

# Halbjahresbericht 2024

Suisse Romande  
Property Fund



Ungeprüfter Halbjahresbericht  
30.06.2024



ISIN Nr.: CH0258245064  
SIX Symbol: SRPF



Varis 20, Freiburg (FR)

**JSS Real Estate Management AG**

Rue de la Corraterie 4  
1204 Genf  
T: +41 (0)58 317 57 80  
E: [jssrem@jssrem.ch](mailto:jssrem@jssrem.ch)  
[www.jssrem.ch](http://www.jssrem.ch)

# Inhalt

Einleitung	4
Organisation	6
Management-Bericht per 30. Juni 2024	8
Vermögensrechnung	12
Erfolgsrechnung	13
Hypothekarische Verbindlichkeiten	14
Vergütungssätze	15
In der Berichtsperiode getätigte Käufe und Verkäufe	17
Liegenschaftenverzeichnis	18
Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie	21
Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des NIW	22
Informationen zu konkreten wirtschaftlichen bzw. rechtlichen Angelegenheiten	24
Weitere Informationen	25
Geographische Lage und Aufteilung der Liegenschaften	26

# 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 Anteilsklassen 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.



Mouille-Galand 3 und 5, Vernier (GE)

# Organisation

<b>Fondsleitung</b>	JSS Real Estate Management AG Rue de la Corraterie 4, 1204 Genf	
<b>Verwaltungsrat</b>	Oliver Cartade	Präsident
	Oren-Olivier Puder	Vizepräsident
	Jean-Pierre Jacquemoud	VR-Mitglied
	Michael Montebaur	VR-Mitglied
<b>Geschäftsleitung</b>	Virginie Bordry	CEO
	Clément Marchenoir	CFO
	Isabelle Nesme	Verantwortliche des Fondsmanagements
<b>Depotbank</b>	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel	
<b>Prüfungsgesellschaft</b>	Deloitte AG, Genf	
<b>Ständige</b>	Vincent Clapasson	Wüest Partner AG, in Zürich und Genf
<b>Schätzungsexperten</b>	Pieter Stolz	Wüest Partner AG, in Zürich und Genf
<b>Liegenschafts- verwaltungen</b>	m3 Real Estate SA, Genf Emeria Switzerland SA, 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>	
<b>Risikomanagement</b>	ASMA Asset Management Audit & Compliance SA, Genf	
<b>Legal &amp; Compliance</b>	J. Safra Sarasin Investmentfonds AG, Basel	





Réchon 7, Montreux (VD)

# Management-Bericht per 30. Juni 2024

## Ein vielversprechender Jahresbeginn für den Suisse Romande Property Fund

Am 30. Juni 2024 schloss der SRPF Immobilienfonds das erste Halbjahr 2024 mit einem Nettoergebnis von CHF 3'888'378 ab, was den CHF 4'007'263 des Vorjahres entspricht. Die Mieteinnahmen für den Zeitraum beliefen sich auf insgesamt CHF 8'791'244 und die Kosten auf CHF 5'178'146. Bei einem konstanten Portfolio (unter Ausschluss der Transaktionen in der Berichtsperiode) im Vergleich zum 30. Juni 2023 bedeuten diese Zahlen einen Anstieg des Nettogewinns um 24,5%, einen Anstieg der Mieteinnahmen um 1,5% und einen Rückgang der Kosten um 11,3%.

Der Anstieg der Mieteinnahmen bei gleichbleibendem Konsolidierungskreis erklärt sich durch die Verringerung des Leerstands der Gebäude, die das Ergebnis der nachhaltigen Vermarktungsarbeit ist. Der Rückgang der Kosten ist hauptsächlich auf die Abschreibung zurückzuführen, die im ersten Quartal des vergangenen Jahres für das Gebäude ARCenter, Route de Montfleury 1–3 (GE), verbucht wurde.

Der Marktwert der Immobilien beläuft sich per 30. Juni 2024 auf CHF 395'755'000 gegenüber CHF 448'092'000 per 30. Juni 2023. Diese Veränderung ist auf die fünf Verkäufe zurückzuführen, die im



Geplante Ausstattung ARCenter, Vernier (GE)

Rahmen der Neupositionierung des Fonds in Wohnimmobilien zwischen Dezember 2023 und Mai 2024 stattfanden, sowie auf die im Juni 2024 getätigte Akquisition eines Wohngebäudes in Morges (VD) (siehe Abschnitt Akquisitionen und Verkäufe). Dieser Rückgang berücksichtigt auch die Anpassungen der Bewertungsexperten, die am 31. Dezember 2023 an den Marktwerten vorgenommen wurden, wobei insbesondere die Diskontsätze für Geschäftsliegenschaften und die sogenannten «Prime»-Wohnliegenschaften in Genf erhöht wurden. Es ist anzumerken, dass für den 30. Juni 2024 keine Aktualisierung der Marktwerte vorgenommen wurde. Die seit Anfang des Jahres begonnenen Arbeiten und die unterzeichneten Neuvermietungen werden daher bei der nächsten Aktualisierung des Portfolios am 31. Dezember 2024 berücksichtigen.

Infolge der getätigten Verkäufe sank der Verschuldungsfaktor Fremdfinanzierungsquote von 31,7% per 30. Juni 2023 auf 27,5% per 30. Juni 2024. Der gewichtete durchschnittliche Jahreszinssatz des Portfolios am 30. Juni 2024 lag bei 1,55% gegenüber 1,73% am 31. Dezember 2023.

Am Ende des Berichtszeitraums beläuft sich das Nettovermögen des Fonds somit auf CHF 275'830'315. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beläuft sich demnach auf CHF 102,90.

