



J. SAFRA SARASIN



# Suisse Romande Property Fund Teil 1: Prospekt

Immobilienfonds nach Schweizer Recht  
Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

**Geschäftsleitung**

JSS Real Estate Management SA  
Rue de la Corraterie 4  
CH-1204 Genf

**Depotbank**

Bank J. Safra Sarasin SA  
Elisabethenstrasse 62  
CH-4051 Basel

Oktober 2022

Bitte beachten Sie: Dies ist eine inoffizielle Übersetzung und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit. Im Falle von Unstimmigkeiten zwischen der deutschen und der französischen Fassung dieses Veröffentlichungstextes ist die französische Fassung massgebend.



# Teil 1: Prospekt

Der vorliegende Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und der letzte Jahres- oder Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) bilden die Basis aller Zeichnungen von Fondsanteilen dieses Immobilienfonds.

Es gelten allein die Informationen aus dem Prospekt, dem vereinfachten Prospekt oder dem Fondsvertrag.

## 1. Informationen zum Immobilienfonds

### 1.1 Allgemeine Hinweise zum Immobilienfonds

Suisse Romande Property Fund ist ein Anlagefonds nach Schweizerischem Recht der Art „Immobilienfonds“ im Sinne des Schweizer Bundesgesetzes über Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006. Der Fondsvertrag wurde erstellt von der Aktiengesellschaft JSS Real Estate Management SA in Genf 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 (Anlagefondsvertrag), 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 übertragenen Pflichten am Vertrag mit dem Anleger beteiligt.

Wie im Fondsvertrag vereinbart, ist die Fondsleitung mit Einverständnis der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde dazu berechtigt, jederzeit unterschiedliche Anteilsklassen herauszugeben, vom Markt zu nehmen oder neu zu gruppieren.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

### 1.2 Zielsetzung und Anlagepolitik des Immobilienfonds

#### 1.2.1 Anlageziel

Ziel des Suisse Romande Property Fund ist es, in erster Linie das Fondskapital langfristig zu erhalten und für die Verteilung einer angemessenen Rendite zu sorgen.

#### 1.2.2 Anlagepolitik

Die Fondsleitung des Immobilienfonds legt das Vermögen des Fonds in Immobilienwerten in der Schweiz an und achtet darauf, dass mindestens 80% des Fondsvermögens in der französischsprachigen Schweiz angelegt werden.

Dieser Immobilienfonds investiert hauptsächlich in Wohn- und Geschäftsimmobilien, sowie in andere laut Fondsvertrag zugelassene Werte. Der Fonds ist direkter oder indirekter Eigentümer der verwalteten Immobilien.

#### 1.2.3 Wesentliche Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds liegen in einem generellen Wertverlust der Renditeeigenschaften, der direkten Einfluss auf den Wert der Anteile hat. Andere Risiken, denen der Fonds ausgesetzt ist, sind das Marktrisiko vermieteter Wohnungen, das heisst die Leerstandsquote, sowie die begrenzte Liquidität des Schweizer Immobilienmarktes, Umweltrisiken, bautechnische Risiken, die Entwicklung der Konkurrenzsituation auf dem Markt und Änderungen der einschlägigen Gesetze und Bestimmungen. Da der Immobilienfonds sich auch auf ausländischen Finanzmärkten Geld besorgen kann, können die dort herrschenden Finanzierungskosten die Rendite beeinflussen.

#### 1.2.4 Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Sie beurteilt die Liquidität des Anlagefonds jährlich unter verschiedenen Szenarien, die von ihr dokumentiert wurden.

### 1.2.5 Verwendung von Derivaten

Die Fondsleitung darf Derivate nur zur Absicherung von Zins-, Wechselkurs-, Kredit- und Marktrisiken einsetzen.

### 1.3 Profil des typischen Anlegers

Der Fonds eignet sich für Anleger, die sich am Wohnimmobilienmarkt der Schweiz, insbesondere der französisch-sprachigen Schweiz beteiligen wollen. Geeignete Anleger mit mittel-bis langfristigem Anlagehorizont suchen nach der Stabilität eines Immobilienfonds, der nicht an den Aktienmarkt gebunden ist und wollen von einer angemessenen Risikoverteilung profitieren, was die Anzahl der vom Fonds verwalteten Immobilien, ihre geografische Verteilung und die sehr strengen Auswahlkriterien angeht.

