

Rapport Annuel
2023

Suisse Romande
Property Fund

Rapport Annuel 2023



N° ISIN: CH0258245064
SIX Symbol SRPF



Rothschild 21, Genève (GE)

Sommaire

<u>Introduction</u>	<u>4</u>
<u>Organisation</u>	<u>5</u>
<u>Message de la Direction de fonds</u>	<u>6</u>
<u>Rapport de gestion</u>	<u>8</u>
<u>Compte de fortune</u>	<u>12</u>
<u>Compte de résultat</u>	<u>13</u>
<u>Engagements hypothécaires</u>	<u>15</u>
<u>Taux de rémunérations</u>	<u>16</u>
<u>Liste des achats et des ventes durant l'exercice</u>	<u>17</u>
<u>Inventaire des immeubles</u>	<u>18</u>
<u>Indices calculés selon la directive de l'AMAS</u>	<u>20</u>
<u>Dividende</u>	<u>21</u>
<u>Evolution du Fonds sur 3 ans</u>	<u>21</u>
<u>Principes d'évaluation et de calcul de la VNI</u>	<u>22</u>
<u>Indications sur les affaires économiques ou juridiques particulières</u>	<u>25</u>
<u>Autres informations</u>	<u>26</u>
<u>Rapport abrégé de la société d'audit</u>	<u>27</u>
<u>Localisation géographique et répartition des immeubles</u>	<u>29</u>

Introduction

Suisse Romande Property Fund (« SRPF » ou le « Fonds ») est un fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie « fonds immobiliers » au sens de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Le contrat de fonds est établi par JSS Real Estate Management SA (« JSSREM » ou « la Direction de fonds ») à Genève, en sa qualité de direction du Fonds, avec l'approbation de la Banque J. Safra Sarasin SA à Bâle, en sa qualité de banque dépositaire.

Le Fonds a été approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) le 15 octobre 2014.

Depuis le 11 décembre 2017, le Fonds est coté à la SIX Swiss Exchange et fait partie de l'indice SXI Real Estate® Funds Broad (SWIIT).

Le fonds de placement immobilier repose sur un organisme de placement collectif (le contrat de fonds) en vertu duquel la Direction de fonds s'engage à ce que les investisseurs participent au fonds de placement immobilier au prorata des parts qu'ils ont acquises, de manière

autonome et en leur propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds, conformément aux tâches qui lui sont confiées par la loi et par le contrat de fonds.

Le cercle des investisseurs n'est pas limité. Le fonds de placement immobilier n'est pas divisé en classes de parts.

L'objectif du fonds SRPF est de préserver le capital sur le long terme et d'assurer la distribution d'un revenu approprié.

La Direction de fonds investit la fortune du fonds de placement dans des actifs immobiliers en Suisse et veille à ce qu'au moins 80% de la fortune du Fonds soit investie en Suisse romande.

SRPF investit principalement dans des immeubles d'habitation et des immeubles à usage commercial, ainsi que dans d'autres actifs autorisés en vertu du contrat de fonds.

Direction de fonds

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

Banque dépositaire

Banque J. Safra Sarasin SA
Elisabethenstrasse 62
4002 Bâle

Restrictions de vente

Aucune autorisation de distribution à l'étranger n'existe. Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni cédées, ni livrées aux États-Unis.

Organisation

Direction de fonds	JSS Real Estate Management SA Rue de la Corraterie 4, 1204 Genève	
Conseil d'administration	Oliver Cartade	Président
	Oren-Olivier Puder	Vice-président
	Jean-Pierre Jacquemoud	Administrateur
	Michael Montebaur	Administrateur
Comité de direction	Virginie Bordry	CEO
	Clément Marchenoir	CFO
	Isabelle Nesme	Responsable du Fund Management
Banque dépositaire	Banque J. Safra Sarasin SA, Bâle	
Organe de révision	Deloitte SA, Genève	
Experts permanents	Vincent Clapasson	Wüest Partner AG, à Zürich et Genève
	Pieter Stolz	Wüest Partner AG, à Zürich et Genève
Régies	m3 Real Estate SA, Genève DBS Group Real Estate Services, Lausanne Régie Duboux SA, Lausanne <i>Les modalités précises d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats conclus entre JSS Real Estate Management SA et lesdits mandataires.</i>	
Risk Management	ASMA Asset Management Audit & Compliance SA, Genève	
Legal & Compliance	J. Safra Sarasin Investmentfonds SA, Bâle	

Message de la Direction de fonds

C'est avec grand plaisir que nous vous présentons le rapport annuel 2023 du fonds Suisse Romande Property Fund.

L'année 2023 aura été marquée par de nouvelles tensions géopolitiques et par une accentuation de l'inflation post-Covid, contre laquelle les banques centrales ont fortement réagi en relevant leurs taux directeurs à un rythme record. Les cinq hausses trimestrielles successives des taux d'intérêt de la Banque nationale suisse (BNS) depuis juillet 2022 (+2,50% sur 1 an) ont considérablement impacté le secteur immobilier suisse. Le marché a ainsi dû faire face à des ajustements substantiels des valeurs des immeubles, à une forte hausse des charges financières ou encore à un faible volume de transactions. Fort heureusement, la fin de l'année 2023 s'est voulue plus optimiste que la période estivale avec un redémarrage de l'activité, les investisseurs ayant montré un regain d'intérêt pour l'immobilier, à condition toutefois que les actifs disposent de bons fondamentaux et, surtout, que la valeur des biens soit en ligne avec le marché. En outre, nous observons que la prise en compte des facteurs ESG et de l'empreinte environnementale influence aujourd'hui plus que jamais les choix des investisseurs.

Nous avons abordé ces défis avec résilience : le planning des travaux de rénovation a ainsi pu être maintenu permettant notamment de poursuivre la réduction du taux de perte sur loyer qui affiche une baisse de 5,66 points sur l'exercice 2023 ; par ailleurs, des immeubles commerciaux non stratégiques nécessitant d'importants investissements ont été cédés, conformément à notre volonté de revenir vers un profil du Fonds plus résidentiel.

