



JSS Real Estate Management

Suisse Romande Property Fund Première Partie : Prospectus

**Fonds immobilier de droit suisse
Prospectus avec contrat de fonds intégré**

31 Janvier 2024

Direction de fonds

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

Banque dépositaire

Banque J. Safra Sarasin SA
Elisabethenstrasse 62
CH-4051 Bâle

Le présent prospectus avec le contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base ainsi que le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, la feuille d'information de base ou dans le contrat de fonds.

1. Informations concernant le fonds immobilier

1.1. Fondation du fonds immobilier en suisse

Le contrat de fonds de Suisse Romande Property Fund a été établi par JSS Real Estate Management SA à Genève en sa qualité de direction de fonds, avec l'approbation de la Banque J. Safra Sarasin SA à Bâle en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par cette dernière en date du 15 octobre 2014.

Conformément au contrat de fonds, la direction de fonds est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer, supprimer ou regrouper différentes classes de parts à tout moment.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

1.2. Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Par conséquent, il n'est en principe assujéti ni à un impôt sur le bénéfice, ni à un impôt sur le capital. Les fonds qui détiennent directement des biens immobiliers constituent une exception. Les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à imposition auprès du fonds lui-même et sont exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont imposables qu'auprès du fonds immobilier.

Le remboursement intégral d'un éventuel impôt anticipé fédéral prélevé sur les revenus domestiques dans le fonds immobilier peut être demandé, le cas échéant, par la direction de fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (aux investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont soumises à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source) de 35%. Les revenus et gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers et les gains en capital provenant de participations et d'autres actifs, distribués au moyen d'un coupon séparé, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans leur déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé fédéral conformément à la convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile, le cas échéant. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Les explications fiscales sont basées sur la situation de droit et la pratique connues actuellement. Des modifications apportées à la législation, à la jurisprudence et à la pratique de l'autorité fiscale demeurent explicitement réservées.

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts de fonds se réfèrent aux prescriptions de la loi fiscale du pays de domicile de l'investisseur. Pour tout renseignement à ce sujet, les investisseurs s'adressent à leur conseiller fiscal.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant :

[Echange international automatique de renseignements en matière fiscale \(échange automatique de renseignements\)](#)

Ce fonds immobilier est qualifié comme institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

FATCA

Le fonds immobilier n'est pas inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que Registered Deemed-Compliant Financial Institution au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet «FATCA») car il est qualifié de Non Financial Foreign Entities (NFFE).

L'imposition et les autres répercussions fiscales pour l'investisseur en cas de détention, achat ou vente de parts de fonds

se réfèrent aux prescriptions de la loi fiscale du pays de domicile de l'investisseur.

1.3. Exercice comptable

L'exercice comptable s'étend du 1er janvier au 31 décembre.

1.4. Société d'audit

La société d'audit est Deloitte SA, Genève.

1.5. Parts

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées.

1.6. Cotation et négoce

Dans le respect de la réglementation applicable (en particulier la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux et la réglementation boursière), la direction de fonds 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.

La direction de fonds a confié cette activité de teneur de marché à la banque dépositaire, sans toutefois lui octroyer l'exclusivité. La direction de fonds est libre de conclure d'autres conventions avec d'autres banques ou négociants en valeurs mobilières. Les modalités relatives à cette activité sont réglées dans une convention spécifique entre la direction de fonds et la banque dépositaire dans le respect des dispositions légales applicables. La direction de fonds publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le traitement en bourse ou hors bourse des parts.

Contact pour le marché régulier en bourse ou hors bourse :
Banque J. Safra Sarasin SA, Zurich Téléphone : +41 58 317 37 17

1.7. Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds et négoce

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 (voir contrat de fonds, § 17, ch. 2). 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 (voir contrat de fonds, § 5, ch. 5).

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée par la valeur vénale à la clôture de l'exercice comptable et lors de chaque émission de parts.

Le prix d'émission est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, majoré des frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) incombant au fonds immobilier en moyenne en raison du placement du montant versé, majoré de la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission figure sous chiffre 1.10 ci-après.

Le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, moins les frais accessoires moyens incombant au fonds immobilier en raison de la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée et moins la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure sous chiffre 1.10 ci-après. Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0.01.

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres mais comptabilisées.

La direction de fonds publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le négoce en bourse des parts.

1.8. Affectation des résultats

Distribution des produits au plus tard le 30 avril.