### 1.4 Geltende steuerrechtliche Vorschriften bezüglich des Immobilienfonds

Ein Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Prinzipiell unterliegt er weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Für Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz muss nur der Immobilienfonds Steuern entrichten.

Die im Immobilienfonds von inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung vollumfänglich zurückgefordert werden.

Für die Renditen des Immobilienfonds (für Investoren in der Schweiz und im Ausland) müssen die Empfänger eine Verrechnungssteuer (Quellensteuer) in Höhe von 35% entrichten. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

Anleger mit Wohnsitz in der Schweiz können die einbehaltene Verrechnungssteuer zurückfordern, indem sie die entsprechende Einnahme in ihrer Steuererklärung

angeben oder einen separaten Antrag auf Steuerrückerstattung stellen.

Anleger mit Wohnsitz im Ausland können die Erstattung der eidgenössischen Verrechnungssteuer gemäss der gegebenenfalls zwischen der Schweiz und ihrem Land bestehenden Vereinbarung über doppelte Besteuerung verlangen. Wenn eine solche Vereinbarung nicht existiert, ist eine Erstattung der vorgezogenen Steuer (Verrechnungssteuer) nicht möglich.

Die steuerrechtlichen Hinweise beruhen auf der derzeit geltenden Rechtsprechung und Praxis. Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung und der steuerlichen Praxis bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und andere steuerrechtliche Folgen für den Anleger im Falle eines Besitzes, Kaufs oder Verkaufs von Fondsanteilen richten sich nach den geltenden Steuergesetzen des Wohnsitzes des Anlegers. Für Auskünfte dazu wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch)

Dieser Immobilienfonds ist für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut eingestuft.

#### FATCA

Der Immobilienfonds wurde nicht bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed-Compliant Financial Institution im Sinne der Section 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, hiernach „FATCA“) registriert, weil er als Non Financial Foreign Entitites (NFEE) qualifiziert ist.

Die Besteuerung und andere steuerrechtliche Folgen für den Anleger im Falle eines Besitzes, eines Kaufs oder Verkaufs von Fondsanteilen richten sich nach den geltenden Steuergesetzen des Wohnsitzes des Anlegers.

## 2. Informationen zur Fondsleitung

### 2.1 Allgemeine Hinweise zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist JSS Real Estate Management SA. Die Fondsleitung leitet den Anlagefonds seit ihrer Gründung in 2019 als Aktiengesellschaft mit Sitz in Genf.

Das gezeichnete Kapitalvermögen des Fonds in 2021 beträgt CHF 1'000'000.-. Das Aktienkapital ist in vollständig eingezahlte Namensanteile aufgeteilt. Die Fondsleitung verfügt auch über ein Partizipationskapital von CHF 1'200'000.-.

#### Verwaltungsrat

---

##### Präsident

Herr Oliver Cartade,  
Head of Asset Management, Bank J. Safra Sarasin AG

##### Vizepräsident

Herr Oren-Olivier Puder,  
Partner bei Junod, Muhlstein, Lévy & Puder, Genf

##### Mitglieder

Herr Jean-Pierre Jacquemoud,  
Partner bei Jacquemoud and Stanislas, Genf  
Geschäftsleitung

Herr Michael Montebaur  
Investment Director, J. Safra Sarasin Asset Management  
(Europe) Ltd, London

---

##### CEO

Frau Virginie Bordry

##### Head of Fund Management

Frau Virginie Bordry, ad-interim

##### CFO

Herr Clément Marchenoir

##### Adresse

JSS Real Estate Management SA  
Rue de la Corraterie 4  
1204 Genf

Die Fondsleitung in der Schweiz verwaltet per 31. Dezember 2021 eine kollektive Kapitalanlage mit

einem verwalteten Gesamtvermögen von CHF 492'479'704 per 31. Dezember 2021.

