



J. SAFRA SARASIN



# Suisse Romande Property Fund

**Fonds Immobilier de droit Suisse**  
**Prospectus avec Contrat intégré**

**Direction**

JSS Real Estate Management SA  
4, rue de la Corraterie  
CH-1204 Geneva

**Banque dépositaire**

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



# Deuxième partie: Contrat de fonds de placement

## I. Bases

### §1 Dénomination ; raison sociale et siège de la direction du fonds, de la banque dépositaire et du gestionnaire

1. « Suisse Romande Property Fund » est un fonds de placement contractuel relevant de la catégorie « Fonds immobiliers » (ci-après le « fonds », « fonds de placement » ou « fonds immobilier ») au sens de l'art. 25 ss en relation avec l'art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction du fonds est JSS Real Estate Management SA, à Genève.
3. La banque dépositaire est la Banque J. Safra Sarasin AG, à Bâle – (ci-après JSSB).

4. La JSSB et/ou une autre banque ou un négociant en valeurs mobilières ayant son siège ou un établissement en Suisse remplit la fonction de teneur de marché pour le fonds. La direction du fonds est en droit de désigner plusieurs teneurs de marché. Le(s) teneur(s) de marché sont désignés dans le prospectus.
5. Les décisions en matière de placement ne sont pas déléguées.
6. En application de l'art. 78 al. 4 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la direction du fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, que l'obligation de payer les acquisitions immobilières exclusivement en espèces (voir § 18) ne s'applique pas à ce fonds.

## II. Droits et obligations des parties contractantes

### §2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs et, d'autre part, la direction du fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la loi sur les placements collectifs de capitaux.

### §3 Direction du fonds

1. La direction gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction du fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles néces-

saires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier. Ils communiquent aux investisseurs tous les frais et coûts imputés directement ou indirectement, ainsi que leur utilisation ; ils informent les investisseurs de manière complète, sincère et compréhensible concernant les rémunérations perçues pour la distribution de placements collectifs de capitaux sous la forme de commissions, de courtages et d'autres avantages pécuniaires.

3. La direction peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que d'autres tâches pour assurer une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes suffisamment qualifiées pour garantir une exécution irréprochable des tâches déléguées; elle assure l'instruction et la surveillance de ces personnes et contrôle l'exécution du mandat.

La direction répond des actes de ses mandataires comme de ses propres actes.

4. La direction soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement avec l'accord de la banque dépositaire à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 27).
5. La direction du fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 25 ou le dissoudre selon les dispositions du § 26.
6. La direction s'assure que le(s) teneur(s) de marché organise(nt) un marché libre et régulier hors bourse ou en bourse pour toutes les classes de parts du fonds, au minimum sur une base hebdomadaire.
7. La direction ne peut transmettre des informations ou des indications au sujet de la valeur d'inventaire ou de l'évolution de la fortune du fonds ou des informations analogues au(x) teneur(s) de marché qu'à la condition que ces indications soient mises simultanément à la disposition des investisseurs.
8. La direction a droit aux commissions prévues dans les § 19 et 20, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
9. La direction du fonds répond envers l'investisseur que les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier respectent les prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds.
10. La direction du fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, approuver des exceptions à l'interdiction des affaires avec des proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert chargé des estimations indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

Après la conclusion de la transaction, la direction du fonds rédige un rapport contenant des indications sur les différentes valeurs immobilières ac-

quises ou transférées et sur leur valeur au jour de référence du rachat ou de la cession, avec le rapport d'estimation de l'expert permanent chargé des estimations et le rapport de conformité de marché du prix d'achat ou de vente au sens de l'art. 32 al. 1 let. c OPCC.

La société d'audit confirme à la direction de fonds ou à la SICAV, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

La direction du fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions approuvées avec des personnes proches.

#### §4 Banque dépositaire et teneur de marché

1. La banque dépositaire garde la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.
2. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier.
3. La banque dépositaire est responsable de la gestion des comptes et des dépôts des placements collectifs mais ne peut pas disposer de la fortune de ceux-ci.
4. La banque dépositaire garantit que la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels en cas d'opérations se rapportant à la fortune du placement collectif. Elle informe la direction si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale pour autant que cela soit possible.
5. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents placements collectifs. Elle vérifie la propriété de la direc-

tion et gère les registres correspondants lorsque les biens ne peuvent être gardés.

6. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds de placement à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée.

