

Rapport Semestriel 2024

Suisse Romande
Property Fund

Rapport Semestriel non-audité
30.06.2024



N° ISIN : CH0258245064
Symbole SIX : SRPF



Varis 20, Fribourg (FR)

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

Sommaire

Introduction	4
Organisation	6
Rapport de gestion au 30 juin 2024	8
Compte de fortune	12
Compte de résultat	13
Engagements hypothécaires	14
Taux de rémunérations	15
Liste des achats et des ventes durant la période	17
Inventaire des immeubles	18
Indices calculés selon la directive de l'AMAS	21
Principes d'évaluation et de calcul de la VNI	22
Indications sur les affaires économiques ou juridiques particulières	24
Autres informations	25
Localisation géographique des immeubles	26

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.



Mouille-Galand 3 et 5, Vernier (GE)

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 Emeria Switzerland SA, 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	



Réchon 7, Montreux (VD)

Rapport de gestion au 30 juin 2024

Un début d'année prometteur pour Suisse Romande Property Fund

Au 30 juin 2024, le fonds immobilier SRPF clôture le premier semestre 2024 avec un résultat net de CHF 3'888'378, en ligne avec les CHF 4'007'263 un an plus tôt. Les revenus locatifs pour la période totalisent CHF 8'791'244 et les charges CHF 5'178'146. A portefeuille constant (en excluant les transactions sur la période) par rapport au 30 juin 2023, ces chiffres représentent une hausse de 24,5% du résultat net, un accroissement de 1,5% des revenus locatifs, et une baisse de 11,3% des charges.

L'augmentation des loyers à périmètre constant s'explique par la diminution de la vacance des immeubles, résultat du travail soutenu de commercialisation. La baisse des charges résulte, quant à elle, essentiellement de l'amortissement comptabilisé au premier trimestre l'an passé sur l'immeuble d'ARCenter, Route de Montfleury 1-3 (GE).

La valeur vénale des immeubles s'élève à CHF 395'755'000 au 30 juin 2024 contre CHF 448'092'000 au 30 juin 2023. Cette variation résulte des cinq ventes qui sont intervenues dans le cadre du repositionnement résidentiel du Fonds entre décembre 2023 et mai 2024 et de l'acquisition d'un immeuble résidentiel à Morges (VD) réalisée en juin 2024 (voir section



Projet d'aménagement à ARCenter, Vernier (GE)

Acquisitions et Ventes, ci-après). Cette baisse prend également en compte les ajustements des experts immobiliers opérés au 31 décembre 2023 sur les valeurs de marché, avec notamment l'augmentation des taux d'escompte des immeubles commerciaux et des immeubles résidentiels genevois dits « prime ». A noter qu'aucune mise à jour des valeurs de marché n'a été effectuée pour le 30 juin 2024. Les travaux engagés depuis le début de l'année et les relocations signées seront par conséquent pris en compte à la prochaine mise à jour du portefeuille au 31 décembre 2024.

Dans le prolongement des ventes réalisées, le coefficient d'endettement a diminué, passant de 31,7% au 30 juin 2023 à 27,5% au 30 juin 2024. Le taux d'intérêt annuel moyen pondéré du portefeuille s'établit au 30 juin 2024 à 1,55% contre 1,73% au 31 décembre 2023.

A la fin de la période sous revue, la fortune nette du Fonds s'élève ainsi à CHF 275'830'315. La Valeur Nette d'Inventaire (VNI) par part s'établit par conséquent à CHF 102,90.

Actions entreprises durant ce premier semestre 2024

Une augmentation significative de la relocation d'espaces commerciaux vacants

Trois immeubles commerciaux ont bénéficié de relocations au cours des six premiers mois de 2024. Ces relocations sont les fruits d'un travail de commercialisation soutenu et de certaines rénovations d'espaces vacants.

