



J. SAFRA SARASIN



# Suisse Romande Property Fund

**Immobilienfonds nach Schweizer Recht**  
**Einfacher Prospekt**

**Fondsleitung**

JSS Real Estate Management AG  
Rue de la Corraterie 4  
CH-1204 Geneva

**Depotbank**

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

**September 2020**



# 1. Einleitende Bemerkungen

Dieser vereinfachte Prospekt enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Informationen über die kollektive Kapitalanlage. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte sind abschliessend im ausführlichen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag geregelt. Dieser regelt u.a. die Rechte des Anlegers, die Aufgaben und Pflichten der Fondsleitung und der Depotbank sowie die Anlagepolitik der kollektiven Kapitalanlage. Dem Anleger wird empfohlen, den ausführlichen Prospekt zu konsultieren. Die Jahres- und Halbjahresberichte geben Auskunft über die Vermögens- und Erfolgsrechnung. Diese Unterlagen sind bei der Fondsleitung, der Depotbank sowie bei allen Vertriebssträgern kostenlos erhältlich.

## 2. Anlageinformationen

### 2.1 Anlageziel

Ziel von Suisse Romande Property Fund (« SRPF ») ist es, das Fondskapital langfristig zu erhalten und für die Ausschüttung einen angemessenen Ertrag zu sorgen. Dies soll durch die Schaffung eines Portfolios von stabilen, verantwortungsvollen Vermögenswerten erreicht werden.

### 2.2 Anlagepolitik

Die Fondsleitung des Immobilienfonds legt das Fondsvermögen des SRPF 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. Das Vermögen dieses Immobilienfonds ist auch investiert in Stockwerkeigentum, Bauland und angefangenen Bauten, Baurechtsgrundstücke und weiteren Objekten gemäss dem Fondsvertrag.

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein und tätigt keine Pensionsgeschäfte.

Die Rechnungseinheit des SRPF ist der Schweizer Franken (CHF).

### 2.3 Wesentliche Risiken der kollektiven Kapitalanlage

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen insbesondere in Form:

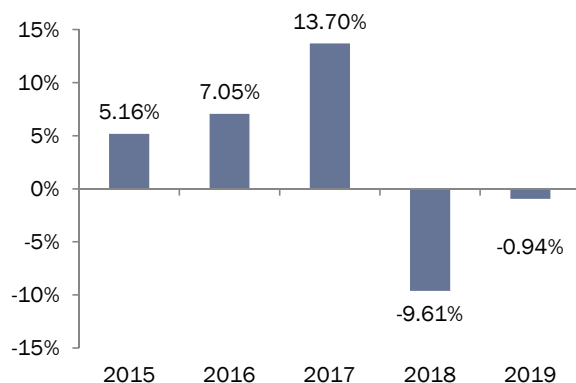
- einer generelle Wertverlust der Renditeeigenschaften;
- der Entwicklung des Mietwohnungsmarktes, d. h. die Leerstandsquote von Wohnungen;
- der beschränkten Liquidität des schweizerischen Immobilienmarkts;

- der Umweltrisiken und von inhärenten Risiken beim Erstellen von Bauten;
- der Entwicklung des Wettbewerbs;
- der Änderung von Gesetzen oder Vorschriften;
- die Finanzierungskosten der Anlagen.

### 2.4 Performance des SRPF

Die durchschnittliche Performance der Aktie lag in den letzten 5 Jahren bei 3,07% p.a.

Die durchschnittliche Performance der Aktie lag in den letzten 3 Jahren bei 1,05% p.a.



Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist kein Indikator für die aktuelle oder zukünftige Performance. Die Performancedaten lassen auch die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

### 2.5 Profil des typischen Anlegers

Der Fonds eignet sich für Anleger, die sich am Wohnimmobilienmarkt der Schweiz, insbesondere der französischsprachigen Schweiz beteiligen wollen. Geeignete Anleger mit mittelfristigem Anlagehorizont suchen nach der Stabilität eines Immobilienfonds, der nicht an einen 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.

### 2.6 Ausschüttungspolitik

Der Nettoertrag des SRPF wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizer Franken an die Anleger ausgeschüttet.

### 2.7 Anteilsklasse

Der SRPF ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

## 3. Wirtschaftliche Informationen

### 3.1 Vergütungen und Kosten

In % des Nettofondsvermögens	2019	2018	2017
<b>Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Anlegers bei Ausgabe und Rücknahme von Anteilen</b>			
Maximale Ausgabekommission	5.0%	5.0%	5.0%
Maximale Rücknahmekommission	5.0%	5.0%	5.0%
Nebenkosten bei Ausgabe und Rücknahme	N/A	N/A	N/A
Kommission im Falle einer Umwandlung der Anteilsklasse	N/A	N/A	N/A
<b>Vergütungen und Nebenkosten die pro rata aus dem Fondsvermögen erhalten werden</b>			
Maximale Fondsleitungskommission	1%	1%	1%
Performance Fee	N/A	N/A	N/A
Maximale Depotbankkommission	0.06%	0.06%	0.06%
Andere Vergütungen und Nebenkosten	siehe §20 des Fondsvertrages		
Maximale Verwaltungskommission von Zielfonds	N/A	N/A	N/A
Fondsbetriebsaufwandquote TER REF - GAV	0.80%	0.75%	0.84%
Fondsbetriebsaufwandquote TER REF - MV	1.26%	0.90%	1.14%

Die Verwaltungskommission kann ganz oder teilweise für Entschädigungen im Zusammenhang mit Ausschüttungs- und / oder Retrozessionsaktivitäten für bestimmte Klassen von Anlegern verwendet werden.

