



J. SAFRA SARASIN



# Suisse Romande Property Fund

Fonds immobilier de droit suisse

Prospectus avec contrat de fonds intégré

**Direction**

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

**Banque dépositaire**

Banque J. Safra Sarasin SA  
Elisabethenstrasse 62  
CH-4051 Bâle

Mars 2021



# Première Partie : Prospectus

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié ainsi que le dernier rapport annuel ou semestriel constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, le prospectus simplifié ou dans le contrat de fonds.

## 1. Informations concernant le fonds immobilier

### 1.1 Indications générales concernant le fonds immobilier

Suisse Romande Property 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 JSS Real Estate 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.

Conformément au contrat de fonds, la direction est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer à tout moment différentes classes de parts, de les supprimer ou de les regrouper.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

### 1.2 Objectifs et politique d'investissement du fonds immobilier

L'objectif de Suisse Romande Property Fund consiste à principalement 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. Le fonds détient les immeubles en propriété directe et indirecte.

Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans une baisse généralisée de la valeur des immeubles de placement, pouvant affecter directement la valeur de la part. Les autres risques auxquels est exposé le fonds sont ceux liés au 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 fonds immobilier pouvant faire recours au financement étranger, le rendement du fonds peut être influencé par le coût du financement.

La direction du fonds ne fait pas usage d'instruments financiers dérivés.

### 1.3 Profil de l'investisseur type

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.

#### 1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est pas assujéti 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 assujétiés 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 de 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 assujétiées 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 assujétiés à l'impôt anticipé.

L'investisseur domicilié en Suisse peut récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans sa déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

L'investisseur domicilié à l'étranger peut demander le remboursement de l'impôt anticipé fédéral en fonction d'une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et son pays de domicile. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

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

#### FATCA

Le fonds immobilier n'est pas inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que Registered Deemed-Compliant Financial Institution au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet «FATCA») car il est qualifié de Non Financial Foreign Entities (NFFE).

Les explications fiscales sont basées sur la situation de droit et la pratique connues actuellement. Des modifications apportées à la législation, à la jurisprudence et à la pratique de l'autorité fiscale demeurent explicitement réservées.

L'imposition et les 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.

## 2. Informations concernant la direction du fonds

### 2.1 Indications générales sur la direction

La direction du fonds est JSS Real Estate Management SA. La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation en 2019 en tant que société anonyme avec siège à Genève.

Le montant du capital-actions souscrit de la direction du fonds s'élève 2020 à CHF 1'000'000.-. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et versé à raison de 100%. La direction de fonds a également un capital-participation qui s'élève à CHF 1'200'000.-.

#### Conseil d'administration

---

##### Président

M. Oliver Cartade

Head of Asset Management, Banque J. Safra Sarasin SA

##### Vice-Président

M. Oren-Olivier Puder

Avocat associé en l'étude Junod, Muhlstein, Lévy & Puder, Genève

##### Administrateur

M. Jean-Pierre Jacquemoud

Avocat associé en l'étude Jacquemoud et Stanislas

Direction

---

**CEO**

M. Dan Bihi-Zenou

**Head of Fund Management**

M. Antoine Chauvière

**CFO**

M. Clément Marchenoir

**Adresse**

JSS Real Estate Management SA  
4, rue de la Corratierie  
1204 Genève

La direction gère en Suisse au 31 décembre 2019 un placement collectif de capital, dont la somme des avoirs gérés s'élevait au 31 décembre 2019 à 467'261'608 CHF.

D'autre part, la direction de fonds ne fournit pas d'autres prestations telles que notamment la gestion individuelle de différents portefeuilles, le conseil en investissement ou la garde et l'administration technique d'autres placements collectifs

**2.2 Délégation des décisions en matière de placement**

Les décisions en matière de placement du fonds immobilier ne sont pas déléguées à des tiers.

**2.3 Délégation d'autres tâches partielles**

La gestion locative, technique et administrative des immeubles est déléguée, notamment, aux régies suivantes, selon la localisation des immeubles :

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

Ces mandataires se distinguent par une expérience de longue date dans le domaine de l'immobilier. Les modalités

précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre la direction de fonds et les mandataires.

La fonction « Legal et Compliance » est déléguée à J. Safra Sarasin Investmentfonds SA, Bâle.

La fonction « Gestion des Risques » est déléguée à ASMA Asset Management Audit & Compliance SA, Genève, et à J. Safra Sarasin Investmentfonds SA, Bâle (suppléant).

**2.4 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier**

La direction du fonds exerce les droits de créancier et sociaux liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs obtiennent de la direction du fonds des renseignements sur l'exercice des droits de créancier et sociaux.