- Saint-Pierre 6 (FR) : relocation à une clinique d'un étage complet de 480 m² de surfaces rénovées à compter du 1^{er} août 2024 pour une durée de 10 ans,
- ARCenter (GE) : signature d'un bail avec La Poste qui ouvrera ses portes en fin d'année. Cette implantation complètera ainsi les services déjà proposés au sein de ce centre commercial de proximité,

- Mouettes 1 (VD) : relocation de 450 m² de surfaces de bureaux, réduisant ainsi une partie de la vacance élevée de cet immeuble.

La durée moyenne pondérée de ces baux signés s'élève à 7,2 ans.

Cette accélération des relocations se confirme également depuis le 30 juin 2024 avec la signature de 2'718 m² de surfaces commerciales sur les cantons de Genève et Vaud.

Le taux de vacance au 30 juin 2024 s'élève ainsi à 7,02%, contre 7,80% au 31 décembre 2023 et 8,61% au 30 juin 2023.

Investissements

L'équipe de gestion de JSSREM a poursuivi la mise en valeur des immeubles du portefeuille de SRPF. Depuis le début de l'année 2024, CHF 1,1 million a été ainsi investi dans plusieurs projets :

- Philosophes 7 (GE) : rénovation de la toiture et isolation des caves,

- Saint-Pierre 6 (FR) : réhabilitation de l'immeuble avec le changement du premier ascenseur, rénovation du 5^e étage, rénovation des sprinklers et réfection de l'étanchéité des terrasses,
- Rénovation de six appartements permettant une augmentation des revenus locatifs : Théodore-Vernes 12-14 (GE), Théodore-Weber 9 (GE), Lyon 71 (GE), Philosophes 7 (GE) et deux à Mandement 17 (GE).

Pour le second semestre, les travaux planifiés sur les immeubles de Romont 3 (FR) et Lac 54 (VD) vont pouvoir débuter suite à l'obtention récente des autorisations pour convertir ces espaces commerciaux en trois appartements. Ces travaux permettront de définitivement clôturer le chapitre des rénovations d'espaces structurellement vacants du portefeuille ouvert en 2022.

Au sujet des projets de surélévation, celui de Lyon 71 (GE) est décalé de 24 mois en raison de la demande des autorités de réaliser lesdits travaux en même temps que ceux de nos voisins. Les projets pour Théodore-Vernes 12-14 (GE) et Théodore-Weber 9 (GE) sont toujours d'actualité, et pourront débuter en fonction du



Théodore-Weber 9, Genève (GE)

volume des opportunités d'acquisition. La priorité est actuellement mise sur les projets générant immédiatement des revenus pour le Fonds.

JSSREM continue aussi de suivre son plan d'investissements avec pour objectif la baisse de la vacance du parc et l'amélioration du profil ESG du portefeuille.

ESG

L'amélioration ESG du portefeuille demeure en effet une priorité pour JSSREM. Depuis le début de l'année, des actions pour renforcer le « S » ou « Social » de ESG ont été lancées par notre équipe :

- un sondage a été organisé auprès de nos locataires résidentiels permettant ainsi d'améliorer le niveau de service que nous pouvons leur proposer. Il est d'ores et déjà prévu que ce sondage sera mis à jour chaque année afin de nous permettre de suivre les effets de nos actions,
- des potagers urbains ont été créés dans les jardins de l'immeuble Redoute 14–22 (VD).

S'agissant du « E » ou « Environnement » et en complément des CAPEX engagés pour améliorer ce critère, l'installation des boîtiers E-nno a été finalisée, nous permettant ainsi d'assurer le suivi des consommations des immeubles et d'identifier, le cas échéant, toute consommation anormale. Nous travaillons également actuellement sur le prochain raccordement au Chauffage à Distance (CAD) de l'immeuble de Tunnel 13–14 (VD).

Marchés boursiers et indices

Au 30 juin 2024, le cours de bourse de SRPF a clôturé à CHF 95,00, affichant ainsi une augmentation de 12,82% depuis le début de l'année, contre 4,93% pour l'indice



Pictet-de-Rochemont 29, Genève (GE)

SXI Real Estate Funds Broad. Sur un an, cette variation s'élève à +19,40% contre +10,65% pour l'indice.