Le volet ESG nous a également accompagné tout au long de l'année, notamment avec l'équipement de la majorité des immeubles de compteurs dits intelligents,

la planification des raccordements au chauffage à distance ou encore l'installation de plus de 1'000 m² de panneaux photovoltaïques sur le bâtiment ARCenter à Vernier (GE).

Pour les trois prochaines années, CHF 30 millions d'investissements sont d'ores et déjà planifiés comprenant, entre autres, la création de nouvelles unités (surélévations et conversions de surfaces commerciales en appartements) ainsi que des travaux qui ont pour but de continuer à améliorer le profil ESG de SRPF. Le Fonds passe également en phase d'acquisition de bâtiments résidentiels et pourra aussi, selon les opportunités, se dessaisir de certains de ses actifs commerciaux.

Bien que l'environnement général reste plein de défis pour les investisseurs immobiliers, le paysage économique commence à montrer des signes d'optimisme. L'inflation semble désormais maîtrisée, ce qui a déjà permis à la BNS de baisser ses taux d'intérêts en mars 2024. Cette mesure aura un impact bénéfique sur la valeur des biens immobiliers et stimulera les transactions.

Nous vous invitons à présent à explorer ce rapport pour comprendre plus en profondeur notre approche, nos réalisations et nos perspectives pour l'avenir.

JSS Real Estate Management SA remercie ses investisseurs et ses partenaires pour leur confiance renouvelée.

Oliver Cartade

Président du Conseil d'administration
JSS Real Estate Management SA

Virginie Bordry

CEO, JSS Real Estate Management SA



Gruyères 56, Bulle (FR)

Rapport de gestion

SRPF a clôturé l'année 2023 sur de bons résultats

Le résultat net est en hausse de 9,5% par rapport à 2022, s'établissant ainsi à CHF 9'259'721 contre CHF 8'458'712 l'an passé, grâce notamment à des revenus locatifs qui ont continué de croître (CHF 19'691'930 de revenus, soit une hausse de 2,1% sur un an) et à des charges totales de CHF 10'881'783 en baisse de 2,0% par rapport à 2022.

L'augmentation des loyers s'explique par la diminution de la vacance des immeubles, par l'entrée en force des échelons prévus dans les baux commerciaux et résidentiels, ainsi que par les relocations post-travaux à des niveaux de loyers plus élevés.

La baisse des charges est principalement due, quant à elle, à la réduction de 45% sur douze mois des frais liés aux immeubles, notamment par la baisse des provisions pour débiteurs douteux et des honoraires de gestion des immeubles. Les provisions pour débiteurs douteux ont en effet pu être réduites grâce à la diminution du risque d'impayés du locataire unique de Mouille-Galand 5 (GE) et au règlement des loyers en retard sur ARCenter (GE). Les honoraires de gestion des immeubles ont baissé suite à la décision de la Direction de fonds de

réduire ses commissions sur le premier semestre 2023 pour limiter l'impact de la hausse des taux pour ses investisseurs.

Concernant les charges d'entretien, celles-ci sont en diminution de 17,9% sur douze mois en raison de l'activation de travaux à plus-value. Il est également important de souligner que, suite au changement de régies intervenu sur une partie des immeubles du portefeuille fin 2022, l'entretien général des immeubles s'est significativement amélioré.

Les actions entreprises au cours de l'année 2023 ont porté leurs fruits :

- Au 31 décembre 2023, le coefficient d'endettement est descendu à 26,55%, contre 29,25% au 31 décembre 2022 et 31,70% au 30 juin 2023.
- La part de la dette à court terme (moins d'un an) représente 56% de la dette totale contre 80% un an plus tôt, et la durée moyenne pondérée des crédits est passée de 1,43 à 2,43 ans.
- Les charges financières en 2023 ont certes pesé sur les résultats avec l'augmentation des taux d'intérêts, mais JSSREM a été en mesure de compenser cette augmentation en optimisant les charges d'exploitation et en augmentant les loyers.



Agges 1, Bulle (FR)

La valeur vénale des immeubles s'élève à CHF 401'962'000 au 31 décembre 2023 contre CHF 462'039'000 au 31 décembre 2022. Cette diminution résulte de la vente de deux immeubles commerciaux, Grand Saint-Jean 2 (VD) et Arsenaux 9 (FR), le 15 décembre 2023 (voir détails page 17), ainsi que de l'ajustement à la hausse des taux d'escompte lié à l'environnement macro-économique et au retournement du marché. Le taux d'escompte (réel) moyen pondéré du portefeuille augmente ainsi de 15 points de base sur un an. Ce sont les immeubles commerciaux, ainsi que les immeubles résidentiels genevois dits « prime » qui ont été les plus impactés. La cession de sept places de parc

de l'immeuble de Renens 55–57 (VD) au profit des Transports Lausannois pour la construction du tramway a entraîné de facto une correction de la valeur de marché de cet immeuble sur douze mois (-12%). En revanche, les immeubles de Gruyères 56 (FR) et de Tunnel 13–14 (VD) ont vu leur valeur augmenter respectivement de 52,5% et de 6,7%, suite à d'importants travaux de transformation réalisés durant l'année (voir paragraphe « Investissements » ci-dessous).

Au 31 décembre 2023, la fortune nette du Fonds s'élève à CHF 282'647'142 (contre CHF 312'013'769 au 31 décembre 2022).

La Valeur Nette d'Inventaire (VNI) s'établit ainsi à CHF 105,32 par part au 31 décembre 2023, contre CHF 116,26 au 31 décembre 2022.

Sur la base de cette performance de SRPF en 2023, le dividende a été fixé à CHF 3,05 par part, soit un dividende en constante augmentation depuis 2019, et un coefficient de distribution conservateur de 88,4%.