Dans les affaires de routine en cours, la direction du fonds est libre d'exercer elle-même les droits de créancier et sociaux ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice de droits de créancier et sociaux revenant à la direction du fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes juridiques qui lui sont proches, la direction du fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites à leur sujet. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire du portefeuille, de la société ou de tiers ou qu'elle apprend par la presse.

La direction du fonds est libre de renoncer ou non à l'exercice des droits de créancier et sociaux.

## 3. Informations concernant la banque dépositaire

La Banque J. Safra Sarasin SA, Elisabethenstrasse 62, CH-4051 Bâle agit en qualité de banque dépositaire (inclus teneur de marché). Il s'agit d'une banque privée de tout premier plan, qui allie les avantages de la place financière suisse à des prestations de conseils dynamiques et personnalisées et qui se concentre sur des opportunités d'investissement sur les marchés financiers internationaux. Le conseil en placement et la gestion de patrimoine pour la clientèle privée et institutionnelle ainsi que les fonds d'investissement constituent le cœur de métier de la Banque. Fondations de placement et analyse financière complètent la gamme de prestations.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un dépositaire tiers ou à un dépositaire central, en Suisse ou à l'étranger, pour autant que ce soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Les instruments financiers ne peuvent être transférés qu'à un dépositaire tiers ou un dépositaire central réglementés, sauf en cas d'obligation de garde dans un lieu où le transfert à de telles entités est impossible,

notamment en raison de dispositions légales impératives ou des modalités du produit de placement. La garde par un dépositaire tiers ou un dépositaire central implique que la direction du fonds ne dispose plus du droit de propriété exclusive des titres déposés, mais seulement d'un droit de copropriété. Par ailleurs, si le dépositaire tiers ou le dépositaire central n'est pas réglementé, il ne doit pas satisfaire aux exigences en termes d'organisation imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire est responsable des dommages causés par le mandataire, à moins qu'elle ne prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance tous les soins commandés par les circonstances.

La banque dépositaire est déclarée auprès des autorités fiscales américaines en tant que «Participating Foreign Financial Institution (PFFI)» au sens des articles 1471 – 1474 du U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les actes législatifs à ce sujet, «FATCA»).

## 4. Informations concernant les tiers

### 4.1 Domiciles de paiement

Le domicile de paiement est :  
Banque J. Safra Sarasin SA  
Elisabethenstrasse 62  
4002 Bâle

### 4.2 Société d'audit

La société d'audit est : Deloitte SA, Genève.

### 4.3 Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les experts indépendants suivants pour réaliser les estimations :

- M. Yves Cachemaille
- M. François Thorens
- Mme Victorine van Zanten
- Wüest Partner AG, à Zurich et Genève, personnes responsables : M. Hervé Froidevaux et Mme. Ellen Hoérée

Les experts chargés des estimations se distinguent par leur expérience forte de plusieurs années dans la construction, la rénovation, les études de mise en valeur, ainsi que les évaluations, tant par la méthode classique que par la Discounted Cash-Flow (DCF). L'exécution parfaite du mandat est régie par un mandat entre l'entreprise JSS Real Estate Management SA et les experts chargés des estimations.

## 5. Autres informations

### 5.1 Remarques utiles

<u>Numéro de valeur</u>	25'824'506
<u>ISIN</u>	CH0258245064
<u>Ticker</u>	SRPF

#### Cotation

Auprès de la Swiss Exchange (SIX)

#### Exercice comptable

1er janvier au 31 décembre

#### Durée

Indéterminée

#### Unité de compte

Franc suisse (CHF)

#### Parts

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres mais comptabilisées – pas de certificats

#### Utilisation des produits

Distribution des produits au plus tard le 30 avril

#### Valeur des parts

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la valeur de marché des parts peut être différente de la valeur nette des parts calculée et publiée une fois par année. L'évolution du cours des parts ne correspond pas forcément à l'évolution effective de la VNI car l'évolution du prix du marché reflète généralement l'évolution générale des marchés de capitaux et des marchés immobiliers et non pas l'évolution spécifique du portefeuille immobilier du fonds. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les VNI ne reposent en principe pas sur une réévaluation des biens immobiliers et ne reflètent pas l'évolution du prix du marché des parts.

### 5.2 Conditions d'émission et de rachat de parts de fonds ainsi que négoce

#### 5.2.1 Condition d'émission et de rachat de parts de fonds

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction du 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 du 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 maximum de deux mois après la clôture de l'exercice comptable (voir contrat de fonds de placement, § 5, ch. 4).

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée à la valeur vénale à la fin de l'exercice et lors de chaque émission de parts.

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que d'impôts probablement à payer lors d'une éventuelle liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation, arrondie à CHF 0.01.

En vue de l'émission, le prix d'émission est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, plus les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, taxes, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc.), occasionnés au fonds immobilier en moyenne par le placement du montant versé, plus la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission figure sous chiffre 5.3 ci-après.