## Im ersten Halbjahr 2024 durchgeführte Massnahmen

### Deutliche Zunahme der Neuvermietung von leerstehenden Gewerbeflächen

Drei Gewerbeimmobilien profitierten von Neuvermietungen in den ersten sechs Monaten des Jahres 2024. Diese Neuvermietungen sind das Ergebnis einer anhaltenden Vermarktungsarbeit und einiger Renovierungen von leerstehenden Flächen.

- Saint-Pierre 6 (FR): Neuvermietung einer kompletten Etage mit 480 m<sup>2</sup> renovierter Fläche an eine Klinik ab dem 1. August 2024 für eine Dauer von 10 Jahren,
- ARCenter (GE): Unterzeichnung eines Mietvertrags mit La Poste, die ihre Türen Ende des Jahres öffnen wird. Diese Niederlassung wird somit die bereits in diesem Nahversorgungszentrum angebotenen Dienstleistungen ergänzen,
- Mouettes 1 (VD): Neuvermietung von 450 m<sup>2</sup> Bürofläche, wodurch ein Teil des hohen Leerstands in diesem Gebäude abgebaut wird.

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit dieser unterzeichneten Mietverträge beläuft sich auf 7,2 Jahre.

Diese Beschleunigung der Neuvermietungen setzt sich nach dem 30. Juni 2024 fort mit der Unterzeichnung von Mietverträgen für 2'718 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche in den Kantonen Genf und Waadt.

Die Leerstandsquote am 30. Juni 2024 beläuft sich somit auf 7,02%, im Vergleich zu 7,80% am 31. Dezember 2023 und 8,61% am 30. Juni 2023.

## Investitionen

Das Managementteam von JSSREM setzte die Aufwertung der Immobilien im SRPF-Portfolio fort. Seit Anfang 2024 wurden so CHF 1,1 Millionen in mehrere Projekte investiert:

- Philosophes 7 (GE): Dachsanierung und Isolierung der Kellerräume,
- Saint-Pierre 6 (FR): Sanierung des Gebäudes mit Austausch des ersten Aufzugs, Renovierung des fünften Stocks, Erneuerung der Sprinkleranlage und Neuversiegelung der Terrassen,
- Renovierung von sechs Wohnungen, die zu einer Erhöhung der Mieteinnahmen führen: Théodore-Vernes 12–14 (GE), Théodore-Weber 9 (GE), Lyon 71 (GE), Philosophes 7 (GE) und zwei in Mandement 17 (GE).

In der zweiten Jahreshälfte werden die geplanten Arbeiten an den Gebäuden Romont 3 (FR) und Lac 54 (VD) beginnen können, nachdem kürzlich die Genehmigungen für die Umwandlung dieser Geschäftsfläche in drei Wohnungen erteilt wurden. Mit diesen Arbeiten wird das Kapitel der Renovierung von strukturell leerstehenden Flächen im Portfolio, das 2022 eröffnet wurde, endgültig abgeschlossen.



Théodore-Weber 9, Genf (GE)



Was die Aufstockungsprojekte betrifft, so wird das Projekt Lyon 71 (GE) um 24 Monate verschoben, da die Behörden verlangen, die Arbeiten gleichzeitig mit denen unserer Nachbarn durchzuführen. Die Projekte für Théodore-Vernes 12–14 (GE) und Théodore-Weber 9 (GE) sind weiterhin aktuell und können je nach Umfang der Akquisitionsmöglichkeiten begonnen werden. Derzeit liegt der Schwerpunkt auf Projekten, die sofort Einnahmen für den Fonds generieren.

JSSREM verfolgt auch weiterhin seinen Investitionsplan mit dem Ziel, die Leerstände im Bestand zu senken und das ESG-Profil des Portfolios zu verbessern.

## ESG

Die ESG-Verbesserung des Portfolios bleibt in der Tat eine Priorität für JSSREM. Seit Anfang des Jahres wurden von unserem Team Massnahmen zur Stärkung des «S» oder «Sozial» in ESG eingeleitet:

- Es wurde eine Umfrage unter unseren Wohnraummiethern durchgeführt, um das Dienstleistungsniveau, das wir ihnen bieten können, zu verbessern. Es ist bereits geplant, dass diese Umfrage jährlich aktualisiert wird, damit wir die Auswirkungen unserer Massnahmen verfolgen können,
- In den Gärten des Gebäudes Redoute 14–22 (VD) wurden urbane Gemüsegärten angelegt.

In Bezug auf «E» oder «Umwelt» und als Ergänzung zu den Instandsetzungen, die zur Verbesserung dieses Kriterium eingesetzt wurden, wurde die Installation der E-nno-Boxen abgeschlossen, die es uns ermöglichen, den Energieverbrauch der Gebäude zu überwachen und gegebenenfalls jeden anormalen Verbrauch zu identifizieren. Wir arbeiten derzeit bei dem



Pictet-de-Rochemont 29, Genf (GE)

Gebäude Tunnel 13–14 (VD) am nächsten Anschluss an die Fernwärmeversorgung.

## Aktienmärkte und Indizes

Am 30. Juni 2024 schloss der Börsenkurs von SRPF bei CHF 95,00 und verzeichnete damit seit Jahresbeginn einen Anstieg von 12,82%, während der SXI Real Estate Funds Broad Index um 4,93% zulegen. Über ein Jahr beläuft sich diese Veränderung auf +19,40% gegenüber +10,65% für den Index.

JSSREM behält die Marktbewegungen im Auge und organisiert weiterhin regelmässige Lagebesprechungen mit dem Market Maker des Fonds.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT) lag am 30. Juni 2024 bei 67,9%, gegenüber 61,8% am 30. Juni 2023.

Die Mietzinsausfallrate sinkt weiter und verzeichnete im ersten Halbjahr 2024 mit 7,25% den niedrigsten Wert seit 2019, gegenüber 8,30% am 31. Dezember 2023 und 8,61% am 30. Juni 2023.