Actions 2023

Commercialisation des espaces vacants

Comme évoqué plus haut, JSSREM est parvenue à réduire le taux de perte sur loyers du Fonds de 13,96% au 31 décembre 2022 à 8,30% au 31 décembre 2023. Ce résultat positif s'explique tout d'abord par la relocation effective sur 2023 de 2'405 m² de surfaces

commerciales, résultats de nos efforts de commercialisation débutés mi-2022, ainsi que par la vente de l'immeuble de Maillefer 11b–11c (NE) fin novembre 2022, dont les surfaces vacantes s'élevaient à 4'110 m² (88% de l'immeuble). Les immeubles qui ont principalement bénéficié de ces relocations sont ARCenter (GE), Préfaully 28 (VD), Saint-Pierre 6 (FR), Philosophes 7 (GE), Pictet-de-Rochemont 29 (GE) et Aire-la-Ville 225 (GE). C'est d'ailleurs dans une arcade vacante depuis la construction de ce dernier immeuble, qu'une crèche s'installera en septembre 2024. La relocation de ces espaces générera une augmentation annuelle des loyers d'environ CHF 480'000 une fois les périodes de gratuités octroyées écoulees.

D'autres signatures sont intervenues en 2023 avec une entrée des locataires en 2024 : c'est le cas notamment d'une fondation, qui a pris un bail de deux étages (1'260 m²) de l'immeuble commercial de Mouille-Galland 3 (GE). La durée moyenne pondérée des baux signés en 2023 s'élève à 7,7 ans. Notre travail pour la commercialisation des espaces vacants dont SRPF a commencé à percevoir les fruits, demeure notre priorité et se poursuivra en 2024.

Nous avons également réussi à diminuer le taux de vacance des unités résidentielles à la suite des rénovations effectuées durant l'année. Les immeubles Agges 1 (FR), Tilleuls 31–33 (JU), Moulins 28 (JU) et Gruyères 56 (FR) ont d'ailleurs pu en bénéficier.



ARCenter, Vernier (GE)

De plus, il est important de souligner que les immeubles 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) et Agges 1 (FR), qui accusent de la vacance sur 2023, sont désormais tous loués, à l'exception de certains parkings.

Investissements

L'année 2023 a été marquée par une augmentation du montant des CAPEX investis (CHF 4,2 millions) par rapport à l'année 2022 (CHF 2,6 millions). Ce montant est en ligne avec la stratégie CAPEX à trois ans dont les objectifs principaux sont: (i) la baisse de la vacance structurelle, (ii) l'amélioration du profil ESG du portefeuille et (iii) l'amélioration de la qualité et des standards des immeubles.

Au cours de 2023, les investissements ont été répartis comme suit :

- 23% pour la création d'unités locatives et pour la conversion d'espaces commerciaux en surfaces résidentielles,
- 12% pour la rénovation d'appartements,
- 54% pour des travaux structurels,
- 11% pour les aménagements destinés aux nouveaux locataires commerciaux et pour des mesures ESG.

Plus en détails ci-dessous, les gros chantiers qui ont été réalisés en 2023 :

- La rénovation de l'immeuble de Gruyères 56 (FR) est achevée; ainsi, les 165 m² de surfaces jusqu'alors inlouables ont trouvé immédiatement preneur. Cette rénovation a également permis d'améliorer le profil énergétique du bâtiment (toiture rénovée).
- Cinq rénovations complètes d'appartements ont été effectuées à Redoute 14 (VD), Route d'Aïre 162 (GE), Lyon 71 (GE), deux à Mandement 17 (GE), ainsi qu'une arcade à Chêne-Bougeries 19 (GE), générant une hausse de loyer de CHF 150'000 par an après le blocage de trois ans lié à la LDTR et à la LPPPL.
- Le projet de conversion de surfaces de bureaux en appartements à Tunnel 13–14 (VD) a été finalisé à la fin de l'année 2023. Les cinq appartements ainsi créés ont pu être reloués dans la foulée début 2024 et généreront CHF 33'000 de loyer annuel additionnel.
- Les cinq ascenseurs de l'immeuble Redoute 14–22 (VD) ont été remplacés.

- Des surfaces locatives ont été aménagées pour permettre l'entrée de nouveaux locataires sur ARCenter (GE), Saint-Pierre 6 (FR) et Philosophes 7 (GE).

Certains projets débutés en 2023 se concrétiseront en 2024 :

- Lac 54 (VD): création de 2 appartements (demande d'autorisation en cours),
- Romont 3 (FR): création d'un appartement (autorisation reçue),
- Saint-Pierre 6 (FR): remplacement des sprinklers et rénovation du parking,
- Rénovation de la toiture de Philosophes 7 (GE) (autorisation reçue).

ESG

Nos actions pour diminuer nos émissions de CO₂ (notre objectif étant une baisse de 50% d'ici à 2040) se sont poursuivies en 2023 :

- La centrale photovoltaïque d'ARCenter (GE), d'une capacité de 173kWc, a été mise en service. Huit autres installations suivront en 2024-2025 pour un total de 278kWc.
- Quatre contrats ont été signés pour l'installation de systèmes de chauffage à distance (CAD) pour les immeubles de Fribourg.
- Pour deux tiers des immeubles du portefeuille, des contrats de performance énergétique ont été souscrits, les immeubles restants seront équipés de compteurs intelligents pour juillet 2024.
- Une brochure élaborée par nos soins « Mon chez moi, Ma planète » soulignant les bonnes pratiques en matière de chauffage, d'eau, de confort, de gestion des déchets et d'économie d'électricité a été distribuée à tous les locataires d'appartements.
- Le second rapport ESG du Fonds a été publié en juin 2023.
- Préparation du remplacement de deux chaufferies (Chêne-Bougeries 19 (GE) et Tunnel 13–14 (VD)) et de celui de la rénovation de la toiture de Philosophes 7 (GE), dont l'exécution des travaux est prévue en 2024.

Marché boursier et indices

Au cours de l'année, le cours de bourse du Fonds a fait l'objet de fortes variations sur le marché dû au faible volume d'échanges du titre et des arbitrages qui ont eu lieu lors d'introduction de nouveaux acteurs dans

l'indice SWIIT. La Direction de fonds et le teneur de marché de SRPF restent attentifs aux mouvements du marché.

