

RESIDENTIA

Fondo di investimento di diritto svizzero della categoria "fondi immobiliari".

PROSPETTO INFORMATIVO SEMPLIFICATO

Luglio 2020

Direzione

FidFund Management SA
Route Signy 35
CH - 1260 Nyon

Banca depositaria

Cornèr Banca SA
Via Canova 16
CH – 6900 Lugano

1. Avvertenza

Questo prospetto semplificato contiene un riassunto delle informazioni essenziali sull'investimento collettivo di capitali. Gli aspetti giuridici ed economici sono regolati esaustivamente nel prospetto dettagliato nonché nel contratto del fondo. Questi disciplinano, tra gli altri, i diritti dell'investitore, i diritti e i doveri della direzione del fondo e della banca depositaria, nonché la politica di investimento dell'investimento collettivo di capitali. Si consiglia all'investitore di consultare il prospetto dettagliato. I rapporti annuali e semestrali informano sul conto patrimoniale e il conto economico. Questi documenti possono essere richiesti gratuitamente alla direzione del fondo, alla banca depositaria, nonché a tutti i distributori.

2. Informazioni sugli investimenti

2.1 Obiettivo di investimento

L'obiettivo di RESIDENTIA, fondo di investimento di diritto svizzero della categoria "fondi immobiliari" ai sensi della Legge federale sugli investimenti collettivi di capitali del 23 giugno 2006 (LICol) e approvato dall'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari (di seguito "FINMA") la prima volta in data 20 marzo 2009 (di seguito anche "fondo"), consiste principalmente nel mantenere la sostanza a lungo termine degli investimenti e la distribuzione appropriata dei relativi redditi, con la creazione di un giardinetto di valori patrimoniali stabili, gestiti in modo dinamico. A tal fine, il fondo acquisterà immobili che offrono prospettive di rendimento superiori alla media.

2.2 Strategia di investimento (politica di investimento)

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

La direzione del fondo investe almeno due terzi del patrimonio in abitazioni e in immobili a destinazione mista.

La direzione del fondo può d'altra parte investire al massimo un terzo del patrimonio del fondo in immobili a destinazione commerciale esclusiva o preponderante, compresi gli immobili destinati a industria e hotel.

Il fondo è autorizzato a investire in:

- abitazioni;
- immobili a destinazione commerciale esclusiva o preponderante (immobili comprendenti soprattutto uffici, studi o ambulatori, case di riposo, residenze per anziani e parcheggi, ma anche, occasionalmente, qualche locale artigianale) compresi gli immobili a destinazione industriale e gli hotel; la parte dell'immobile che serve a fini commerciali è considerata preponderante quando il suo rendimento corrisponde almeno al 60% di quello dell'immobile (immobile a destinazione commerciale);
- edifici a destinazione mista, ovvero che servono sia come abitazioni, sia a fini commerciali; vi è destinazione mista quando il rendimento della parte commerciale supera il 20%, ma è inferiore al 60% di quello dell'immobile;
- proprietà per piano;
- terreni edificabili (compresi gli edifici da demolire) e gli immobili in costruzione; i terreni non edificati devono essere attrezzati e immediatamente edificabili;
- cartelle ipotecarie o altri diritti di pegno immobiliare contrattuali;
- immobili in diritto di superficie;

- partecipazioni in società immobiliari il cui scopo è unicamente l'acquisizione e la vendita, o la locazione e l'affitto di fondi agricoli di loro immobili e di crediti nei confronti di tali società, per quanto il fondo immobiliare detenga almeno due terzi del loro capitale e dei voti;
- quote di altri fondi immobiliari, come anche di società o certificati d'investimento immobiliare negoziabili in Borsa o su altro mercato regolamentato aperto al pubblico;
- strumenti finanziari derivati esclusivamente ai sensi del § 12 del contratto del fondo.

Nella sua politica di investimento descritta qui di sopra, la direzione del fondo rispetta inoltre le restrizioni di investimento seguenti relative al patrimonio del fondo:

- a) al massimo il 30% in terreni edificabili (compresi immobili da demolire) e immobili in costruzione;
- b) al massimo il 30% in immobili in diritto di superficie;
- c) al massimo il 10% in cartelle ipotecarie o altri diritti di pegno immobiliare contrattuali;
- d) al massimo il 25% in quote di altri fondi immobiliari e di società di investimento immobiliare; al massimo il 40% negli investimenti indicati ai primi due punti precedenti.

La direzione del fondo deve ripartire gli investimenti almeno su dieci immobili. Le parcelle limitrofe e i gruppi di abitazioni che sono stati edificati secondo gli stessi principi di costruzione sono considerati come un solo immobile.

