



Par rapport aux valeurs mobilières, le groupe de placement présente un risque de liquidité accru, qui s'explique principalement par la moindre liquidité des actifs immobiliers. L'attention des investisseurs dans le groupe de placement est donc expressément attirée sur les risques énumérés dans le présent prospectus. Le groupe de placement appartient à la catégorie « Immobilier Étranger » (art. 53 al. 1 l. c de l'Ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP2). Il est également soumis aux dispositions de l'art. 30 al. 3 *bis* de l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP).

Les informations qui figurent dans le présent prospectus s'appuient sur les statuts, le règlement et les directives de placement de J. Safra Sarasin Fondation de placement (ci-après « SAST »). En cas de mentions contradictoires dans le prospectus, ce sont la loi, la pratique juridique correspondante, les statuts, le règlement et les directives de placement, ainsi que leurs modifications, qui font foi.

Le groupe de placement investit dans le groupe-cible « Sarasin Sustainable Properties – European Cities », dont les conditions générales et particulières sont consultables sur demande auprès de la fondation de placement.

Table des matières

1	Informations générales	2
2	Investisseurs et organisation	2
3	Concept du placement	3
4	Directives de placement	3
5	Émission et rachat de droits du groupe de placement / Capitaux engagés	4
6	Distributions	5
7	Évaluation	5
8	Informations aux investisseurs	5
9	Commission de gestion, autres frais et charges	5
10	Avertissement sur les risques	5
11	Numéro de valeur et code ISIN	7
12	Modifications	7
13	Entrée en vigueur	7



1 Informations générales

La Banque Sarasin & Cie, Bâle, renommée après la fusion à compter du 10 juin 2013 « Banque J. Safra Sarasin SA, Bâle » (ci-après « la Fondatrice ») a créé sous les appellations « J. Safra Sarasin Anlagens-tiftung » « J. Safra Sarasin Fondation de Placement » « J. Safra Sarasin Fondazione d'investimento » et « J. Safra Sarasin Investment Foundation », ci-après abrégés en « SAST », une fondation au sens des art. 80 ss. du Code civil suisse (ci-après « CC ») et des art. 53g ss. de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (ci-après « LPP »). Le siège de la fondation se trouve à Bâle. Le conseil de fondation a tout pouvoir pour déplacer le siège de la fondation ailleurs en Suisse, sous réserve de l'accord de la Fondatrice et de l'autorisation de l'autorité de surveillance. La direction de la fondation se trouve en Suisse.

Le but de la fondation est de promouvoir la prévoyance professionnelle en plaçant de manière rationnelle et rentable les capitaux de prévoyance qui lui sont confiés par des institutions de prévoyance au sens de l'art. 3 des statuts (ci-après « les investisseurs »).

Peuvent adhérer à la fondation :

- les institutions de prévoyance ainsi que d'autres institutions exonérées d'impôt et domiciliées en Suisse dont le but est la prévoyance professionnelle ;
- les personnes chargées de la gestion des placements collectifs des institutions au sens du point a), qui sont soumises à la supervision de l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et investissent exclusivement les avoirs de ces institutions auprès de la fondation.

La catégorie de placement « Immobilier durable Europe Indirect » permet d'investir sur le marché immobilier européen hors Suisse par le biais d'un fonds spécial existant largement diversifié, le tout pour des coûts et une charge administrative inférieurs aux placements immobiliers directs.

Par rapport à la détention d'immeubles en direct, le placement indirect au moyen d'instruments de placement immobiliers (fonds immobiliers cotés ou non, groupes de placement immobiliers de fondations de placement et sociétés foncières cotées) permet de mieux répartir les risques en termes de nombre, d'âge et de taille des biens, de répartition des locataires, de régions, de situations et d'usages.

2 Investisseurs et organisation du groupe de placement

Conseil de fondation

Le conseil de fondation constitue l'organe de direction suprême de la fondation. Il assume toutes les tâches ne revenant pas expressément à l'assemblée des investisseurs, à l'organe de révision ni à l'autorité de surveillance. Il représente la fondation à l'extérieur. Le conseil de fondation fixe les directives de placement du groupe de placement « Immobilier durable Europe Indirect ». Il est habilité à déléguer à une tierce partie compétente les droits et devoirs qui en résultent, dans le respect des statuts et du règlement.