Andererseits erbringt die Fondsleitung keine weiteren Dienstleistungen wie individuelle Vermögensverwaltung, Anlageberatung oder Verwahrung und technische Administration anderer kollektiver Kapitalanlagen.

### 2.2 Delegation von Anlageentscheidungen

Die Anlageentscheidungen des Immobilienfonds werden nicht an Dritte delegiert.

### 2.3 Delegation sonstiger Aufgabenbereiche

Die Vermietung, technische und administrative Verwaltung der Immobilien wird – je nach deren örtlicher Lage – insbesondere an die folgenden Firmen übertragen:

- Régie de la Couronne SA, Pully
- m3 Real Estate SA, Genf

Alle genannten bevollmächtigten Vertreter zeichnen sich durch langjährige Erfahrung im Immobiliensektor aus. Die Einzelheiten der Auftragsabwicklung werden in einem Vertrag geregelt, der zwischen der Fondsleitung und den bevollmächtigten Vertretern geschlossen wird.

Die Legal & Compliance Funktion ist an die J. Safra Sarasin Investmentfonds AG, Basel, delegiert.

Die Risk Management Funktion ist an die ASMA Asset Management Audit & Compliance SA, Genf, und die J. Safra Sarasin Investmentfonds AG, Basel, (Stellvertretung) delegiert.

### 2.4 Ausübung der Teilhaber- und Gläubigerrechte

Die Fondsleitung übt die ihr zustehenden Rechte als Teilhaber und Gläubiger an den Anlagen der verwalteten Immobilienfonds auf selbständige Weise und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Anfrage bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Teilhaber- und Gläubigerrechte.

Bei laufenden normalen Angelegenheiten hat die Fondsleitung freie Hand, ob sie ihre Teilhaber- oder Gläubigerrechte selbst ausübt oder sie an die Depotbank

oder an Dritte überträgt oder auf die Ausübung dieser Rechte verzichtet.

In allen anderen Punkten, die die Interessen der Anleger dauerhaft beeinträchtigen könnten, vor allem wenn es um die Ausübung der Gläubiger- und Teilhaberrechte durch die Fondsleitung, als Anteilseigner oder Gläubiger der Depotbank oder anderer ihnen nahe stehender juristischer

Personen geht, übt die Fondsleitung selbst das Stimmrecht aus oder gibt ausdrückliche Anweisungen. Sie kann sich bei Bedarf auf die Informationen stützen, die sie von der Depotbank, vom Vermögensverwalter, vom Unternehmen, von Beratern mit Stimmrecht oder von Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

### 3. Informationen zur Depotbank

Die Depotbank ist die Bank J. Safra Sarasin AG mit Sitz in Basel. Sie ist eine Schweizer Privatbank mit Niederlassungen in Europa, Asien, dem Nahen Osten und Lateinamerika. Ihr Hauptgeschäft umfasst die Anlageberatung und die Vermögensverwaltung für private und institutionelle Kunden sowie Anlagefonds. Anlagestiftungen, Corporate Finance und finanzwirtschaftliche Analysen runden das Angebot ab.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer in der Schweiz und im Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht

beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Im Fall der Aufbewahrung bei einem Dritten im Ausland sind ausserdem das Recht und die Praxis des Ortes der Aufbewahrung einzuhalten.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als „Participating Foreign Financial Institution (PFFI)“ im Sinne der Sections 1471 – 1474 des US Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, „FATCA“) angemeldet.

Bank J. Safra Sarasin SA  
Depotbankkontrolle  
Elisabethenstrasse 62  
CH-4051 Basel  
Schweiz

### 4. Informationen über Dritte

#### 4.1 Zahlstelle

Zahlstelle des Fonds ist:  
Bank J. Safra Sarasin SA  
Elisabethenstrasse 62  
4002 Basel

#### 4.2 Prüfungsgesellschaft

Die Prüfungsgesellschaft ist: Deloitte SA, Genf.