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

La direzione del fondo può utilizzare strumenti derivati unicamente per garantire la copertura dei rischi di mercato, di tassi di interesse, di cambio e di credito. Gli strumenti derivati servono esclusivamente a fini di copertura di posizioni di investimento. Le operazioni su derivati creditizi non sono autorizzate.

I dettagli sull'utilizzo degli strumenti derivati figurano al § 12 del contratto del fondo.

2.3 Profilo di rischio dell'investimento collettivo di capitali

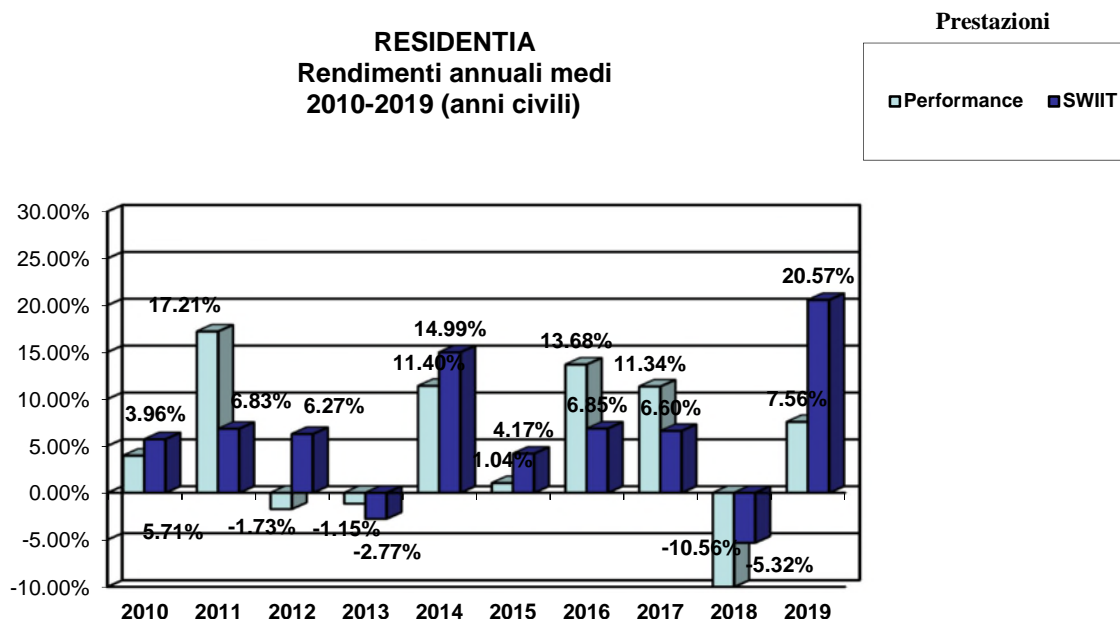
Questo fondo investe in immobili di prim'ordine situati nel sud della Svizzera ed è adatto perfettamente agli investitori che vogliono approfittare delle opportunità di rendimento del mercato immobiliare target e ottenere un reddito regolare. Il rischio di questo tipo di investimento è meno importante del rischio legato all'investimento in investimenti individuali. Permette all'investitore di ottenere un miglior rapporto rischio/rendimento.

Il fondo offre un buon controllo dei rischi grazie a: la diversificazione degli investimenti sottostanti, un'etica professionale incentrata sull'eliminazione di conflitti di interessi e delle valutazioni da parte di esperti indipendenti riconosciuti dalla FINMA. Per quanto riguarda la selezione dei progetti d'investimento, si prendono in considerazione i criteri seguenti: il luogo, l'anno di costruzione, lo stato di manutenzione la qualità dello stato locativo, il rendimento locativo, le opportunità di miglioramento del rendimento (rinnovazione, messa in valore, ecc.) e le plusvalenze potenziali.

Sussistono nondimeno alcuni rischi principali, direttamente legati al settore d'investimento, ovvero:

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

2.4 Prestazione dell'investimento collettivo di capitali



Gli investitori sono informati che le prestazioni realizzate in passato non possono servire da riferimento per l'andamento del valore delle quote del fondo. Detto andamento dipende dalle fluttuazioni del valore degli immobili, dall'orientamento dei tassi d'interesse e dal loro impatto sull'evoluzione dei redditi locativi.

L'indice di raffronto SXI Real Estate Funds (SWIIT) ingloba tutti i fondi immobiliari della Svizzera quotati al SIX Swiss Exchange. La loro ponderazione nell'indice dipende dalla loro capitalizzazione borsistica. Per il calcolo dell'indice di prestazioni SWIIT, sono presi in conto i pagamenti di dividendi.