Elle vérifie que le tiers ou le dépositaire central de titres :

- a) dispose d'une organisation adéquate, de garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés ;
- b) soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession ;
- c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que la banque dépositaire puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes ;
- d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêt. En cas de délégation d'une tâche à un tiers, la banque dépositaire répond du dommage causé par ce dernier, à moins qu'elle ne prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances. Le prospectus contient des explications sur les risques liés à une telle délégation.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement.

7. La banque dépositaire veille à ce que la direction du fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, de même que les décisions afférentes aux placements soient conformes à la loi et au contrat de fonds de placement et si le résultat

est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction du fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements. La banque dépositaire assure le contrôle des investisseurs autorisés à investir dans ce fonds de placements lors de chaque souscription.

8. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues dans les § 19 et 20, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
9. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent ni acquérir ni céder des valeurs immobilières dudit fonds immobilier, sous réserve des dispositions du § 3 chiffre 8.
10. La banque dépositaire n'est pas responsable de la garde de la fortune des fonds cibles dans lesquels le fonds de placement investit, à moins que cette tâche ne lui ait été déléguée.

## §5 Investisseurs

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au § 18, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la direction du fonds. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contre-valeur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements du fonds immobilier.
4. La direction informe les investisseurs qui le demandent sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, tel que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, celles-ci leur donnent en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège

de la direction que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.

5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et demander au fonds le paiement au comptant de leur quote-part.

Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17, ch. 2).

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.

6. Les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction du fonds, la banque dépositaire et ses mandataires qu'ils remplissent ou remplissent toujours les conditions légales ou selon le contrat de fonds de participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la direction du fonds, la banque dépositaire ou ses mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.
7. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
  - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent ;
  - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.
8. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds, en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
  - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger;
  - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse

ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant ;

- c) les intérêts économiques des investisseurs sont compromis, en particulier dans des cas où différents investisseurs cherchent, par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats, à obtenir des avantages patrimoniaux en exploitant des écarts entre le moment d'établissement du cours de clôture et celui de l'évaluation de la fortune (market timing).

### §6 Parts et classes de parts

1. La direction peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts autorisent à participer à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée quant à elle. Cette participation peut différer sur la base de charges ou de distributions spécifiques par classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi présenter une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier à titre global répond des débits de coûts spécifiques aux classes.
2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans les organes de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 27.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment se distinguer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs. Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à un compartiment donné sont répartis entre tous les compartiments proportionnellement à la part de chacun à la fortune du fonds.
4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
5. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

## III. Directives régissant la politique de placement

### A. PRINCIPES DE PLACEMENT

#### §7 Respect des directives de placement

1. Lors du choix des divers placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon § 8, la direction du fonds respecte dans le sens d'une répartition équilibrée des risques les principes et les taux limites qui suivent. Ceux-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectés en permanence. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement deux ans après la fin du délai de souscription (lancement).
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs.

#### §8 Politique de placement

1. 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. Le fonds détient les immeubles en propriété directe et indirecte.
2. Le fonds immobilier peut effectuer des placements dans:
  - a) des immeubles et leurs accessoires  
Par immeubles on entend:
    - les maisons d'habitation
    - les immeubles à caractère commercial
    - les constructions à usage mixte
    - les propriétés par étage
    - les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question.
    - les immeubles en droit de superficie.

- La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction soit en mesure d'exercer une influence dominante, soit lorsqu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.
- b) dans des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.
  - c) dans des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que dans des sociétés ou des certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.
  3. La direction du fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction du fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction, pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.
  4. Sous réserve du § 20, la direction du fonds peut acquérir des parts de fonds cibles directement ou indirectement gérés par elle ou par une société à laquelle elle est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte.

#### §9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir les engagements, la direction du fonds doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et avoirs dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'au-

tres monnaies dans lesquelles les engagements sont libellés.

2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.
3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs postaux ou bancaires ainsi que les créances découlant d'opérations de prise

ou de mise en pension à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10 % de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14 chiffres 2 et 3.

5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

## **B. TECHNIQUES ET INSTRUMENTS DE PLACEMENT**

### **§10 Prêt de valeurs mobilières**

La direction du fonds ne pratique pas d'opération de prêt de valeurs mobilières.

### **§11 Opérations de mise et prise en pension**

La direction du fonds n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

### **§12 Instruments financiers dérivés**

La direction du fonds n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

### **§13 Emprunts et octroi de crédits**

1. La direction du fonds ne peut pas accorder de crédit pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du fonds immobilier, de cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage fonciers contractuels.