JSSREM reste attentive aux mouvements du marché et continue d'organiser régulièrement des points de situation avec le teneur de marché du Fonds.

La marge de bénéfice d'exploitation (EBIT) s'affiche à 67,9% au 30 juin 2024 contre 61,8% au 30 juin 2023.

Le taux de perte sur loyer poursuit sa baisse, enregistrant au premier semestre 2024 son point le plus bas depuis 2019 à 7,25%, contre 8,30% au 31 décembre 2023 et 8,61% au 30 juin 2023.

Acquisitions et Ventes

Depuis le début de l'année, quatre transactions ont été signées, en ligne avec la restructuration du portefeuille et la stratégie d'un retour vers un profil plus résidentiel du Fonds (cf. page 17) :

- Acquisition d'un immeuble résidentiel à Morges, Chemin de la Brume 7–9 (VD) en date du 28 juin 2024 pour CHF 11 millions. Cet immeuble, composé de 24 appartements, génère annuellement CHF 529'000 de revenus locatifs, bénéficie également d'un potentiel locatif très intéressant (+25%), ainsi que d'une excellente localisation dans le quartier de Beausobre. Le futur raccordement au CAD et la possibilité d'installation de panneaux photovoltaïques contribuent également de la future création de valeur pour cet immeuble.
- Vente de deux actifs commerciaux : Moulins 28 (JU) le 15 janvier 2024 et Aéroport 73–75 (VD) le 31 mai 2024 pour un total de CHF 13 millions. Les besoins d'investissements CAPEX immédiats et la localisation ont motivé la cession du premier immeuble alors que la seconde vente a été décidée en raison de l'illiquidité et de la typologie de l'actif (motel/restaurant).
- Ces ventes ont été suivies par la cession, le 15 mai 2024, de l'immeuble Tilleuls 31–33 (JU), dernier immeuble du Fonds localisé dans le canton du Jura.

Ces ventes ont certes généré, comptablement, des pertes en capitaux réalisés de l'ordre CHF 7 millions, mais cette dernière est à mettre en perspective avec un investissement incontournable à court terme de CHF 9 millions pour maintenir l'entretien de ces immeubles, qui plus est, sans potentiel locatif.



Théodore-Vernes 12–14, Genève (GE)

La vente d'Aérodrome 73–75 (VD) a été signée à près de 7% au-dessus de la valeur de marché et celle de Tilleuls 31–33 (JU) s'est conclue à la valeur de marché.

Ces ventes permettent ainsi de recentrer le portefeuille sur les cantons de Genève, Vaud et Fribourg.

L'équilibre entre valeur de marché et prix de revient du portefeuille est désormais atteint au 30 juin 2024, permettant ainsi d'envisager l'avenir avec plus de flexibilité et de sérénité.

Perspectives

Les actions lancées dès 2022 et poursuivies en 2023 commencent à impacter positivement les résultats du Fonds. Il faudra toutefois attendre 2025 pour constater leur plein effet.

La restructuration du portefeuille amorcée fin 2022 montre ses premiers résultats. En effet, la part des revenus générés par les immeubles commerciaux est passée en-dessous de la barre symbolique des 50% au 30 juin 2024. Ce sont 49% des revenus de SRPF contre 58% un an plus tôt qui sont issus d'objets commerciaux, 30% provenant des immeubles résidentiels et 21% issus d'objets mixtes.

JSSREM reste en quête d'actifs résidentiels et poursuivra ses recherches d'opportunités. En parallèle, la

vente d'immeubles commerciaux sera envisagée pour les actifs qui seront prêts à être mis sur le marché.

Les signatures de baux commerciaux réalisées après le 30 juin 2024 permettent d'ores et déjà de sécuriser de nouveaux revenus locatifs sur le long terme.