Direction

La direction assure la gestion courante de la fondation dans le respect des statuts, du règlement de fondation, des directives de placement, mais aussi, le cas échéant, des règlements spéciaux, directives et décisions émanant du conseil de fondation.

Révision

Les missions de l'organe de révision suivent les dispositions de l'art. 10 OSur. Ces missions consistent notamment à vérifier le respect des statuts, du règlement et des directives de placement.

Investisseurs

Le groupe de placement convient aux investisseurs disposant d'un horizon de placement à long terme, qui visent une appréciation de leur patrimoine. Il constitue un instrument complémentaire aux placements traditionnels. Il n'est accessible qu'aux institutions de prévoyance professionnelle exonérées d'impôts domiciliées en Suisse.

Banque de dépôt

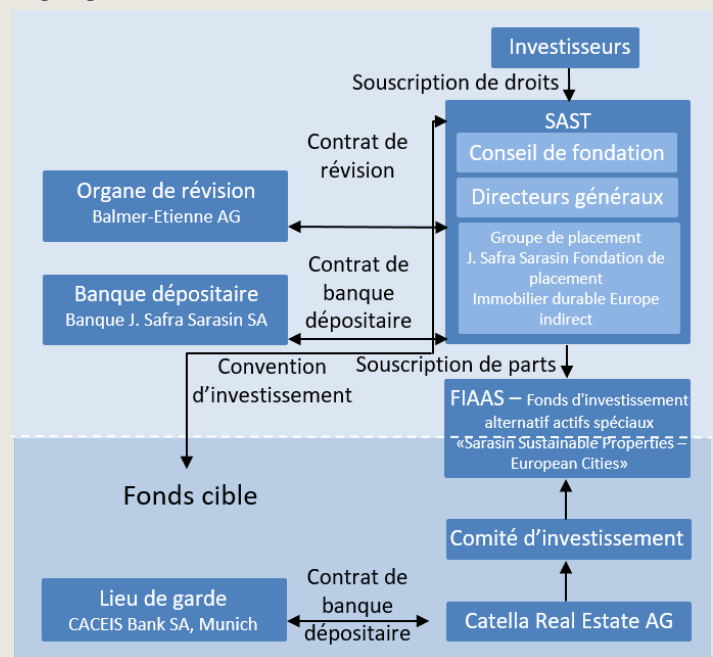
La banque de dépôt du groupe de placement est la Banque J. Safra Sarasin SA, Bâle.

La banque de dépôt de J. Safra Sarasin Fondation de placement contrôle et veille régulièrement au respect de toutes les dispositions applicables aux placements. Le conseil de fondation et la direction seront informés sans délai de toute divergence, de manière à pouvoir prendre les mesures qui s'imposent.

Gestion du portefeuille

La gestion du portefeuille du groupe de placement est assurée par Catella Real Estate AG, à Munich, filiale du Groupe Catella, fondé en 1987 et dont le siège se trouve à Stockholm. Elle a pour objet social la prestation de services financiers et la gestion d'actifs. Catella Real Estate AG (ci-après « la Société ») a été fondée en 2007 à Munich et gérait en juin 2020 environ 2,7 milliards d'euros d'actifs. Elle prend ses décisions de placement selon une procédure structurée et documentée de contrôle, de sélection et de surveillance. Elle envoie régulièrement des informations à la direction de la fondation.

Organigramme





3 Concept du placement

Le groupe de placement « Immobilier durable Europe Indirect » investit exclusivement dans le fonds de placement alternatif spécial avec cantonnement des actifs « Sarasin Sustainable Properties – European Cities » (ci-après « le fonds spécial »), ce qui le conduit à prendre des participations dans des placements existants et durables du marché de l'immobilier européen hors Suisse.

Le groupe de placement n'est pas ouvert au public et s'adresse exclusivement aux institutions de prévoyance suisses à la recherche d'un rendement stable couplé à une faible volatilité.

Le nom du fonds spécial reflète déjà sa dimension durable. Son approche consiste à prendre en compte la durabilité de manière générale et sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles du portefeuille, en s'appuyant sur le concept éprouvé et pragmatique d'application à l'immobilier du principe de durabilité mis au point par la Banque J. Safra Sarasin.

