

Jahresbericht
2023

Suisse Romande
Property Fund

Jahresbericht 2023



N° ISIN: CH0258245064
SIX Symbol SRPF



Rothschild 21, Genf (GE)

Inhalt

Einleitung	4
Organisation	5
Mitteilung der Fondsleitung	6
Management-Bericht	8
Vermögensrechnung	12
Erfolgsrechnung	13
Hypothekarische Verbindlichkeiten	15
Vergütungssätze	16
Im Berichtsjahr getätigte Käufe und Verkäufe	17
Liegenschaftenverzeichnis	18
Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie	20
Dividende	21
Entwicklung des Fonds über die vergangenen 3 Jahre	21
Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des NIW	22
Informationen zu konkreten wirtschaftlichen bzw. rechtlichen Angelegenheiten	25
Weitere Informationen	26
Kurzbericht der Prüfgesellschaft	27
Geographische Lage und Aufteilung der Liegenschaften	29

Einleitung

Der Suisse Romande Property Fund («SRPF» oder der «Fonds») ist ein Anlagefonds nach Schweizer Recht der Kategorie Immobilienfonds im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

Der Fondsvertrag wurde von der JSS Real Estate Management AG («JSSREM» oder die «Fondsleitung») mit Sitz in Genf, in ihrer Eigenschaft als Fondsleitung, mit Zustimmung der Bank J. Safra Sarasin AG mit Sitz in Basel, in ihrer Eigenschaft als Depotbank, erstellt.

Der Fonds wurde am 15. Oktober 2014 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) zugelassen.

Er ist seit dem 11. Dezember 2017 an der SIX Swiss Exchange kotiert und Bestandteil des SXI Real Estate® Funds Broad Index (SWIIT).

Der Immobilienfonds basiert auf einem kollektiven Anlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, die Anleger entsprechend der Anzahl ihrer Anteile am Immobilienfonds teilhaben zu lassen und das Fondsvermögen selbstständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank ist Vertragspartei

und übernimmt die ihr durch das Gesetz und den Fondsvertrag übertragenen Aufgaben.

Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.

Das Ziel des SRPF ist es, das Fondskapital langfristig zu erhalten und die Ausschüttung einer angemessenen Dividende zu gewährleisten.

Die Fondsleitung legt das Fondsvermögen in Schweizer Immobilienwerten an und achtet darauf, dass mindestens 80% des Fondsvermögens in der Westschweiz investiert sind.

Der SRPF investiert hauptsächlich in Wohn- und Geschäftsimmobilien sowie in andere laut Fondsvertrag zugelassene Vermögenswerte.

Fondsleitung

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

Depotbank

Bank J. Safra Sarasin AG
Elisabethenstrasse 62
4002 Basel

Verkaufsbeschränkungen

Eine Bewilligung für den Vertrieb im Ausland besteht nicht. Die Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch abgetreten oder ausgeliefert werden.

Organisation

Fondsleitung	JSS Real Estate Management AG Rue de la Corraterie 4, 1204 Genf	
Verwaltungsrat	Oliver Cartade	Präsident
	Oren-Olivier Puder	Vizepräsident
	Jean-Pierre Jacquemoud	VR-Mitglied
	Michael Montebaur	VR-Mitglied
Geschäftsleitung	Virginie Bordry	CEO
	Clément Marchenoir	CFO
	Isabelle Nesme	Verantwortliche des Fondsmanagements
Depotbank	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel	
Prüfungsgesellschaft	Deloitte AG, Genf	
Ständige	Vincent Clapasson	Wüest Partner AG, in Zürich und Genf
Schätzungsexperten	Pieter Stolz	Wüest Partner AG, in Zürich und Genf
Liegenschafts- verwaltungen	m3 Real Estate SA, Genf DBS Group Real Estate Services, Lausanne Régie Duboux SA, Lausanne <i>Die genauen Ausführungsmodalitäten der Aufträge sind in den Verträgen festgelegt, welche die JSS Real Estate Management AG mit den genannten Anbietern abgeschlossen hat.</i>	
Risikomanagement	ASMA Asset Management Audit & Compliance SA, Genf	
Legal & Compliance	J. Safra Sarasin Investmentfonds AG, Basel	

Mitteilung der Fondsleitung

Wir freuen uns sehr, Ihnen den Jahresbericht 2023 des Fonds Suisse Romande Property Fund vorzulegen.

Das Jahr 2023 war geprägt von neuen geopolitischen Spannungen und einem Anstieg der Post-Covid-Inflation, auf die die Zentralbanken deutlich mit Leitzinserhöhungen in rekordverdächtig kurzen Abständen reagierten. Die fünf aufeinanderfolgenden vierteljährlichen Zinserhöhungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) seit Juli 2022 (+2,50% über 1 Jahr) haben den Schweizer Immobiliensektor erheblich beeinträchtigt. Der Markt sah sich mit deutlichen Anpassungen der Immobilienwerte, einem starken Anstieg der Finanzierungskosten und einem geringen Transaktionsvolumen konfrontiert. Glücklicherweise erschien das Jahresende 2023 optimistischer als die Sommermonate, da sich die Aktivitäten wieder belebten und die Anleger Interesse an Immobilien zeigten, sofern die Vermögenswerte über gute Fundamentaldaten verfügten und vor allem der Wert der Immobilien dem Markt entsprach. Darüber hinaus stellen wir fest, dass die Berücksichtigung von ESG-Faktoren und des ökologischen Fussabdrucks die Entscheidungen der Anleger heute mehr denn je beeinflusst.

Wir haben uns den Herausforderungen konsequent gewidmet: Der Zeitplan für die Renovierungsarbeiten konnte eingehalten und damit eine weitere Reduzierung der Mietausfallquote ermöglicht werden. Diese sank im Geschäftsjahr 2023 um 5,66 Prozentpunkte. Im Sinne des Ziels einer stärkeren Ausrichtung des Fonds auf Wohnimmobilien wurden darüber hinaus nicht strategische Gewerbeimmobilien mit hohem Investitionsbedarf veräussert.

Die ESG-Komponente begleitete uns ebenfalls das ganze Jahr über, insbesondere mit der Ausstattung der Mehrheit der Gebäude mit sogenannten intelligenten

Zählern, der Planung von Fernwärmeanschlüssen oder der Installation von über 1'000 m² Photovoltaikpaneelen auf dem ARCenter-Gebäude in Vernier (GE).

Für die nächsten drei Jahre sind bereits Investitionen in Höhe von CHF 30 Millionen geplant, die unter anderem die Schaffung neuer Einheiten (Aufstockungen und Umwandlungen von Gewerbeflächen in Wohnungen) sowie Arbeiten zur weiteren Verbesserung des ESG-Profiles des SRPF beinhalten. Der Fonds prüft den Erwerb von Wohngebäuden und wird sich bei entsprechender Gelegenheit auch von weiteren gewerblichen Vermögenswerten trennen.

Obwohl das allgemeine Umfeld für Immobilieninvestoren weiterhin voller Herausforderungen ist, zeigt die wirtschaftliche Lage allmählich Anzeichen für Optimismus. Die Inflation scheint mittlerweile unter Kontrolle zu sein, was es der SNB bereits ermöglicht hat, die Zinssätze im März 2024 zu senken. Diese Massnahme wird sich positiv auf den Wert von Immobilien auswirken und die Transaktionen ankurbeln.