2.5 Profilo dell'investitore classico

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

2.6 Politica di distribuzione

Per il periodo che va fino al 31 dicembre 2015, l'utile netto del fondo immobiliare è stato distribuito semestralmente agli investitori al più tardi nei quattro mesi seguenti la chiusura del semestre. L'utile è stato distribuito nella moneta di conto.

A far data dal 1° gennaio 2016, l'utile netto del fondo immobiliare è distribuito annualmente agli investitori al più tardi nei quattro mesi seguenti la chiusura dell'esercizio, in franchi svizzeri.

2.7 Classi di quote

Il fondo RESIDENTIA non è suddiviso in classi di quote.

3. Informazioni economiche

3.1 Remunerazioni e spese	Esercizi contabili		
	Esercizio contabile dal 1° gennaio al 31 dicembre		
	2017	2018	2019
Remunerazioni e spese direttamente a carico dell'investitore nell'acquisto e riacquisto di quote			
Commissione d'emissione massima	5% del valore netto d'inventario	5% del valore netto d'inventario	5% del valore netto d'inventario
Commissione di riacquisto massima	5% del valore netto d'inventario	5% del valore netto d'inventario	5% del valore netto d'inventario
Commissione di conversione tra le classi di quote del [fondo / del comparto]	N/A	N/A	N/A
Commissioni e spese percepite man mano sul patrimonio dell'investimento collettivo di capitali			
Commissione di gestione della direzione del fondo, al massimo	1% p.a del valore netto d'inventario	1% p.a del valore netto d'inventario	1% p.a del valore netto d'inventario
Performance fee, calcolata secondo il principio del "High Watermark", addebitata trimestralmente.	N/A	N/A	N/A
Commissione della banca depositaria	0,05% p.a del valore netto d'inventario	0,05% p.a del valore netto d'inventario	0,05% p.a del valore netto d'inventario
Commissione della banca depositaria per il versamento del prodotto annuale agli investitori	0,50% p.a dell'ammontare lordo distribuito	0,50% p.a dell'ammontare lordo distribuito	0,50% p.a dell'ammontare lordo distribuito
Commissione della direzione per il lavoro svolto nella costruzione, la ristrutturazione o la trasformazione, al massimo	3% sui costi dei lavori	3% sui costi dei lavori	3% sui costi dei lavori
Commissione della direzione per il lavoro svolto nell'acquisto, nella vendita o nello scambio di immobili, compresa l'eventuale remunerazione di terzi aventi mandato a tal fine	5% del prezzo d'acquisto o di vendita, rispettivamente del valore dell'immobile scambiato	5% del prezzo d'acquisto o di vendita, rispettivamente del valore dell'immobile scambiato	5% del prezzo d'acquisto o di vendita, rispettivamente del valore dell'immobile scambiato
Commissione a titolo d'indennità per la gestione dei diversi immobili, al massimo	6% dell'ammontare annuale netto incassato	6% dell'ammontare annuale netto incassato	6% dell'ammontare annuale netto incassato
Per la custodia dei titoli, delle cartelle ipotecarie non impegnate e delle azioni immobiliari	FRS 125.- per posizione	FRS 125.- per posizione	FRS 125.- per posizione
Spese supplementari addebitate secondo il loro ammontare effettivo (imposta annuale di sorveglianza sul fondo d'investimento in Svizzera, stampa dei rapporti annuali e semestrali, ecc., senza spese di transazioni sui titoli)	0,095%	0,095%	0,095%

Commissione della direzione per il versamento dei proventi della liquidazione in caso di scioglimento (commissione che sarà divisa con la banca depositaria)	0,50% del valore netto d'inventario	0,50% del valore netto d'inventario	0,50% del valore netto d'inventario
--	---	---	---

Total Expense Ratio

Il rapporto dei costi totali addebitati attualmente sul patrimonio del fondo (Total Expense Ratio, TER) ammontava:

Anni (chiusura contabile al 31 dicembre)	TER con commissione di prestazione	Commissione di prestazione in % del patrimonio netto medio
2012	1,09% (TER_{REF} GAV)	N/A
2013	1,10% (TER_{REF} GAV) 1,56% (TER_{REF} NAV)	N/A
2014	1,02 % (TER_{REF} GAV) 1,52% (TER_{REF} NAV)	N/A
2015	1,06 % (TER_{REF} GAV) 1,48% (TER_{REF} NAV)	N/A
2016	1,05 % (TER_{REF} GAV) 1,22% (TER_{REF} MV)	N/A
2017	0,92 % (TER_{REF} GAV) 1,17% (TER_{REF} MV)	N/A
2018	1,04 % (TER_{REF} GAV) 1,23% (TER_{REF} MV)	N/A
2019	0,83 % (TER_{REF} GAV) 1,12% (TER_{REF} MV)	N/A

