

# VSRF VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND

FONDS DE PLACEMENT DE DROIT SUISSE, CATÉGORIE FONDS IMMOBILIERS  
ÉMISSION III/2017 DE NOUVELLES PARTS

**Direction**

VALRES Fund Management SA  
Rue de la Croix d'Or 3  
CH-1204 Genève

**Banque dépositaire**

Banque J. Safra Sarasin AG  
Elisabethenstrasse 62  
CH-4002 Bâle

# PROSPECTUS D'ÉMISSION

---

Période de souscription	du 30 octobre au 17 novembre 2017, 12h00	
Rapport de souscription	<b>1</b> ancienne part donne le droit de souscrire à <b>1</b> nouvelle part du VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND	
Prix de souscription	<b>CHF 117.00</b> net par nouvelle part	
Libération	22 novembre 2017	
Direction de fonds	VALRES FUND MANAGEMENT SA, Genève	
Banque dépositaire	Banque J. Safra Sarasin AG, Bâle	
Numéro de valeur / ISIN	Part:	25 824 506 / CH0258245064
	Droit de souscription :	38 807 109 / CH03 8807 1091

Ce prospectus ne constitue pas une recommandation personnalisée pour l'achat ou la vente de cette valeur. Cette valeur ne saurait être vendue dans toute juridiction où cette vente pourrait être illégale. Les risques liés à certaines valeurs ne conviennent pas à tous les investisseurs.

## 1. AVERTISSEMENT IMPORTANT

---

### 1.1 Contenu du Prospectus

Ni la publication de ce prospectus ni aucune transaction fondée sur cette publication n'impliquent qu'il n'y aurait pas eu de changements relatifs au fonds VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND, fonds de placement de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers depuis la date de rédaction du présent prospectus, ou que les informations contenues dans ce document sont complètes et correctes à n'importe quel moment ultérieur à l'émission de ce prospectus.

Les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus renferment des prévisions, des estimations et des projections qui se fondent sur les informations dont la direction de fonds dispose au jour de la rédaction de celui-ci. Les déclarations qui ont trait à des événements futurs reflètent les vues et prévisions actuelles de la direction de fonds. Elles ne constituent pas des faits historiques et n'expriment aucune garantie sur la situation financière, les activités commerciales, les résultats ou les performances futures du Fonds VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND. Divers facteurs,

risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

- des fluctuations des taux d'intérêt;
- des changements dans les conditions économiques;
- des changements législatifs, réglementaires ou de pratique dans les cantons où le fonds VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND est actif;
- une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers;
- des fluctuations dans les cours des matières premières;
- une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes; et
- des changements affectant les conditions générales politiques, économiques, commerciales, financières, monétaires et boursières.

Des termes tels que « penser », « s'attendre », « anticiper », « avoir l'intention de », « planifier », « prévoir », « estimer », « projeter », « pouvoir » et « seraient susceptibles de » ainsi que toute déclinaison de ces termes peuvent permettre notamment d'identifier les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus. De telles déclarations peuvent cependant également ne pas être désignées expressément par de tels termes.

La direction de fonds et la banque dépositaire n'assument aucune obligation de mise à jour des

déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus même si de nouvelles informations, de nouveaux événements ou d'autres circonstances les rendent incorrectes ou incomplètes. Toute déclaration sur l'avenir écrite ou orale subséquente attribuable au Fonds VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND doit être considérée dans son intégralité sous l'angle des facteurs susmentionnés.

Personne n'a été autorisé par la direction de fonds à divulguer des informations ou à faire d'autres affirmations que celles contenues dans ce prospectus et, dans le cas où de telles informations sont divulguées ou de telles affirmations ont été faites, elles ne doivent pas être considérées comme autorisées.

## 1.2 Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des parts du fonds VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND, il doit se fonder sur sa propre analyse relative à celui-ci, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux parts du fonds VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques particuliers dans le commerce de titres » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (qui est disponible à l'adresse internet suivante : [http://shop.sba.ch/113\\_f.pdf](http://shop.sba.ch/113_f.pdf)).