La structure de la dette du portefeuille a d'ores et déjà été améliorée, toutefois son optimisation demeure une des priorités pour SRPF ces prochains mois, notamment en ce qui concerne la gestion du risque de taux à plus long terme. JSSREM conserve également en parallèle son objectif de diminuer la charge financière du Fonds en profitant notamment de la baisse actuelle des taux d'intérêt.

L'équipe de JSS Real Estate Management SA continue de voir des opportunités de développement au sein du portefeuille et poursuivra son travail pour atteindre ses objectifs avec le soutien de ses investisseurs. La Direction de fonds est persuadée que la valeur apportée par toutes les actions menées permettra une croissance du dividende dans les années futures.

Nous vous souhaitons une bonne lecture de ce rapport semestriel et nous remercions nos investisseurs pour leur confiance.

Compte de fortune

	30.06.2024	30.06.2023
	CHF	CHF
Actifs		
Avoirs postaux et bancaires à vue	1'931'702	3'220'969
Immeubles		
Terrains à bâtir, immeubles en construction	0	0
Immeubles d'habitation	137'813'000	137'444'000
Immeubles à usage commercial	170'434'000	250'348'000
Immeubles à usage mixte	87'508'000	60'300'000
Total immeubles	395'755'000	448'092'000
Autres actifs	5'276'853	5'435'341
Total des actifs	402'963'555	456'748'310
Passifs		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	59'985'000	118'045'000
Autres engagements à court terme	7'610'925	9'529'807
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	48'756'000	23'985'000
Autres engagements à long terme	0	0
Total des passifs	116'351'925	151'559'807
Fortune nette du Fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	286'611'630	305'188'503
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-10'781'314	-10'659'447
Fortune nette du Fonds	275'830'315	294'529'056
Variation de la fortune nette		
Fortune nette du Fonds au début de la période comptable	282'647'142	312'013'769
Distribution	-8'185'566	-8'051'376
Distribution intermédiaire	0	0
Solde des mouvements de parts	-333'809	0
Résultat total de l'exercice	1'702'548	-9'433'338
Fortune nette du Fonds à la fin de la période comptable	275'830'315	294'529'056
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	3'264	0
Nombre de parts en circulation	2'680'528	2'683'792
Valeur nette d'inventaire par part	102,90	109,74
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	0	0

Compte de résultat

	30.06.2024	30.06.2023
	CHF	CHF
Revenus		
Produits des avoirs postaux et bancaires	243'000	270'440
Loyers (rendements bruts)	8'791'244	9'856'593
Intérêts intercalaires portés à l'actif	25'405	22'894
Autres revenus	6'875	0
Total des revenus	9'066'524	10'149'927
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	876'385	909'198
Autres intérêts passifs	229'492	268'497
Entretien et réparations	547'563	817'238
Administration des immeubles		
Frais liés aux immeubles	828'859	999'020
<i>dont impôt foncier</i>	291'921	342'149
<i>dont variation des provisions pour débiteurs douteux</i>	-215'288	-245'582
Frais d'administration	556'579	269'105
Frais d'estimation et d'audit	50'568	85'194
Impôts directs	929'095	857'327
Amortissements sur les immeubles	0	682'822
Rémunération réglementaire versée à la direction	957'014	1'005'710
Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire	84'562	92'835
Autres charges	115'300	155'718
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	2'729	0
Total des charges	5'178'146	6'142'664
Résultat		
Résultat net	3'888'378	4'007'263
Gains et pertes en capitaux réalisés	-7'169'488	0
Résultat réalisé	-3'281'110	4'007'263
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	5'443'867	-14'008'540
Impôts de liquidation (variation)	-460'209	567'939
Résultat total	1'702'548	-9'433'338

Engagements hypothécaires

Détail des engagements hypothécaires

Type	CHF	Taux	Début	Échéance
Dettes à court terme				
Saron 3 mois	13'000'000	1,72%	27.06.2024	26.08.2024
Saron 3 mois	43'000'000	1,61%	30.06.2024	30.09.2024
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
Fixe	475'000	1,80%	13.03.2015	13.03.2025
Total dettes à court terme ≤ 1 an	59'985'000	1,67% *		
Dettes à long terme				
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
Total dettes à long terme 1 à 5 ans	28'756'000	2,07% *		
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	48'756'000	1,41% *		
Total	108'741'000	1,55% *		
Durée moyenne des crédits (années)		2,20		

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%	5,00%
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art.19 al.6 let.b du contrat de fonds) ¹	3,00%	1,15%
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%	6,00%
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 l'achat de l'immeuble de Morges (aucune commission appliquée sur les ventes).