TER_{REF} GAV: TER_{Real Estate Funds} Net Asset Value

TER_{REF} NAV: TER_{Real Estate Funds} Gross Asset Value

TER_{REF} MV: TER_{Real Estate Funds} Market Value

3.2 Convenzioni di condivisione delle spese e vantaggi pecuniari ("soft commissions")

La direzione non ha sottoscritto convenzioni di condivisione delle spese, né convenzioni riguardanti "soft commissions".

3.3 Fiscalità (investimento collettivo di capitali)

Il fondo immobiliare non possiede personalità giuridica in Svizzera. Non è assoggettato in linea di principio a imposte sul reddito, né a imposte sul capitale. I fondi immobiliari con proprietà fondiaria diretta costituiscono un'eccezione. Secondo la legge federale sull'imposta federale diretta, i redditi da proprietà fondiaria diretta sono tassati direttamente nel fondo; sono invece esonerati dall'imposta i detentori di quote. Anche gli utili da capitale realizzati sulla proprietà fondiaria diretta sono imponibili solo nel fondo immobiliare.

L'imposta federale anticipata dedotta sui redditi svizzeri nel fondo immobiliare può essere rimborsata integralmente previa richiesta alla direzione del fondo.

Le distribuzioni di reddito del fondo immobiliare (a investitori domiciliati in Svizzera e all'estero) sono assoggettate all'imposta federale anticipata (imposta alla fonte) del 35%. I redditi e gli utili da capitale distribuiti sotto forma di cedole separate nel quadro della proprietà fondiaria diretta e gli utili da capitale risultanti dall'alienazione di partecipazioni e altri valori patrimoniali non sono soggetti a imposta anticipata.

Inoltre, i redditi e gli utili da capitale, che siano distribuiti o capitalizzati, in funzione della persona che detiene le quote direttamente o indirettamente, possono essere soggetti, parzialmente o totalmente, all'imposta che colpisce l'agente pagatore (in particolare l'imposta alla fonte liberatoria, fiscalità del risparmio UE e FATCA).

Le considerazioni fiscali che precedono si basano sulla situazione giuridica e la pratica conosciute oggi. Ogni modifica di legislazione, giurisprudenza e pratica delle autorità fiscali resta espressamente riservata.

L'imposizione e le altre conseguenze fiscali per l'investitore derivanti dalla detenzione, dall'acquisto o dalla vendita di quote si riferiscono alle prescrizioni della legge fiscale del Paese di domicilio dell'investitore. Le conseguenze fiscali per un investitore possono quindi variare da un Paese all'altro. Per questo gli investitori potenziali sono tenuti a informarsi presso il proprio consulente fiscale sulle conseguenze fiscali che li riguardano. La direzione del fondo e la banca depositaria non possono in alcun caso essere tenuti responsabili delle conseguenze fiscali individuali sull'investitore legate all'acquisto, alla vendita o alla detenzione di quote di fondi.

Il fondo immobiliare ha lo statuto fiscale seguente:

- Scambio internazionale automatico di informazioni in materia fiscale (scambio automatico di informazioni): questo fondo immobiliare è qualificato come istituzione finanziaria non dichiarante ai fini dello scambio automatico di informazioni ai sensi delle regole applicabili in materia di dichiarazione e di ragionevole diligenza definite nella Norma comune di dichiarazione (NCD) dell'Organizzazione di cooperazione e di sviluppo economico (OCSE) per le informazioni relative ai conti finanziari.
- FATCA: il fondo immobiliare è iscritto presso le autorità fiscali americane in quanto "Registered Deemed Compliant Financial Institution" ai sensi degli articoli 1471 – 1474 dell'Internal Revenue Code americano (Foreign Account Tax Compliance Act, che include i testi su questo argomento, di qui in avanti "FATCA").

3.4 Fiscalità (investitori con domicilio fiscale in Svizzera)

L'investitore domiciliato in Svizzera può recuperare l'imposta anticipata trattenuta menzionando il reddito corrispondente nella propria dichiarazione fiscale o presentando una domanda di rimborso separata.