## Akquisitionen und Verkäufe

Seit Jahresbeginn wurden vier Transaktionen abgeschlossen. Dies steht im Einklang mit der Umstrukturierung des Portfolios und der Strategie einer Rückkehr zu einem stärkeren Wohnprofil des Fonds (siehe Seite 17):

- Erwerb eines Wohngebäudes in Morges, Chemin de la Brume 7–9 (VD) am 28. Juni 2024 für CHF 11 Millionen. Dieses Gebäude, das aus 24 Wohnungen besteht, generiert jährlich Mieteinnahmen von CHF 529'000 und profitiert ebenfalls von einem sehr interessanten Mietpotenzial (+25%) sowie einer ausgezeichneten Lage im Beausobre-Viertel. Der zukünftige Anschluss an das Fernwärmenetz und die Möglichkeit der Installation von Photovoltaikanlagen tragen ebenfalls zur zukünftigen Wertschöpfung dieses Gebäudes bei.
- Verkauf von zwei Gewerbeimmobilien: Moulins 28 (JU) am 15. Januar 2024 und Aérodrôme 73–75 (VD) am 31. Mai 2024 für insgesamt CHF 13 Millionen. Der unmittelbare CAPEX-Investitionsbedarf und der Standort waren der Grund für den Verkauf der ersten Immobilie, während der zweite Verkauf aufgrund der Illiquidität und der Typologie des Vermögenswerts (Motel/Restaurant) beschlossen wurde.



Théodore-Vernes 12–14, Versoix (GE)

- Auf diese Verkäufe folgte am 15. Mai 2024 die Veräusserung der Immobilie Tilleuls 31–33 (JU), der letzten Immobilie des Fonds im Kanton Jura.

Diese Verkäufe führten zwar buchhalterisch zu einem Verlust an realisiertem Kapital in Höhe von rund CHF 7 Millionen, der jedoch in Beziehung zu einer unumgänglichen kurzfristigen Investition von CHF 9 Millionen zu sehen ist, die erforderlich gewesen wäre, um den Unterhalt dieser Gebäude aufrechtzuerhalten, die zudem über kein Mietpotenzial verfügten.

Der Verkauf von Aérodrome 73–75 (VD) wurde zu einem Preis von fast 7% über dem Marktwert unterzeichnet und der Verkauf von Tilleuls 31–33 (JU) wurde zum Marktwert abgeschlossen.

Diese Verkäufe ermöglichen es dem Portfolio, sich wieder auf die Kantone Genf, Waadt und Freiburg zu konzentrieren.

Das Gleichgewicht zwischen Marktwert und Einstandspreis des Portfolios ist nun am 30. Juni 2024 erreicht und ermöglicht es, der Zukunft mit mehr Flexibilität und Gelassenheit entgegenzusehen.

### **Ausblick**

Die ab 2022 eingeleiteten und 2023 fortgesetzten Massnahmen beginnen, sich positiv auf die Ergebnisse des Fonds auszuwirken. Die volle Wirkung wird jedoch nicht vor 2025 sichtbar.

Die Ende 2022 eingeleitete Umstrukturierung des Portfolios zeigt erste Ergebnisse. So sank der Anteil der Erträge aus Gewerbeimmobilien bis zum 30. Juni 2024 unter die symbolische Grenze von 50%. 49% der

Einnahmen von SRPF stammen aus Gewerbeimmobilien (58% ein Jahr zuvor), 30% aus Wohnimmobilien und 21% aus gemischten Objekten.

JSSREM ist weiterhin auf der Suche nach Wohnimmobilien und wird seine Suche nach Gelegenheiten fortsetzen. Parallel dazu wird der Verkauf von Gewerbeimmobilien in Betracht gezogen, sofern diese marktreif sind.

Durch die Unterzeichnung von gewerblichen Mietverträgen, die nach dem 30. Juni 2024 abgeschlossen werden, können bereits jetzt neue Mieteinnahmen langfristig gesichert werden.

Die Schuldenstruktur des Portfolios wurde bereits verbessert, ihre Optimierung bleibt jedoch eine der Prioritäten von SRPF in den kommenden Monaten, insbesondere im Hinblick auf das Management des längerfristigen Zinsrisikos. JSSREM verfolgt parallel dazu weiterhin das Ziel, die finanzielle Belastung des Fonds zu senken, indem sie insbesondere von den derzeit niedrigeren Zinssätzen profitiert.

Das Team von JSS Real Estate Management AG sieht weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Portfolios und wird weiter daran arbeiten, seine Ziele mit der Unterstützung seiner Investoren zu erreichen. Die Fondsleitung ist davon überzeugt, dass der Wertbeitrag aller durchgeführten Massnahmen in den kommenden Jahren zu einem Dividendenwachstum führen wird.

Wir wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre dieses Halbjahresberichts und bedanken uns bei unseren Investoren für ihr Vertrauen.