La marge de bénéfice d'exploitation (EBIT) s'élève à 69% en 2023, en nette augmentation par rapport à 2022 (55%). Le TER (« Total Expense Ratio ») baisse à 0,77% en 2023, contre 0,81% en 2022. Le taux de perte sur loyer diminue fortement, passant de 13,96% au 31 décembre 2022 à 8,30% au 31 décembre 2023.

Acquisitions et ventes

Au cours de l'exercice 2023, la vente de trois immeubles commerciaux a pu être conclue, avec effet au 15 décembre 2023 pour Grand Saint-Jean 2 à Lausanne (VD) et Arsenaux 9 à Fribourg (FR), et au 15 janvier 2024 pour Moulins 28 à Delémont (JU).

Les immeubles de Lausanne et Fribourg ont été vendus pour CHF 33 millions (voir détails page 17), soit 0,2% au-dessus de leur valeur de marché. Une perte comptable de CHF 4,2 millions a toutefois été comptabilisée sur l'exercice 2023. Cette perte est à relativiser avec les CHF 15 millions de CAPEX qu'il aurait été nécessaire d'investir dans ces immeubles sur un horizon à trois ans.

Le produit de la vente a, dans un premier temps, permis de rembourser une partie de la dette, et permettra, dans un deuxième temps, de financer des CAPEX et de procéder à des acquisitions d'immeubles résidentiels dans la continuité d'un retour progressif vers un profil résidentiel pour SRPF.

Perspectives

L'audit réalisé en 2022 par la nouvelle équipe de gestion de JSSREM a permis de fixer quatre priorités pour SRPF :

- Baisser le taux de vacance,
- Revenir à la stratégie initiale du Fonds en diminuant la part commerciale du portefeuille,

- Diminuer la dette,
- Améliorer la qualité des bâtiments.

Dans un contexte de marché tendu, nous sommes parvenus à obtenir des premiers résultats positifs :

- La vacance a diminué de 40% grâce à la concentration de nos efforts sur la commercialisation ainsi qu'aux travaux de rénovation effectués pour diminuer les surfaces vacantes structurelles. Seules les surfaces vacantes à Lac 54 (VD) et Romont 3 (FR) doivent encore être transformées.
- Le montant de la dette hypothécaire de SRPF a baissé de 21%, ce qui nous permet de récupérer la flexibilité nécessaire à la bonne marche de nos opérations et de réduire les charges financières.
- Le montant des CAPEX investis a augmenté de 64%, ce qui nous a permis de repositionner des surfaces, d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, et de débloquent d'anciens litiges avec des locataires en engageant les travaux nécessaires.
- Enfin, la baisse de la part commerciale amorcée en 2022 s'est poursuivie avec la vente de trois immeubles, dont deux sur l'exercice 2023. Ces ventes n'auraient pas pu être envisagées sans un travail d'alignement au marché de la valeur des immeubles initié depuis le 31 décembre 2022.

Les perspectives pour 2024 demeurent prometteuses, avec pour principaux objectifs l'acquisition de nouveaux immeubles résidentiels et le lancement de l'un de nos projets de surélévations dans le canton de Genève. Bien évidemment, dans la continuité de 2023, nous nous attacherons à poursuivre la diminution des vacants (signatures de baux dans le pipeline) et à l'amélioration du profil ESG du portefeuille.

JSS Real Estate Management SA continue de voir des opportunités de développement qui généreront de la valeur pour les porteurs de parts et entend poursuivre ses efforts pour atteindre ses objectifs ambitieux avec le soutien de ses investisseurs.

Compte de fortune

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Actifs		
Avoirs postaux et bancaires à vue	2'437'366	2'358'596
Immeubles		
Terrains à bâtir, immeubles en construction	0	0
Immeubles d'habitation	130'213'000	139'780'000
Immeubles à usage commercial	173'241'000	231'560'000
Immeubles à usage mixte	98'508'000	90'699'000
Total immeubles	401'962'000	462'039'000
Autres actifs	4'244'652	4'428'675
Total des actifs	408'644'018	468'826'272
Passifs		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	60'066'000	108'602'000
Autres engagements à court terme	8'934'770	10'442'116
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	46'675'000	26'541'000
Autres engagements à long terme	0	0
Total des passifs	115'675'770	145'585'116
Fortune nette du Fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	292'968'248	323'241'156
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-10'321'106	-11'227'386
Fortune nette du Fonds	282'647'142	312'013'769
Variation de la fortune nette		
Fortune nette du Fonds au début de la période comptable	312'013'769	329'327'599
Distribution	-8'051'376	-7'917'186
Distribution intermédiaire	0	0
Solde des mouvements de parts	0	0
Résultat total de l'exercice	-21'315'251	-9'396'643
Fortune nette du Fonds à la fin de la période comptable	282'647'142	312'013'769
Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)		
Situation en début d'exercice	2'683'792	2'683'792
Parts émises	0	0
Parts rachetées	0	0
Nombre de parts en circulation	2'683'792	2'683'792
Valeur nette d'inventaire par part	105,32	116,26
Informations complémentaires (annexe 3 art. 95 OPC-FINMA)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	0	0
Montant des provisions pour réparations futures	0	0
Montant du compte prévu pour être réinvesti	0	0
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant	128'592	3'264

Compte de résultat

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Revenus		
Produits des avoirs postaux et bancaires	338'814	236'954
Loyers (rendements bruts)	19'691'930	19'284'765
Intérêts intercalaires portés à l'actif	110'759	37'854
Autres revenus	0	463
Total des revenus	20'141'504	19'560'036
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	2'142'727	923'993
Autres intérêts passifs	334'927	231'124
Entretien et réparations	1'465'402	1'784'564
Administration des immeubles		
Frais liés aux immeubles	1'771'740	3'231'583
<i>dont impôts foncier</i>	686'026	697'938
<i>dont variation des provisions pour débiteurs douteux</i>	-751'289	552'706
Frais d'administration	911'979	1'244'724
Frais d'estimation et d'audit	194'818	170'089
Impôts directs	1'705'675	930'817
Rémunération réglementaire versée à la direction	2'011'054	2'174'016
Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire	181'920	197'024
Autres charges	161'541	213'389
Total des charges	10'881'783	11'101'324
Résultat		
Résultat net	9'259'721	8'458'712
Gains et pertes en capitaux réalisés	-4'215'864	-283'072
Résultat réalisé	5'043'857	8'175'640
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-27'265'388	-18'281'729
Impôts de liquidation (variation)	906'280	709'445
Résultat total	-21'315'251	-9'396'643
Utilisation du résultat		
Résultat réalisé	5'043'857	8'175'640
Report de l'exercice précédent	3'285'702	1'764'744
Résultat disponible pour être réparti	8'329'559	11'337'078
Distribution revenus	8'185'566	8'051'376
Report à nouveau	143'993	3'285'702