1.9. Objectifs et politique d'investissement du fonds immobilier

1.9.1. Objectif de placement

L'objectif de Suisse Romande Property Fund consiste principalement à préserver le capital sur le long terme et à assurer la distribution d'un revenu approprié.

1.9.2. Politique de placement

La direction de fonds 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 détient les immeubles en propriété directe et indirecte.

1.9.3. Utilisation de dérivés

La direction de fonds peut effectuer des opérations sur dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêt, de crédit et de marché.

La valeur nette d'inventaire de la part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, dont sont soustraits les éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à CHF 0.01.

1.10. Rémunération et frais accessoires

1.10.1. Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds)

- Commission de gestion de la direction de fonds : maximum 1% par an.
- La commission est affectée à la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de la fortune et, le cas échéant, l'activité de distribution du fonds immobilier. Par ailleurs, des rétrocessions et des rabais sont payés à partir de la commission de gestion de la direction de fonds conformément au ch. 1.10.4 du prospectus.
- Commission de la banque dépositaire : max. 0.06% par an.
- La commission affectée aux tâches de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements et les autres fonctions mentionnées au §4 du contrat de fonds.
- Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la direction de fonds impute au fonds immobilier une commission de 0.5% du montant brut distribué.
- Commission de gestion des immeubles de la direction de fonds sur le montant annuel des loyers bruts encaissés, comprenant la finance de chauffage : au maximum 6%
- Commission de la direction du fonds pour l'achat, la vente ou l'échange d'immeubles, pour autant qu'aucun tiers n'ait été chargé de l'opération : au maximum 3%
- Pour les démarches d'études de faisabilité et de représentation du Maître de l'ouvrage occasionnées lors de la construction, rénovations et de transformations la direction du fonds débite au fonds immobilier une commission de maximum 3% des montants investis après versement des honoraires usuels aux tiers et mandataires).
- Pour les démarches de développement du projet, suivi de chantier et représentation du Maître de l'ouvrage occasionnées lors de constructions, rénovations et transformations, la direction du fonds débite au fonds immobilier une commission de maximum 5% des montants investis (y inclus les frais, les coûts annexes et les honoraires usuels aux tiers et mandataires).

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

1.10.2. Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux débités sur la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TER) s'élevait en

2020 à 0,77%

2021 à 0.78%

2022 à 0,81%

1.10.3. Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La direction de fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds en Suisse ou à partir de la Suisse. Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes : toute activité dont le but est de promouvoir la distribution ou la commercialisation de parts de fonds, telle que l'organisation de tournées de présentation, la participation à des manifestations sectorielles ou à des foires commerciales, la production de matériel publicitaire, la formation du personnel dans le domaine de la distribution, etc.

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles sont finalement, intégralement ou partiellement, reversées aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une publication transparente et informent les investisseurs spontanément et gratuitement du montant des rémunérations qu'ils peuvent recevoir pour la distribution.

Les bénéficiaires des rétrocessions communiquent sur demande les montants qu'ils ont effectivement perçus pour l'activité de distribution de placements collectifs de capitaux aux investisseurs.

La direction de fonds et ses mandataires peuvent accorder des rabais directement aux investisseurs, sur demande, dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de la Suisse. Les rabais servent à réduire les commissions ou coûts incombant aux investisseurs concernés. Les rabais sont autorisés sous réserve des points suivants :

- Ils sont payés à partir des commissions de la direction de fonds et ne sont donc pas imputés en sus à la fortune du fonds ;
- Ils sont accordés sur la base de critères objectifs ;
- Ils sont accordés aux mêmes conditions temporelles et dans la même mesure à tous les investisseurs remplissant les critères objectifs et demandant des rabais.

Les critères objectifs d'octroi des rabais par la direction de fonds sont les suivants :

- Le volume souscrit par l'investisseur ou le volume total détenu par lui dans le placement collectif de capitaux, ou le cas échéant dans la gamme de produits de promoteur ;
- Le montant des frais générés par l'investisseur ;
- Le comportement financier de l'investisseur (p. ex. durée de placement prévue) ;
- La disposition de l'investisseur à apporter son soutien dans la phase de lancement d'un placement collectif de capitaux.

A la demande de l'investisseur, la direction de fonds communique gratuitement le montant des rabais correspondants.

1.10.4. Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds)

Commission d'émission en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger : au maximum 5%.

Commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger : au maximum 5%.

