



J. SAFRA SARASIN



Suisse Romande Property Fund

Fonds immobilier de droit suisse
Prospectus simplifié

Direction

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

Banque dépositaire

Bank J. Safra Sarasin AG
Elisabethenstrasse 62
CH-4051 Bâle

Mars 2021

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 Suisse Romande Property Fund (« SRPF ») 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 SRPF est le franc suisse (CHF).

2.3 Risques essentiels du placement collectifs de capitaux

Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans :

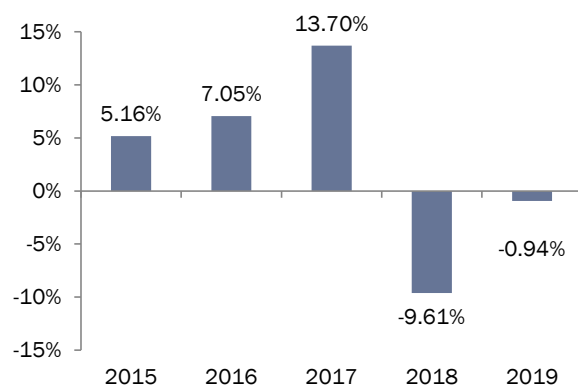
- une baisse généralisée de la valeur des immeubles de placement,
- l'évolution du marché de l'immobilier, à savoir le taux de vacances des immeubles,

- 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 SRPF

La performance moyenne du titre sur les 5 dernières années s'établit à 3.07% p.a

La performance moyenne du titre sur les 3 dernières années s'établit à 1.05% p.a



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.

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 SRPF 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 SRPF n'est pas subdivisé en classes de parts.

3. Informations économiques

3.1 Rémunérations et frais

En % de la fortune nette du fonds	2019	2018	2017
Rémunérations et frais accessoires directement à la charge de l'investisseur lors de l'achat et du rachat de parts			
Commission d'émission maximale	5.0%	5.0%	5.0%
Commission de rachat maximale	5.0%	5.0%	5.0%
Frais accessoires en cas d'émission et de rachat	N/A	N/A	N/A
Commission en cas de conversion de la classe de parts	N/A	N/A	N/A
Rémunérations et frais accessoires perçus au fur et à mesure sur la fortune du fonds			
Commission maximale de la direction de fonds	1%	1%	1%
Commission de performance (Performance Fee)	N/A	N/A	N/A
Commission maximale de la banque dépositaire	0.06%	0.06%	0.06%
Autres rémunérations et frais accessoires	selon le § 20 du contrat de fonds		
Commission de gestion des fonds cibles dans lesquels il est investi, au maximum	N/A	N/A	N/A
Total Expense Ratio TERREF - GAV	0.80%	0.75%	0.84%
Total Expense Ratio TERREF - MV	1.26%	0.90%	1.14%

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

SRPF 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 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 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 sont 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 SRPF 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.jssrem.ch).

La publication de prix a lieu quotidiennement sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG (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).

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
Numéro de valeur	25'824'506
ISIN	CH0258245064
Ticker	SRPF
Durée du fonds	Illimitée
Direction du fonds	JSS Real Estate Management SA Rue de la Corraterie 4, 1204 Genève
Banque dépositaire	Banque J. Safra Sarasin SA Elisabethenstrasse 62, 4051 Basel
Société d'audit	Deloitte SA, succursale de Genève Rue du Pré-de-la-Bichette 1, 1211 Genève
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, Mars 2021

JSS Real Estate Management SA