2. La direction du fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

### **§14 Droits de gage sur immeubles**

1. La direction peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
2. L'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale. Toutefois, afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peut être grevé peut être élevé temporairement et à titre exceptionnel à 50% de la valeur vénale. La société d'audit vérifie que les intérêts des investisseurs demeurent préservés.

## **C. RESTRICTIONS DE PLACEMENT**

### **§15 Répartition des risques et leurs limitations**

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25 % de la fortune du fonds.
4. La direction du fonds respecte d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon § 8, les restrictions de placement suivantes se référant à la fortune du fonds:

- a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction: jusqu'à concurrence de 30 % ;
- b) immeubles en droit de superficie: jusqu'à concurrence de 30 % ;
- c) cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels: jusqu'à concurrence de 10 % ;
- d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier visées à l'art. 86, al. 3, let. c OPCC: jusqu'à concurrence de 20 % ;
- e) les placements visés aux let. a et b ci-dessus peuvent représenter ensemble jusqu'à 40% de la fortune du fonds.



## IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations

### §16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée en CHF à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts.
2. La direction du fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction du fonds mandate avec l'approbation de l'autorité de surveillance au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à renouveler tous les trois ans au moins.  
Lors de l'acquisition ou de la cession d'immeubles, la direction du fonds doit préalablement estimer lesdits immeubles. Lors des cessions, une nouvelle estimation n'est pas requise lorsque l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
3. Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués en principe à leur prix de rachat et/ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer selon le ch. 3.

5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante: le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
6. Les avoirs postaux et en banque sont évalués avec leur montant plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la Directive actuelle de la SFAMA pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des terrains non bâtis et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction du fonds fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.
9. 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 ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Il y a arrondi à CHF 0,01.

### §17 Émission et rachat de parts ainsi que négoce

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais uniquement par tranches. La direction de

fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs.

2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5, chiffre 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction du fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que:
  - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation ;
  - b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.La direction 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. Le prospectus règle les détails.
3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, selon le § 16. Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux appliqué de cas en cas figure dans le prospectus. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon § 19 peut de plus être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 19 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.
4. La direction du fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction du fonds peut suspendre le rachat des parts temporairement et exceptionnellement:
  - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
  - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente ;
  - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de val-

eurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées ;

- d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.
6. La direction communiquera immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance et aux investisseurs de manière appropriée.
7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées sous ch. 5, let. a) à c), il n'est pas effectué d'émission de parts.

### §18 Apport en nature

1. Tout investisseur peut demander, dans le cas d'une souscription, à apporter des placements à la fortune du fonds au lieu de verser des espèces («apport en nature» ou «contribution in kind»). La demande doit être soumise conjointement avec la souscription. La direction du fonds n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.
2. Les coûts en relation avec un apport en nature ne peuvent pas être imputés à la fortune du fonds.
3. Chaque apport de placements sous forme d'un apport en nature doit être vérifié par deux experts indépendants chargés des estimations (voir § 16 ch.2). Lors d'un apport en nature les devoirs des experts chargés des estimations sont les mêmes que ceux lors d'une acquisition ou vente d'immeuble (art. 92 OPCC).
4. La direction du fonds établit, pour les apports en nature, un rapport contenant des indications sur les différents placements transférés, la valeur de marché de ces placements au jour de référence du transfert, le nombre de parts émises, et une éventuelle compensation des soldes en espèces.
5. La direction du fonds décide seule des apports en nature et n'approuve de telles transactions que si leur exécution est pleinement conforme à la politique de placement du fonds de placement, et si cela ne compromet pas les intérêts des autres investisseurs.
6. La banque dépositaire vérifie dans chaque cas particulier le respect du devoir de fidélité, et les conditions précitées, ainsi que l'évaluation simultanée aussi bien des placements devant faire l'objet d'un apport en nature que des parts correspondantes.

- Les éventuelles réserves ou contestations sont immédiatement annoncées à la société d'audit.
7. Toutes les transactions de ce type doivent être mentionnées dans le rapport annuel.
  8. En cas d'apports en nature les investisseurs ne disposent pas du droit préférentiel prévu au §17.1.

