



# JSS Real Estate Management

Feuille d'information de base (selon annexe 9 OSFin)

---

## But

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

---

## Produit

Suisse Romande Property Fund (ci-après "le Fonds" ou "le Produit") (ISIN: CH0258245064)

Direction du Fonds : JSS Real Estate Management SA

<https://www.jssrem.ch>

Appelez le +41 (0)58 317 57 80 pour plus d'informations.

Ce placement collectif de capitaux est approuvé et supervisé par l'Autorité de surveillance des marchés financiers (FINMA).

Date de production de la feuille d'informations de base : 01/01/2024

---

## Mise en garde

Vous êtes sur le point d'acquérir un produit complexe qui peut être difficile à comprendre.

---

## De quel type de produit s'agit-il ?

### Type

Fonds de placement de droit suisse relevant du type "Fonds immobiliers"

### Objectifs

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.

### Investisseurs cibles

Le Fonds convient à des investisseurs désirant participer au marché de l'immobilier en Suisse, et plus particulièrement en Suisse Romande. Ces investisseurs disposent d'un horizon d'investissement de moyen à long 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. Le Fonds a été créé pour une durée indéterminée. La direction du Fonds ou la banque dépositaire peut procéder à la dissolution du Fonds en résiliant le contrat de fonds moyennant un préavis minimum de deux mois.

### Conditions 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 de fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, les conditions d'acquisition pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit d'émission préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

Les investisseurs peuvent demander le remboursement de leurs parts pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de 12 mois. Dans des conditions déterminées, la Direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées, pendant un exercice comptable. Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les trois mois suite à la clôture de l'exercice comptable.

---

## Quels sont les risques et que puis-je obtenir en contrepartie ?

### Risque émetteur

La fortune du Produit est en vertu de la loi, séparée de celle de l'émetteur. Ainsi, la fortune du Fonds ne répond pas des engagements de ce dernier.

### Risque du marché

Le Produit peut prendre des crédits à hauteur d'un tiers de la valeur vénale des biens immobiliers. Des intérêts hypothécaires en hausse signifient des coûts complémentaires pour le Produit. Cette hausse des coûts peut avoir un impact négatif sur les prix payés sur le marché immobilier. La valeur du Produit est en corrélation directe avec les changements du marché. Si le niveau des intérêts augmente rapidement, il pourrait en outre survenir des problèmes lors du refinancement, de sorte que les objets devraient être liquidés à des prix défavorables.

### Risque de liquidité

L'atteinte du prix du marché de biens immobiliers présuppose souvent un processus de vente de longue haleine. Par conséquent, la reprise des parts contre paiement comptant peut prendre assez longtemps. En outre, une vente sous pression temporelle entraîne une diminution du produit de la vente.

### Risque de change

Tous les immeubles sont situés en Suisse. Les évaluations, les flux monétaires issus d'engagements et les avoirs et créances liquides sont en francs suisses. Il n'y a donc pas de risque de change systématique.

### Risque de résiliation et de réinvestissement

La direction et la banque dépositaire peuvent chacune provoquer la dissolution du Fonds en résiliant le contrat de placement collectif, moyennant un préavis minimum de deux mois. La direction du Fonds publie la dissolution dans les organes de publication.

Après la résiliation du contrat de placement collectif, la direction peut liquider le Fonds sans délai. Le versement du bénéfice de liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une durée prolongée, le produit de la liquidation peut être versé par tranches. La direction doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.



## JSS Real Estate Management

### Investissement 10'000 CHF Scénarios

		1 an	3 ans	5 ans
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	CHF 9,638	CHF 9,682	CHF 9,868
	Rendement annuel moyen	-3.62%	-1.07%	-0.27%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	CHF 10,272	CHF 10,829	CHF 11,416
	Rendement annuel moyen	2.72%	2.69%	2.68%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	CHF 10,907	CHF 12,010	CHF 13,036
	Rendement annuel moyen	9.07%	6.30%	5.45%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 5 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10'000.00 CHF. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

#### Que se passe-t-il si JSS Real Estate Management SA, n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Les investissements du placement collectif de capitaux sont conservés séparément des actifs de JSS Real Estate Management SA qui agit en qualité de Direction de fonds, et de ceux de la banque dépositaire concernée. Par conséquent, vous ne perdez pas votre investissement en cas d'insolvabilité de JSS Real Estate Management SA.

#### Quels sont les coûts ?

La réduction du rendement "Reduction In Yield (RIY)" montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires. Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10'000 CHF. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est la cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

#### Coûts au fil du temps

Investissement de 10'000 CHF Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 3 ans	Si vous sortez après 5 ans
Coûts totaux	CHF 1,676	CHF 2,349	CHF 3,440
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	16.76%	7.16%	5.76%

#### Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement de votre investissement à la fin de la période de détention recommandée;
- la signification des différentes catégories de coûts.



## JSS Real Estate Management

Coûts uniques	Coûts d'entrée	5.00%	Impact des frais de souscription maximums applicables.
	Coûts de sortie	5.00%	Impact des frais de rachat maximums applicables.
Coûts récurrents	Coûts de transaction	3.00%	Impact des coûts imputables à l'achat et à la vente des actifs sous-jacents du produit.
	Autres coûts récurrents	0.65%	Impact des coûts que nous vous prélevons chaque année au titre de la gestion de votre placement ainsi que des autres frais courants.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	Néant	Ce Fonds ne donne lieu à aucune commission de performance.
	Commission d'intéressement	Néant	Ce Fonds ne donne lieu à aucune commission d'intéressement.

Combien de temps dois-je garder le placement et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 5 années

Compte tenu de la politique d'investissement du Fonds, des conditions de marché actuelles et du profil de risque des investisseurs, une période de détention minimale de 5 ans est recommandée.

#### Négoциabilité

Le constituant assure, dans le respect des prescriptions applicables, un négoциe régulier en bourse des parts de Fonds immobiliers via la Bourse suisse SIX Swiss Exchange.

#### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Si vous décidez d'investir dans le Fonds et que vous avez par la suite une réclamation à formuler, veuillez dans un premier temps vous adresser à JSS Real Estate Management SA par e-mail à l'adresse [jssrem@jssrem.ch](mailto:jssrem@jssrem.ch) ou par courrier à l'adresse Rue de la Corraiterie 4, 1204 Genève. Vous pouvez également nous contacter directement via [www.jssrem.ch](http://www.jssrem.ch).

#### Autres indications utiles

Le présent document ne comprend peut-être pas toutes les informations dont vous avez besoin pour décider d'investir ou non dans le Fonds. Nous vous recommandons de consulter également le prospectus du Fonds et les informations les plus récentes sur le Produit, disponibles à l'adresse [www.jssrem.ch](http://www.jssrem.ch).