### 3.2 Gebührenteilungsvereinbarungen ("commission sharing agreements") und nicht geldwerte Vorteile

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen ("Commission Sharing Agreements") geschlossen. Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich sogenannter "soft commissions" geschlossen.

### 3.3 Besteuerung

Als vertraglicher Immobilienfonds nach Schweizer Recht besitzt der SRPF in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Prinzipiell unterliegt er keiner Einkommensteuer und keiner Kapitalertragsteuer. Eine Ausnahme sind Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Einkünfte aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäß Schweizer Steuergesetz über die direkten Bundessteuern der Besteuerung des Fonds selbst; die Anleger selbst sind nicht steuerpflichtig. Auch für die Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz muss nur der Immobilienfonds Steuern entrichten.

Die dem Immobilienfonds abgezogene Verrechnungssteuer auf die in der Schweiz erzielten Einkünfte kann die Fondsleitung wieder vollständig zurückverlangen.

Die Ausschüttungen von Erträgen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Einnahmen und Kapitalgewinne, die im Rahmen direkten Grundbesitzes mit separatem Coupon ausgeschüttet werden, sowie Kapitalgewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen und anderen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

Der ausführliche Prospekt enthält zusätzliche Informationen zur Rückerstattung dieser Steuer für Anleger mit Steuerdomizil im Ausland.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Be-

steuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers.

Ferner können sowohl Erträge als auch Kapitalgewinne, ob ausgeschüttet oder thesauriert, je nach Person, welche die Anteile direkt oder indirekt hält, teilweise oder ganz einer sogenannten Zahlstellensteuer (bspw. abgeltende Quellensteuer, Europäische Zinsbesteuerung, Foreign Account Tax Compliance Act - FATCA) unterliegen.

Die beim Verkauf bzw. der Rückgabe von Anteilen ausgeschütteten und/oder realisierten Erträge unterliegen in der Schweiz nicht der EU-Zinsbesteuerung.

Der SRPF ist nicht bei den US-Steuerbehörden registriert, da er als Publicly Traded NFEE (Non Financial Foreign Entity) qualifiziert ist.

## 4. Informationen über den Handel

### 4.1 Veröffentlichung der Preise

Die aktuellsten Informationen findet man im Internet über die Webseite ([www.jsrem.ch](http://www.jsrem.ch)).

Die öffentliche Bekanntmachung der Preise findet täglich auf der Plattform der Swiss Fund Data AG ([www.swissfund-data.ch](http://www.swissfund-data.ch)). Die Fondsleitung kann die Preise überdies in Zeitungen oder weiteren elektronischen Medien veröffentlichen.

Zudem sind die Anteile des Immobilienfonds an der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) kotiert und die Preise sind täglich auf der elektronischen Plattform der Schweizer Börse ([www.six-swiss-exchange.com](http://www.six-swiss-exchange.com)) verfügbar.

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

Der Immobilienfonds ist an der Six Swiss Exchange kotiert. Die Anteile können täglich, vorbehaltlich der gesetzlichen Feiertage, gehandelt werden.

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie kann nur in Form von Tranchen erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt

die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger des Teilvermögens, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger hat das Recht, am Ende eines Geschäftsjahres unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist seinen Anteil zurückgezahlt zu bekommen. Unter bestimmten Umständen kann die Fondsleitung die gekündigten Anteile während des laufenden Geschäftsjahres vorzeitig zurückzahlen (siehe Fondsvertrag § 17, 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 zwei Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres (siehe Fondsvertrag § 5, Ziff. 4).

Ferner stellt die Fondsleitung über die Depotbank einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher.

## 5. Kurzdarstellung der kollektiven Kapitalanlage

Gründungsdatum des Anlagefonds:	10. November 2014
Kotierung	Swiss Exchange (SIX)
Rechnungsjahr	1. Januar - 31. Dezember
Valorennummer	25'824'506
ISIN	CH0258245064
Ticker	SRPF
Laufzeit des Fonds	unbeschränkt
Fondsleitung	JSS Real Estate Management AG Rue de la Corraterie 4, 1204 Genf
Depotbank	Bank J. Safra Sarasin AG Elisabethenstrasse 62, 4051 Basel
Prüfgesellschaft	Deloitte SA, Zweigniederlassung Genf, Rue du Pré-de-la-Bichette 1, 1202 Genf
Aufsichtsbehörde	Aufsichtsbehörde über den schweizerischen Finanzmarkt (FINMA) Schweiz
Kontaktstelle	Bei der Fondsleitung oder der Depotbank

Genf, September 2020

**JSS Real Estate Management AG**