Engagements hypothécaires

Détail des engagements hypothécaires

Type	CHF	Taux	Début	Échéance
Dettes à court terme				
Saron	3'000'000	2,20%	29.12.2023	29.01.2024
Saron	51'000'000	1,95%	31.12.2023	31.03.2024
Fixe	2'556'000	2,39%	25.02.2014	25.02.2024
Fixe	1'000'000	1,90%	07.10.2014	07.10.2024
Fixe	1'430'000	2,27%	30.11.2015	30.11.2024
Fixe	1'080'000	2,27%	30.11.2015	30.11.2024
Total dettes à court terme ≤ 1 an	60'066'000	2,00%*		
Dettes à long terme				
Fixe	475'000	1,80%	13.03.2015	13.03.2025
Fixe	2'000'000	2,25%	14.09.2023	14.09.2028
Fixe	5'600'000	2,25%	14.09.2023	14.09.2028
Fixe	6'800'000	1,95%	15.07.2023	15.07.2028
Fixe	10'000'000	2,11%	29.09.2023	29.09.2028
Fixe	1'800'000	2,08%	02.10.2023	02.10.2028
Total dettes à long terme 1 à 5 ans	26'675'000	2,10%*		
Fixe	20'000'000	0,45%	08.01.2020	08.01.2030
Total dettes à long terme > 5 ans	20'000'000	0,45%*		
Total dettes à long terme > 1 an	46'675'000	1,39%*		
Total	106'741'000	1,73%*		
Durée moyenne des crédits (années)		2,43		

Note: le taux Saron final de la période n'est connu qu'à l'échéance.

* Taux moyen pondéré

Taux de rémunérations

Information sur le taux appliqué en respect du contrat de fonds et du prospectus

	Taux maximum par année selon prospectus	Taux appliqué
Rémunérations à la Direction de fonds		
Pour la commission de gestion (art.19 al.1 et al.11 du contrat de fonds)	1,00%	0,65%
Pour la commission d'émission (art.18 al.1 du contrat de fonds)	5,00%	na
Pour la commission de rachat (art.18 al.2 du contrat de fonds)	5,00%	na
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art.19 al.6 let.b du contrat de fonds) ¹	3,00%	0,77%
Pour les démarches d'études de faisabilité et de représentation du Maître d'Œuvre (art.19 al.6 let.c du contrat de fonds)	3,00%	3,00%
Pour les démarches de développement du projet et suivi de chantier (art.19 al.6 let.d du contrat de fonds)	5,00%	max. 5,00%
Pour la gestion des immeubles (art.19 al.6 let.a du contrat de fonds)	6,00%	4,28%
Pour le versement du dividende (sur le montant versé) (art.19 al.3 du contrat de fonds)	0,50%	0,50%
Rémunérations à la Banque dépositaire		
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements, la surveillance de la Direction de fonds (art.19 al.2 du contrat de fonds)	0,06%	0,06%

¹ Le taux appliqué est le calcul de la commission moyenne de courtage résultant de l'application des frais uniquement pour la vente de l'immeuble de Lausanne (aucune commission appliquée pour la vente de l'immeuble de Fribourg).

Transparence des commissions de gestion

La Direction de fonds peut verser aux distributeurs des rétrocessions liées aux activités de distribution à partir de la commission de gestion pour couvrir les activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts du Fonds (art.19 al.10 du contrat de fonds). La Direction de fonds ne verse pas de rabais ni de rétrocessions au sens de la directive sur les règles de conduite du 5 août et 23 septembre 2021 de l'AMAS.



Mouille-Galand 5, Vernier (GE)

Liste des achats et des ventes durant l'exercice

Achats

Aucun achat pour la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.

Ventes

Canton	Commune	Adresse	Type	Date de vente	Prix de vente CHF
VD	Lausanne	Place Grand-Saint-Jean 2	Commercial	15.12.23	14'500'000
FR	Fribourg	Route des Arsenaux 9/Rue du Simplon 13	Commercial	15.12.23	18'500'000
Total ventes					33'000'000



Challex 4-6, La Plaine/Dardagny (GE)

Inventaire des immeubles

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

¹ Détention indirecte

² Détention en PPE

Récapitulatif

Type	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Loyers CHF	Vacance %
Terrains à bâtir et constructions	0	0	0	0,00%
Immeubles d'habitation	113'418'877	130'213'000	5'444'185	1,22%
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE	197'805'636	173'241'000	8'676'104	9,78%
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE	96'348'881	98'508'000	4'044'687	7,43%
Total	407'573'394	401'962'000	18'164'975	7,80%

Type d'immeubles

Immeubles à caractère commercial : la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% de celui de l'immeuble (Art. 86 al.2 let. b OPCC).

Immeubles à usage mixte (servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales) : lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20%, mais est inférieur à 60%, de celui de l'immeuble (Art. 86 al.2 let. c OPCC).

Liste des engagements de paiement contractuels pour les achats d'immeubles et les mandats de constructions et d'investissements dans des immeubles au 31 décembre 2023

Il n'y a pas d'engagements de paiement contractuels liés à des acquisitions d'immeubles ou à des mandats de constructions et d'investissements dans des immeubles.

Les loyers de CHF 18'164'975 n'intègrent pas les revenus des immeubles vendus en 2023.