# Vermögensrechnung

	<b>30.06.2024</b>	30.06.2023
	<b>CHF</b>	CHF
<b>Aktiven</b>		
Post- und Bankguthaben auf Sicht	1'931'702	3'220'969
<b>Liegenschaften</b>		
Bauland, angefangene Bauten	0	0
Wohnbauten	137'813'000	137'444'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	170'434'000	250'348'000
Gemischte Bauten	87'508'000	60'300'000
<b>Total Liegenschaften</b>	<b>395'755'000</b>	<b>448'092'000</b>
Sonstige Aktiven	5'276'853	5'435'341
<b>Total Aktiven</b>	<b>402'963'555</b>	<b>456'748'310</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	59'985'000	118'045'000
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7'610'925	9'529'807
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	48'756'000	23'985'000
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0	0
<b>Total Passiven</b>	<b>116'351'925</b>	<b>151'559'807</b>
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	286'611'630	305'188'503
Geschätzte Liquidationssteuern	-10'781'314	-10'659'447
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>275'830'315</b>	<b>294'529'056</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	282'647'142	312'013'769
Ausschüttung	-8'185'566	-8'051'376
Zwischenausschüttung	0	0
Saldo aus dem Anteilverkehr	-333'809	0
Gesamterfolg der Berichtsperiode	1'702'548	-9'433'338
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>275'830'315</b>	<b>294'529'056</b>
<b>Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile</b>		
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	2'683'792	2'683'792
Ausgegebene Anteile	0	0
Zurückgenommene Anteile	3'264	0
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>2'680'528</b>	<b>2'683'792</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil</b>	<b>102,90</b>	<b>109,74</b>
<b>Weitere Informationen (Anhang 3 Art. 95 KKV-FINMA)</b>		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	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	0	0

# Erfolgsrechnung

	<b>30.06.2024</b>	30.06.2023
	<b>CHF</b>	CHF
<b>Ertrag</b>		
Erträge der Post- und Bankguthaben	243'000	270'440
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	8'791'244	9'856'593
Aktivierete Bauzinsen	25'405	22'894
Sonstige Erträge	6'875	0
<b>Total Erträge</b>	<b>9'066'524</b>	<b>10'149'927</b>
<b>Aufwand</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	876'385	909'198
Sonstige Negativzinsen	229'492	268'497
Unterhalt und Reparaturen	547'563	817'238
Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	828'859	999'020
<i>davon Liegenschaftssteuer</i>	291'921	342'149
<i>davon Veränderung der Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren</i>	-215'288	-245'582
Verwaltungsaufwand	556'579	269'105
Schätzungs- und Prüfaufwand	50'568	85'194
Direkte Steuern	929'095	857'327
Abschreibungen der Liegenschaften	0	682'822
Reglementarische Vergütung an die Fondsleitung	957'014	1'005'710
Reglementarische Vergütung an die Depotbank	84'562	92'835
Sonstige Aufwendungen	115'300	155'718
Beteiligung der ausscheidenden Anteilhaber an den aufgelaufenen Nettoerträgen	2'729	0
<b>Total Aufwand</b>	<b>5'178'146</b>	<b>6'142'664</b>
<b>Erfolg</b>		
<b>Nettoerfolg</b>	<b>3'888'378</b>	<b>4'007'263</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-7'169'488	0
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>-3'281'110</b>	<b>4'007'263</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Variation)	5'443'867	-14'008'540
Liquidationssteuern (Variation)	-460'209	567'939
<b>Gesamterfolg</b>	<b>1'702'548</b>	<b>-9'433'338</b>

# Hypothekarische Verbindlichkeiten

## Auflistung der Hypothekarschulden

Type	CHF	Satz	Von	Fälligkeit
<b>Kurzfristige Schulden</b>				
Saron 3 Monate	13'000'000	1,72%	27.06.2024	26.08.2024
Saron 3 Monate	43'000'000	1,61%	30.06.2024	30.09.2024
ATF	1'000'000	1,90%	07.10.2014	07.10.2024
ATF	1'430'000	2,27%	30.11.2015	30.11.2024
ATF	1'080'000	2,27%	30.11.2015	30.11.2024
ATF	475'000	1,80%	13.03.2015	13.03.2025
<b>Total kurzfristige Schulden ≤ 1 Jahr</b>	<b>59'985'000</b>	<b>1,67% *</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>				
Fixe	2'556'000	1,73%	25.02.2024	20.02.2026
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
<b>Total langfristige Schulden von 1 bis 5 Jahre</b>	<b>28'756'000</b>	<b>2,07% *</b>		
Fixe	20'000'000	0,45%	08.01.2020	08.01.2030
<b>Total langfristige Schulden &gt; 5 Jahre</b>	<b>20'000'000</b>	<b>0,45% *</b>		
<b>Total langfristige Schulden &gt; 1 Jahr</b>	<b>48'756'000</b>	<b>1,41% *</b>		
<b>Total</b>	<b>108'741'000</b>	<b>1,55% *</b>		
<b>Gewichtete durchschnittliche Laufzeit (Jahre)</b>		<b>2,20</b>		

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
<b>Vergütung an die Fondsleitung</b>		
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%	5,00%
Für den Kauf oder Verkauf von Liegenschaften (Artikel 19 Absatz 6 des Fondsvertrags) <sup>1</sup>	3,00%	1,15%
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%	6,00%
Für die Dividendenvergütung (auf den ausgezahlten Betrag) (Artikel 19 Absatz 3 des Fondsvertrags)	0,50%	0,50%
<b>Vergütung an die Depotbank</b>		
Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, Besorgung des Zahlungsverkehrs (Artikel 19 Absatz 2 des Fondsvertrags)	0,06%	0,06%

<sup>1</sup> Der angewandte Satz ist die Berechnung der durchschnittlichen Maklerprovision, die sich aus der Anwendung der Gebühren nur für den Kauf des Gebäudes in Morges (keine angewandte Provision für Verkäufe).