## V. Rémunérations et frais accessoires

### §19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux appliqué de cas en cas figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.
2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux maximum appliqué à ce jour figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.
3. Lors de l'émission et du rachat de parts, la direction du fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée (cf. § 17, ch. 3). Le taux appliqué de cas en cas figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.
4. La banque dépositaire facture à l'investisseur les commissions et frais bancaires usuels pour la livraison de parts nominatives.

### §20 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, l'Asset Management et la distribution du fonds immobiliers, la direction du fonds facture à la charge du fonds immobilier une commission annuelle maximale de 1% sur la valeur nette d'inventaire, qui est débitée sur la fortune du fonds pro rata temporis lors de chaque calcul de la

valeur nette d'inventaire et versée semestriellement (commission de gestion).

Le taux effectivement appliqué de commission de gestion figure dans le rapport annuel et semestriel.

2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission annuelle de 0,06% au maximum de la valeur nette d'inventaire de la fortune nette du fonds, perçue pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire sur la fortune du fonds et versée annuellement (commission de banque dépositaire).

Le taux effectivement appliqué de commission de banque dépositaire figure dans le rapport annuel et semestriel.

3. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la direction de fonds débite le fonds immobilier d'une commission de 0,5% au maximum du montant brut distribué.

4. La direction du fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement des débours ci-après, inhérents à l'exécution du contrat de fonds de placement:

- Frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocats et frais de notaires, droits de mutation ;
- Taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la création, la modification, la liquidation ou le regroupement du fonds immobilier ;
- Emoluments annuels de l'autorité de surveillance;
- Honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations dans le cadre de fondations, de modifications, de liquidations ou de regroupements de fonds immobilier ;
- Honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la li-

quidation ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs ;

- Frais de publications de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction) pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction ;
- Frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier ;
- Frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger ;
- Frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créanciers par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes ;
- Frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier ;
- Tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction, le gestionnaire de placements collectifs ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.

Par ailleurs, la direction de fonds peut imputer les frais accessoires suivants à la fortune du fonds dans le cadre de l'art. 37 al. 2 OPCC :

- honoraires des experts indépendants chargés des estimations ainsi que d'éventuels autres experts ;
- commissions conformes au marché à des tiers lors de l'achat et de la vente d'immeubles ainsi que pour premières locations ;
- salaires, prestations sociales et charges de droit public pour les concierges, le gardiennage et service de chauffage ;
- émoluments en relation avec la cotation du fonds immobilier en Suisse ;
- frais du teneur de marché ;
- une commission de maximum 3% des montants investis après versement des honoraires usuels aux tiers et mandataires pour les démarches d'études de faisabilité et de représentation du

Maître de l'ouvrage occasionnées lors de la construction, rénovations et de transformations ;

- une commission usuelle pratiquée par la société suisse des architectes (SIA), qui tient compte de la rémunération de tiers pour les démarches de développement du projet, suivi de chantier et représentation du Maître de l'ouvrage occasionnées lors de la construction, rénovations et de transformations ;
  - une indemnité de maximum 3% du prix d'achat ou de vente, pour autant que la direction n'ait mandaté un tiers à cet effet pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles ;
  - une indemnité d'au maximum 6% du montant annuel des loyers bruts encaissés, comprenant les finances de chauffage et divers encaissements pour la gestion des divers immeubles.
5. Le fonds immobilier supporte par ailleurs tous les frais accessoires résultant de la gestion de la fortune du fonds pour l'achat et la vente des placements, notamment courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes. Ces frais sont imputés directement avec la valeur de revient ou de vente des placements concernés. Par ailleurs, le fonds immobilier supporter les frais d'examen et de maintien des normes de qualité des placements physiques.
  6. Les prestations des sociétés immobilières aux membres de leur administration et de leur direction, ainsi qu'à leur personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction de fonds a droit en vertu du § 19.
  7. La direction du fonds et ses mandataires peuvent, conformément aux dispositions du prospectus, verser des rétrocessions afin d'indemniser l'activité de distribution de parts de fonds ainsi que des rabais pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobiliers.
  8. La commission de gestion du fonds cible peut s'élever au maximum à 1% en tenant compte des éventuels rabais et rétrocessions. Le taux maximal des commissions de gestion des fonds cibles doit être indiqué dans le rapport annuel en tenant compte des éventuels rabais et rétrocessions.
  9. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une

communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle (« fonds cibles liés »), elle ne peut imputer d'éven-

tuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés au fonds immobilier.

