



# JSS Real Estate Management

## Suisse Romande Property Fund Teil 1: Prospekt

**Immobilienfonds nach Schweizer Recht  
Prospekt mit integriertem Fondsvertrag**

**31. Januar 2024**

### **Fondsleitung**

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

### **Depotbank**

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

Bitte beachten Sie: Dies ist eine inoffizielle Übersetzung und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit. Im Falle von Unstimmigkeiten zwischen der deutschen und der französischen Fassung dieses Veröffentlichungstextes ist die französische Fassung massgebend.

# Teil 1: Prospekt

**Der vorliegende Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie der letzte Jahres- oder Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) bilden die Basis aller Zeichnungen von Fondsanteilen dieses Immobilienfonds.**

**Es gelten allein die Informationen aus dem Prospekt, dem Basisinformationsblatt oder dem Fondsvertrag.**

## 1. Informationen zum Immobilienfonds

### 1.1. Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag des Suisse Romande Property Fund wurde erstellt von der Aktiengesellschaft JSS Real Estate Management AG in Genf in ihrer Eigenschaft als Fondsleitung mit Genehmigung der Bank J. Safra Sarasin AG in Basel in ihrer Eigenschaft als Depotbank. Der Fonds unterliegt der Aufsicht der Schweizer Finanzmarkt-Aufsichtsbehörde FINMA und wurde erstmals am 15. Oktober 2014 von derselben genehmigt.

Wie im Fondsvertrag vereinbart, ist die Fondsleitung mit Einverständnis der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde dazu berechtigt, jederzeit unterschiedliche Anteilsklassen herauszugeben, vom Markt zu nehmen oder neu zu gruppieren.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

### 1.2. Geltende steuerrechtliche Vorschriften bezüglich des Immobilienfonds

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die dem Immobilienfonds allfällig abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer auf inländische Erträge kann von der Fondsleitung vollumfänglich zurückgefordert werden.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von

35%. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

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

**Die Besteuerung 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. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.**

Steuerlicher Status des Immobilienfonds:

[Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen \(automatischer Informationsaustausch\)](#)

Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftli-

che Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

#### FATCA

Der Immobilienfonds wurde nicht bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed-Compliant Financial Institution im Sinne der Section 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, hiernach „FATCA“) registriert, weil er als Non Financial Foreign Entities (NFEE) qualifiziert ist.

Die Besteuerung 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.

#### **1.3. Rechnungsjahr**

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.

#### **1.4. Prüfgesellschaft**

Die Prüfgesellschaft ist Deloitte SA, Genf.

#### **1.5. Anteile**

Die Anteile werden nicht in Form von Wertpapieren ausgegeben, sondern als Inhaberanteile ohne Verbriefung verbucht.

#### **1.6. Börsennotierung und Handel**

Unter Einhaltung der anwendbaren Vorschriften (insbesondere der Bestimmungen des KAG sowie der Börsenvorschriften) stellt die Fondsleitung mittels einer Bank oder eines Effekthändlers den regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher.

Die Fondsleitung hat die Organisation des Anteilshandels der Depotbank übertragen, ohne ihr jedoch das Exklusivrecht dafür zu gewähren. Der Fondsleitung steht es frei, weitere Vereinbarungen mit anderen Banken oder Effekthändlern zu treffen. Die Modalität der Organisation des Anteilshandels sind in der diesbezüglichen Vereinbarung zwischen der Fondsleitung und der Depotbank unter Einhaltung der anwendbaren Vorschriften geregelt. Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich draus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile in den Publikationsorganen gleichzeitig mit der Bekanntgabe dieser Werte an die mit dem regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Anteile betraute Bank bzw. den damit betrauten Effekthändler.

Kontaktstelle für den regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel:

Bank J. Safra Sarasin AG, Zürich. Tel.: +41 583173717

#### **1.7. Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen und Handel**

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie kann nur in Form von Tranchen erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, die Bedingungen für den Kauf durch die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Die Anleger können am Ende eines Geschäftsjahres unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen. Unter bestimmten Umständen kann die Fondsleitung die gekündigten Anteile während des laufenden Geschäftsjahres vorzeitig zurückzahlen (siehe Fondsvertrag § 17 Ziff. 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 drei Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres (siehe Fondsvertrag § 5 Ziff. 5).

