

# VSRF VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND

ANLAGEFONDS SCHWEIZERISCHEN RECHTS, KATEGORIE IMMOBILIENFONDS  
**EMISSION NEUER ANTEILE II/2016**

**Fondsleitung**

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

**Depotbank**

Bank J. SAFRA SARASIN AG  
Elisabethenstrasse 62  
CH-4002 Basel



# EMISSIONSPROSPEKT

Bezugsfrist	vom 16. bis zum 30. November 2016, 12h00	
Bezugsverhältnis	<b>8</b> bisherige Anteile berechtigten zum Bezug von <b>7</b> neuen Anteile am VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND	
Bezugspreis	<b>CHF 112.00</b> netto je neuen Anteil	
Liberierung	8. Dezember 2016	
Fondsleitung	VALRES FUND MANAGEMENT SA, Genf	
Depotbank	Bank J. SAFRA SARASIN AG, Basel	
Valorenummer / ISIN	Anteile :	25 824 506 / CH0258245064
	Bezugsrechte :	34 528 491 / CH0345284910

Dieser Prospekt stellt keine persönliche Empfehlung für den Kauf oder den Verkauf dieses Titels dar. Dieser Titel darf nicht in einer Rechtsordnung verkauft werden, in der ein solcher Verkauf rechtswidrig sein könnte. Die mit bestimmten Titeln verbundenen Risiken sind nicht für alle Anleger geeignet.

## 1. WICHTIGER HINWEIS

### 1.1 Inhalt des Prospekts

Weder die Veröffentlichung dieses Prospekts noch jegliche auf dieser Veröffentlichung gründende Transaktionen bedeuten, dass seit der Drucklegung dieses Prospekts keine Veränderungen betreffend den Valres Swiss Residential Fund, einen Immobilienfonds schweizerischen Rechts, stattgefunden haben oder dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu irgendeinem Zeitpunkt nach der Drucklegung dieses Prospekts vollständig und korrekt sind.

Die zukunftsbezogenen Aussagen dieses Prospekts enthalten Vorhersagen, Einschätzungen und Prognosen, die sich auf Informationen stützen, über welche die Fondsleitung zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Prospekts verfügt. Die zukunftsbezogenen Aussagen geben die gegenwärtigen Ansichten und Prognosen der Fondsleitung wieder. Sie stellen keine historischen Tatsachen dar und bieten keine Gewähr für die zukünftige Finanzlage, Geschäftstätigkeit, Performance oder die zukünftigen Ergebnisse des VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND. Verschiedene Faktoren, Risiken und Ungewissheiten können die in solchen

zukunftsgerichteten Aussagen wiedergegebenen Erwartungen erheblich beeinflussen, insbesondere:

- Zinssatzschwankungen;
- Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen;
- Änderungen von Gesetzen, Reglementen oder Praktiken in Kantonen, in denen der VALRES SWISS RESEIDENTIAL FUND tätig ist;
- Schwankungen an den in- und ausländischen Finanzmärkten;
- Fluktuationen der Rohstoffpreise;
- verschiedene Ereignisse wie Seuchen, Krieg und Terroranschläge, die das Konsumentenverhalten erheblich beeinflussen; und
- Änderungen, die sich auf die allgemeinen politischen, wirtschaftlichen, geschäftlichen, finanziellen, monetären und Börsenbedingungen auswirken.

Ausdrücke wie „denken“, „erwarten“, „absehen“, „beabsichtigen“, „planen“, „vorhersehen“, „einschätzen“, „vorhaben“, „können“ und „würden unter Umständen“ sowie alle davon abgeleiteten Ausdrücke dienen dazu, solche zukunftsgerichteten Aussagen in diesem Prospekt zu kennzeichnen. Zukunftsgerichtete Aussagen müssen jedoch nicht unbedingt anhand von solchen Ausdrücken kenntlich gemacht werden.