Le fonds spécial investit dans des immeubles durables Core et Core+ situés dans des métropoles européennes en forte croissance soigneusement sélectionnées, qui présentent un cadre sociodémographique, économique et politique attrayant. Les placements se concentrent sur des marchés immobiliers liquides et transparents.

4 Directives de placement

Généralités

Le groupe de placement « Immobilier durable Europe Indirect » de J. Safra Sarasin Fondation de placement (ci-après « SAST ») investit sans aucune exception dans des placements collectifs convenablement diversifiés au sens de l'art. 56 al. 2 OPP 2 et tenus à un devoir d'information suffisant. A l'heure actuelle, et jusqu'à nouvel ordre, les placements sont effectués uniquement dans le fonds de placement alternatif spécial avec cantonnement des actifs « Sarasin Sustainable Properties - European Cities » (ci-après « le fonds spécial »), qui n'est pas ouvert au public. Le groupe de placement n'est pas autorisé à investir dans d'autres placements immobiliers (directs ou indirects).

Stratégie de placement

Le groupe de placement investit indirectement dans des biens immobiliers durables situés dans des métropoles ou régions européennes en forte croissance, soigneusement sélectionnées, présentant des conditions favorables. Il peut s'agir aussi bien d'immeubles commerciaux que résidentiels ou mixtes. Le placement s'effectue dans le respect d'une diversification appropriée, au moyen d'investissements dans des biens dits « Core » ou « Core Plus » à l'échelle de toute l'Europe, qui présentent des baux à long terme et un taux de location élevé, un pilotage équilibré du risque et une liquidité adéquate. Les placements se concentrent sur des marchés immobiliers liquides et transparents. Les biens en portefeuille sont diversifiés sur les plans géographique, de l'usage, des locataires, de la durée des baux et de leur statut (immeuble existant ou projet de développement immobilier). Le groupe de placement est autorisé à investir intégralement en immobilier commercial, mais ce n'est pas son objectif.

Le groupe de placement vise en principe à chaque fois une durée de détention des immeubles de dix ans.

Durabilité

Chaque placement immobilier fait l'objet d'un examen de durabilité initial puis continu, fondé sur des critères écologiques, sociaux et économiques qui doivent respecter les normes de durabilité de la Banque J. Safra Sarasin SA. L'exigence de durabilité s'applique de manière générale, et sur l'ensemble du cycle de vie des biens en portefeuille.

Objectif de placement et indice de référence

Le groupe de placement a pour objectif de dégager des rendements conformes au marché ainsi qu'une appréciation du patrimoine à long terme, en tenant compte de critères de durabilité.

Le groupe de placement « Immobilier durable Europe Indirect » n'est pas évalué en regard d'un indice de référence. Des indices de référence appropriés peuvent servir de base comparative.

Monnaie de référence

La monnaie de référence du groupe de placement est l'euro (EUR).

Placements autorisés

L'univers de placement du fonds cible englobe des investissements dans des immeubles à usage résidentiel, commercial ou mixte situés en Europe. Le cœur de l'univers de placement se compose de biens dont le pays, le statut de métropole de leur ville ainsi que le marché de l'immobilier local se situent tous au plus haut de l'échelle d'évaluation, ou présentent une évaluation de niveau moyen au maximum. Les biens présentant au maximum deux critères jugés moyens ou un critère jugé mauvais sont également possibles en tant que placements opportunistes de complément.

Divergence avec les directives de placement

Si l'intérêt des investisseurs l'exige, il peut arriver, dans des cas d'urgence, que la gestion du portefeuille s'écarte temporairement des directives de placement. Cette situation, qui exige l'approbation du conseil de fondation, devra être relatée et justifiée dans le rapport annuel.

Sélection attentive des biens

Avant l'achat, chaque immeuble est étudié par la Société, qui examine son environnement géographique (pays), son statut de métropole ainsi que le marché de l'immobilier local, en particulier sa liquidité et sa transparence. Ces analyses s'effectuent exclusivement à l'échelon du fonds cible.