Wir laden Sie nun ein, sich anhand des vorliegenden Berichts einen tieferen Einblick in unsere Vorgehensweise, unsere Leistungen und die Zukunftsaussichten zu verschaffen.

JSS Real Estate Management AG dankt seinen Investoren und Partnern für ihr erneutes Vertrauen.

Oliver Cartade

Präsident des Verwaltungsrats,
JSS Real Estate Management AG

Virginie Bordry

CEO, JSS Real Estate Management AG



Gruyères 56, Bulle (FR)

Management-Bericht

SRPF hat das Jahr 2023 mit guten Ergebnissen abgeschlossen.

Das Nettoergebnis stieg um 9,5% im Vergleich zu 2022 und erreichte damit CHF 9'259'721 gegenüber CHF 8'458'712 im Vorjahr. Dies ist vor allem auf weiter steigende Mieteinnahmen (Einnahmen in Höhe von CHF 19'691'930, ein Anstieg um 2,1% gegenüber dem Vorjahr) und einem Rückgang der Kosten um 2,0% gegenüber 2022 auf CHF 10'881'783 zurückzuführen.

Die Steigerung der Mietzinsen erklärt sich durch die Verringerung des Leerstands, Mieterhöhungen aufgrund von vereinbarten Staffelmieten in Gewerbe- und Wohnmietverträgen sowie die Wiedervermietung nach Renovierungsarbeiten auf höherem Mietniveau.

Die Kostensenkung ist hauptsächlich auf eine Reduktion der Gebäudekosten um 45% während 12 Monaten zurückzuführen. Insbesondere haben sich die Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren und der Verwaltungsaufwand der Liegenschaften verringert. Die Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren konnten aufgrund des verringerten Risikos von Zahlungsausfällen durch den Einzelmietler von Mouille-Galand 5 (GE) und der Begleichung überfälliger Mieten im ARCenter (GE) reduziert werden. Der Verwaltungsaufwand der Liegenschaften wurde aufgrund der Entscheidung der Fonds-



Agges 1, Bulle (FR)

leitung, ihre Gebühren im ersten Halbjahr 2023 zu reduzieren, um die Auswirkungen des Zinsanstiegs auf ihre Anleger zu begrenzen, gesenkt.

Die Unterhaltskosten sanken um 17,9% in einem Zeitraum von zwölf Monaten aufgrund von (aktivierbaren) wertsteigernden Massnahmen. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die allgemeine Instandhaltung der Gebäude nach dem Wechsel der Verwaltung eines Teils des Portfolios Ende 2022 erheblich verbessert hat.

Die im Jahr 2023 unternommenen Massnahmen zeigten Wirkung:

- Am 31. Dezember 2023 sank die Fremdfinanzierungsquote auf 26,55%, gegenüber 29,25% am 31. Dezember 2022 und 31,70% per 30. Juni 2023.
- Der Anteil kurzfristiger Schulden reduzierte sich ebenfalls auf 56% der Gesamtverschuldung des Portfolios gegenüber 80% im Vorjahr, die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der Schulden stieg von 1,43 auf 2,43 Jahre.
- Die Hypothekarzinsen im Jahr 2023 belasteten die Ergebnisse zwar mit dem Anstieg der Zinssätze, aber JSSREM konnte diese Erhöhung durch Optimierung der Betriebskosten und Erhöhung der Mieten ausgleichen.

Der Marktwert der Immobilien betrug am 31. Dezember 2023 CHF 401'962'000 gegenüber CHF 462'039'000 am 31. Dezember 2022. Diese Abnahme resultiert aus dem Verkauf von zwei Gewerbeliegenschaften, Grand Saint-Jean 2 (VD) und Arsenaux 9 (FR), am 15. Dezember 2023 (siehe Details Seite 17), sowie der Anpassung der Diskontsätze an das makroökonomische Umfeld und die Marktveränderungen. Der gewichtete durchschnittliche Diskontsatz (real) des Portfolios stieg im Jahresvergleich um 15 Basispunkte. Gewerbeimmobilien und sogenannte «Prime»-Wohnimmobilien in Genf waren am stärksten betroffen. Der Verkauf von sieben Parkplätzen des Gebäudes Renens

55–57 (VD) an die Gesellschaft *Transports Lausannois* im Rahmen deren Strassenbahnbauprojektes führte zu einer entsprechenden Korrektur des Marktwerts dieses Gebäudes in einem Zeitraum von zwölf Monaten (-12%). Im Gegensatz dazu stieg der Wert der Gebäude Gruyères 56 (FR) und Tunnel 13–14 (VD) aufgrund umfangreicher Umbaumaassnahmen im Laufe des Jahres jeweils um 52,5% bzw. 6,7% (siehe Abschnitt «Investitionen» unten).

Die Nettofondsvermögen des Fonds belief sich am 31. Dezember 2023 auf CHF 282'647'142 (gegenüber CHF 312'013'769 am 31. Dezember 2022).

Der Nettoinventarwert (NIW) belief sich somit am 31. Dezember 2023 auf CHF 105,32 pro Anteil gegenüber CHF 116,26 am 31. Dezember 2022.

Basierend auf diesem Ergebnis von SRPF im Jahr 2023 wurde die Dividende für 2023 auf CHF 3,05 pro Anteil festgelegt, was eine kontinuierliche Steigerung seit 2019 und einen konservativen Ausschüttungskoeffizienten von 88,4% bedeutet.

Massnahmen 2023

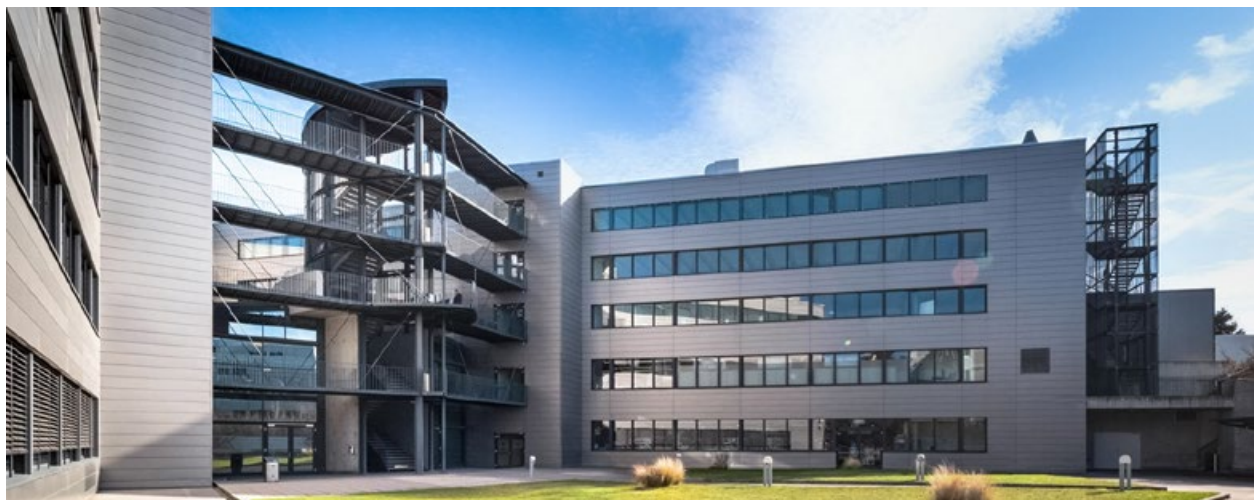
Vermietung von Leerständen

Wie bereits erwähnt, gelang es JSSREM, die Mietausfallquote des Fonds von 13,96% am 31. Dezember 2022 auf 8,30% am 31. Dezember 2023 zu senken. Dieses positive Ergebnis ist sowohl auf die erfolgreiche Neuvermietung von 2'405 m² Gewerbefläche im Jahr 2023,