## 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.



Chêne-Bougeries 17-19, Chêne-Bougeries (GE)

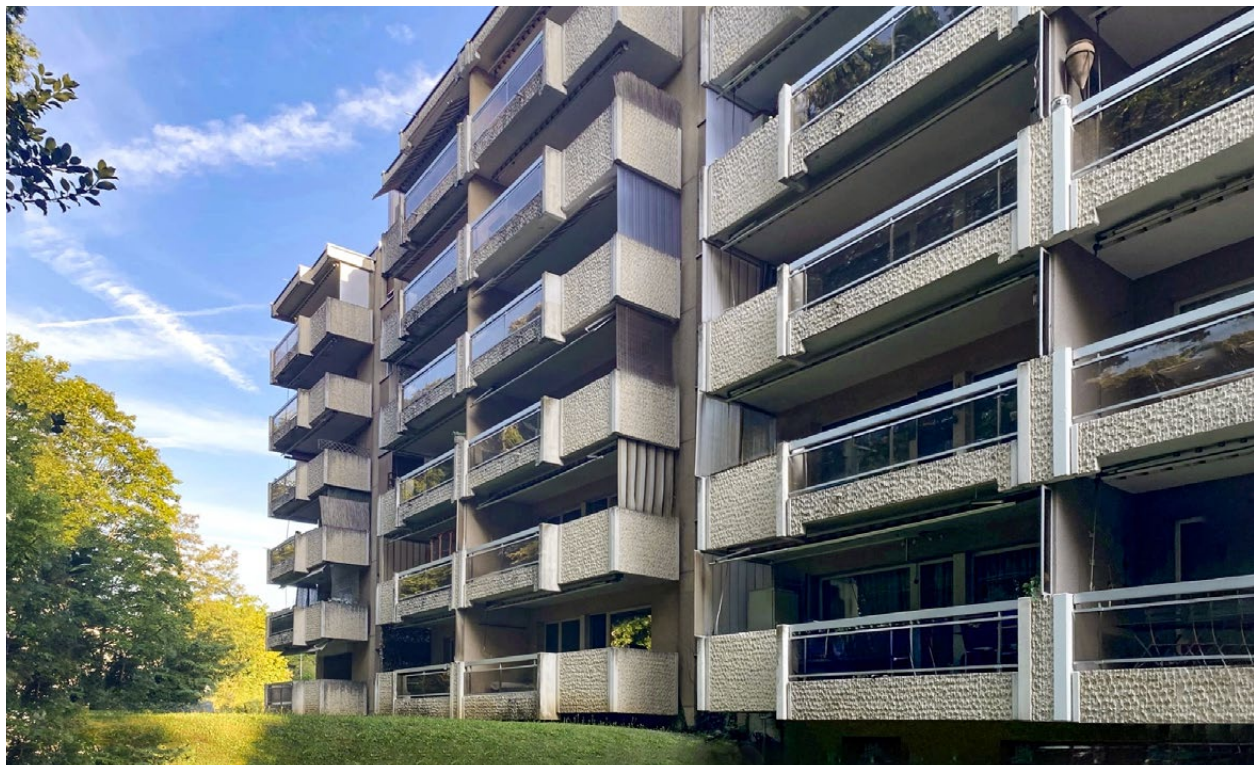
# In der Berichtsperiode getätigte Käufe und Verkäufe

## Käufe

Kanton	Gemeinde	Adresse	Typ	Kaufdatum	Kaufpreis CHF
VD	Morges	Chemin de la Brume 7–9	Wohnbauten	28.06.2024	11'000'000
<b>Total Käufe</b>					<b>11'000'000</b>

## Verkäufe

Kanton	Gemeinde	Adresse	Typ	Verkaufsdatum	Verkaufspreis CHF
JU	Delémont	Rue des Moulins 28	Gemischt	15.01.2024	10'000'000
JU	Pruntrut	Rue des Tilleuls 31–33	Wohnbauten	15.05.2024	4'600'000
VD	Prangins	Route de l'Aérodrome 73–75	Kommerziell	31.05.2024	3'000'000
<b>Total Verkäufe</b>					<b>17'600'000</b>



Brume 7–9, Morges (VD)

