

# VSRF VALRES SUISSE ROMANDE FONDS

FONDS IMMOBILIER DE DROIT SUISSE  
PROSPECTUS SIMPLIFIE

**Direction**

VALRES Fund Management SA  
Place du Molard 5  
CH-1204 Genève

**Banque dépositaire**

Banque J. SAFRA SARASIN SA  
Elisabethenstrasse 62  
CH-4051 Basel

## 1. Remarques introductives

---

Ce prospectus simplifié contient un résumé des informations essentielles sur le placement collectif de capitaux. Les aspects juridiques et économiques sont régis à titre exhaustif dans le prospectus détaillé y compris le contrat de fonds. Ceux-ci régissent entre autres les droits des investisseurs, les droits et les devoirs de la direction de fonds et de la banque dépositaire, ainsi que la politique de placement du placement collectif de capitaux. Il est recommandé à l'investisseur de consulter le prospectus détaillé. Les rapports annuels et semestriels renseignent sur les comptes de fortune et de résultats. Ces documents peuvent être demandés sans frais à la direction de fonds ou à la banque dépositaire ainsi qu'à tous distributeurs.

## 2. Informations sur les placements

---

### 2.1 Objectif de placement

L'objectif du VALRES Suisse Romande Fonds (« VSRF ») consiste principalement à préserver le capital sur le long terme et à assurer la distribution d'un revenu approprié par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables géré de manière responsable.

### 2.2 Politique de placement

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. Le fonds peut également être investi dans des propriétés par étages, des terrains à bâtir et des immeubles en construction, des immeubles en droit de superficie et autres tels que listés dans le contrat de fonds.

La direction du fonds ne peut effectuer aucune opération sur dérivés ni de prise ou mise en pension.

La monnaie de compte du VSRF est le franc suisse (CHF).

### 2.3 Risques essentiels du placement collectifs de capitaux

Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans :

- une baisse généralisée de la valeur des immeubles de placement,
- l'évolution du marché de l'immobilier, à savoir le taux de vacances des immeubles,
- la liquidité restreinte du marché immobilier suisse,
- les risques environnementaux et ceux inhérents à la construction,
- l'évolution de la concurrence,
- les modifications réglementaires,
- le coût du financement des investissements.

## 2.4 Performance du VSRF

	2017	2016	2015
VSRF	13.70%	7.05%	5.16%

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et des frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.

VSRF	2017	2016	2015
TER GAV	0.84%	0.80%	0.43%
TER MV/NAV	1.14%	1.51%	0.57%
COUPON	CHF 3.30	CHF 3.20	CHF 3.00

## 2.5 Profil de l'investisseur classique

Le fonds convient à des investisseurs désirant participer au marché de l'immobilier en Suisse, et plus particulièrement en Suisse Romande. Ces

investisseurs disposant d'un horizon d'investissement à moyen terme recherchent la stabilité d'un fonds immobilier décorrélé d'un marché des actions, tout en profitant d'une répartition des risques adéquate par rapport au nombre d'immeubles propriété du fonds, à la répartition géographique de ceux-ci et aux critères très stricts de sélection.

## 2.6 Politique de distribution

Le bénéfice net du VSRF est distribué annuellement aux investisseurs dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice, en francs suisses.

## 2.7 Classes de parts

Le VSRF n'est pas subdivisé en classes de parts.

### 3. Informations économiques

---

#### 3.1 Rémunérations et frais

##### Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du §19 du contrat de fonds)

- |  |  |
|--|--|
| - Commission d'émission en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse | au maximum 5,00% calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises |
| - Commission de rachat en faveur de la direction de fonds et/ou des distributeurs en Suisse                            | au maximum 5,00% calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts rachetées           |

##### Commission et frais à la charge de la fortune du fonds (extrait du §20 du contrat de fonds)

- |   |   |
|---|---|
| - Commission de gestion de la direction du fonds (calculée sur la valeur nette d'inventaire)  | 1,00% par an  |
| - Commission de la banque dépositaire (calculée sur la valeur nette d'inventaire)   | au maximum 0,06% par an   |
| - Commission de la direction pour le travail occasionné lors de l'achat, de la vente ou de l'échange d'immeubles, y compris l'éventuelle rémunération de tiers mandatés à cet effet | au maximum 3,00% du prix d'achat, de vente, respectivement de la valeur de l'immeuble échangé |
| - Commission de la direction à titre d'indemnité pour la gestion des divers immeubles   | au maximum 6,00% du montant annuel des loyers bruts encaissés                                 |
| - Commission pour les démarches d'études de faisabilité et de représentation du Maître de l'ouvrage occasionnées lors de la construction, rénovations et de transformations         | au maximum 3,00% des montants investis  |
| - Commission pour les démarches de développement du projet, suivi de chantier et représentation du Maître de l'ouvrage  | selon tarifs pratiqués par la Société suisse des Ingénieurs et des Architectes (SIA)          |
| - Commission de la direction pour le versement du produit annuel aux investisseurs  | au maximum 0,5% sur le montant brut distribué   |

Le ratio des coûts totaux (TER<sub>GAV</sub>) débités couramment de la fortune du fonds immobilier s'élevait au 31 décembre 2017 à 0.84%.