die das Ergebnis unserer Vermarktungsbemühungen ab Mitte 2022 sind, als auch auf den Verkauf des Gebäudes Maillefer 11b–11c (NE) Ende November 2022, dessen Leerstände 4'110 m² (88% des Gebäudes) betragen, zurückzuführen. Die Gebäude, die hauptsächlich von diesen Neuvermietungen profitierten, waren ARCenter (GE), Préfaully 28 (VD), Saint-Pierre 6 (FR), Philosophes 7 (GE), Pictet-de-Rochemont 29 (GE) und Aire-la-Ville 225 (GE). In einer seit der Errichtung dieses letzten Gebäudes leerstehenden Einzelhandelseinheit wird im September 2024 eine Kinderkrippe eröffnet. Die Neuvermietung dieser Flächen wird zu einer jährlichen Mietsteigerung von etwa CHF 480'000 führen, sobald die gewährte mietfreie Zeit abgelaufen ist.

Weitere Vermietungen erfolgten 2023 mit Bezugsterminen der Mieter im Jahr 2024: Dies betrifft insbesondere eine Stiftung, die einen Mietvertrag für zwei Geschosse (1'260 m²) im Geschäftsgebäude von Mouille-Galland 3 (GE) abgeschlossen hat. Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der 2023 unterzeichneten Mietverträge beträgt 7,7 Jahre. Die Vermietung von Leerständen bleibt auch für 2024 oberste Priorität, erste Erfolge kann SRPF bereits verzeichnen.

So gelang es auch, den Leerstandsanteil der Wohnungen nach den im Jahr vergangenen Jahr durchgeführten Renovierungsarbeiten zu reduzieren. Die Gebäude Agges 1 (FR), Tilleuls 31–33 (JU), Moulins 28 (JU) und Gruyères 56 (FR) konnten davon profitieren.



ARCenter, Vernier (GE)

Darüber hinaus ist es wichtig zu erwähnen, dass die Gebäude Philosophes 7 (GE), Pictet-de-Rochemont 29 (GE), Redoute 14–22 (VD), Réchon 7 (VD), Préfaully 28–30 (VD), Bosquets 14–15 (VD), Tunnel 12–13 (VD), Théodore-Weber 9 (GE), Gruyères 56 (FR) und Agges 1 (FR), die im Jahr 2023 Leerstände aufwiesen, mit Ausnahme einiger Parkplätze nun alle vermietet sind.

Investitionen

Das Jahr 2023 war geprägt von einer Erhöhung der Instandhaltungsinvestitionen (CHF 4,2 Millionen) im Vergleich zum Jahr 2022 (CHF 2,6 Millionen). Das entspricht der dreijährigen CAPEX-Strategie, deren Hauptziele sind: (i) Reduzierung des strukturellen Leerstands im Portfolio, (ii) Verbesserung des ESG-Profiles des Portfolios und (iii) Fortsetzung der Investitionen zur Verbesserung der Qualität und Standards der Gebäude.

Im Jahr 2023 wurden die Investitionen wie folgt aufgeteilt:

- 23% für die Schaffung von Mieteinheiten und die Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnflächen,
- 12% für die Renovierung von Wohnungen,
- 54% für Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten,
- 11% für Ausbauten für neue Gewerbemieten und ESG-Massnahmen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Projekte des Jahres 2023 im Detail beschrieben:

- Die Renovierung des Gebäudes Gruyères 56 (FR) ist abgeschlossen; das ermöglichte die sofortige Vermietung bisher nicht vermietbarer 165 m² Fläche. Diese Renovierung verbesserte auch die Energiebilanz des Gebäudes (erneuertes Dach).
- Es wurden fünf Wohnungssanierungen durchgeführt: an Redoute 14 (VD), Route d'Aire 162 (GE), Lyon 71 (GE), zwei in Mandement 17 (GE) sowie eine Ladenfläche in Chêne-Bougeries 19 (GE), was zu einer jährlichen Mietzinssteigerung von CHF 150'000 nach einer dreijährigen Sperrfrist gemäss LDTR/LPPPL führte.
- Das Projekt zur Umwandlung von Büroflächen in Wohnungen in Tunnel 13–14 (VD) wurde Ende 2023 abgeschlossen. Die fünf geschaffenen Wohnungen konnten Anfang 2024 sofort vermietet werden und generieren eine zusätzliche jährliche Mieteinnahme von CHF 33'000.

- Die fünf Aufzüge des Gebäudes Redoute 14–22 (VD) wurden ausgetauscht.
- Mietflächenausbauten für neue Gewerbemieten im ARCenter (GE), Saint-Pierre 6 (FR) und Philosophes 7 (GE).

Einige im Jahr 2023 gestartete Projekte werden 2024 abgeschlossen:

- Lac 54 (VD): Schaffung von 2 Wohnungen (Genehmigungsantrag läuft),
- Romont 3 (FR): Schaffung einer Wohnung (Genehmigung erhalten),
- Saint-Pierre 6 (FR): Austausch der Sprinkleranlage und Renovierung des Parkhauses,
- Dachsanierung von Philosophes 7 (GE) (Genehmigung erhalten).

ESG

Unsere Massnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (unser Ziel ist eine Reduzierung um 50% bis 2040) wurden 2023 fortgesetzt:

- Eine Photovoltaikanlage für das ARCenter (GE) mit einer Kapazität von 173 kWp wurde in Betrieb genommen. Acht weitere Anlagen werden von 2024 bis 2025 mit einer Gesamtkapazität von 278 kWp folgen.
- Vier Verträge wurden für die Versorgung mit Fernwärme (CAD) für die Gebäude in Freiburg abgeschlossen.
- Für zwei Drittel der Gebäude im Portfolio wurden Energieleistungsverträge abgeschlossen; die verbleibenden Gebäude werden bis Juli 2024 mit intelligenten Zählern ausgestattet.
- Ein von uns erstellter Leitfaden «Mein Zuhause, Meine Erde», in dem praktische Hinweise zum verantwortungsvollen Umgang ohne Komforteinbussen mit Heizung, Wasser, Strom und Abfallwirtschaft aufgeführt sind, wurde an alle Wohnungsmieten verteilt.
- Veröffentlichung des zweiten ESG-Berichts des Fonds im Juni 2023,
- Vorbereitung des Austauschs von zwei Heizkesseln (Chêne-Bougeries 19 (GE) und Tunnel 13–14 (VD)) sowie für die Sanierung des Dachs von Philosophes 7 (GE), deren Umsetzung für 2024 geplant ist.