#### 4.3 Mit der Schätzung der Werte beauftragte Experten

Mit Genehmigung der Finanzmarkt-Aufsichtsbehörde hat die Fondsleitung folgende unabhängige Experten mit der Durchführung von Schätzungen beauftragt:

- Herr Yves Cachemaille
- Herr François Thorens

- Frau Victorine van Zanten
- Wüest Partner AG, in Zürich und Genf, verantwortliche Personen: Herr Vincent Clapasson und Herr Philippe Bach

Die mit der Schätzung der Werte beauftragten Experten zeichnen sich durch eine umfangreiche und mehrjährige

Erfahrung in Sachen Bau, Renovierung, Sanierung und Bewertung von Immobilien aus, sowohl nach der klassischen Methode als auch nach der Methode des Discounted Cash Flow (DCF). Die perfekte Ausübung des Mandats wird in einer Vereinbarung zwischen dem Unternehmen JSS Real Estate Management SA und den für die Wertermittlung beauftragten Experten geregelt.

## 5. Weitere Informationen

### 5.1 Nützliche Bemerkungen

<u>Valorennummer</u>	25'824'506
<u>ISIN</u>	CH0258245064
<u>Ticker</u>	SRPF

#### Börsennotierung

An der Swiss Exchange (SIX)

#### Geschäftsjahr

1. Januar bis 31. Dezember

#### Dauer

unbestimmt

#### Rechnungseinheit

Schweizer Franken (CHF)

#### Anteile

Die Anteile werden nicht in Form von Wertpapieren ausgegeben, sondern als Inhaberanteile verbucht – ohne Verbriefung

#### Ergebnisverwendung

Ausschüttung der Erträge bis spätestens 30. April

#### Wert der Anteile

Wir machen die Anleger darauf aufmerksam, dass der Marktwert der Anteile sich von dem einmal im Jahr errechneten und veröffentlichten Nettowert der Anteile unterscheiden kann. Kursentwicklung der Anteile entspricht nicht unbedingt der effektiven Entwicklung des Nettoinventarwerts, denn die Marktpreisentwicklung reflektiert im Allgemeinen die allgemeine Entwicklung auf den Kapital- und Immobilienmärkten und nicht die Wertentwicklung des Immobilienportfolios des Fonds.

### 5.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen und Handel

#### 5.2.1 Bedingungen für Ausgabe- und Rücknahme der Fondsanteile

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie kann nur in Form von Tranchen erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, die Bedingungen für den Kauf durch die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Die Anleger können am Ende eines Geschäftsjahres unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen. Unter bestimmten Umständen kann die Fondsleitung die gekündigten Anteile während des laufenden Geschäftsjahres vorzeitig zurückzahlen (siehe Fondsvertrag § 17 Ziff. 2). Wenn der Anleger eine vorzeitige Rückzahlung wünscht, hat er dies bei der Kündigung der Anteile schriftlich anzumelden. Die normale sowie die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres (siehe Fondsvertrag § 5 Ziff. 5).

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Ende eines jeden Geschäftsjahres und bei jeder Ausgabe neuer Anteile neu zum Verkehrswert bestimmt.

Der Nettoinventarwert ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, verringert um eventuelle Verpflichtungen des Immobilienfonds und Steuern, die bei einer eventuellen Liquidation des Fonds anfallen, geteilt durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Das Ergebnis wird auf CHF 0.01 gerundet.

Der Emissionspreis errechnet sich wie folgt: Nettoinventarwert am Bewertungstag plus zusätzliche

Kosten (Handänderungssteuer, Notariatskosten, Anwaltsgebühren, marktübliche Maklergebühren, Gebühren usw.) des Immobilienfonds anteilig pro eingezahlten Betrag gerechnet, plus Emissionsprovision. Zur Höhe der zusätzlichen Kosten und der Emissionsprovision siehe weiter unten unter Ziffer 5.3.

Der Rücknahmewert errechnet sich wie folgt: Nettoinventarwert am Bewertungstag minus durchschnittliche zusätzliche Kosten, die dem Fonds durch den Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anteile entstehen, minus Rücknahmekommission. Zur Höhe der zusätzlichen Kosten und der Rücknahmekommission siehe weiter unten unter Ziffer 5.3.

Der Ausgabepreis und der Rücknahmepreis werden auf CHF 0.01 gerundet.