3.5 Fiscalità (investitori condomicilio fiscale all'estero)

L'investitore domiciliato all'estero può richiedere il rimborso dell'imposta federale anticipata in forza di un'eventuale convenzione contro la doppia imposizione esistente tra la Svizzera e il suo Paese di domicilio. In assenza di una tale convenzione, il rimborso dell'imposta anticipata non potrà essere ottenuta.

4. Informazione relativa al commercio

4.1 Pubblicazione del fondo immobiliare

Le informazioni più recenti possono essere consultate su Internet (www.fidfund.com).

Il valore netto d'inventario più recente è pubblicato con la menzione "commissioni non comprese" quotidianamente sulla piattaforma internet di Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

In caso di modifica del contratto del fondo, di modifica della direzione del fondo o della banca depositaria, come anche allo scioglimento del fondo, ne sarà data menzione da parte della direzione del fondo sul Foglio ufficiale svizzero di commercio (FUSC).

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

4.2 Modo d'acquisizione e di riacquisto di quote, nonché di negoziazione

L'emissione di quote è possibile in ogni momento. Può aver luogo solo in tranches. La direzione del fondo deve proporre le nuove quote in priorità agli investitori esistenti. La direzione del fondo determina il numero di nuove quote da emettere, il rapporto di sottoscrizione per gli investitori esistenti, il metodo d'emissione per il diritto d'emissione preferenziale e le altre condizioni, in una procedura di emissione separata.

L'investitore può chiedere il rimborso della propria quota, da effettuarsi alla fine di un esercizio annuale, dando un preavviso di 12 mesi. In determinate condizioni, la direzione del fondo può rimborsare in anticipo le quote di cui si richiede rimborso, durante un esercizio annuale (si veda contratto del fondo di investimento, § 17, cap. 2). Se l'investitore desidera il rimborso anticipato, deve richiederlo per iscritto in occasione della richiesta. Il rimborso ordinario, come il rimborso anticipato, hanno luogo entro un termine massimo di due mesi dopo la chiusura dell'esercizio contabile, (si veda contratto del fondo di investimento, § 5, cap. 4).

Il valore netto d'inventario del fondo immobiliare è calcolato al valore venale alla fine dell'esercizio e a ogni emissione di quote.

Il valore netto d'inventario di una quota è ottenuto sulla base del valore venale del patrimonio del fondo, meno eventuali impegni del fondo immobiliare, come anche di imposte probabilmente pagabili in un'eventuale liquidazione del fondo immobiliare, diviso per il numero di quote in circolazione.

In vista dell'emissione, il prezzo di emissione delle quote corrisponde al valore netto d'inventario calcolato il giorno di valutazione, più la commissione di emissione.

In vista del riacquisto, il prezzo di riacquisto delle quote corrisponde al valore netto d'inventario calcolato il giorno di valutazione, meno la commissione di riacquisto.

Le spese accessorie per l'acquisto e la vendita degli investimenti (imposte sui passaggi di proprietà, diritti notarili, tributi, commissioni di brokeraggio conformi ai mercati, emolumenti, ecc.), occasionate nel fondo immobiliare dall'investimento dell'ammontare versato o dalla vendita della quota corrispondente denunciata, sono imputate al patrimonio del fondo.

La direzione del fondo garantisce la negoziazione regolare in Borsa delle quote del fondo immobiliare da parte di Corner Banca SA.

5. Presentazione succinta dell'investimento collettivo di capitali

Data di costituzione del fondo (secondo il diritto svizzero)	:	20 marzo 2009
Esercizio contabile	:	dal 1° gennaio al 31 dicembre
Numero valore	:	10061233
Quotazione	:	Presso il SIX Swiss Exchange dal 30 novembre 2011

ISIN	:	CH0100612339
Durata (dell'investimento collettivo di capitali)	:	Illimitata
Direzione del fondo	:	FidFund Management SA Route de Signy 35 CH - 1260 Nyon
Banca depositaria	:	Cornèr Banca SA Via Canova 16 CH – 6900 Lugano
Distributore	:	Global Funds Distribution SA Corso Pestalozzi 3 6901 Lugano
Esperti incaricati delle stime	:	Mirko Fasola, Tecnico ES, Lugano Omar Antonelli, Arch. Dipl. STS OTIA, Lugano Fabio Guerra, MRICS, MSc Real Estate CUREM, Arch. Dipl. EPFL Losanna
Società di revisione	:	KPMG SA rue de Lyon 111 1203 Ginevra
Autorità di vigilanza	:	Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari FINMA, Berna
Punto/i di contatto	:	Presso la direzione del fondo o della banca depositaria.

La direzione: **FidFund Management SA (sede sociale a Nyon)**

La banca depositaria: **Cornèr Banca SA (sede sociale a Lugano)**