Indices calculés selon la directive de l'AMAS

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Taux de perte sur loyer ¹	8,30%	13,96%	15,17%
Coefficient d'endettement	26,55%	29,25%	28,81%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	68,81%	55,08%	63,88%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF GAV)	0,77%	0,81%	0,78%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF MV)	1,36%	1,38%	1,24%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	-6,83%	-2,85%	8,71%
Rendement du capital investi «Return on Invested Capital» (ROIC)	-4,23%	-1,71%	5,82%
Rendement sur distribution	3,45%	2,68%	2,13%
Coefficient de distribution	88,40%	95,18%	95,17%
Agio / Disagio	-17,39%	-5,38%	-7,99%
Rendement de placement	-7,01%	-2,92%	8,90%

¹ Ce taux exclut les conditions accordées aux locataires lors des commercialisations et les vacants pour travaux.

Performance du fonds	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%

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performances et de rendements courants ou futurs.

Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat de parts et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le Fonds.

Indices environnementaux	31.12.2023	31.12.2022
Taux de couverture	97,00%	83,30%
Mix énergétique : fossile	86,00%	85,00%
Mix énergétique : non fossile	14,00%	15,00%
Consommation d'énergie (kWh/an)	11'455'793	10'899'501
Intensité énergétique (kWh/m ² /an)	129,7	123,4
Emissions de gaz à effet de serre (kg CO ₂ -eq/an)	2'135'204	2'541'661
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kg CO ₂ -eq/m ² /an)	24,2	30,4

Note: Indices environnementaux au 31.12.2023 calculés selon nouvelle méthodologie préconisée par l'AMAS.

Dividende

La distribution totale pour l'exercice clos au 31 décembre 2023 est de CHF 8'185'566, ce qui représente un dividende de CHF 3,05 brut par part. Les coupons 17 et 18 seront encaissables au plus tard le 30.04.2024.

Coupons	CHF par part
Coupon n° 17 rendement de la fortune immobilière détention directe	1,01
Coupon n° 18 rendement de la fortune immobilière détention indirecte	2,04
Total	3,05

Rendement net (après impôt anticipé)	CHF par part
Coupon n° 17 rendement de la fortune immobilière détention directe	1,01
Coupon n° 18 rendement de la fortune immobilière détention indirecte	1,33
Total	2,34

Evolution du Fonds sur 3 ans*

	Fortune nette CHF	Nombre de parts	Valeur nette d'inventaire (VNI) 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

* Au 31 décembre et selon Art. 103 al.2 OPC-FINMA

Principes d'évaluation et de calcul de la VNI

Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive pour les fonds immobiliers de la Swiss Funds & Asset Management Association (AMAS) du 2 avril 2008 (état au 13 septembre 2016), l'évaluation des biens immobiliers (y compris les terrains non bâtis et les immeubles en construction) a été effectuée par les experts indépendants selon la méthode « Discounted Cash Flow » (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants avec la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Chaque expert apprécie l'évolution des objets en toute indépendance, modélise le calcul DCF selon des paramètres qui lui sont propres et détermine le taux d'escompte. Les immeubles sont valorisés à la valeur vénale. Cette dernière correspond au montant qui pourrait être

obtenu dans le cas de la vente d'un immeuble dans les conditions usuelles du marché. Néanmoins, lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités singulières peuvent se présenter et être exploitées au mieux dans l'intérêt du Fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

La valeur nette d'inventaire du Fonds est calculée annuellement ainsi qu'à chaque émission de parts. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du Fonds, diminuée d'éventuels engagements du Fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Le compte de fortune et le compte de résultat sont établis en conformité avec l'article 95 OPC-FINMA ainsi qu'avec les règles d'autorégulation applicables.

Les expertises de l'ensemble du portefeuille au 31 décembre 2023 ayant été faites par Wüest Partner, nous vous présentons ci-dessous leur méthode.

Méthode Wüest Partner SA

Wüest Partner utilise le modèle Discounted Cash Flow (DCF) à deux périodes, c'est-à-dire que les cash-flows sont estimés explicitement sur un horizon-temps de dix ans et comme rentes perpétuelles pour la deuxième phase (horizon-temps infini) sous la forme d'une valeur de sortie. La rente perpétuelle en année 11 est calculée sur la base d'une annuité des cashflows modélisés de l'année 11 à l'infini. Cette valeur de sortie ou valeur de vente théorique est obtenue sur la base d'une capitalisation d'une rente perpétuelle (également appelée « terminal value » ou « residual value » en termes anglo-saxons). La valeur de marché est calculée en actualisant à la date de l'évaluation, les cash-flows nets des périodes 1 à 10 et la valeur de sortie. Par ailleurs, les projections des cash-flows sont présentées en termes réels, ce qui a l'avantage d'offrir une meilleure lisibilité des prévisions. Du côté des revenus, l'état locatif de chaque immeuble est analysé en détails au niveau de chaque objet avec la prise en



ARCenter, Vernier (GE)



Aire-la-Ville 225–227, Satigny (GE)

compte de la situation actuelle et des loyers potentiels du marché (baux conclus et loyers de l'offre). L'examen des baux permet de tenir compte du type et des échéances des baux et de préciser l'existence ou pas de frais accessoires, d'aménagements à la charge du locataire et/ou du bailleur, gratuités de loyers, etc. Par ailleurs, un taux de vacant structurel selon les différentes affectations est admis. Du côté des coûts, les décomptes d'exploitation des années précédentes servent de base de travail. Cette dernière est complétée par les benchmarks de Wüest Partner et par l'appréciation de l'état de chaque immeuble. En particulier, les besoins en rénovation ou coûts de remise en état sont estimés à partir d'un split de la valeur à neuf de l'immeuble en fonction des différents éléments de construction et de leur durée de vie. La détermination du taux d'actualisation applicable reflète l'estimation du risque inhérent à l'immeuble

concerné. Pour définir cette valeur, Wüest Partner tient compte aussi bien des caractéristiques spécifiques à l'immeuble que des facteurs d'influence liés à l'emplacement et au marché. Le taux d'actualisation adapté au marché est ajusté en fonction du risque grâce à un suivi régulier de la rentabilité exigée par les investisseurs lors des transactions. Il est défini sur la base du taux sans risque (obligations à long terme de la Confédération), des primes pour le risque immobilier général (prime d'illiquidité, risque du marché) et pour les risques spécifiques de l'immeuble (micro-situation, forme de propriété, qualité de l'objet, etc.)