1.10.5. Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (§ 17, ch. 3 du contrat de fonds)

- Supplément à la valeur d'inventaire : 3%.
- Déduction de la valeur d'inventaire : 2%.

1.10.6. Accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions »)

La direction de fonds n'a pas conclu d'accord de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements »).

La direction de fonds n'a pas conclu d'accord concernant des « soft commissions ».

1.10.7. Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction de fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction de fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de

gestion, d'une communauté de contrôle ou par une participation substantielle directe ou indirecte, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat.

1.11. Consultation des rapports

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction de fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

1.12. Forme juridique

Le fonds immobilier est un fonds de placement de droit suisse relevant du genre « Fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006.

1.13. Les risques essentiels

Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans une baisse généralisée de la valeur des immeubles de placement, pouvant affecter directement la valeur de la part. Les autres risques auxquels est exposé le fonds sont ceux liés au marché de l'immobilier, à savoir le taux de vacance des immeubles, la liquidité restreinte du marché immobilier suisse, les risques environnementaux et ceux inhérents à la construction, l'évolution de la concurrence, les modifications réglementaires. Le fonds immobilier pouvant faire recours au financement étranger, le rendement du fonds peut être influencé par le coût du financement.

1.14. Gestion du risque de liquidité

La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. La direction de fonds évalue la liquidité du fonds de placement tous les ans selon différents scénarios documentés par ses soins.

2. Informations concernant la direction de fonds

2.1. Indications générales sur la direction

La direction de fonds est JSS Real Estate Management SA. La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation en 2019 en tant que société anonyme avec siège à Genève.

2.2. Autres indication sur la direction

La direction de fonds gère en Suisse au 31 décembre 2022 un placement collectif de capital, dont la somme des avoirs gérés s'élevait au 31 décembre 2022 à CHF 468'826'272.

D'autre part, la direction de fonds ne fournit pas d'autres prestations telles que notamment la gestion individuelle de différents portefeuilles, le conseil en investissement ou la garde et l'administration technique d'autres placements collectifs.

2.3. Gestion et administration

Conseil d'administration

Président

M. Oliver Cartade

Head of Asset Management, Banque J. Safra Sarasin SA

Vice-Président

M. Oren-Olivier Puder

Avocat associé en l'étude Junod, Muhlstein, Lévy & Puder, Genève

Administrateurs

M. Jean-Pierre Jacquemoud

Avocat associé en l'étude Jacquemoud et Stanislas, Genève

M. Michael Montebaur

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

Direction

CEO

Mme Virginie Bordry

Head of Fund Management

Mme Isabelle Nesme

CFO

M. Clément Marchenoir

2.4. Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions souscrit de la direction de fonds s'élève en 2022 à CHF 1'000'000.-. Le capital-actions est divisé en actions nominatives entièrement libéré. La direction de fonds a également un capital-participation qui s'élève à CHF 1'200'000.-.

Adresse

JSS Real Estate Management SA
4, rue de la Corraterie
1204 Genève

2.5. Délégation des décisions de placement

Les décisions de placement du fonds immobilier ne sont pas déléguées à des tiers.

2.6. Délégation d'autres tâches partielles

La gestion locative, technique et administrative des immeubles est déléguée, notamment, aux régies suivantes, selon la localisation des immeubles :

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

Ces mandataires se distinguent par une expérience de longue date dans le domaine de l'immobilier. Les modalités précises d'exécution du mandat sont réglées dans un contrat conclu entre la direction de fonds et les mandataires.

La fonction « Legal et Compliance » est déléguée à J. Safra Sarasin Investmentfonds SA, Bâle.

La fonction « Gestion des Risques » est déléguée à ASMA Asset Management Audit & Compliance SA, Genève.

2.7. Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier

La direction de fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier et sociaux et liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs peuvent obtenir de la direction de fonds des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

Pour les affaires courantes en cours, la direction de fonds est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers, ou de renoncer à l'exercice de ces droits.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice de droits attachés à la qualité de créancier et sociaux revenant à la direction de fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales apparentées, la direction de fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire de fortune, de la société ou de conseillers ayant droit de vote et d'autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

3. Informations concernant la banque dépositaire

3. Information sur la banque dépositaire

3.1 Indications générales sur la banque dépositaires

La banque dépositaire est la Banque J. Safra Sarasin SA, Elisabethenstrasse 62, Contrôle de la Banque Dépositaire, 4051 Bâle. La banque a été constituée à Bâle en 1841.