Aktienmarkt und Indizes

Im Laufe des Jahres war der Börsenkurs des Fonds aufgrund des geringen Handelsvolumens der Aktie und von Umschichtungen, die beim Eintritt neuer Akteure in den SWIIT-Index erfolgen, starken Schwankungen unterworfen. Die Fondsleitung und der Market Maker von SRPF verfolgen die Marktbewegungen weiterhin aufmerksam.

Die Betriebsgewinnmarge beläuft sich auf 69% im Jahr 2023, ein deutlicher Anstieg im Vergleich zu 2022 (55%). Die Fondsbetriebsaufwandquote («Total Expense Ratio») sank somit von 0,81% im Jahr 2022 auf 0,77% im Jahr 2023. Die Mietausfallquote hingegen sinkt stark von 13,96% am 31. Dezember 2022 auf 8,30% am 31. Dezember 2023.

Akquisitionen und Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2023 konnte der Verkauf von drei Gewerbeimmobilien abgeschlossen werden. Mit Wirkung zum 15. Dezember 2023 wurde Grand Saint-Jean 2 in Lausanne (VD) und Arsenaux 9 in Freiburg (FR) sowie zum 15. Januar 2024 die Liegenschaft Moulins 28 in Delsberg (JU) veräussert.

Die Gebäude in Lausanne und Freiburg wurden für CHF 33 Millionen verkauft, was 0,2% über der Bewertung liegt. Allerdings wurde im Geschäftsjahr 2023 ein Buchverlust von CHF 4,2 Millionen realisiert. Dieser Verlust steht jedoch in Relation zu CHF 15 Millionen an fälligen CAPEX-Massnahmen, die in diesen Gebäuden innerhalb von drei Jahren hätten investiert werden müssen.

Der Verkaufserlös wurde zunächst zur Tilgung eines Teils der Verschuldung verwendet und wird später zur Finanzierung von CAPEX-Massnahmen und zum Erwerb weiterer Wohnimmobilien im Rahmen einer schrittweisen Rückkehr zu einem Wohnprofil für SRPF verwendet.

Ausblick

Das im Jahr 2022 von dem neuen Managementteam von JSSREM durchgeführte Audit hat vier Prioritäten für SRPF festgelegt:

- Senkung des Leerstands,

- Rückkehr zur ursprünglichen Fondsstrategie durch Verringerung des gewerblichen Anteils im Portfolio,
- Reduzierung der Verschuldung,
- Verbesserung der Gebäudequalität.

In einem angespannten Marktumfeld konnten wir die ersten positiven Ergebnisse unserer neuen Strategie erzielen:

- Der Leerstand wurde um 40% reduziert, was auf die Konzentration unserer Bemühungen bei der Vermarktung sowie auf die durchgeführten Renovierungsarbeiten zur Reduzierung der strukturellen Leerstände zurückzuführen ist. Lediglich die Leerstände in Lac 54 (VD) und Romont 3 (FR) müssen noch umgebaut werden.
- Der Betrag der Hypothekenschulden von SRPF wurde um 21% reduziert, was es uns ermöglicht, die für den reibungslosen Ablauf unserer Operationen erforderliche Flexibilität wiederzugewinnen und die Finanzierungskosten zu senken.
- Der investierte CAPEX-Betrag stieg um 64%, was es uns ermöglichte, Flächen neu zu positionieren, die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern und alte Streitigkeiten mit Mietern durch erforderliche Arbeiten beizulegen.
- Schliesslich setzte sich seit 2022 die Reduzierung des gewerblichen Anteils mit dem Verkauf von drei Gebäuden fort, darunter zwei im Geschäftsjahr 2023. Diese Verkäufe wären ohne eine Anpassung des Marktwerts der Gebäude, die seit dem 31. Dezember 2022 eingeleitet wurde, nicht möglich gewesen.

Die Aussichten für 2024 sind vielversprechend. Mit dem Erwerb neuer Wohnimmobilien und dem Start eines unserer Aufstockungsprojekte im Kanton Genf haben wir spannende Ziele. Weiterhin werden wir unsere Bemühungen um die Reduzierung der Leerstände (Unterzeichnung von Mietverträgen in der Pipeline) und um die Verbesserung des ESG-Profiles des Portfolios fortsetzen.

JSS Real Estate Management AG sieht weiterhin Möglichkeiten zur Wertschöpfung für die Fondsinhaber und wird sich weiterhin bemühen, seine ehrgeizigen Ziele mit der Unterstützung seiner Investoren zu erreichen.

Vermögensrechnung

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Aktiven		
Post- und Bankguthaben auf Sicht	2'437'366	2'358'596
Liegenschaften		
Grundstück, angefangene Bauten	0	0
Wohnbauten	130'213'000	139'780'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	173'241'000	231'560'000
Gemischte Bauten	98'508'000	90'699'000
Total Liegenschaften	401'962'000	462'039'000
Sonstige Aktiven	4'244'652	4'428'675
Total Aktiven	408'644'018	468'826'272
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	60'066'000	108'602'000
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8'934'770	10'442'116
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	46'675'000	26'541'000
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0	0
Total Passiven	115'675'770	145'585'116
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	292'968'248	323'241'156
Geschätzte Liquidationssteuern	-10'321'106	-11'227'386
Nettofondsvermögen	282'647'142	312'013'769
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	312'013'769	329'327'599
Ausschüttung	-8'051'376	-7'917'186
Zwischenausschüttung	0	0
Saldo aus dem Anteilverkehr	0	0
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-21'315'251	-9'396'643
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	282'647'142	312'013'769
Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile		
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	2'683'792	2'683'792
Ausgegebene Anteile	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
Anzahl Anteile im Umlauf	2'683'792	2'683'792
Nettoinventarwert pro Anteil	105,32	116,26
Weitere Informationen (Anhang 3 Art. 95 KKV-FINMA)		
Höhe des Abschreibungskontos der Liegenschaften	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0	0
Betrag auf dem Konto für Reinvestitionen	0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	128'592	3'264

Erfolgsrechnung

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Ertrag		
Erträge der Post- und Bankguthaben	338'814	236'954
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	19'691'930	19'284'765
Aktivierete Bauzinsen	110'759	37'854
Sonstige Erträge	0	463
Total Erträge	20'141'504	19'560'036
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	2'142'727	923'993
Sonstige Negativzinsen	334'927	231'124
Unterhalt und Reparaturen	1'465'402	1'784'564
Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	1'771'740	3'231'583
<i>davon Liegenschaftssteuer</i>	686'026	697'938
<i>davon Veränderung der Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren</i>	-751'289	552'706
Verwaltungsaufwand	911'979	1'244'724
Schätzungs- und Prüfaufwand	194'818	170'089
Direkte Steuern	1'705'675	930'817
Reglementarische Vergütung an die Fondsleitung	2'011'054	2'174'016
Reglementarische Vergütung an die Depotbank	181'920	197'024
Sonstige Aufwendungen	161'541	213'389
Total Aufwand	10'881'783	11'101'324
Erfolg		
Nettoerfolg	9'259'721	8'458'712
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-4'215'864	-283'072
Realisierter Erfolg	5'043'857	8'175'640
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Variation)	-27'265'388	-18'281'729
Liquidationssteuern (Variation)	906'280	709'445
Gesamterfolg	-21'315'251	-9'396'643
Verwendung des Erfolgs		
Realisierter Erfolg	5'043'857	8'175'640
Vortrag aus dem Vorjahr	3'285'702	1'764'744
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	8'329'559	11'337'078
Ausgeschüttete Erträge	8'185'566	8'051'376
Vortrag auf neue Rechnung	143'993	3'285'702