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.



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

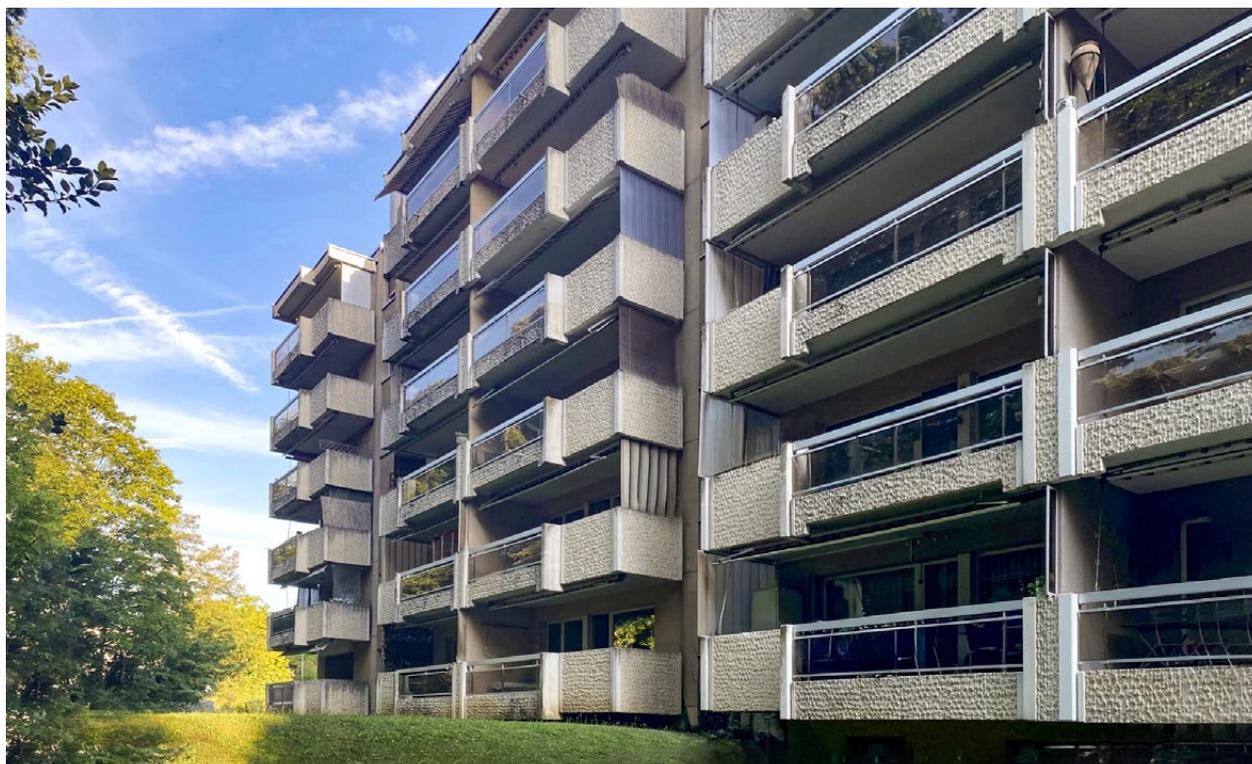
Liste des achats et des ventes durant la période

Achats

Canton	Commune	Adresse	Type	Date d'achat	Prix d'achat CHF
VD	Morges	Chemin de la Brume 7-9	Résidentiel	28.06.2024	11'000'000
Total achats					11'000'000