La commission de gestion peut être utilisée entièrement ou en partie pour des indemnités liées aux activités de distribution et/ou rétrocessions destinées à certaines classes d'investisseurs.

### **3.2 Accord de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature**

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

### **3.3 Fiscalité**

VSRF en tant que fonds de placement immobilier de droit suisse de nature contractuel ne possède pas la personnalité juridique en Suisse. Il n'est pas assujetti en principe 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 assujettis 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 sur la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds immobilier.

L'impôt anticipé fédéral déduit dans le fonds immobilier sur les revenus suisses peut être

demandé intégralement en remboursement par la direction du fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont assujetties à l'impôt anticipé fédéral (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 assujettis à l'impôt anticipé.

Le prospectus détaillé contient des informations complémentaires sur les modalités de remboursement de cet impôt pour les investisseurs domiciliés à l'étranger.

Les explications fiscales sont basées sur la situation du droit et la pratique connue actuellement. Des modifications apportées à la législation, à la jurisprudence et à la pratique de l'autorité fiscale demeurent explicitement réservées. L'imposition et autres répercussions fiscales pour l'investisseur en cas de détention, achat ou vente de parts de fonds se réfèrent aux prescriptions de la loi fiscale du pays de domicile de l'investisseur.

Par ailleurs, les revenus comme les gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, peuvent être soumis totalement ou partiellement à un impôt dit de l'agent payeur (par exemple impôt à la source libératoire, imposition des revenus de l'épargne de l'UE, Foreign Account Tax Compliant Act selon la personne détenant directement ou indirectement les parts.

Les revenus distribués et/ou réalisés lors de la vente ou de la restitution de parts ne sont pas soumis en Suisse à la fiscalité des revenus de l'épargne par l'UE.

Le VSRF n'est pas inscrit auprès des autorités fiscales américaines car il est qualifié de Publicly Traded NFFE (Non Financial Foreign Entities).

## 4. Informations relatives au commerce

---

### 4.1 Publication de prix

Les informations les plus récentes peuvent être consultées sur internet ([www.valres.ch](http://www.valres.ch)).

La publication de prix a lieu quotidiennement sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)). La direction de fonds peut, en outre, communiquer les prix dans des journaux ou autres médias électroniques.

Par ailleurs, les parts du fonds immobiliers sont cotés sur la Bourse suisse (SIX Swiss Exchange) et les prix sont disponibles chaque jour de cotation sur la plateforme électronique de la Bourse suisse ([www.six-swiss-exchange.com](http://www.six-swiss-exchange.com)).

### 4.2 Mode d'acquisition et de rachat des parts

Le fonds immobilier est coté à la SIX Swiss Exchange. Les parts peuvent être négociées chaque jour, sous réserve des jours fériés officiels.

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction de 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 annuel moyennant un préavis de 12 mois. Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement, pendant un exercice annuel (voir contrat de fonds de placement §17 ch. 2). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit exprimer ce souhait par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai de deux mois après la clôture de l'exercice comptable (voir contrat de fonds de placement §5, ch. 4).

La direction de fond garantit un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier par la banque dépositaire.

## 5. Présentation succincte du placement collectif de capitaux

---

Date de fondation du fonds	:	10 novembre 2014
Cotation	:	Swiss Exchange (SIX)
Exercice comptable	:	Du 1er janvier au 31 décembre, le premier boucllement comptable ayant eu lieu le 31 décembre 2015
Numéro de valeur	:	25'824'506
ISIN	:	CH0258245064
Durée du fonds	:	Illimitée
Direction du fonds	:	VALRES Fund Management SA Place du Molard 5   1204 Genève
Banque dépositaire	:	Banque J. SAFRA SARASIN SA Elisabethenstrasse 62   4051 Basel
Société d'audit	:	PriceWaterhouseCoopers SA Av. Giuseppe Motta 50   1211 Genève 2
Autorité de surveillance	:	Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) suisse
Point(s) de contact	:	Auprès de la direction de fonds ou de la banque dépositaire

Genève, le 18 octobre 2018

**Valres Fund Management SA**

Ralph Kattan

Boris Vetsch