Restrictions

Toutes les restrictions et consignes ci-après concernent l'ensemble de la fortune du groupe de placement :

- entre 75 et 100 % des investissements doivent porter sur le cœur de l'univers de placement, entre 0 et 25 % de placements opportunistes, 0 % en Suisse ;
- entre 75 et 100 % d'immobilier commercial (bureaux, commerce de détail et autres tels que : services, entreprises de construction et de production, industrie automobile, restauration, activités sanitaires et sociales), entre 0 et 25 % d'immobilier résidentiel ;
- entre 0 et 25 % d'immobilier dans le secteur de la logistique ;
- entre 50 et 100 % en Europe de l'Ouest ;
- entre 0 et 35 % en Europe de l'Est ;
- entre 0 et 50 % en Europe du Sud ;
- entre 0 et 30 % en Europe du Nord ;



- h) maximum 20 % du volume d'investissement dans la même métropole ;
- i) maximum 30 % du volume d'investissement dans le même pays ;
- j) entre 80 et 100 % de biens existants, entre 0 et 20 % de biens en phase de développement ;
- k) valeur recommandée des biens entre 10 et 35 millions d'euros ;
- l) minimum 50 % des placements en euros ;
- m) maximum 30 % de l'actif en immeubles en copropriété sans majorité des parts ni des voix ;
- n) maximum 30 % de l'actif dans des terrains à bâtir, constructions en cours et immeubles en rénovation ;
- o) la valeur vénale d'un même immeuble ne peut représenter plus de 15 % de l'actif ;
- p) les liquidités du groupe de placement sont plafonnées à 10 % de l'actif net ;
- q) les dérivés ne sont pas autorisés au niveau du groupe de placement. L'utilisation d'instruments dérivés au niveau du fonds spécial est soumise aux dispositions correspondantes de l'OPP2.

Part du nantissement

Le nantissement des immeubles est autorisé. En moyenne, toutefois, la part du nantissement ne saurait excéder un tiers de la valeur vénale de tous les immeubles détenus par le groupe de placement dans le cadre de placements collectifs.

La part du nantissement peut être portée à 50 % à titre exceptionnel et temporaire, si cette décision est indispensable pour préserver la liquidité et qu'elle est dans l'intérêt des investisseurs.

Apports en nature

Les apports en nature dans le groupe de placement ne sont pas autorisés.

5 Émission et rachat de droits du groupe de placement /

Engagements de capitaux

Une commission d'émission et de rachat au profit du groupe de placement peut éventuellement être prélevée. Elle vise à répercuter les coûts effectifs de la transaction sur l'investisseur concerné et ainsi éviter une dilution de la performance pour les autres investisseurs. Les impôts et droits de timbre de négociation éventuellement dus sur l'émission ou sur le rachat de droits peuvent être prélevés sur les commissions correspondantes.

L'émission et le rachat de droits du groupe de placement ne sont généralement pas limités. Le conseil de fondation ou la direction peuvent toutefois, dans des circonstances exceptionnelles, limiter l'émission de nouveaux droits ou suspendre le rachat de droits. Lors du rachat de droits, le paiement peut être différé jusqu'à l'obtention des liquidités nécessaires, dans la limite toutefois d'une année. En cas de circonstances exceptionnelles, le paiement pourra être reporté d'une année supplémentaire. Tout report supplémentaire ne sera possible qu'avec l'approbation de l'assemblée des investisseurs (art. 4 du règlement de SAST). Tout report doit être porté immédiatement à la connaissance des investisseurs, des autorités de surveillance et de l'organe de révision.

Émission de droits

La direction de SAST décide de l'émission de nouveaux droits. Elle publie les informations de souscription en temps utile, sous la forme appropriée.

Le prix d'émission de chaque droit correspond toujours à la valeur d'inventaire d'un droit à la fin de l'année comptable précédente, augmentée de la part du résultat courant calculée au prorata.

L'acquisition de droits s'effectue exclusivement par l'émission de nouveaux droits par SAST dans le cadre d'engagements de capitaux. Le libre négoce des droits n'est pas autorisé.

Rachat de droits

Chaque jour d'évaluation (toujours en fin de trimestre), les investisseurs peuvent demander le rachat de tout ou partie de leurs droits.

Le prix de rachat de chaque droit correspond à la valeur d'inventaire d'un droit à la fin de l'année comptable précédente, augmentée de la part du résultat courant calculée au prorata et déduction faite d'une commission de rachat de 5,0 % maximum.