Die Anteile werden nicht in Form von Wertpapieren ausgegeben, sondern als Inhaberanteile ohne Verbriefung verbucht.

### 5.2.2 Regelmässiger börslicher oder ausserbörslicher Handel

Unter Einhaltung der anwendbaren Vorschriften (insbesondere der Bestimmungen des KAG sowie der Börsenvorschriften) stellt die Fondsleitung mittels einer Bank oder eines Effektenhändlers den regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher.

Die Fondsleitung hat die Organisation des Anteilshandels der Depotbank übertragen, ohne ihr jedoch das Exklusivrecht dafür zu gewähren. Der Fondsleitung steht es frei, weitere Vereinbarungen mit anderen Banken oder Effektenhändler zu treffen. Die Modalität der Organisation des Anteilshandels sind in der diesbezüglichen Vereinbarung zwischen der Fondsleitung und der Depotbank unter Einhaltung der anwendbaren Vorschriften geregelt. Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich draus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile in den Publikationsorganen gleichzeitig mit der Bekanntgabe dieser Werte an die mit dem regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Anteile betraute Bank bzw. den damit betrauten Effektenhändler.

Kontaktperson für den regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel:

Bank J. Safra Sarasin SA, Zürich

Telefon: +41 58 317 37 17

Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich draus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile in den Publikationsorganen gleichzeitig mit der Bekanntgabe dieser Werte an die mit dem regelmässigen börslichen Handel der Anteile betraute Bank bzw. den damit betrauten Effektenhändler.

### 5.3 **Vergütungen und Nebenkosten**

#### Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Anlegers

(Auszug von § 18 des Fondsvertrags)

- Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder Händlern in der Schweiz und im Ausland: höchstens 5%.
- Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder Händlern in der Schweiz und im Ausland: höchstens 5%.

#### Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Anlagefonds bei der Anlage oder beim Verkauf von Anlagen entstehen (§ 17 Ziff. 3 des Fondsvertrags)

- Zusätzlich zum Inventarwert: 3%
- Abzug vom Inventarwert: 2%

#### Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Anlegers

(Auszug von § 19 des Fondsvertrags)

- Verwaltungskommission der Fondsleitung: höchstens 1% pro Jahr.

Die Kommission wird der Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, der Vermögensverwaltung und gegebenenfalls dem Vertrieb des Immobilienfonds zugewiesen. Im Übrigen werden Retrozessionen und Rabatte im Einklang mit Ziff. 5.3 des Prospekts aus der Verwaltungskommission der Fondsleitung gezahlt.

- Kommission der Depotbank: höchstens 0.06% pro Jahr. Die Kommission für Leistungen der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben.
- Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger berechnet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von 0.5% des Bruttobetragtes der Ausschüttung.



- Für die Bemühungen bei der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften eine Kommission der Leitung auf die jährlichen Bruttomietzinseinnahmen, einschliesslich Heizkosten: höchstens 6%.
- Für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Liegenschaften eine Kommission der Leitung, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird: höchstens 3%
- Für die Bemühungen von Machbarkeitsstudien und Vertretung des Auftraggebers bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten berechnet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 3% der Baukosten, nach Auszahlung der üblichen Kommissionen Dritter und Beauftragten.
- Für die Bemühungen von Projektentwicklung, Bauüberwachung und Vertretung des Auftraggebers bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten berechnet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 5% der Baukosten (inkl. der Kosten, Nebenkosten und üblichen Honorare Dritter und Beauftragter).

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Zahlung von Retrozessionen und Gewährung von Rabatten  
Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Vergütung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus bezahlen. Mit dieser Entschädigung können insbesondere folgende Dienstleistungen abgegolten werden: alle Tätigkeiten, deren Ziel die Förderung des Vertriebs oder der Vermarktung von Fondsanteilen ist, z. B. die Durchführung von Road-Shows, die Beteiligung an Branchenveranstaltungen oder Fachmessen, die Erstellung von Werbematerial, die Fortbildung der Mitarbeiter im Vertriebsbereich usw.

Retrozessionen gelten nicht als Rabatte, auch wenn sie ganz oder teilweise letztendlich an die Anleger weitergeleitet werden.