# Liegenschaftenverzeichnis

Kanton	Gemeinde	Adresse	Typ	Einstands- preis CHF	Verkehrswert CHF	Mietzinsein- nahmen per 30.06.24 CHF	Leerstand %
GE	Chêne-Bougeries	Rue de Chêne-Bougeries 17	Gemischt	2'536'619	3'310'000	69'778	0,00%
GE	Chêne-Bougeries	Rue de Chêne-Bougeries 19	Gemischt	4'898'195	4'902'000	84'206	11,67%
GE	Genf	Place du Bourg-de-Four 33	Gemischt	2'798'851	3'678'000	68'810	0,00%
GE	Genf	Boulevard des Philosophes 7 <sup>1</sup>	Gemischt	10'387'374	15'360'000	272'458	0,00%
GE	Genf	Rue Rothschild 21 <sup>1</sup>	Wohnbauten	6'103'692	7'721'000	148'748	0,00%
GE	Genf	Avenue Théodore-Weber 9 <sup>1</sup>	Wohnbauten	9'976'917	13'800'000	257'116	0,00%
GE	Genf	Rue de Lyon 71 <sup>1</sup>	Wohnbauten	12'848'286	17'160'000	337'612	0,31%
GE	La Plaine/Dardagny	Route de Challex 4-6	Wohnbauten	11'605'801	12'560'000	286'877	0,83%
GE	Meyrin	Route du Mandement 17	Wohnbauten	8'431'697	8'966'000	205'031	0,46%
GE	Satigny	Route d'Aire-la-Ville 225-229 <sup>2</sup>	Kommerziell	35'736'370	33'520'000	716'091	5,10%
GE	Versoix	Avenue Théodore-Vernes 12-14 <sup>1</sup>	Wohnbauten	9'547'479	11'710'000	243'815	0,10%
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 29 <sup>1,2</sup>	Wohnbauten	9'488'928	13'190'000	237'658	0,00%
GE	Vernier	Ch. Mouille-Galand 5 /Route de Peney 20	Kommerziell	22'345'598	20'810'000	600'750	0,00%
GE	Vernier	Ch. Mouille-Galand 3 /Route de Peney 20	Kommerziell	32'784'150	37'090'000	684'271	16,85%
GE	Vernier	Route d'Aire 162-164-166 <sup>1</sup>	Wohnbauten	3'652'799	4'199'000	95'450	0,00%
GE	Vernier	Route de Montfleury 1-3 <sup>1</sup>	Kommerziell	95'114'735	73'400'000	1'907'852	13,25%
VD	Clarens	Rue du Lac 54	Gemischt	4'945'424	4'275'000	71'416	19,52%
VD	Lausanne	Place du Tunnel 13-14 <sup>1</sup>	Gemischt	6'731'486	9'236'000	189'250	0,31%
VD	Lausanne	Chemin de Renens 55-57/Av. Morges 92 <sup>1</sup>	Wohnbauten	3'327'824	4'692'000	103'131	0,64%
VD	Lonay	Chemin des Mouettes 1 <sup>1,2</sup>	Kommerziell	2'136'845	1'669'000	54'802	34,30%
VD	Lonay	Chemin des Mouettes 1 (lot 8) <sup>2</sup>	Kommerziell	1'961'061	1'695'000	20'862	66,83%
VD	Montreux	Chemin du Réchon 7 <sup>1</sup>	Wohnbauten	2'080'388	2'209'000	42'720	0,00%
VD	Nyon	Chemin de la Redoute 14-22	Wohnbauten	31'347'946	31'240'000	664'746	2,42%
VD	Renens	Avenue de Préfaully 28-30	Kommerziell	7'535'687	7'831'000	226'127	0,00%
VD	Vevey	Rue des Bosquets 14-15	Gemischt	3'664'280	3'352'000	76'645	0,00%
VD	Morges	Chemin de la Brume 7-9	Wohnbauten	11'743'219	12'200'000	0	0,00%
FR	Bulle	Rue de Gruyères 56	Gemischt	3'773'575	2'618'000	67'159	3,26%
FR	Bulle	Rue des Agges 1/Rte des Granges <sup>1</sup>	Gemischt	3'008'252	2'565'000	87'574	5,99%
FR	Freiburg	Rue de Romont 3	Kommerziell	3'861'447	3'689'000	81'126	0,00%
FR	Freiburg	Rue du Varis 20	Wohnbauten	2'564'780	2'858'000	68'073	0,00%
FR	Freiburg	Rue Saint-Pierre 6	Kommerziell	28'982'823	24'250'000	621'160	5,33%
<b>Total</b>				<b>395'922'527</b>	<b>395'755'000</b>	<b>8'591'313</b>	<b>7,02%</b>

<sup>1</sup> Indirekter Besitz

<sup>2</sup> Stockwerkeigentum (StWE)

Die Mieten von CHF 8'591'313 beinhalten keine Einnahmen aus verkauften Gebäuden im ersten Semester 2024.



## Zusammenfassung

Typ	Einstandspreis CHF	Verkehrswert CHF	Mietzinseinnahmen per 30.06.24 CHF	Leerstand %
Grundstücke, angefangene Bauten	0	0	0	0,00%
Wohnbauten	119'391'931	137'813'000	2'587'844	0,81%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	194'722'347	170'434'000	4'196'950	11,25%
Kommerziell genutzte Liegenschaften im Stockwerkeigentum (StWE)	81'808'249	87'508'000	1'806'519	4,26%
<b>Total</b>	<b>395'922'527</b>	<b>395'755'000</b>	<b>8'591'313</b>	<b>7,02%</b>

## 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 30. Juni 2024

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



Geplante Ausstattung Saint-Pierre 6, Freiburg (FR)



Tunnel 13–14, Lausanne (VD)

# Berechnete Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie

	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Mietzinsausfallrate <sup>1</sup>	7,25%	8,61%	14,62%
Fremdfinanzierungsquote	27,48%	31,70%	29,43%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,94%	61,84%	58,66%
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) <sup>2</sup>	0,78%	0,72%	0,81%
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF MV) <sup>2</sup>	0,73%	1,30%	1,39%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) <sup>3</sup>	0,60%	-3,02%	3,69%
Rendite auf das investierte Kapital «Return on Invested Capital» (ROIC) <sup>3</sup>	0,69%	-1,78%	2,68%
Ausschüttungsrendite	3,21%	3,65%	2,88%
Ausschüttungsquote	na	na	na
Agio/Disagio	-7,68%	-25,10%	-16,07%
Anlagerendite <sup>3</sup>	0,62%	-3,10%	1,87%

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

<sup>2</sup> Über 12 Monate

<sup>3</sup> Seit 1. Januar

Fondsperformance	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Suisse Romande Property Fund	12,82%	-22,97%	-6,93%
SXI Real Estate® Funds Broad Index	4,93%	-0,40%	-14,88%

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	30.06.2024	30.06.2023
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 <sup>2</sup> /Jahr)	129,7	123,4
Treibhausgasemissionen (kg CO <sub>2</sub> -eq/Jahr)	2'135'204	2'541'661
Intensität Treibhausgasemissionen (kg CO <sub>2</sub> -eq/m <sup>2</sup> /Jahr)	24,2	30,4

**Anmerkung:** Diese Umweltkennzahlen zum 30.06.2024 entsprechen denjenigen des letzten Jahresberichts zum 31.12.2023, die nach der letzten von AMAS empfohlenen Methodik.

# 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-

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.

Per 30. Juni 2024 wurden die von Wüest Partner per 31. Dezember 2023 gemachten Marktwerte der Liegenschaften übernommen.