Hypothekarische Verbindlichkeiten

Auflistung der Hypothekarschulden

Typ	CHF	Satz	Von	Fälligkeit
Kurzfristige Schulden				
Saron	3'000'000	2,20%	29.12.2023	29.01.2024
Saron	51'000'000	1,95%	31.12.2023	31.03.2024
Fix	2'556'000	2,39%	25.02.2014	25.02.2024
Fix	1'000'000	1,90%	07.10.2014	07.10.2024
Fix	1'430'000	2,27%	30.11.2015	30.11.2024
Fix	1'080'000	2,27%	30.11.2015	30.11.2024
Total kurzfristige Schulden ≤ 1 Jahr	60'066'000	2,00%*		
Langfristige Schulden				
Fix	475'000	1,80%	13.03.2015	13.03.2025
Fix	2'000'000	2,25%	14.09.2023	14.09.2028
Fix	5'600'000	2,25%	14.09.2023	14.09.2028
Fix	6'800'000	1,95%	15.07.2023	15.07.2028
Fix	10'000'000	2,11%	29.09.2023	29.09.2028
Fix	1'800'000	2,08%	02.10.2023	02.10.2028
Total langfristige Schulden (1 bis 5 Jahre)	26'675'000	2,10%*		
Fix	20'000'000	0,45%	08.01.2020	08.01.2030
Total langfristige Schulden (mehr als 5 Jahre)	20'000'000	0,45%*		
Total langfristige Schulden > 1 Jahr	46'675'000	1,39%*		
Total	106'741'000	1,73%*		
Gewichtete durchschnittliche Laufzeit (Jahre)		2,43		

Anmerkung: Der endgültige Saron-Satz für den Zeitraum ist am Fälligkeitstag bekannt.

* Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz

Vergütungssätze

Angaben zu den gemäss Fondsvertrag und Fondsprospekt angewandten Sätzen

	Jahreshöchstsatz gemäss Fondsprospekt	Angewandter Satz
Vergütung an die Fondsleitung		
Für die Verwaltungskommission (Artikel 19 Absatz 1 und 11 des Fondsvertrags)	1,00%	0,65%
Für die Ausgabekommission (Artikel 18 Absatz 1 des Fondsvertrags)	5,00%	na
Für die Rücknahmegebühr (Artikel 18 Absatz 2 des Fondsvertrags)	5,00%	na
Für den Kauf oder Verkauf von Liegenschaften (Artikel 19 Absatz 6 des Fondsvertrags) ¹	3,00%	0,77%
Für die Einleitung von Machbarkeitsstudien und die Vertretung des Bauleiters (Artikel 19 Absatz 6 des Fondsvertrags)	3,00%	3,00%
Für die Bemühungen betreffend Projektentwicklungen und Baustellenüberwachung (Artikel 19 Absatz 6 des Fondsvertrags)	5,00%	max. 5,00%
Für die Liegenschaftsverwaltung (Artikel 19 Absatz 6 des Fondsvertrags)	6,00%	4,28%
Für die Dividendenvergütung (auf den ausgezahlten Betrag) (Artikel 19 Absatz 3 des Fondsvertrags)	0,50%	0,50%
Vergütung an die Depotbank		
Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, Besorgung des Zahlungsverkehrs (Artikel 19 Absatz 2 des Fondsvertrags)	0,06%	0,06%

¹ Der angewandte Satz ist die Berechnung der durchschnittlichen Maklerprovision, die sich aus der Anwendung der Gebühren nur für den Verkauf des Gebäudes in Lausanne (keine angewandte Provision für den Verkauf der Liegenschaft in Freiburg).

Transparente Offenlegung der Verwaltungskommissionen

Die Fondsleitung kann aus der Verwaltungskommission Retrozessionen an Vertriebssträger zahlen als Vergütung für ihre Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Verkauf und der Vermittlung von Fondsanteilen (Artikel 19 Absatz 10 des Fondsvertrags). Die Fondsleitung gewährt keine Rabatte oder Retrozessionen im Sinne der Transparenzrichtlinie der AMAS vom 5. August und 23. September 2021.



Mouille-Galand 5, Vernier (GE)

Im Berichtsjahr getätigte Käufe und Verkäufe

Käufe

Vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 fanden keine Käufe statt.

Verkäufe

Kanton	Gemeinde	Adresse	Typ	Verkaufsdatum	Verkaufspreis CHF
VD	Lausanne	Place Grand-Saint-Jean 2	Kommerziell	15.12.2023	14'500'000
FR	Freiburg	Route des Arsenaux 9/Rue du Simplon 13	Kommerziell	15.12.2023	18'500'000
Total Verkäufe					33'000'000



Challex 4–6, La Plaine/Dardagny (GE)