## 2. RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

---

### 2.1 En général

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Il ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des parts du Fonds VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du fonds VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des valeurs dans d'autres juridictions qu'en Suisse.** La distribution de ce prospectus, l'offre et la vente des parts du fonds VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. La direction de fonds et la banque dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

**Il est précisé que les parts du fonds VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND ne peuvent être souscrites que par des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3, 3bis, 3ter et 4 LPCC et 6 et 6a OPCC.**

This offering circular (hereinafter "Prospectus") does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND

units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND units, the offer or otherwise to permit the public offering of the VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

**Please note that units of the VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND can solely be subscribed by qualified investors within the meaning of CISA Art. 10, para. 3, 3bis, 3ter & 4 and 6, 6a CISO.**

### 2.2 U.S.A., U.S. persons

The VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the "Securities Act"). Therefore units of VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND may not be offered, sold or distributed within the USA and its

territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation

is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

### 3. OFFRE DE SOUSCRIPTION

---

#### 3.1 Parts émises (émission best effort)

Ce VALRES FUND MANAGEMENT SA à Genève, agissant en tant que direction du Fonds VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND a décidé de procéder à l'émission de **1'341'896 parts du VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND au maximum.**

Les nouvelles parts sont offertes en souscription aux actuels détenteurs de parts selon les modalités suivantes :

#### 3.2 Période de souscription

La période de souscription court du **30 octobre au 17 novembre 2017, 12h00.**

#### 3.3 Rapport de souscription

**1** part actuelle du VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND donne le droit de souscrire à **1** part nouvelle du VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND. Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues.

Le total définitif de l'émission pourra par conséquent être inférieur à **1'341'896** parts.

#### 3.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 117.00** net par nouvelle part VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND.

Le prix de souscription a été fixé conformément au contrat de fonds. Il est basé sur la valeur nette d'inventaire au 30 septembre 2017 et il comprend la commission d'émission à laquelle s'ajoutent les frais accessoires et les revenus cumulés générés par les immeubles qui figurent au budget de l'exercice courant jusqu'à la date de libération, les plus-values immobilières enregistrées suite aux achats effectués entre la date du calcul de la VNI et la date de fixation du prix d'émission, diminués de la distribution du dividende intermédiaire sur les immeubles en détention directe.

#### 3.5 Exercice du droit de souscription

Pour les investisseurs dont les parts sont conservées en dépôt ouvert auprès d'une banque, les droits de souscription sont portés en compte

directement. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

### 3.6 Négocier des droits de souscription

Le droit de souscription préférentiel ne fera pas l'objet d'un marché pendant la période de souscription. Le prix du droit de souscription sera fixé d'entente entre la direction de fonds et la banque dépositaire au terme de la période de souscription, dans la mesure où le nombre de parts souscrites est supérieur au nombre de parts disponibles. Le prix unitaire des droits de souscription sera fixé selon la méthode suivante : Prix théorique du droit basé sur le cours moyen demandé de la part durant la période de souscription. Selon le résultat de la souscription, le prix du droit pourra être pondéré par le ratio : volume de demande/volume d'offre.

Si, à la fin de la période de souscription, après décompte des droits préférentiels exercés, le nombre de droits demandés excède celui des droits offerts, il sera procédé à une attribution réduite des droits de souscription restants, respectivement des nouvelles parts, proportionnellement à la quantité demandée par les investisseurs.

### 3.7 Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le **mercredi 22 novembre 2017**.

### 3.8 Restrictions de vente

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre

publique des parts dans d'autres juridictions qu'en Suisse.

Il est de la responsabilité exclusive de l'investisseur qui réside aux USA, au Canada, au Japon, en Australie, dans l'EEE ou dans tout autre pays où les parts offertes ne peuvent être proposées, vendues, acquises ou livrées, de se renseigner auprès d'un conseiller professionnel indépendant ou des autorités compétentes s'il peut participer à l'opération demandée, respectivement d'obtenir des renseignements supplémentaires pour d'éventuelles formalités spécifiques à respecter.

**Il est précisé que les parts VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND ne peuvent être souscrites que par des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3, 3 bis, 3 ter et 4 LPCC et 6 et 6a OPCC.**

### 3.9 Livraison des titres

Les parts ne sont pas émises physiquement, mais portées en compte.

### 3.10 Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit au dividende à compter du 1er janvier 2017 pour l'exercice comptable 2017 pour les immeubles en détention indirecte et un dividende à compter du 23 novembre 2017 pour les immeubles en détention directe.

### 3.11 Négocier des parts

La direction de fonds assure le négoce régulier des anciennes et des nouvelles parts hors bourse, par l'intermédiaire de la banque dépositaire J. Safra Sarasin AG.