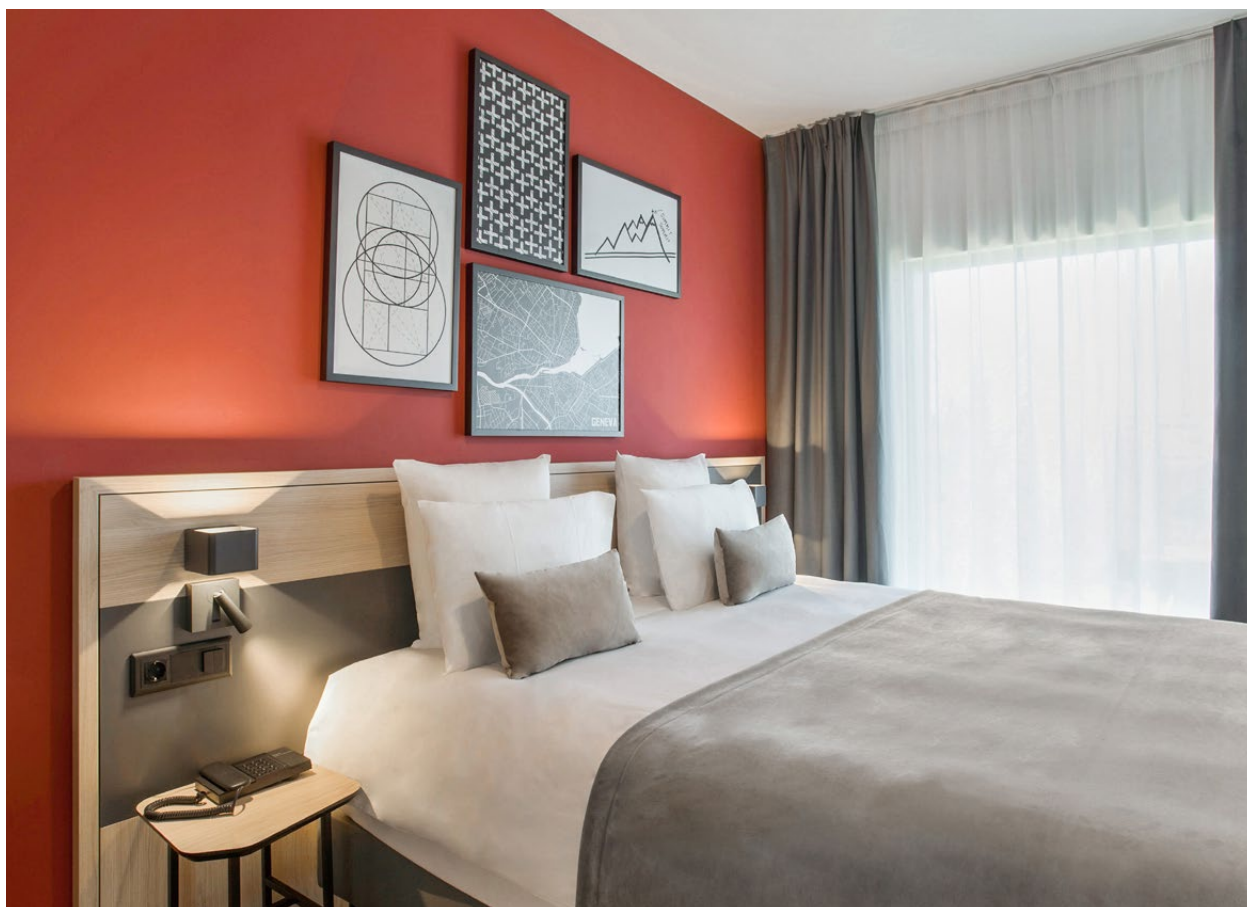
## Methode von Wüest Partner AG

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. Der Mietertrag der einzelnen Liegenschaften wird für



Tunnel 13–14, Lausanne (VD)





Mouille-Galand 5, Vernier (GE)

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 30.06.2024) betrug 3,20%, und die für die Einzelbewertungen der Immobilien angewandten Sätze lagen in einer Spanne zwischen 2,55% und 4,10%.

# Informationen zu konkreten wirtschaftlichen bzw. rechtlichen Angelegenheiten

Nach einem Jahr 2023, das durch einen höchst unsicheren makroökonomischen und geopolitischen Kontext mit bewaffneten Konflikten, strategischen Fragen und Zinsmassnahmen der Zentralbanken gekennzeichnet war, hat der Inflationsdruck seit Anfang 2024 weiter nachgelassen. Die Senkung des Leitzinses der SNB seit März 2024 hat dazu beigetragen dürfte die Investitionen auf dem Schweizer Immobilienmarkt in den kommenden Monaten unterstützen.

Was die rechtlichen Dokumente der SRPF betrifft, so wurden im Berichtszeitraum weder der Prospekt noch der Fondsvertrag aktualisiert.

Am 27. Juni 2024 wurde eine Fusion zwischen den beiden Tochtergesellschaften des Fonds, Capital Real Estate SA und Arcenter SA, wirksam, wobei die erstere die letztere absorbierte.

Das Risiko von Mietausfällen aufgrund von säumigen Mietern wird im ersten Halbjahr 2024 weiter reduziert. Ein Mieter von ARCenter wird jedoch aufgrund seiner Zahlungsverzögerungen genau überwacht. Zu beachten ist, dass diese Beträge durch die Mietgarantie am 30. Juni 2024 abgedeckt sind.

Schliesslich bestätigt JSSREM, dass keine Immobilien von nahestehenden Personen erworben oder an nahestehende Personen verkauft wurden und dass alle anderen Geschäfte mit nahestehenden Personen zu Marktbedingungen getätigt wurden (Absatz 18 der AMAS-Immobilienfonds-Richtlinien).