Liegenschaftenverzeichnis

Kanton	Gemeinde	Adresse	Typ	Einstandspreis	Verkehrswert	Mietzins-	Leerstand
				CHF	CHF	einnahmen	CHF
GE	Chêne-Bougeries	Rue de Chêne-Bougeries 17	Gemischt	2'532'311	3'310'000	130'819	0,00%
GE	Chêne-Bougeries	Rue de Chêne-Bougeries 19	Gemischt	4'873'448	4'902'000	185'292	0,57%
GE	Genf	Place du Bourg-de-Four 33	Gemischt	2'798'851	3'678'000	136'012	0,00%
GE	Genf	Boulevard des Philosophes 7 ¹	Gemischt	10'246'104	15'360'000	541'290	3,38%
GE	Genf	Rue Rothschild 21 ¹	Wohnbauten	6'103'692	7'721'000	294'972	0,03%
GE	Genf	Avenue Théodore-Weber 9 ¹	Wohnbauten	9'967'121	13'800'000	510'192	1,43%
GE	Genf	Rue de Lyon 71 ¹	Wohnbauten	12'797'836	17'160'000	664'535	0,59%
GE	La Plaine/Dardagny	Route de Challex 4–6	Wohnbauten	11'605'801	12'560'000	598'948	0,51%
GE	Meyrin	Route du Mandement 17	Wohnbauten	8'307'057	8'966'000	412'649	0,25%
GE	Satigny	Route d'Aire-la-Ville 225–229 ²	Gemischt	35'536'370	33'520'000	1'277'820	12,39%
GE	Versoix	Avenue Théodore-Vernes 12–14 ¹	Wohnbauten	9'456'276	11'710'000	489'377	0,48%
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 29 ^{1,2}	Wohnbauten	9'487'820	13'190'000	432'246	2,99%
GE	Vernier	Ch. Mouille-Galand 5/Route de Peney 20	Kommerziell	22'345'598	20'810'000	1'193'275	0,00%
GE	Vernier	Ch. Mouille-Galand 3/Route de Peney 20	Kommerziell	32'784'150	37'090'000	1'389'971	19,36%
GE	Vernier	Route d'Aire 162–164–166 ¹	Wohnbauten	3'652'799	4'199'000	182'011	0,00%
GE	Vernier	Route de Montfleury 1–3 ¹	Kommerziell	95'112'172	73'400'000	3'977'196	9,15%
VD	Clarens	Rue du Lac 54	Gemischt	4'933'342	4'275'000	141'936	19,36%
VD	Lausanne	Place du Tunnel 13–14 ¹	Gemischt	6'712'676	9'236'000	296'060	1,90%
VD	Lausanne	Chemin de Renens 55–57/Av. Morges 92 ¹	Gemischt	3'327'824	4'692'000	212'604	0,62%
VD	Lonay	Chemin des Mouettes 1 ^{1,2}	Kommerziell	2'136'845	1'669'000	73'183	51,65%
VD	Lonay	Chemin des Mouettes 1 (lot 8) ²	Kommerziell	1'961'061	1'695'000	25'940	76,29%
VD	Montreux	Chemin du Réchon 7 ¹	Wohnbauten	2'080'388	2'209'000	85'340	0,18%
VD	Nyon	Chemin de la Redoute 14–22	Wohnbauten	31'347'946	31'240'000	1'330'832	1,31%
VD	Prangins	Route de l'Aérodrome 73–75	Kommerziell	3'424'379	2'807'000	172'200	0,00%
VD	Renens	Avenue de Préfaully 28–30	Kommerziell	7'535'687	7'831'000	393'455	3,94%
VD	Vevey	Rue des Bosquets 14–15	Gemischt	3'664'280	3'352'000	147'130	1,10%
FR	Bulle	Rue de Gruyères 56	Gemischt	3'725'954	2'618'000	84'836	1,68%
FR	Bulle	Rue des Agges 1/Rte des Granges ¹	Gemischt	3'008'252	2'565'000	148'286	2,34%
FR	Freiburg	Rue de Romont 3	Kommerziell	3'846'162	3'689'000	157'000	1,33%
FR	Freiburg	Rue du Varis 20	Wohnbauten	2'564'780	2'858'000	134'649	0,99%
FR	Freiburg	Rue Saint-Pierre 6	Kommerziell	28'659'582	24'250'000	1'293'884	2,13%
JU	Delsberg	Rue des Moulins 28	Gemischt	14'989'470	11'000'000	742'602	9,49%
JU	Pruntrut	Rue des Tilleuls 31–33	Wohnbauten	6'047'362	4'600'000	308'434	5,26%
Total				407'573'394	401'962'000	18'164'975	7,80%

¹ Indirekter Besitz

² Stockwerkeigentum

Zusammenfassung

Typ	Einstandspreis CHF	Verkehrswert CHF	Mietzinseinnahmen CHF	Leerstand %
Grundstücke, angefangene Bauten	0	0	0	0,00%
Wohnbauten	113'418'877	130'213'000	5'444'185	1,22%
Kommerziell genutzte Liegenschaften inklusiv Stockwerkeigentum (STOWE)	197'805'636	173'241'000	8'676'104	9,78%
Gemischte genutzte Liegenschaften inklusiv Stockwerkeigentum (STOWE)	96'348'881	98'508'000	4'044'687	7,43%
Total	407'573'394	401'962'000	18'164'975	7,80%

Immobilien-Typen

Kommerziell genutzte Liegenschaften: Liegenschaften, die ausschliesslich oder zu einem überwiegenden Teil kommerziellen Zwecken dienen; der kommerzielle Anteil gilt dann als überwiegend, wenn der Ertrag daraus mindestens 60% des Liegenschaftsertrages ausmacht (Art. 86b KKV).

Bauten mit gemischter Nutzung (die sowohl Wohn- als auch kommerziellen Zwecken dienen); eine gemischte Nutzung liegt vor, wenn der Ertrag aus dem kommerziellen Anteil mehr als 20%, aber weniger als 60% des Liegenschaftsertrages ausmacht (Art. 86c KKV).

Liste der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Immobilienkäufe und Mandate für Bau und Investitionen in Gebäuden zum 31. Dezember 2023

Zum Bilanzstichtag bestehen keine vertraglichen Zahlungsverpflichtungen im Zusammenhang mit Immobilienkäufen oder Mandate für Bau und Investitionen in Gebäuden.

Die Mieten von CHF 18'164'975 beinhalten keine Einnahmen aus verkauften Gebäuden im Jahr 2023.

Berechnete Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Mietzinsausfallrate ¹	8,30%	13,96%	15,17%
Fremdfinanzierungsquote	26,55%	29,25%	28,81%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,81%	55,08%	63,88%
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0,77%	0,81%	0,78%
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	1,36%	1,38%	1,24%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	-6,83%	-2,85%	8,71%
Rendite auf das investierte Kapital "Return on Invested Capital" (ROIC)	-4,23%	-1,71%	5,82%
Ausschüttungsrendite	3,45%	2,68%	2,13%
Ausschüttungsquote	88,40%	95,18%	95,17%
Agio / Disagio	-17,39%	-5,38%	-7,99%
Anlagerendite	-7,01%	-2,92%	8,90%

¹ Diese Rate schliesst Sonderkonditionen aus, die den Mietern während der Vermarktungsperiode und nach Übergabe von Neubauten gewährt werden.

Fondsperformance	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Suisse Romande Property Fund	-18,48%	-0,03%	-0,17%
SXI Real Estate® Funds Broad TR	5,03%	-15,17%	7,32%

Die Angaben zu der in der Vergangenheit erzielten Performance und Rendite liefern keine Hinweise auf die laufende oder die zukünftige Wertentwicklung und Rendite.

In den Angaben zur Performance und Rendite wurden keine Kommissionen und Kosten berücksichtigt, die bei der Zeichnung und bei Rückkauf von Anteilen erhoben werden können. Bei ihrer Berechnung wurde davon ausgegangen, dass die gezahlte Bruttodividende sofort wieder in den Fonds investiert wird.

Umweltrelevante Kennzahlen	31.12.2023	31.12.2022
Abdeckungsgrad	97,00%	83,30%
Energieträgermix: fossil	86,00%	85,00%
Energieträgermix: nicht-fossil	14,00%	15,00%
Energieverbrauch (kWh/Jahr)	11'455'793	10'899'501
Energieintensität (kWh/m ² /Jahr)	129,7	123,4
Treibhausgasemissionen (kg CO ₂ -eq/Jahr)	2'135'204	2'541'661
Intensität Treibhausgasemissionen (kg CO ₂ -eq/m ² /Jahr)	24,2	30,4

Anmerkung: Umweltindizes zum 31.12.2023, berechnet nach der neuen, von AMAS empfohlenen Methode.

Dividende

Die Gesamtausschüttung für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr beträgt CHF 8'185'566. Dividende von CHF 3,05 brutto pro Einheit. Die Coupons 17 und 18 werden bis spätestens 30.04.2024 einlösbar sein.