Weder die Fondsleitung noch die Depotbank sind dazu verpflichtet, die in diesem Prospekt

enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen auf den neuesten Stand zu bringen, auch dann nicht, wenn sich diese aufgrund neuer Informationen und Ereignisse oder anderer Umstände als überholt und unzutreffend erweisen. Alle nachfolgenden, dem Valres Swiss Residential Fund zuzuordnenden schriftlichen oder mündlichen Aussagen über die Zukunft müssen gesamthaft und unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren betrachtet werden.

Die Fondsleitung hat niemanden dazu ermächtigt, Informationen zu verbreiten oder vom Prospekt abweichende Aussagen zu machen. Sollte es dennoch zur Verbreitung solcher Informationen bzw. zu solchen Aussagen kommen, sind diese als nicht autorisiert zu betrachten.

## 1.2 Keine Empfehlung

Beschliesst ein Anleger, Anteile des VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND zu kaufen oder zu verkaufen, so sollte er seiner Entscheidung seine eigene Analyse des VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND zugrunde legen und die mit solchen Anteilen verbundenen Vorteile und Risiken berücksichtigen. Der Anleger wird insbesondere aufgefordert, vor Abschluss eines Geschäfts sein Risikoprofil einer genauen Prüfung zu unterziehen, die besonderen Risiken der Anteile des VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND abzuwägen und sich über die Risiken im Wertschriftenhandel zu informieren, indem er die von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebene und revidierte Broschüre „Besondere Risiken im Effektenhandel“ liest (verfügbar unter folgender Internetadresse: [http://shop.sba.ch/113\\_d.pdf](http://shop.sba.ch/113_d.pdf)).

## 2. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

---

### 2.1 Allgemeines

Dieser Prospekt ist weder ein Verkaufsangebot noch eine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für andere Titel als diejenigen, auf welche sich der Prospekt bezieht. In jenen Fällen, wo ein solches Angebot bzw. eine solche Aufforderung gesetzeswidrig wäre, stellt er auch kein Verkaufsangebot und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für Anteile des Valres Swiss Residential Fund dar. **Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Anteile des VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.** In bestimmten Rechtsordnungen können die Verbreitung dieses Prospekts oder das Angebot und der Verkauf von Anteilen des VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND von Gesetzes wegen eingeschränkt oder verboten sein. Die Fondsleitung und die Depotbank fordern alle im Besitz dieses Prospekts befindlichen Personen auf, sich zu informieren, ob in ihrer Rechtsordnung solche Einschränkungen bestehen, und sich gegebenenfalls daran zu halten.

**Die Anteile des VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND können nur durch im Sinne von Art. 10 Abs. 3, 3bis, 3ter und 4 KAG und Art. 6 und 6a KKV qualifizierte Anlegerinnen und Anleger gezeichnet werden.**

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. ZEICHNUNGSANGEBOT

---

#### 3.1 Ausgegebene Anteile (Best-Effort-Methode)

Die VALRES FUND MANAGEMENT SA in Genf beschloss als Fondsleitung des VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND die Ausgabe von maximal **626'220** Anteile des VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND.

Die neuen Anteile werden den jetzigen Anteilinhabern zu folgenden Bedingungen zur Zeichnung angeboten:

#### 3.2 Bezugsfrist

Die Bezugsfrist läuft vom Mittwoch 16. bis zum Mittwoch 30. November 2016, 12.00 Uhr.

#### 3.3 Bezugsverhältnis

8 bisherige Anteile am VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND berechtigen zum Bezug von

7 neuen Anteile des VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND.

Die Anzahl der neuen Anteile wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Bezugsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als **626'220** Anteile belaufen.

#### 3.4 Bezugspreis

Der Bezugspreis beträgt **CHF 112.00** netto pro neuen Anteil des VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Dieser beruht auf dem Nettoinventarwert per 30. September 2016 und umfasst die Ausgabekommission und Nebenkosten, und im Budget des laufenden Geschäftsjahrs aufgeführten Erträge bis zum Liberierungsdatum.