En vue du rachat, le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, moins les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier en moyenne par la vente de la partie des placements qui a été dénoncée et moins la commission de rachat.

Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure sous chiffre 5.3 ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0.01.

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres mais comptabilisées.

La direction de fonds peut suspendre à tout moment ainsi que refuser les ordres de souscription ou de conversion de parts.

La Banque dépositaire annonce systématiquement les ordres de souscriptions et rachats, d'achat et de vente, à la direction du fonds, en mettant à disposition un point de contact pour les investisseurs et en tenant un inventaire des ordres qui lui sont transmis.

Contact pour la Banque dépositaire :  
Téléphone : +4158 317 44 44

#### 5.2.2 Marché régulier en bourse ou hors-bourse

Dans le respect de la réglementation applicable (en particulier la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux et la réglementation boursière), la direction de fonds assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier.

La direction de fonds a confié cette activité de teneur de marché à la banque dépositaire, sans toutefois lui octroyer l'exclusivité. La direction de fonds est libre de conclure d'autres conventions avec d'autres banques ou négociants en valeurs mobilières. Les modalités relatives à cette activité sont réglées dans une convention spécifique entre la direction de fonds et la banque dépositaire dans le respect des dispositions légales applicables. La direction de fonds publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le traitement en bourse ou hors bourse des parts.

Contact pour le marché régulier en bourse ou hors bourse:  
Banque J. Safra Sarasin SA, Zurich  
Téléphone : +41 58 317 37 17

#### 5.3 **Rémunérations et frais accessoires**

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 du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger : au maximum 5%
- Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger : au maximum 5%

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (§ 17, chiffre 3 du contrat de fonds)

- Supplément à la valeur d'inventaire : 3%
- Déduction de la valeur d'inventaire : 2%

Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 20 du contrat de fonds)

- Commission de gestion de la direction du fonds : max. 1%  
Elle est utilisée pour la direction, l'Asset Management et la commercialisation du fonds.
- Commission de la banque dépositaire : max. 0.06%
- Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la direction du fonds débite le fonds immobilier d'une commission de 0.5% du montant brut distribué.
- Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 20 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.
- Commission de gestion des immeubles de la direction du fonds sur le montant annuel des loyers bruts encaissés, comprenant la finance de chauffage : au maximum 6%
- Commission de la direction du fonds pour l'achat, la vente ou l'échange d'immeubles, pour autant qu'aucun tiers n'ait été chargé de l'opération : au maximum 3%
- Pour les démarches d'études de faisabilité et de représentation du Maître de l'ouvrage occasionnées lors de la construction, rénovations et de transformations la direction du fonds débite au fonds immobilier une commission de maximum 3% des montants investis après versement des honoraires usuels aux tiers et mandataires.



- Pour les démarches de développement du projet, suivi de chantier et représentation du Maître de l'ouvrage occasionnés lors de constructions, rénovations et transformations, la direction du fonds débite au fonds immobilier une commission usuelle pratiquée par la société suisse des architectes (SIA), qui tient compte de la rémunération de tiers.

Le ratio des coûts totaux débités couramment sur la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TER) s'élevait en  
2017 à 0,84%  
2018 à 0,75%  
2019 à 0,80%

#### Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction du fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction du fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une participation substantielle directe ou indirecte, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat et seulement une commission de gestion réduite selon le § 20, chiffre 6 du contrat de fonds.

#### Conventions de partage des frais et avantages pécuniaires (« soft commissions »)

La direction du fonds n'a pas conclu de conventions de partage des frais.

La direction du fonds n'a pas conclu de conventions concernant des « soft commissions ».

#### **5.4 Publications du fonds immobilier**

D'autres informations sur le fonds immobilier figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet à l'adresse [www.jssrem.ch](http://www.jssrem.ch).

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, il y a publication par la direction sur la plateforme Swiss Fund Data AG : [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

Les publications de prix ont lieu lors de chaque émission et rachat de parts et quotidiennement sur la plateforme Swiss Fund Data AG : [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch). La direction du fonds peut, en outre, communiquer les prix dans des journaux ou d'autres médias électroniques.

#### **5.5 Assurances des immeubles**

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux ainsi que contre les dommages en responsabilité civile dus à des causes importantes. Les pertes de revenus locatifs dues à des dégâts d'incendie et des eaux sont incluses dans cette couverture d'assurance. Les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont toutefois pas assurés.

#### **5.6 Restrictions de vente**

- a) Aucune autorisation de distribution à l'étranger n'existe.
- b) Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des USA.

La direction du fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre l'achat, l'échange ou la transmission de parts aux personnes physiques et morales, dans certains pays ou régions.

#### **5.7 Dispositions détaillées**

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, l'apport en nature, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds immobilier et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

Genève, Mars 2021

**JSS Real Estate Management SA**