Coupons	CHF per Anteil
Coupon Nr. 17 Rendite auf Immobilienvermögen, direkter Besitz	1,01
Coupon Nr. 18 Rendite auf Immobilienvermögen, indirekter Besitz	2,04
Total	3,05

Nettorendite (nach Verrechnungssteuer)	CHF per Anteil
Coupon Nr. 17 Rendite auf Immobilienvermögen, direkter Besitz	1,01
Coupon Nr. 18 Rendite auf Immobilienvermögen, indirekter Besitz	1,33
Total	2,34

Entwicklung des Fonds über die vergangenen 3 Jahre*

	Nettovermögen CHF	Anzahl Anteile	Nettoinventarwert (NIW) CHF	Dividende CHF
2023	282'647'142	2'683'792	105,32	3,05
2022	312'013'769	2'683'792	116,26	3,00
2021	329'327'599	2'683'792	122,71	2,95

* Stand 31. Dezember und gemäss Artikel 103 Absatz 2 KKV-FINMA

Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des NIW

Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwerts

Die Liegenschaften (einschliesslich unbebauter Grundstücke und angefangener Bauten) wurden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Asset Management Association Switzerland (AMAS) über die Immobilienfonds vom 2. April 2008 (in der Fassung vom 5. August 2021) von unabhängigen Schätzungsexperten gemäss der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) bewertet. Bei dieser Bewertungsmethode wird das Ertragspotenzial jeder Liegenschaft auf Grundlage der zukünftigen und über einen gegebenen Zeitraum prognostizierten Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die so berechneten Netto-Zahlungsströme werden diskontiert. Die Summe der diskontierten Zahlungsströme zuzüglich des Residualwerts der Liegenschaft ergibt deren Verkehrswert. Dieser entspricht zum Bewertungszeitpunkt dem fairen Marktwert der Liegenschaft.

Jeder Schätzungsexperte beurteilt die Wertentwicklung der Objekte völlig unabhängig, verwendet eigene Parameter für sein Modell zur Berechnung der abgezinsten Zahlungsströme und bestimmt auch den Diskontierungssatz. Die Liegenschaften werden zum Verkehrs-



ARCenter, Vernier (GE)

wert bewertet. Dieser entspricht dem Betrag, zu dem eine Liegenschaft zu marktüblichen Konditionen veräussert werden könnte. Gleichwohl können sich anlässlich von Liegenschaftskäufen und -verkäufen in Einzelfällen günstige Gelegenheiten bieten, die bestmöglich im Interesse des Fonds genutzt werden. Daher können die erzielten Preise unter Umständen von den Schätzwerten abweichen.

Der Nettoinventarwert des Fonds wird alljährlich und bei jeder Ausgabe von Anteilen ermittelt. Der Nettoinventarwert pro Anteil ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens abzüglich allfälliger Verbindlichkeiten des Fonds, dividiert durch die Anzahl Anteile im Umlauf. Die Vermögensrechnung und die Erfolgsrechnung werden in Übereinstimmung mit Art. 95 KKV-FINMA und den geltenden Selbstregulierungsregeln erstellt.

Die Gutachten für den gesamten Immobilienbestand des Portfolios zum 31. Dezember 2023 wurden von Wüest Partner erstellt. Nachfolgend wird die von ihnen verwendete Methode erläutert.

Methode von Wüest Partner AG

Wüest Partner wendet das Discounted-Cash-Flow-Modell (DCF) für zwei Zeiträume an, d. h., Cashflows werden in Form von Ausgabewerten für einen Zeithorizont von zehn Jahren sowie als ewige Rente für einen weiteren (unbegrenzten) Zeithorizont geschätzt. Die ewige Rente im Jahr elf wird auf der Grundlage einer Annuität modellierter Cashflows von Jahr elf bis unendlich berechnet. Der theoretische Ausgabe- bzw. Verkaufswert wird auf Grundlage der Kapitalisierung einer ewigen Rente (auf Englisch auch «terminal value» oder «residual value» genannt) ermittelt. Der Marktwert zum Bewertungszeitpunkt ergibt sich aus den diskontierten Netto-Cashflows der Zeiträume 1 bis 10 zuzüglich des Residualwerts der Liegenschaft. Im Übrigen werden die erwarteten Cash-flows in Echtzeit dargestellt, was den Vorteil einer besseren Leserlichkeit der Prognosen hat.



Aire-la-Ville 225–227, Satigny (GE)

Der Mietertrag der einzelnen Liegenschaften wird für jedes einzelne Objekt unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Situation und der potenziellen Marktmieten (abgeschlossene Mietverträge und Mietzinsen der laufenden Angebote) detailliert analysiert. Bei der Prüfung der Mietverträge können die Art der Mietverträge und deren Fristen berücksichtigt werden und es kann dadurch festgestellt werden, ob Nebenkosten, Umbauten zulasten des Mieters und/oder Vermieters, unentgeltliche Nutzungsüberlassungen usw. bestehen. Zudem ist die Einbeziehung einer strukturellen Leerstandsquote für die verschiedenen Arten der Nutzung zulässig. Für die Kostenanalyse dienen die Betriebsabrechnungen der Vorjahre als Arbeitsgrundlage. Sie wird mit den Benchmarks von Wüest Partner und der Beurteilung des Zustands jeder Liegenschaft ergänzt. Dabei werden insbesondere die Renovierungs- und Instandsetzungskosten auf Grundlage eines Splits des Neuwerts der Liegenschaft in Abhängigkeit von ihren einzelnen Bauelementen und ihrer Lebensdauer geschätzt. Die Ermittlung des

anwendbaren Abzinsungssatzes widerspiegelt die Einschätzung des mit der betroffenen Liegenschaft verbundenen Risikos. Um diesen Wert festzulegen, berücksichtigt Wüest Partner sowohl die spezifischen Merkmale der Liegenschaft als auch die standort- und marktgebundenen Einflussfaktoren. Der marktgerechte Diskontierungssatz wird dank der von Anlegern geforderten, regelmässigen Überwachung der Rentabilität entsprechend dem Risiko angepasst. Er ist auf der Grundlage eines risikofreien Zinssatzes (langfristige Bundesanleihen) sowie der Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Illiquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der Liegenschaft (Mikrosituation, Eigentumsform, Qualität des Objekts usw.) definiert.

Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz für das betrachtete Geschäftsjahr (zum 31.12.2023) betrug 3,24%, und die für die Einzelbewertungen der Immobilien angewandten Sätze lagen in einer Spanne zwischen 2,55% und 4,10%.