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Ende eines jeden Geschäftsjahres und bei jeder Ausgabe neuer Anteile neu zum Verkehrswert bestimmt.

Der Emissionspreis errechnet sich wie folgt: Nettoinventarwert am Bewertungstag plus Nebenkosten (Handänderungssteuer, Notariatskosten, Anwaltsgebühren, marktübliche Maklergebühren, Gebühren usw.) des Immobilienfonds anteilig pro eingezahlten Betrag gerechnet, plus Emissionsprovision. Zur Höhe der Nebenkosten und der Emissionsprovision siehe weiter unten unter Ziffer 1.10.

Der Rücknahmewert errechnet sich wie folgt: Nettoinventarwert am Bewertungstag minus durchschnittliche Nebenkosten, die dem Fonds durch den Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anteile entstehen, minus Rücknahmekommission. Zur Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission siehe weiter unten unter Ziffer 1.10. Der Ausgabepreis und der Rücknahmepreis werden auf CHF 0,01 gerundet.

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich draus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile in den Publikationsorganen gleichzeitig mit der Bekanntgabe dieser Werte an die mit dem regelmässigen börslichen Handel der Anteile betraute Bank bzw. den damit betrauten Effekthändler.

#### **1.8. Ergebnisverwendung**

Ausschüttung der Erträge bis spätestens 30. April

## 1.9. Zielsetzung und Anlagepolitik des Immobilienfonds

### 1.9.1. Anlageziel

Ziel des Suisse Romande Property Fund ist es, in erster Linie das Fondskapital langfristig zu erhalten und für die Verteilung einer angemessenen Rendite zu sorgen.

### 1.9.2. Anlagepolitik

Die Fondsleitung legt das Vermögen des Fonds 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. Der Fonds ist direkter oder indirekter Eigentümer der verwalteten Immobilien.

### 1.9.3. Verwendung von Derivaten

Die Fondsleitung darf Derivate nur zur Absicherung von Zins-, Kredit- und Marktrisiken einsetzen.

Der Nettoinventarwert ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, verringert um eventuelle Verpflichtungen des Immobilienfonds und Steuern, die bei einer eventuellen Liquidation des Fonds anfallen, geteilt durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Das Ergebnis wird auf CHF 0.01 gerundet.

## 1.10. Vergütungen und Nebenkosten

### 1.10.1. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug von § 19 des Fondsvertrags)

- Verwaltungskommission der Fondsleitung: höchstens 1% pro Jahr.

Die Kommission wird der Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, der Vermögensverwaltung und gegebenenfalls dem Vertrieb des Immobilienfonds zugewiesen. Im Übrigen werden Retrozessionen und Rabatte im Einklang mit Ziff. 1.10.4 des Prospekts aus der Verwaltungskommission der Fondsleitung gezahlt.

- Kommission der Depotbank: höchstens 0.06% pro Jahr.  
Die Kommission für Leistungen der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben.
- Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger berechnet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von 0.5% des Bruttobetragtes der Ausschüttung.
- Für die Bemühungen bei der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften eine Kommission der Leitung auf die jährlichen Bruttomietzinseinnahmen, einschliesslich Heizkosten: höchstens 6%.
- Für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Liegenschaften eine Kommission der Leitung, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird: höchstens 3%
- Für die Bemühungen von Machbarkeitsstudien und Vertretung des Auftraggebers bei der Erstellung von Bauten, bei Renovierungen und Umbauten berechnet die Fondsleitung dem

Immobilienfonds eine Kommission von maximal 3% der Baukosten, nach Auszahlung der üblichen Kommissionen Dritter und Beauftragten.

- Für die Bemühungen von Projektentwicklung, Bauüberwachung und Vertretung des Auftraggebers bei der Erstellung von Bauten, bei Renovierungen und Umbauten berechnet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 5% der Baukosten (inkl. der Kosten, Nebenkosten und üblichen Honorare Dritter und Beauftragter). Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

### 1.10.2. Fondsbetriebsaufwandquote

Das Verhältnis der Gesamtkosten, die dem Fondsvermögen belastet werden (Total Expense Ratio, TER), betrug

0.77% in 2020

0.78% in 2021

0.81% in 2022

### 1.10.3. Zahlung von Retrozessionen und Gewährung von Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Vergütung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus bezahlen. Mit dieser Entschädigung können insbesondere folgende Dienstleistungen abgegolten werden: alle Tätigkeiten, deren Ziel die Förderung des Vertriebs oder der Vermarktung von Fondsanteilen ist, z. B. die Durchführung von Road-Shows, die Beteiligung an Branchenveranstaltungen oder Fachmessen, die Erstellung von Werbematerial, die Fortbildung der Mitarbeiter im Vertriebsbereich usw.