Les rachats de droits doivent être demandés à la fondation au moins cinq mois complets avant le jour d'évaluation concerné. Si la demande de rachat a lieu 11 mois à l'avance, la commission de rachat est réduite à 2,5 %. Si la demande de rachat a lieu 17 mois à l'avance, la commission de rachat n'est plus due. La demande de rachat doit toujours parvenir par écrit à SAST au plus tard le 15 du mois précédent. Les demandes de rachat parvenues plus tard à la fondation seront automatiquement honorées à la date de rachat suivante.

Le rachat de droits s'effectue exclusivement par SAST. Le libre négoce des droits n'est pas autorisé.

Engagements de capitaux

Un engagement de capitaux désigne une offre contraignante d'achat de droits du groupe de placement « Immobilier durable Europe Indirect ».

Au moyen d'un bulletin de souscription, l'investisseur s'engage irrévocablement et sans réserve à apporter, lors des appels de fonds (successifs) de SAST, les capitaux correspondants à concurrence du montant maximum porté sur le bulletin de souscription (ci-après « les volumes engagés »), dans un délai de deux ans à compter de la signature du contrat ou de chaque bulletin de souscription (ci-après « la période d'engagement »). Cette période d'engagement peut être allongée avec l'accord des investisseurs de SAST.

En principe, la direction procède à des appels de fonds dix jours civils avant l'échéance du versement de capital. Ce délai peut être raccourci avec l'accord des investisseurs concernés par l'appel.

Si un investisseur concerné par l'appel n'y répond pas à l'échéance du versement de capital, alors SAST peut refuser son versement, en exigeant des indemnités conformément aux dispositions légales et en procédant à un appel de fonds exceptionnel auprès des autres investisseurs dans un délai de cinq jours civils. L'investisseur concerné par l'appel mais qui serait en retard de paiement s'engage en signant le bulletin de souscription à s'acquitter auprès de SAST, s'il se trouve dans une situation débitrice de non-versement ou de versement hors délai, d'une pénalité contractuelle représentant 0,75 % de ses volumes engagés. SAST se réserve expressément la possibilité de faire valoir ses droits à une indemnisation supplémentaire.

SAST prévoit des clôtures de souscription. Une somme est fixée pour chaque bulletin de souscription, dans un premier temps en fonction de l'ordre d'arrivée des engagements de capitaux des investisseurs. En cas de besoin de fonds, SAST appelle en premier les participants à la



clôture de souscription, à proportion des volumes d'engagement promis à cet effet au moment de l'appel. Ce n'est que lorsque tous les engagements de capitaux ont été appelés au titre d'une clôture de souscription que des appels aux participants au titre de la prochaine clôture pourront être lancés, selon le même principe.

Un minimum de souscription et une participation minimum (ci-après également « le montant nominal ») ont été fixés, à hauteur d'un montant nominal de 500.000,00 (cinq cent mille) euros par investisseur. Le montant nominal peut passer sans incidences sous la barre des 500.000,00 euros en raison des fluctuations de valeur des droits.

Le montant nominal par investisseur ne peut passer en dessous de ce montant minimum pour cause de rachat de droits pendant toute la durée de sa participation au groupe de placement, à moins que l'investisseur ne fasse valoir sa faculté à demander le rachat de l'intégralité de ses droits.

L'investisseur peut relever à tout moment son volume de souscription existant, à condition que chaque relèvement soit divisible en tranches de 100.000,00 (cent mille) euros.

6 Distributions

Si le fonds spécial prévoit une distribution au groupe de placement au terme de son exercice (au 30 juin), le conseil de fondation redistribuera le montant prévu aux investisseurs de SAST en proportion des droits qu'ils détiennent.

Tout réinvestissement est exclu.

7 Évaluation

La valeur nette d'inventaire (VNI) du groupe de placement est publiée chaque trimestre en euros (EUR). Elle est calculée comme la valeur vénale de chaque actif augmentée de la fraction de résultat correspondant à la période (par exemple les intérêts courus) minorée des engagements (y compris la fraction des dépenses imputable à la période).