# Weitere Informationen

## Liste der Mieter, die mehr als 5% der Mietzeinnahmen ausmachen:

Drei Mieter machen mehr als 5% der gesamten Mietzeinnahmen von SRPF am 30. Juni 2024 aus:

- Appart'City (Ch. Mouille-Galand 5) mit 7,4%;
- m3 Nomad SA (ARCenter) mit 5,1%;
- Migros (ARCenter) mit 5,1%.

## Informationen zu Derivaten:

Der Fonds hält keine derivativen Finanzinstrumente.

## Konsolidierung der Immobiliengesellschaften:

Der Fonds besitzt eine Immobiliengesellschaft: Capital Real Estate SA, im Besitz des Fonds seit 2016. Diese Immobiliengesellschaft wird 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

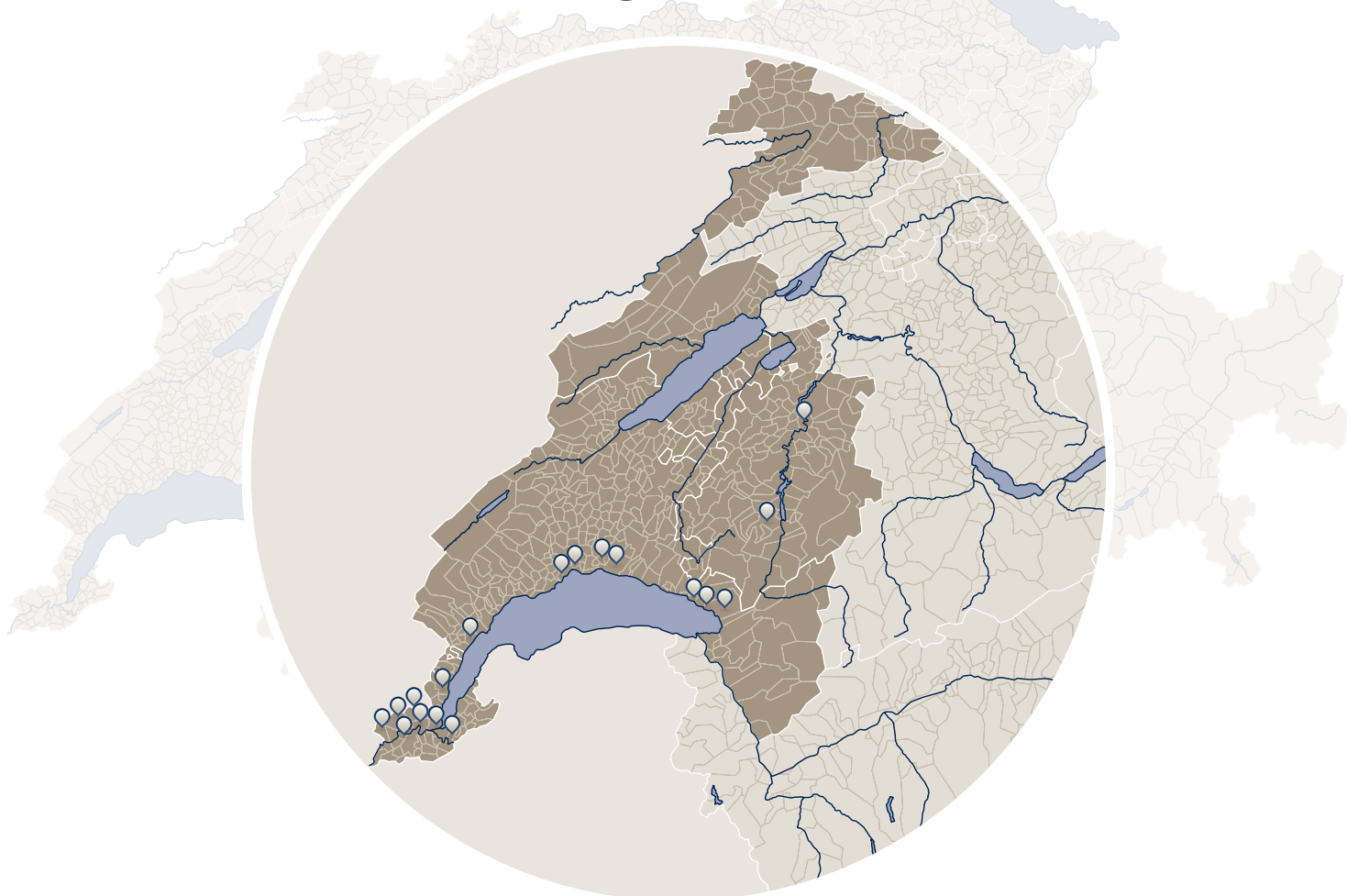
Avenue Pictet-de-Rochemont 29, Genf

Route de Montfleury 1–3, Vernier



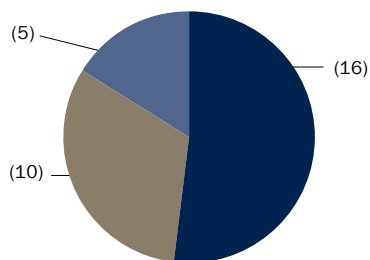
Philosophes 7, Genf (GE)

# Geographische Lage und Aufteilung der Liegenschaften



## Geographische Aufteilung nach Marktwert

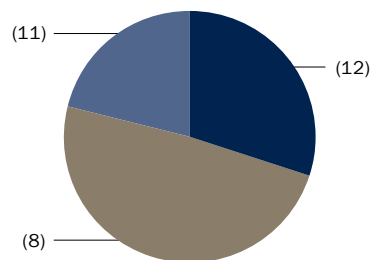
(Anzahl Immobilien)



■ Genf	52%
■ Waadt	32%
■ Freiburg	16%

## Aufteilung nach Typ nach Erträge

(Anzahl Immobilien)



■ kommerzielle Bauten	49%
■ Wohnbauten	30%
■ gemischte Bauten	21%