Retrozessionen gelten nicht als Rabatte, auch wenn sie ganz oder teilweise letztendlich an die Anleger weitergeleitet werden.

Die Empfänger der Retrozessionen gewährleisten eine transparente Offenlegung und informieren den Anleger von sich aus kostenlos über die Höhe der Entschädigung, die sie für die Vertriebstätigkeit erhalten können.

Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf die kollektiven Kapitalanlagen dieser Anleger erhalten, offen.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Anlegern im Zusammenhang mit der Vertriebstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz auf Verlangen direkt Rabatte gewähren. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie:

- aus Gebühren der Fondsleitung bezahlt werden und somit das Fondsvermögen nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;

- sämtlichen Anlegern, die die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Die objektiven Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Fondsleitung sind:

- das vom Anleger gezeichnete Volumen bzw. das von ihm gehaltene Gesamtvolumen in der kollektiven Kapitalanlage oder gegebenenfalls in der Produktpalette des Promoters;
- die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- das Anlageverhalten des Anlegers (z. B. die erwartete Anlagedauer);
- die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase einer kollektiven Kapitalanlage.

Auf Anfrage des Anlegers legt die Fondsleitung die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

#### 1.10.4. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Anlegers (Auszug von § 18 des Fondsvertrags)

- Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder Händlern in der Schweiz und im Ausland: höchstens 5%.
- Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder Händlern in der Schweiz und im Ausland: höchstens 5%.

#### 1.10.5. Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens,

die dem Anlagefonds bei der Anlage oder beim Verkauf von Anlagen entstehen (§ 17 Ziff. 3 des Fondsvertrags)

- Zusätzlich zum Inventarwert: 3%
- Abzug vom Inventarwert: 2%

#### 1.10.6. Gebührenteilungsvereinbarungen („Commission Sharing Agreements“) und nicht geldwerte Vorteile („Soft Commissions“)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen („Commission Sharing Agreements“) geschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich sogenannter „Soft Commissions“ geschlossen.

#### 1.10.7. Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

Bei Anlagen in kollektiven Kapitalanlagen, welche die Fondsleitung unmittelbar oder mittelbar selbst verwaltet, oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Fondsleitung durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte hohe Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission belastet.

#### 1.11. Einsichtnahme in Berichte

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebsträgern bezogen werden.

#### 1.12. Rechtsform

Es handelt sich um einen Anlagefonds nach schweizerischem Recht der Art „Immobilienfonds“ im Sinne des Schweizer Bundesgesetzes über Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006.

#### 1.13. Wesentliche Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds liegen in einem generellen Wertverlust der Renditeliegenschaften, der direkten Einfluss auf den Wert der Anteile hat. Andere Risiken, denen der Fonds ausgesetzt ist, sind das Marktrisiko vermieteter Wohnungen, das heisst die Leerstandquote, sowie die begrenzte Liquidität des Schweizer Immobilienmarktes, Umweltrisiken, bautechnische Risiken, die Entwicklung der Konkurrenzsituation auf dem Markt und Änderungen der einschlägigen Gesetze und Bestimmungen. Da der Immobilienfonds sich auch auf ausländischen Finanzmärkten Geld besorgen kann, können die dort herrschenden Finanzierungskosten die Rendite beeinflussen.

#### 1.14. Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Sie beurteilt die Liquidität des Anlagefonds jährlich unter verschiedenen Szenarien, die von ihr dokumentiert wurden.

## 2. Informationen zur Fondsleitung

### 2.1. Allgemeine Hinweise zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist JSS Real Estate Management AG. Die Fondsleitung leitet den Anlagefonds seit ihrer Gründung in 2019 als Aktiengesellschaft mit Sitz in Genf.

### 2.2. Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung in der Schweiz verwaltet per 31. Dezember 2022 eine kollektive Kapitalanlage mit einem verwalteten Gesamtvermögen von CHF 468'826'272 per 31. Dezember 2022.