Le taux d'escompte (réel) moyen pondéré pour l'exercice sous revue (au 31 décembre 2023) est de 3,24% et les taux appliqués pour les évaluations individuelles des immeubles s'inscrivent dans une fourchette de 2,55% à 4,10%.



Tilleuls 31, Porrentruy (JU)

Indications sur les affaires économiques ou juridiques particulières

Le marché immobilier suisse, soumis à l'évolution de l'inflation ces derniers mois, a été impacté par les hausses successives des taux d'intérêt de la Banque nationale suisse (BNS). Le marché devrait toutefois pouvoir retrouver l'attrait des investisseurs en 2024, la BNS ayant assoupli sa politique monétaire dès le premier trimestre 2024 en abaissant son taux directeur de 25 points de base à 1,50%, après avoir vu l'inflation se stabiliser sous la barre des 2%. Dans ce contexte, les perspectives pour les fonds immobiliers et SRPF sont positives pour les mois à venir.

Une modification du prospectus est entrée en vigueur le 31 janvier 2024. Cette modification concerne principalement une actualisation de la suppléance de la délégation de la fonction de gestion des risques.

En ce qui concerne le recouvrement des retards de loyers, les provisions pour débiteurs douteux à fin

2023 sont en nette baisse par rapport à fin 2022. En effet, le principal retard de paiement que nous enregistrons en fin d'année dernière a été entièrement remboursé au 30 juin 2023. De plus, certaines provisions passées avec une approche prudente en raison des difficultés de certains locataires pendant la pandémie Covid-19 ont pu être extournées, la situation des locataires et le paiement de leurs loyers, y compris les retards accumulés, se régularisant progressivement. JSSREM reste toutefois attentif à l'évolution du marché et aux risques d'impayés des locataires.

Par ailleurs, JSSREM confirme qu'elle n'a ni acquis ni vendu d'actifs immobiliers provenant de personnes proches ou destinés à des personnes proches et que les autres affaires avec des personnes proches ont été effectuées aux conditions de marché (ch. 18 des directives concernant les fonds immobiliers de l'AMAS).



Projet d'aménagement à Saint-Pierre 6, Fribourg (FR)

Autres informations

Liste des locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs :

Un locataire représente plus de 5% du total des revenus locatifs de SRPF au 31 décembre 2023, Appart'City (Ch. Mouille-Galand 5) avec 6,4%.

Informations sur les dérivés :

Le Fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

Consolidation des sociétés immobilières :

Le Fonds détient deux sociétés immobilières: Capital Real Estate SA, détenue par le Fonds depuis 2016 et Arcenter SA, détenue par le Fonds depuis mars 2019. Ces sociétés sont intégrées globalement dans les comptes du Fonds et clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Liste des immeubles détenus par Capital Real Estate SA:

Boulevard des Philosophes 7, Genève

Chemin du Réchon 7, Montreux

Rue Rothschild 21, Genève

Avenue Théodore-Weber 9, Genève

Rue de Lyon 71, Genève

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, Genève

Liste des immeubles détenus par Arcenter SA:

Route de Montfleury 1-3, Vernier



Théodore-Weber 9, Genève (GE)

Rapport abrégé de la société d'audit

Rapport abrégé de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs au Conseil d'administration de la société de direction de fonds sur les comptes annuels de Suisse Romande Property Fund.

Rapport abrégé sur les comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placements Suisse Romande Property Fund, comprenant le compte de fortune au 31 décembre 2023, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 5 et 12 à 26) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration de la Direction de fonds. Les autres informations comprennent les informations

présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilité du Conseil d'administration de la société de Direction de fonds

Le Conseil d'administration de la Direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci

proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la

fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.

- nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds de placement.
- nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