### 3.5 Ausübung des Bezugsrechts

Jenen Anlegerinnen und Anlegern, die ihre Anteile im offenen Depot bei einer Bank aufbewahren, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Die Ausübung der Bezugsrechte hat nach den Weisungen der Depotbank zu erfolgen.

### 3.6 Bezugsrechtshandel

Während der Zeichnungsfrist findet kein Bezugsrechtshandel statt. Zeigt es sich nach Ablauf der Zeichnungsfrist, dass mehr Anteile als verfügbar gezeichnet wurden, legen Fondsleitung und Depotbank den Bezugsrechtspreis in gegenseitigem Einvernehmen fest. Der Einheitspreis der Bezugsrechte wird gemäss folgender Methode festgelegt werden: Theoretischer Bezugsrechtspreis basierend auf dem anhand von Nachfrage in der Zeichnungsperiode ermittelten Durchschnittskurs des Anteils. Je nach Zeichnungsergebnis kann der Bezugsrechtspreis anhand der Ratio „Nachfragevolumen/Angebotsvolumen“ gewichtet werden.

Sollte am Ende der Zeichnungsperiode und nach Berücksichtigung der ausgeübten Bezugsrechte die Nachfrage nach Bezugsrechten das entsprechende Angebot übersteigen, so werden die verbleibenden Bezugsrechte respektive die neuen Anteile unter Anwendung einer Zuteilungsquote nach Absprache zwischen Fondsleitung und Depotbank zugeteilt.

### 3.7 Liberierung

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am Donnerstag 8. Dezember 2016.

### 3.8 Verkaufsrestriktionen

USA, US-Personen. Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Anteile des VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile in irgendeiner anderen Form in einer solchen Rechtsordnung dem breiten Publikum anzubieten.

*Investoren, die in den USA, Kanada, Japan, Australien, im EWR oder in irgendeinem anderen Land domiziliert sind, wo die Fondsanteile nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, sind verpflichtet, sich bei einem unabhängigen professionellen Berater und/oder den zuständigen Behörden zu erkundigen, ob sie Fondsanteile zeichnen können und ob sie allenfalls spezifische Formalitäten einhalten müssen.*

Die Anteile des Valres Swiss Residential Fund können nur durch im Sinne von Art. 10 Abs. 3, 3bis, 3ter und 4 KAG, und 6 und 6a KKV qualifizierte Anlegerinnen und Anleger gezeichnet werden.

### 3.9 Verbriefung

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern als Bucheffekten geführt.

### 3.10 Dividendenberechtigung

Die neuen Anteile sind rückwirkend ab dem 1. Januar 2016 ausschüttungsberechtigt.

### 3.11 Handel der Fondsanteile

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der alten und neuen Fondsanteile sicher durch Bank J. SAFRA SARASIN AG.

## 4. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND

---

### 4.1 Verwendung des Emissionsertrags

Das Ziel der Erlöse aus der Ausgabe wird im Rahmen der Anlagepolitik für den Ausbau des Portfolios des Fonds verwendet.

### 4.2 Zielmarkt

Der Immobilienfonds konzentriert sich auf Investments in der französischen Schweiz.

### 4.3 VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND

Der Fonds VALRES Swiss Residential Fund ist ein Anlagefonds nach Schweizerischem Recht der Kategorie "Immobilienfonds" im Sinne des Schweizer Bundesgesetzes über Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006.

Der Fondsvertrag wurde erstellt von der Aktiengesellschaft VALRES Fund Management SA in ihrer Eigenschaft als Fondsleitung mit Genehmigung der Bank J. SAFRA SARASIN AG in Basel in ihrer Eigenschaft als Depotbank, die der Aufsicht der Schweizer Finanzmarkt-

Aufsichtsbehörde FINMA unterliegt, mit erstmaliger Genehmigung derselben vom 15. Oktober 2014.