Andererseits erbringt die Fondsleitung keine weiteren Dienstleistungen wie individuelle Vermögensverwaltung, Anlageberatung oder Verwahrung und technische Administration anderer kollektiver Kapitalanlagen.

### 2.3. Management und Verwaltung

#### Verwaltungsrat

#### Präsident

Herr Oliver Cartade,

Head of Asset Management, Bank J. Safra Sarasin AG

#### Vizepräsident

Herr Oren-Olivier Puder,  
Partner bei Junod, Muhlstein, Lévy & Puder, Genf

#### Mitglieder

Herr Jean-Pierre Jacquemoud,  
Partner bei Jacquemoud und Stanislas, Genf

Herr Michael Montebaur  
Investment Director, J. Safra Sarasin Asset Management (Europe) Ltd, London

#### Geschäftsleitung

##### CEO

Frau Virginie Bordry

##### Head of Fund Management

Frau Isabelle Nesme

##### CFO

Herr Clément Marchenoir

#### 2.4. Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung in 2022 beträgt CHF 1'000'000.-. Das Aktienkapital ist in Namensaktien eingeteilt und voll einbezahlt. Die Fondsleitung verfügt auch über ein Partizipationskapital von CHF 1'200'000.-.

#### Adresse

JSS Real Estate Management AG  
Rue de la Corraterie 4  
1204 Genf

#### 2.5. Delegation von Anlageentscheidungen

Die Anlageentscheidungen des Immobilienfonds werden nicht an Dritte delegiert.

#### 2.6. Delegation sonstiger Aufgabenbereiche

Die Vermietung, technische und administrative Verwaltung der Immobilien wird – je nach deren örtlicher Lage – insbesondere an die folgenden Firmen übertragen:

- Régie Duboux SA, Lausanne
- DBS Group, Lausanne
- m3 Real Estate SA, Genf

Alle genannten bevollmächtigten Vertreter zeichnen sich durch langjährige Erfahrung im Immobiliensektor aus. Die Einzelheiten der Auftragsabwicklung werden in einem Vertrag geregelt, der zwischen der Fondsleitung und den bevollmächtigten Vertretern geschlossen wird.

Die Legal & Compliance Funktion ist an die J. Safra Sarasin Investmentfonds AG, Basel, delegiert.

Die Risk Management Funktion ist an die ASMA Asset Management Audit & Compliance SA, Genf delegiert.

#### 2.7. Ausübung der Teilhaber- und Gläubigerrechte

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Fonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Teilhaber- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu übertragen, sowie auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank, dem Vermögensverwalter, der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

## 3. Informationen zur Depotbank

#### 3.1. Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist die Bank J. Safra Sarasin AG, Elisabethenstrasse 62, Depotbankkontrolle, 4051 Basel. Die Bank wurde im Jahr 1841 in Basel gegründet.

#### 3.2. Weitere Angaben zur Depotbank

Die Depotbank ist eine Schweizer Privatbank mit Standorten in Europa, Asien, dem Mittleren Osten und Lateinamerika. Ihre Hauptaktivitäten umfassen die Anlageberatung, die Vermö-

gensverwaltung für private und institutionelle Kunden, die Depotführung, die Gewährung von Krediten, die Ausführung von Wertschriftentransaktionen sowie das Anlagefondsgeschäft. Anlagestiftungen, Corporate Finance und Markt Making ergänzen das Dienstleistungsangebot.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsich-

tigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Damit gehen folgende Risiken einher: Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Bei einer Drittverwahrung im Ausland sind

zudem die Rechtsvorschriften und Usancen des jeweiligen Verwahrungsortes anwendbar.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als «Participating Foreign Financial Institution» (PFFI) im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet (GIIN: IPRKWG.00000.LE.756).

## 4. Informationen über Dritte

### 4.1. Zahlstelle

Zahlstelle des Fonds ist:  
Bank J. Safra Sarasin AG  
Elisabethenstrasse 62  
4002 Basel

### 4.2. Mit der Schätzung der Werte beauftragte Experten

Mit Genehmigung der Finanzmarkt-Aufsichtsbehörde hat die Fondsleitung folgende unabhängige Experten mit der Durchführung von Schätzungen beauftragt:

- Herr Yves Cachemaillé

- Wüest Partner AG, in Zürich und Genf, verantwortliche Personen: Herr Vincent Clapasson und Herr Pieter Stolz

Die mit der Schätzung der Werte beauftragten Experten zeichnen sich durch eine umfangreiche und mehrjährige Erfahrung in Sachen Bau, Renovierung, Sanierung und Bewertung von Immobilien aus, sowohl nach der klassischen Methode als auch nach der Methode des Discounted Cash Flow (DCF). Die perfekte Ausübung des Mandats wird in einer Vereinbarung zwischen dem Unternehmen JSS Real Estate Management SA und den für die Wertermittlung beauftragten Experten geregelt.