## 4. Informations générales sur le fonds VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND

---

### 4.1 Destination du produit de l'émission

La destination du produit de l'émission sera utilisée dans le cadre de la politique d'investissement pour l'expansion du portefeuille du fonds. Il s'agit de la dernière émission du fonds avant sa cotation à la SIX.

### 4.2 Marché immobilier cible

Le fonds est spécialisé sur le marché immobilier résidentiel suisse et se concentre sur des biens immobiliers situés en Suisse romande.

### 4.3 VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND

VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND est un fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006.

Le contrat de fonds a été établi par Valres Fund Management SA en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de la Banque J. SAFRA SARASIN SA à Bâle 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 15 octobre 2014.

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. Le cercle des investisseurs est limité aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 LPCC et des dispositions correspondantes de l'OPCC.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts. L'objectif de VALRES consiste à préserver le capital sur le long terme et à assurer la distribution d'un revenu approprié. La direction du fonds immobilier investit la fortune du fonds dans des valeurs immobilières en Suisse et veille à ce que 80% au minimum de la fortune du fonds soit investie en Suisse Romande.

Ce fonds immobilier investit principalement dans des immeubles d'habitation et à caractère commercial, ainsi que dans d'autres valeurs admises selon le contrat de fonds.

La direction du fonds immobilier veille à ce que la fortune du fonds soit majoritairement investie dans des immeubles d'habitation ou des immeubles à usage mixte dans lesquels la partie habitation est prépondérante. Le fonds détient les immeubles en propriété directe et indirecte.

De plus amples informations peuvent être obtenues en consultant le contrat de fonds.

#### 4.4 Perspectives du fonds VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND

Depuis le lancement du fonds le 1<sup>er</sup> décembre 2014, la direction de fonds a pu placer 1'341'896 parts auprès d'investisseurs institutionnels et investisseurs qualifiés privés.

Grâce au produit de ces émissions, la direction de fonds a pu construire un portefeuille de 31 immeubles répartis de manière optimale en suisse romande avec d'intéressantes réserves locatives et constructibles. Il a également acquis un terrain dans la région Genevoise sur lequel il a entrepris le

développement d'un projet proposant à terme deux immeubles locatifs et un centre commercial.

La stratégie d'acquisition déployée démontre la volonté du fonds de construire un portefeuille immobilier urbain, au cœur des villes, des infrastructures et des activités présentant des vacants faibles et de forts potentiels de création de valeur.

Le produit de l'émission servira à l'acquisition sélective d'immeubles correspondant à la stratégie du fonds, au financement de projets de rénovation et de densification du parc existant ainsi qu'au remboursement de capitaux empruntés. Cette émission sera la dernière réalisée avant la cotation du fonds à la SIX.

## 5. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

---

Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 10) le Contrat de fonds avec annexe, en français.

Le rapport annuel au 31 décembre 2016 fait partie intégrante du présent prospectus. Il peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 6.1). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.



## 6. CONTACTS

---

### 6.1 Direction de fonds

#### Adresse postale

VALRES FUND MANAGEMENT SA  
Rue de la Croix-d'Or 3  
1204 Genève

#### Personne de contact

Boris Vetsch

#### Email

boris.vetsch@valres.ch

#### Téléphone

+ 41 (0)22 436 37 60

### 6.2 Banque dépositaire

#### Adresse postale

Banque J. Safra Sarasin AG  
Elisabethenstrasse 62  
4002 Bâle

#### Contact

Real Estate Hub Switzerland

#### Email

real-estate-hub-ch@jsafrasarasin.com

#### Téléphone

+ 41 (0)58 317 37 70

## 7. RESPONSABILITE QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

---

VALRES FUND MANAGEMENT SA assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et déclare qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce prospectus sont exactes et qu'aucun fait important n'a été omis. Elle certifie qu'à sa connaissance et après avoir effectué toutes les recherches raisonnables, les indications sont conformes à la réalité et qu'hormis les indications figurant dans ce prospectus, aucun fait susceptible de modifier de manière significative la situation financière du Fonds VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND n'est intervenu.

Genève, le 26 octobre 2017

La direction de fonds

VALRES FUND MANAGEMENT SA

La Banque dépositaire

Banque J. Safra Sarasin AG