## VI. Reddition des comptes et audit

### §21 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse (CHF).
2. L'exercice annuel s'étend du 1er janvier au 31 décembre.
3. La direction publie un rapport annuel révisé du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable ainsi qu'un rapport non audité dans un délai de deux mois à partir de la fin du semestre de l'exercice comptable.
4. Le droit d'être renseigné de l'investisseur conformément au § 5, ch. 4 demeure réservé.

### §22 Audit

La société d'audit vérifie le respect par la direction du fonds et par la banque dépositaire des prescriptions du contrat du fonds, de la LPCC et des règles de conduite de la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA). Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

## VII. Utilisation du résultat

### §23 Utilisation du résultat et distribution

1. Le produit net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année par classe de parts au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, en francs suisses.  
La direction du fonds peut prévoir en supplément des distributions intermédiaires issues des revenus.  
Jusqu'à 30% du produit net peuvent être reportés à compte nouveau. Il est possible de renoncer à une distribution et de reporter le produit net à compte à

nouveau lorsque : (a) le produit net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins de 1% de la fortune nette d'inventaire du fonds immobilier et que (b) , le produit net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins d'une unité de l'unité de compte du fonds immobiliers.

2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction du fonds ou être retenus pour être réinvestis.

## VIII. Publications du fonds immobilier

### §24 Publications du fonds immobilier

1. Les organes de publication du fonds immobilier sont les médias imprimés ou électroniques énumérés dans le prospectus. Le changement d'un organe de publication est à communiquer dans les organes de publication.
2. Dans les organes de publication figurent notamment des résumés des modifications principales du contrat de fonds, indiquant les adresses où il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, le changement de la direction du

fonds et/ou de la banque dépositaire, la création, suppression ou regroupement de classes de parts ainsi que la dissolution du fonds immobilier. Les modifications nécessaires de par la loi, n'affectant pas les droits des investisseurs ou se rapportant exclusivement à la forme, peuvent être exclues de l'obligation de communication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

3. La direction publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » à chaque

émission ou rachat de parts sur la plateforme Swiss Fund Data AG : [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch). Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le prospectus.

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

## IX. Restructuration et dissolution

### §25 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction du fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobilier repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. À la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds de placement ne peuvent être regroupés que si:
  - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient ;
  - b) ils sont gérés par la même direction de fonds ;
  - c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes:
    - la politique et les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements ;
    - l'utilisation du produit net et des gains en capitaux ;
    - la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds ou des investisseurs ;
    - les conditions de rachat ;
    - la durée du contrat et les conditions de dissolution.
  - d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
- e) il n'en résulte aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.
3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction du fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier reprenneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds de placement, ainsi que la prise de position de la société d'audit compétent selon la LPCC.
5. La direction du fonds publie les modifications du contrat de fonds selon § 24, ch. 2, ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Elle attire en l'occurrence l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours depuis la dernière publication, de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.

7. La direction du fonds informe sans retard l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement, de la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que du rapport d'échange dans les organes de publication des fonds immobiliers participants.
8. La direction du fonds immobilier mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds reprenneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture révisé doit être établi pour le ou les fonds immobiliers repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.
3. Le fonds immobilier peut être dissout par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds, d'une fortune nette de 5 millions de CHF (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans leurs organes de publication.
5. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du bénéfice de liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de liquidation peut être versé par tranches successives. La direction doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

#### **§26 Durée et dissolution du fonds immobilier**

## **X. Approbation et modification du contrat de fonds de placement**

#### **§27 Modification du contrat de fonds de placement**

Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou s'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la dernière publication correspondante. Dans la publication, la direction du fonds informe les investisseurs sur les frais, les modifications du contrat de fonds auxquelles s'étendent l'audit et la constatation de la conformité légale par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds de placement, les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon § 24, ch. 2, qui sont exclus des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

## XI. Droit applicable et for

### §28 Droit applicable et for

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 21 décembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014.

Le for judiciaire est au siège de la direction du fonds.

2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en français fait foi.
3. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 1er juin 2019. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 21 décembre 2018.
5. A l'occasion de l'approbation du contrat de fonds de placement, la FINMA examine exclusivement les dispositions au sens de l'article 35a al. 1 let. a à g LPCC et constate leur conformité légale.

#### La direction du Fonds

JSS Real Estate Management SA , Genève

Oliver Cartade

Jean-Pierre Jacquemoud

#### La banque dépositaire

Banque J. Safra Sarasin SA , à Bâle

Stephane Astruc

Michael Von Fellenberg