8 Information aux investisseurs

J. Safra Sarasin Fondation de placement communiquera au moins une fois par trimestre des informations relatives à l'évolution du groupe de placement. Le rapport correspondant comprendra, entre autres, les informations non vérifiées ci-après :

- données relatives au fonds spécial, chiffres-clés ;
- graphiques de répartition ;
- monnaies de placement ;
- types d'usage.

Assemblée des investisseurs

Une assemblée des investisseurs sera organisée chaque année après la publication du rapport annuel vérifié. Tous les investisseurs peuvent participer à cette assemblée et disposent des compétences énoncées à l'art. 4 OFP ou dans les statuts de la fondation.

9 Commission de gestion, autres frais et charges

Frais du groupe de placement

Commission forfaitaire : néant.

Autres frais et charges : néant. Les frais et charges éventuellement dus au niveau du groupe de placement seront pris en charge par la banque de dépôt et par Catella. Ils sont couverts par un contrat spécifique.

Les frais externes éventuels, tels que le droit de timbre sur l'émission ou le rachat de droits du fonds spécial, seront directement imputés aux investisseurs.

Frais du fonds spécial

Commission de gestion : 0,85 % par an.

10 Avertissement sur les risques

Le groupe de placement « Immobilier durable Europe Indirect » investit dans le fonds de placement alternatif spécial avec cantonnement des actifs (le « fonds spécial ») dénommé « Sarasin Sustainable Properties-European Cities ». Le fonds spécial est un fonds à capital variable non coté de droit allemand à conditions d'investissement fixes, spécialisé dans l'immobilier européen hors Suisse. De ce fait, il présente un risque de placement et de liquidité plus élevé que les placements traditionnels, qui exige des investisseurs une tolérance et une propension au risque en conséquence. L'investisseur doit savoir qu'investir dans le groupe de placement suppose des risques et être prêt à accepter des fluctuations de valeur considérables. Il existe également un risque de perte totale sur les différentes positions. Investir dans le groupe de placement suppose de disposer d'un horizon de placement de plusieurs années. Il n'est aucunement garanti que l'objectif de placement pourra être atteint.

Risques liés à la nature des placements immobiliers à l'étranger

Les immeubles situés à l'étranger, principalement à usage commercial, peuvent se montrer particulièrement volatils, ce qui peut entraîner rapidement pour les investisseurs des pertes sur lesquelles ni SAST, ni le gérant du portefeuille n'ont aucune influence. Parmi ces risques figurent une évolution défavorable de la conjoncture générale et/ou de certains marchés immobiliers, des risques liés à l'acquisition, à la propriété ou à l'entretien des immeubles, au financement et à la cession de tels biens dans d'autres pays que la Suisse.

Il revient à l'investisseur d'apprécier les risques liés à l'investissement dans des placements immobiliers indirects à l'étranger, à la lumière de sa capacité de risque et de la compatibilité avec l'objectif de prévoyance. L'investisseur a en outre la responsabilité de fixer en interne les principes de base applicables à l'approche d'investissement, au rapport risque/rendement, à la corrélation avec l'ensemble du portefeuille, aux formes de placement, aux bases d'évaluation, à la liquidité et aux coûts, et de veiller à leur respect en ce qui concerne l'investissement dans le groupe de placement.

Risques liés au caractère indirect du placement dans le fonds spécial

Le groupe de placement se comporte comme un investisseur envers le fonds spécial. Il procède à des placements indirects en prenant des participations dans le fonds spécial, qui investit de son côté dans l'immobilier. La liquidité des fonds immobiliers non cotés investissant directement dans des immeubles à l'étranger peut se révéler très



restreinte dans certaines conditions de marché. Le groupe de placement ne peut ainsi fournir aucune garantie d'achat ou de vente de ses droits à court ou moyen terme. Le groupe de placement ne peut acquérir aucune influence directe sur les principes juridiques qui s'appliquent, en particulier les conditions générales et particulières du fonds spécial. Il ne peut pas non plus influencer sur le choix des immeubles dans lesquels investit le fonds spécial, ni empêcher que l'intégralité du placement soit investie exclusivement en immobilier commercial.