Tilleuls 31, Pruntrut (JU)

Informationen zu konkreten wirtschaftlichen bzw. rechtlichen Angelegenheiten

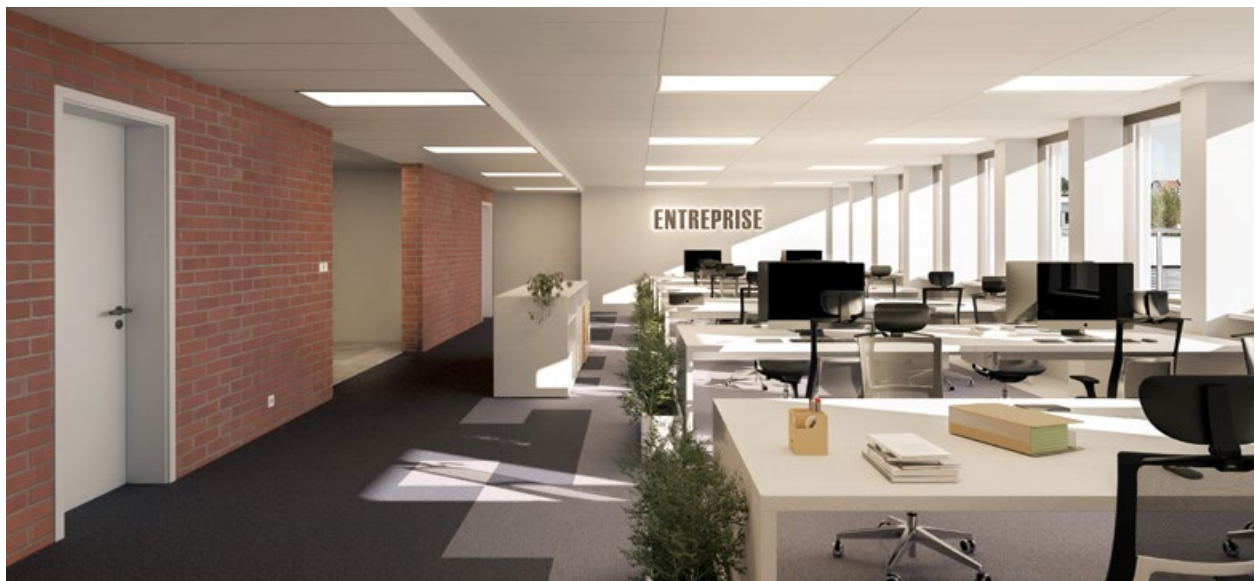
Der Schweizer Immobilienmarkt wurde durch die sukzessiven Zinserhöhungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) aufgrund der Inflationstendenzen der vergangenen Monate belastet. Da die SNB im ersten Quartal ihre Geldpolitik gelockert und den Leitzins um 25 Basispunkte auf 1,50% gesenkt hat, nachdem sich die Inflation unter 2% stabilisiert hat, dürfte der Markt 2024 für Investoren wieder an Attraktivität gewinnen. Vor diesem Hintergrund sind die Aussichten für Immobilienfonds und SRPF in den kommenden Monaten positiv.

Am 31. Januar 2024 trat eine Änderung des Verkaufsprospekts für den SRPF in Kraft. Diese Änderung betraf hauptsächlich eine Aktualisierung der Delegation der Risikomanagementfunktion.

Das Risiko, dass die Mieter ihre Rückstände nicht bezahlen, war Ende 2023 deutlich geringer als noch im Jahr zuvor. Der grösste Mietrückstand aus dem Jahr 2022

wurde bis zum 30. Juni 2023 weitgehend beglichen. Darüber hinaus wurden bestimmte Sonderrücklagen, die aufgrund der Schwierigkeiten bestimmter Mieter nach dem Covid-19-Zeitraum gebildet worden waren, aufgelöst, da sich die Lage der meisten der in finanzielle Schwierigkeiten geratenen Mieter verbessert hatte und sie ihre Miete, einschliesslich der aufgelaufenen Rückstände, zahlen konnten. JSSREM beobachtet jedoch weiterhin aufmerksam die Marktentwicklung und das Risiko von Mietausfällen.

Darüber hinaus bestätigt JSSREM, dass sie weder Immobilienvermögen von nahestehenden Personen erworben noch verkauft hat oder für nahestehende Personen bestimmt ist und dass die übrigen Geschäfte mit nahestehenden Personen zu Marktbedingungen abgewickelt wurden (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der AMAS, Asset Management Association Switzerland).



Einrichtungsprojekt in Saint-Pierre 6, Freiburg (FR)

Weitere Informationen

Liste der Mieter, die mehr als 5% der Mietzinseinnahmen ausmachen:

Ein Mieter macht mehr als 5% der gesamten Einnahmen von SRPF am 31. Dezember 2023 aus, Appart'City (Ch. Mouille-Galand 5) mit 6,4%.

Informationen zu Derivaten:

Der Fonds hält keine derivativen Finanzinstrumente.

Konsolidierung der Immobiliengesellschaften:

Der Fonds besitzt zwei Immobiliengesellschaften: Capital Real Estate SA, im Besitz des Fonds seit 2016, und Arcenter SA, im Besitz des Fonds seit März 2019. Diese Immobiliengesellschaften werden im Jahresabschluss des Fonds vollständig konsolidiert (Rechnungsabschluss zum 31. Dezember).

Liste der von Capital Real Estate SA gehaltenen Immobilien:

Boulevard des Philosophes 7, Genf

Chemin du Réchon 7, Montreux

Rue Rothschild 21, Genf

Avenue Théodore-Weber 9, Genf

Rue de Lyon 71, Genf

Chemin de Renens 55–57 /

Avenue de Morges 92, Lausanne

Place du Tunnel 13–14, Lausanne

Chemin des Mouettes 1, Lonay

Rue des Agges 1 / Route des Granges, Bulle

Route d'Aire 162–164–166, Vernier

Avenue Théodore-Vernes 12–14, Versoix

Avenue Pictet-de-Rochemont 29, Genf

Liste der von Arcenter SA gehaltenen Immobilien:

Route de Montfleury 1–3, Vernier



Théodore-Weber 9, Genf (GE)

Kurzbericht der Prüfgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung,
zur Jahresrechnung des Suisse Romande Property Fund.

Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Suisse Romande Property Fund, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 5 und 12 bis 26 des Jahresberichts) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstandes, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen

Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeiten, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizer Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von

dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte

Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Deloitte SA

Christian Weber
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Jamal Kherroubi
Zugelassener
Revisionsexperte

Genf, 23. April 2024

Die französische Fassung des Jahresberichts war Gegenstand einer Prüfung durch die Prüfgesellschaft. Daher ist es ausschliesslich diese Fassung, auf welche der Kurzbericht der Prüfgesellschaft Bezug nimmt.



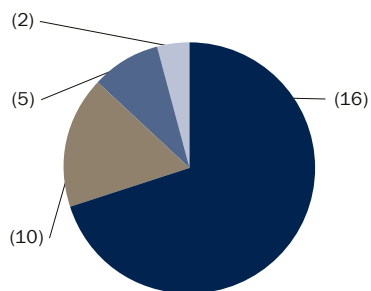
Philosophes 7, Genf (GE)

Geographische Lage und Aufteilung der Liegenschaften



Geographische Aufteilung nach Marktwert

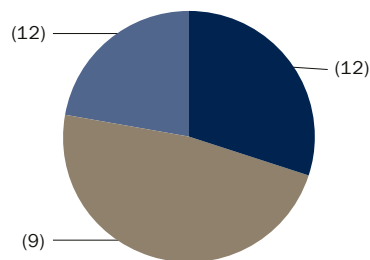
(Anzahl Immobilien)



■ Genf	70%
■ Waadt	17%
■ Freiburg	9%
■ Jura	4%

Aufteilung nach Typ nach Erträge

(Anzahl Immobilien)



■ kommerzielle Bauten	48%
■ Wohnbauten	30%
■ gemischte Bauten	22%

JSS Real Estate Management AG

Rue de la Corraterie 4

1204 Genf

T: +41 (0)58 317 57 80

E: jssrem@jssrem.ch

www.jssrem.ch