Der Immobilienfonds beruht auf einem kollektiven Anlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung dazu verpflichtet, den Anleger entsprechend der Anzahl seiner Anteile am Immobilienfonds teilhaben zu lassen und den Fonds gemäss den geltenden rechtlichen und vertragsrechtlichen Bestimmungen selbständig und unter eigenem Namen zu verwalten.

Die Depotbank ist als Vertragspartei im Rahmen der ihr gesetzlich und vertragsrechtlich zukommenden Pflichten am Vertrag mit dem Anleger beteiligt. Der Kreis der Anleger ist beschränkt auf qualifizierte Anleger im Sinne von Artikel 10 Abs. 3 und 4 LPCC und Artikel 6 Abs. 1 OPCC.

Wie im Fondsvertrag vereinbart, ist die Fondsleitung mit Einverständnis der Depotbank und Genehmigung der Finanzmarktaufsicht dazu berechtigt, jederzeit nach Belieben

unterschiedliche Arten von Anteilen herauszugeben, vom Markt zu nehmen oder neu zu gruppieren

Immobilienportefeuille in der Westschweiz von 23 Liegenschaften mit interessanten Miet- und Baureserven aufbauen.

Der Immobilienfonds ist nicht in unterschiedliche Anlageformen unterteilt.

Die Strategie des Fonds ist auf Akquisitionen städtischer Immobilien an zentralen Lagen, die geringe Leerstände aufweisen und grosses Wertschöpfungspotenzial bieten.

#### **4.4 Aussichten des VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND**

Seit Auflegung des Fonds am 1. Dezember 2014 ist es der Fondsleitung gelungen, 715'676 Anteile bei institutionellen Investoren und qualifizierten Privatanlegern zu platzieren.

Der Emissionserlös wird dazu verwendet, selektive Akquisitionen von Grundstücken zu tätigen, die der Strategie des Fonds entsprechen, Renovations- und Verdichtungsprojekte des bestehenden Immobilienbestands zu finanzieren und Kredite zu tilgen.

Mit dem Erlös dieser ersten Anteilsemissionen konnte die Fondsleitung ein

## **5. SONSTIGE DOKUMENTE UND BEILAGEN**

---

**Der vorliegende Emissionsprospekt enthält (ab Seite 10) den Fondsvertrag mit Anhängen (auf Deutsch).**

Der Jahresbericht per 31. Dezember 2015 ist Bestandteil dieses Prospekts. Er kann kostenlos bei der Fondsleitung bezogen werden (siehe Abschnitt 6.1). In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

## 6. KONTAKTE

---

### 6.1 Fondsleitung

#### Adresse

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

#### Kontaktperson

Boris Vetsch

#### Email

boris.vetsch@valres.ch

#### Telefon

+ 41 (0)22 436 37 60

### 6.2 Depotbank

#### Adresse

Bank J. SAFRA SARASIN AG  
Elisabethenstrasse 62  
4002 Basel

#### Kontakt

Real Estate Hub Switzerland

#### Email

real-estate-hub-ch@jsafrasarasin.com

#### Telefon

+ 41 (0)58 317 37 70

## 7. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS

---

VALRES FUND MANAGEMENT SA übernimmt die volle Verantwortung für den Inhalt des Emissionsprospekts und erklärt, dass ihres Wissens die Informationen in diesem Prospekt korrekt und keine wichtigen Tatsachen unerwähnt geblieben sind. Sie bestätigt, dass die Angaben ihres Wissens und nach Vornahme aller angemessenen Abklärungen den Tatsachen entsprechen und dass abgesehen von den in diesem Prospekt gemachten Angaben kein Ereignis eingetreten ist, das die finanzielle Situation des VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND wesentlich verändern könnte.

Genf, 8. November 2016

Die Fondsleitung

VALRES FUND MANAGEMENT SA

Dies ist eine Übersetzung. Massgeblich ist nur der französische Originaltext.

Die Depotbank

Bank J. SAFRA SARASIN AG