3.2 Autres indications sur la banque dépositaire

La banque dépositaire est une banque privée suisse implantée en Europe, en Asie, au Moyen-Orient et en Amérique latine. Ses activités principales comprennent le conseil en placement, la gestion de fortune pour les clients privés et institutionnels, la

gestion des dépôts, l'octroi de crédits, l'exécution de transactions sur titres ainsi que les fonds de placement. Les fondations de placement, le Corporate Finance et le Market Making complètent l'offre de service.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou dépositaire central 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 la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Le transfert de la garde de la fortune du fonds à un tiers et à un dépositaire central en Suisse ou à l'étranger implique les risques suivants : La garde par un tiers ou un dépositaire central a pour effet que la direction de fonds n'est plus propriétaire exclusif des titres déposés, mais seulement copropriétaire. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils ne peuvent satisfaire aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant que «Participating Foreign Financial Institution» (PFFI) au sens des sections 1471-1474 du U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les ordonnances à ce sujet, ci-après «FATCA») (GIIN : IPRKWG.00000.LE.756).

4. Informations concernant les tiers

4.1. Domicile de paiement

Le domicile de paiement est :
Banque J. Safra Sarasin SA
Elisabethenstrasse 62
4002 Bâle

4.2. Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction de fonds a mandaté les experts indépendants suivants pour réaliser des estimations :

- M. Yves Cachemaille
- Wüest Partner AG, à Zurich et Genève, personnes responsables : M. Vincent Clapasson et M. Pieter Stolz

Les experts chargés des estimations se distinguent par leur expérience forte de plusieurs années dans la construction, la rénovation, les études de mise en valeur, ainsi que les évaluations, tant par la méthode classique que par la Discounted Cash-Flow (DCF). L'exécution parfaite du mandat est réglée par un mandat conclu entre l'entreprise JSS Real Estate Management SA et les experts chargés des estimations.

5. Autres informations

5.1. Remarques utiles

Numéro de valeur 25'824'506
ISIN CH0258245064
Ticker SRPF

Cotation

Auprès de la Swiss Exchange (SIX)

Exercice comptable

1er janvier au 31 décembre

Durée

Indéterminée

Unité de compte

Franc suisse (CHF)

Parts

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres mais comptabilisées – pas de certificats

Affectation des résultats

Distribution des produits au plus tard le 30 avril

Valeur des parts

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la valeur de marché des parts peut être différente de la valeur nette des parts calculée et publiée une fois par année. L'évolution du cours des parts ne correspond pas forcément à l'évolution effective de la VNI car l'évolution du prix du marché reflète généralement l'évolution générale des marchés de capitaux et des marchés immobiliers et non pas l'évolution spécifique du portefeuille immobilier du fonds.

5.2. Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier de placement figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet à l'adresse www.jssrem.ch

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction de fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, une publication est faite par la direction de fonds sur la plateforme Swiss Fund Data AG : www.swissfunddata.ch

Les publications de prix ont lieu lors de chaque émission et rachat de parts et quotidiennement sur la plateforme Swiss Fund Data AG : www.swissfunddata.ch. La direction de fonds peut, en outre, communiquer les prix dans des journaux ou d'autres médias électroniques.

5.3. Assurances des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux ainsi que contre les dommages relevant de la responsabilité civile. Les pertes de revenus locatifs occasionnées par des incendies et dégâts des eaux sont comprises dans cette couverture d'assurance. Les sinistres causés par les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont cependant pas couverts.

5.4. Restrictions de vente

- a) Aucune autorisation de distribution à l'étranger n'existe.
- b) Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des USA.

La direction de fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre l'achat, l'échange ou le transfert de parts aux personnes physiques et morales, dans certains pays ou régions.

6. Autres informations sur les placements

6.1. Résultats passés

2020 : CHF 14'179'985

2021 : CHF 26'913'297

2022 : CHF -9'396'643

6.2. Profil de l'investisseur classique

Le fonds convient à des investisseurs désirant participer au marché de l'immobilier en Suisse, et plus particulièrement en

Suisse Romande. Ces investisseurs disposant d'un horizon d'investissement de moyen à long terme recherchent la stabilité d'un fonds immobilier décorrélé du 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.

7. Dispositions détaillées

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, l'apport en nature, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds immobilier et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

Genève, 31 Janvier 2024

JSS Real Estate Management SA