Risques d'évaluation

Pour calculer la valeur nette d'inventaire des droits, le groupe de placement doit régulièrement s'en remettre aux directives d'évaluation ou aux valeurs nettes d'inventaire communiquées par le fonds spécial, généralement publiées avec un décalage temporel par rapport à la date de référence du groupe de placement. Il peut donc arriver que la valeur nette d'inventaire du groupe de placement ne coïncide pas exactement avec sa valeur effective à un moment donné. Si le fonds spécial publie des évaluations de la valeur d'inventaire plus récentes que les dernières valeurs communiquées, alors ce sont ces valeurs qui constituent la base d'évaluation du groupe de placement.

En outre, le fonds spécial peut faire l'objet de frais supplémentaires en sus des frais de gestion, ce qui peut avoir des répercussions sur sa performance (VNI) et, partant, sur celle du groupe de placement.

Risque de liquidité

Les actifs qui constituent la fortune du fonds spécial sont des immeubles, considérés comme des placements peu liquides. Les droits du fonds spécial acquis pour le groupe de placement sont eux aussi peu liquides, car ils ne sont pas négociés en Bourse. Le fonds spécial peut décider de réduire les émissions ou les rachats de droits et, de même que le groupe de placement, prévoir de restreindre, de reporter ou de suspendre les rachats. C'est pourquoi il importe d'investir dans le groupe de placement dans une optique de long terme.

Risque de change

La monnaie de référence du groupe de placement est l'euro (EUR). Toutefois, le fonds spécial peut investir dans d'autres monnaies différentes de l'euro, ou induisant des flux monétaires divergeant de la monnaie de référence. Les fluctuations de taux de change peuvent ainsi se ressentir, favorablement ou non, sur l'évaluation initiale du placement. Le risque de change n'étant pas couvert à l'échelon du groupe de placement, il est donc significatif.

Risques liés aux différences de normes comptables, d'audit et de publication financière

Le cadre juridique et les normes afférentes des pays où se trouvent les immeubles dans lesquels investit le fonds spécial peuvent se révéler moins stricts qu'en Suisse, lacunaires ou trompeurs. Il s'ensuit que la valeur nette d'inventaire calculée et publiée par le fonds spécial peut s'écarter de sa valeur effective, et donc que la valeur nette d'inventaire communiquée par le groupe de placement ne reflète pas fidèlement sa valeur, le cas échéant.

Risques juridiques

Le groupe de placement investit dans un organisme de placement collectif soumis à un autre cadre juridique que le droit suisse et dont le for ne se trouve pas en Suisse. Il peut en résulter des droits et des devoirs différents de ceux en vigueur dans ce dernier pays. En particulier, la protection des investisseurs qu'ils supposent peut se révéler

inférieure à celle des placements comparables de droit suisse et dont le for se trouve dans ce pays.

Les dispositions du fonds spécial ou du droit applicable, des décisions de justice ou prudentielles, des consignes statutaires ou des conventions contractuelles peuvent contraindre SAST à se conformer à des obligations de compte rendu ou d'information, et en particulier à communiquer des renseignements sur l'identité ou la solvabilité des investisseurs. Les investisseurs dans le groupe de placement autorisent SAST à s'acquitter de ces obligations dans la mesure jugée appropriée et nécessaire par le fonds spécial et par SAST, et dégagent ainsi dans cette mesure le fonds spécial comme SAST de leurs devoirs de confidentialité légaux et contractuels. Si le fonds spécial et SAST ne disposent pas déjà des informations requises, l'investisseur s'engage à communiquer tous les renseignements nécessaires au respect des exigences correspondantes. Faute de tels renseignements, le fonds spécial et SAST peuvent refuser tout ou partie des nouvelles souscriptions, exiger le rachat des droits de l'investisseur ou prendre d'autres mesures pénalisantes.

Risques liés à la situation et à l'usage des immeubles, ainsi qu'à l'environnement

Le groupe de placement n'a aucune influence sur le choix de la situation ni de l'usage des biens dans lesquels investit le fonds spécial. Les revenus locatifs, en particulier ceux des immeubles à usage commercial, sont exposés à des fluctuations conjoncturelles et aux restrictions du droit locatif. La situation économique des différents pays ou régions, ainsi que les tendances démographiques, influent sur la demande de surfaces à louer, sur le taux de vacance et donc sur les pertes de revenu locatif qui en découlent. S'y ajoutent le risque de gestion et les problèmes techniques éventuels des biens.