## 5. Weitere Informationen

### 5.1. Nützliche Bemerkungen

Valorenummer 25'824'506  
ISIN CH0258245064  
Ticker SRPF

#### Börsennotierung

An der Swiss Exchange (SIX)

#### Geschäftsjahr

1. Januar bis 31. Dezember

#### Dauer

unbestimmt

#### Rechnungseinheit

Schweizer Franken (CHF)

#### Anteile

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt  
- keine Zertifikate

#### Ergebnisverwendung

Ausschüttung der Erträge bis spätestens 30. April

#### Wert der Anteile

Wir machen die Anleger darauf aufmerksam, dass der Marktwert der Anteile sich von dem einmal im Jahr errechneten und veröffentlichten Nettowert der Anteile unterscheiden kann. Kursentwicklung der Anteile entspricht nicht unbedingt der effektiven Entwicklung des Nettoinventarwerts, denn die Marktpreisentwicklung reflektiert im Allgemeinen die allgemeine Entwicklung auf den Kapital- und Immobilienmärkten und nicht die Wertentwicklung des Immobilienportfolios des Fonds.

### 5.2. Veröffentlichungen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilien-Anlagefonds entnehmen Sie bitte dem aktuellen Jahres- oder Halbjahresbericht des Fonds. Die aktuellsten Informationen finden Sie im Internet unter der URL [www.jssrem.ch](http://www.jssrem.ch).

Jede Änderung des Fondsvertrags, der Fondsleitung oder der Depotbank sowie die Auflösung des Immobilienfonds wird von der Fondsleitung auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data AG veröffentlicht: [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

Die öffentliche Bekanntmachung der Preise findet bei jeder Ausgabe und jeder Rücknahme von Anteilen und täglich auf der Plattform der Swiss Fund Data AG: [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch). Die Fondsleitung kann die Preise überdies in Zeitungen oder anderen elektronischen Medien veröffentlichen.

### 5.3. Versicherung der Immobilien

Die im Besitz des Fonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Brand- und Wasserschäden sowie gegen Haftpflichtschäden versichert. Mieteinnahmeverluste aufgrund von

Brand- und Wasserschäden sind in diesen Versicherungsschutz eingeschlossen. Schäden durch Erdbeben und deren Folgen unterliegen hingegen nicht dem Versicherungsschutz.

### 5.4. Verkaufsbeschränkungen

- a) Es gibt keinen autorisierten Vertrieb im Ausland.
- b) Die Anteile dieses Immobilienfonds dürfen in den USA weder angeboten noch verkauft noch ausgehändigt werden.

Die Fondsleitung und die Depotbank des Fonds haben das Recht, den Erwerb, den Tausch oder die Übertragung von Anteilen an bestimmte natürliche und juristische Personen aus bestimmten Ländern oder Regionen zu verbieten oder zu beschränken.

## 6. Weitere Anlageinformationen

### 6.1. Ergebnisse in der Vergangenheit

2020 CHF 14'179'985

2021 CHF 26'913'297

2022 CHF -9'396'643

langfristigem Anlagehorizont suchen nach der Stabilität eines Immobilienfonds, der nicht an den 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.

### 6.2. Profil des typischen Anlegers

Der Fonds eignet sich für Anleger, die sich am Wohnimmobilienmarkt der Schweiz, insbesondere der französisch-sprachigen Schweiz beteiligen wollen. Geeignete Anleger mit mittel- bis

## 7. Ausführliche Bestimmungen

Alle sonstigen Hinweise, die den Immobilienfonds betreffen, wie die Bewertung des Fondsvermögens, Sacheinlagen, die Aufzählung aller Honorare und zusätzlichen Kosten zu Lasten des Anlegers und des Immobilienfonds sowie die Verwendung des Ergebnisses werden im Fondsvertrag detailliert ausgeführt.

Genf, 31. Januar 2024

**JSS Real Estate Management AG**