Deloitte SA

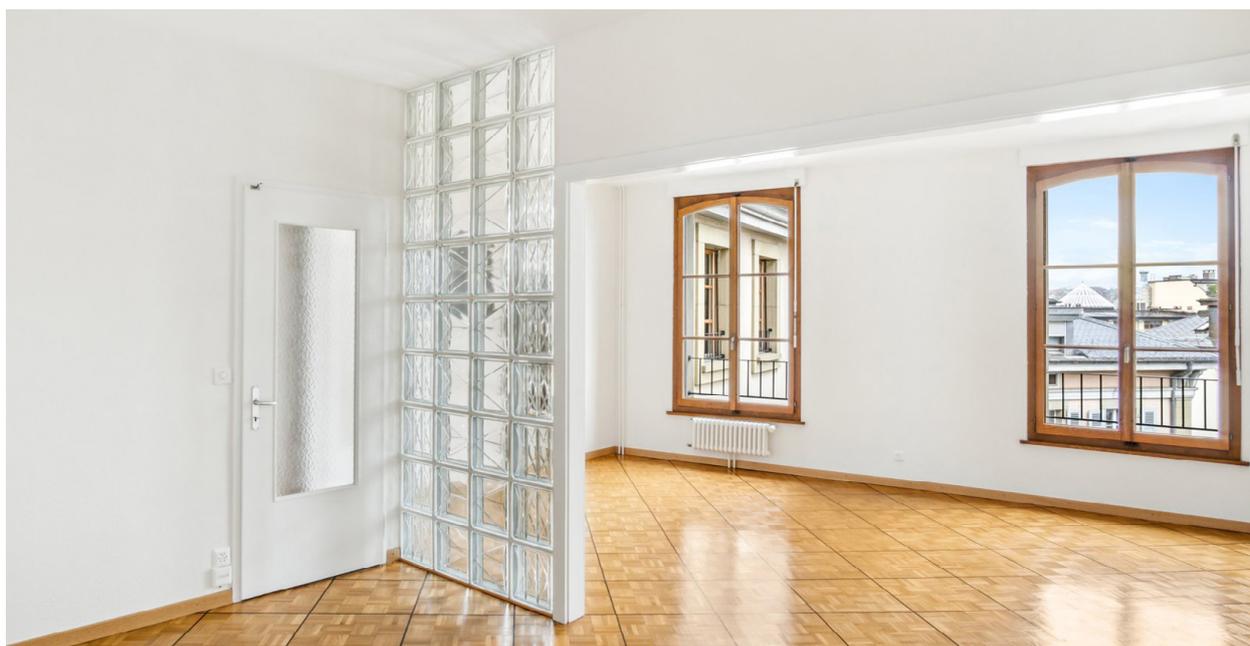


Christian Weber
Expert-réviser agréé
Réviser responsable



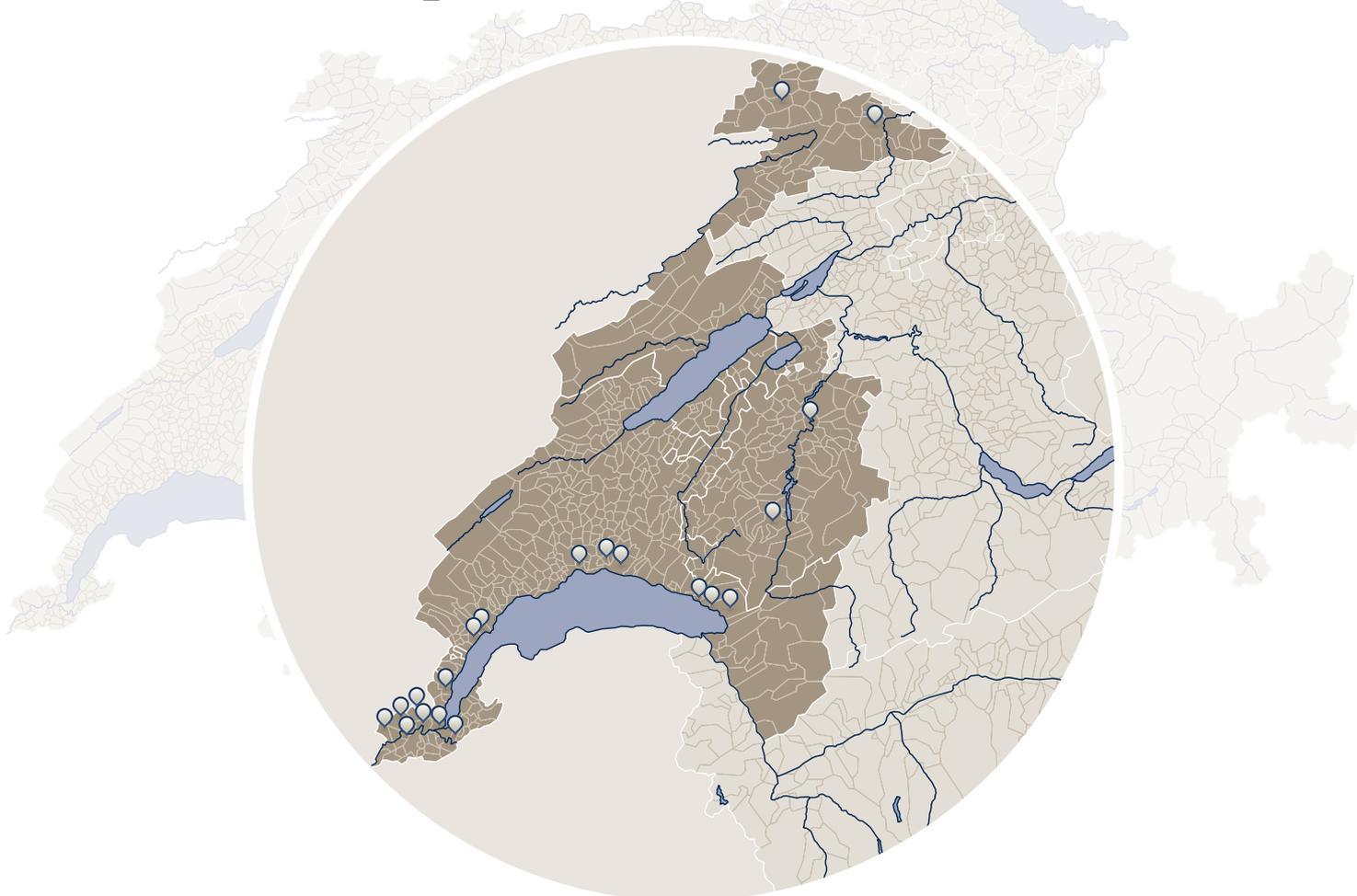
Jamal Kherroubi
Expert-réviser agréé

Genève, 23 avril 2024



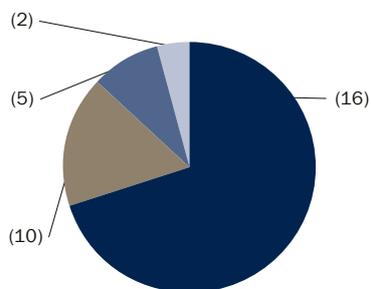
Philosophes 7, Genève (GE)

Localisation géographique et répartition des immeubles



Répartition géographique de la fortune

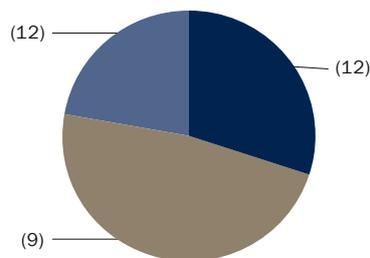
(nombre d'immeubles)



■ Genève	70%
■ Vaud	17%
■ Fribourg	9%
■ Jura	4%

Répartition par type de revenus

(nombre d'immeubles)



■ Commercial	48%
■ Résidentiel	30%
■ Mixte	22%

JSS Real Estate Management SA

Rue de la Corraterie 4

1204 Genève

T: +41 (0)58 317 57 80

E: jssrem@jssrem.ch

www.jssrem.ch