Le prix d'achat payé par le fonds spécial tient compte des contraintes et problèmes environnementaux du bien ou du projet concerné dans la mesure où il en a connaissance. Des contraintes ou problèmes découverts ultérieurement peuvent engendrer des coûts de rénovation imprévus et se ressentir sur l'évaluation des différents immeubles et du fonds spécial.

Risques politiques

Les placements du fonds spécial peuvent éventuellement se trouver exposés à des risques politiques tels que nationalisation, expropriation, impôts assimilables à une expropriation, dépréciation monétaire, contrôle des devises, instabilité sociale ou politique, conflits militaires ou restrictions imposées par le gouvernement en place.

Risques fiscaux

Bien que le fonds spécial ait soigneusement sélectionné les différents placements sur le plan de l'efficacité fiscale, des modifications de la législation et de la pratique fiscales des différents pays, ainsi que des réglementations nationales spécifiques, peuvent peser sur les rendements du placement. La charge fiscale peut être connue dès l'investissement et ainsi prise délibérément en considération, ou bien se manifester au cours de la durée de vie du placement, suite à une modification de la législation ou de la pratique fiscale nationale ou étrangère en vigueur. Ni SAST ni aucune autre partie ne sont tenues d'assumer des conséquences fiscales éventuelles.

Risques d'assurance

Les immeubles sont couverts par une assurance tous risques (hors épidémies et pandémies), qui intervient pour les sinistres imputables à des événements naturels, aux incendies et aux dégâts des eaux, de



même que pour des dommages relevant de la responsabilité civile. À chaque immeuble est associée une assurance loyers impayés d'une durée de 24 mois.

Le groupe de placement n'a aucune influence sur le fait que les immeubles du portefeuille du fonds spécial soient couverts ou non par une assurance contre des dommages quelconques, de quelque nature que ce soit.

Risque lié à l'appel à des capitaux externes (effet de levier)

Le fonds spécial prévoit de faire appel systématiquement, et à long terme, à des capitaux externes, afin d'obtenir des rendements supérieurs ou d'atteindre un objectif de placement approprié. Cette pratique suppose toutefois un risque de perte accru. Le fonds spécial et le groupe de placement respectent en permanence les principes et exigences légaux prévus par l'OFP.

Risque de taux d'intérêt

La variation des taux d'intérêt des marchés de capitaux influe directement sur les taux hypothécaires et d'actualisation, lesquels peuvent avoir des répercussions directes sur les coûts de financement, sur l'évolution des revenus locatifs ainsi que sur la valeur des immeubles.

Risques liés à l'utilisation d'instruments dérivés par le fonds spécial

Sur ce sujet s'appliquent les dispositions légales de l'ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP 2), de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP) et des directives de la commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP).

11 Numéro de valeur et code ISIN

Numéro de valeur

56334298

Code ISIN

CH0563342986

12 Modifications

Le conseil de fondation peut modifier le prospectus. Conformément aux dispositions de l'art. 37 al. 2 et 4 OFP, toutes les modifications du prospectus seront publiées et communiquées à l'autorité de surveillance. Par ailleurs, l'autorité de surveillance peut exiger à tout moment de la fondation de placement qu'elle remédie à des lacunes du prospectus.

13 Entrée en vigueur

Le prospectus est entré en vigueur par décision du conseil de fondation de J. Safra Sarasin Fondation de placement. Conformément aux dispositions de l'art. 37 al. 4 OFP, l'autorité de surveillance peut imposer des conditions concernant le prospectus et exiger que ses lacunes soient corrigées.

Bâle, octobre 2020

Le conseil de fondation

J. Safra Sarasin Fondation de placement (SAST)

Elisabethenstrasse 62, Case postale

CH-4002 Bâle

Téléphone +41 (0)58 317 49 10

Fax +41 (0)58 317 48 96

Directeur : Hanspeter Kämpf

www.jsafrasarasins.ch/sast

Vos interlocuteurs à :

Bâle Peter Keller Téléphone +41 (0)58 317 42 52

Zurich Bernhard Speiser Téléphone +41 (0)58 317 51 35

Genève Alexander Von Helmersen Téléphone +41 (0)58 317 39 86