Die Empfänger der Retrozessionen gewährleisten eine transparente Offenlegung und informieren den Anleger von sich aus kostenlos über die Höhe der Entschädigung, die sie für die Vertriebstätigkeit erhalten können.

Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für die

Vertriebstätigkeit in Bezug auf die kollektiven Kapitalanlagen dieser Anleger erhalten, offen.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Anlegern im Zusammenhang mit der Vertriebstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz auf Verlangen direkt Rabatte gewähren. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie:

- aus Gebühren der Fondsleitung bezahlt werden und somit das Fondsvermögen nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Anlegern, die die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Die objektiven Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Fondsleitung sind:

- das vom Anleger gezeichnete Volumen bzw. das von ihm gehaltene Gesamtvolumen in der kollektiven Kapitalanlage oder gegebenenfalls in der Produktpalette des Promoters;
- die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- das Anlageverhalten des Anlegers (z. B. die erwartete Anlagedauer);
- die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase einer kollektiven Kapitalanlage.

Auf Anfrage des Anlegers legt die Fondsleitung die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

Fondsbetriebsaufwandquote

Das Verhältnis der Gesamtkosten, die dem Fondsvermögen belastet werden (Total Expense Ratio, TER), betrug

- 0.75% in 2018
- 0.80% in 2019
- 0.77% in 2020
- 0.78% in 2021

Gebührenteilungsvereinbarungen („Commission Sharing Agreements“) und nicht geldwerte Vorteile („Soft Commissions“)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen („Commission Sharing Agreements“) geschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich sogenannter „Soft Commissions“ geschlossen.

Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

Bei Anlagen in kollektiven Kapitalanlagen, welche die Fondsleitung unmittelbar oder mittelbar selbst verwaltet, oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Fondsleitung durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte hohe Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission belastet.

**5.4 Veröffentlichungen des Immobilienfonds**

Weitere Informationen über den Immobilien-Anlagefonds entnehmen Sie bitte dem aktuellen Jahres- oder Halbjahresbericht des Fonds. Die aktuellsten Informationen finden Sie im Internet unter der URL [www.issrem.ch](http://www.issrem.ch).

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebsträgern bezogen werden.

Jede Änderung des Fondsvertrags, der Fondsleitung oder der Depotbank sowie die Auflösung des Immobilienfonds wird von der Fondsleitung auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data AG veröffentlicht: [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

Die öffentliche Bekanntmachung der Preise findet bei jeder Ausgabe und jeder Rücknahme von Anteilen und täglich auf

der Plattform der Swiss Fund Data AG: [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch). Die Fondsleitung kann die Preise überdies in Zeitungen oder anderen elektronischen Medien veröffentlichen.

**5.5 Versicherung der Immobilien**

Die im Besitz des Fonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Brand- und Wasserschäden sowie gegen Haftpflichtschäden versichert. Mieteinnahmeverluste aufgrund von Brand- und Wasserschäden sind in diesen Versicherungsschutz eingeschlossen. Schäden durch Erdbeben und deren Folgen unterliegen hingegen nicht dem Versicherungsschutz.

**5.6 Verkaufsbeschränkungen**

- a) Es gibt keinen autorisierten Vertrieb im Ausland.
- b) Die Anteile dieses Immobilienfonds dürfen in den USA weder angeboten noch verkauft noch ausgehändigt werden.

Die Fondsleitung und die Depotbank des Fonds haben das Recht, den Erwerb, den Tausch oder die Übertragung von Anteilen an bestimmte natürliche und juristische Personen aus bestimmten Ländern oder Regionen zu verbieten oder zu beschränken.

**5.7 Ausführliche Bestimmungen**

Alle sonstigen Hinweise, die den Immobilienfonds betreffen, wie die Bewertung des Fondsvermögens, Sacheinlagen, die Aufzählung aller Honorare und zusätzlichen Kosten zulasten des Anlegers und des Immobilienfonds sowie die Verwendung des Ergebnisses werden im Fondsvertrag detailliert ausgeführt.

Genf, Oktober 2022

**JSS Real Estate Management SA**