Ventes

Canton	Commune	Adresse	Type	Date de vente	Prix de vente CHF
JU	Delémont	Rue des Moulins 28	Mixte	15.01.2024	10'000'000
JU	Porrentruy	Rue des Tilleuls 31-33	Résidentiel	15.05.2024	4'600'000
VD	Prangins	Route de l'Aérodrome 73-75	Commercial	31.05.2024	3'000'000
Total ventes					17'600'000



Brume 7-9, Morges (VD)

Inventaire des immeubles

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

¹ Détention indirecte

² Détention en PPE

Les loyers de CHF 8'591'313 n'intègrent pas les revenus des immeubles vendus au premier semestre 2024.

Récapitulatif

Type	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus locatifs 30.06.24 CHF	Vacance %
Terrains à bâtir et constructions	0	0	0	0,00%
Immeubles d'habitation	119'391'931	137'813'000	2'587'844	0,81%
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE	194'722'347	170'434'000	4'196'950	11,25%
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE	81'808'249	87'508'000	1'806'519	4,26%
Total	395'922'527	395'755'000	8'591'313	7,02%

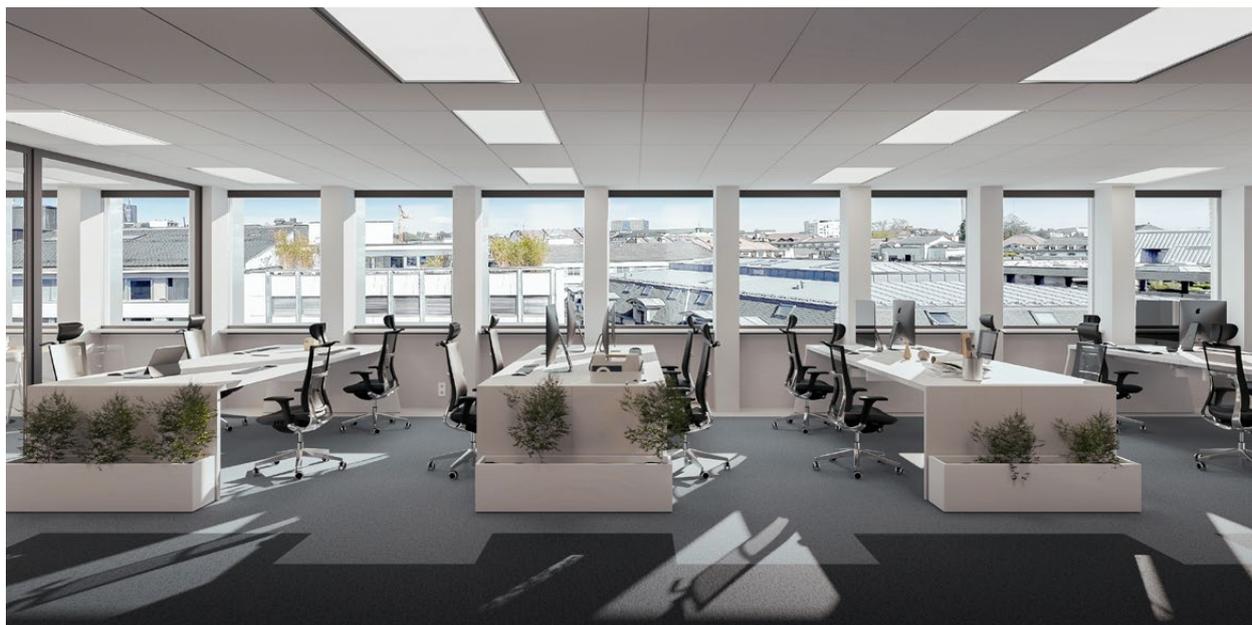
Type d'immeubles

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 30 juin 2024

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.



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



Tunnel 13–14, Lausanne (VD)

Indices calculés selon la directive de l'AMAS

	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Taux de perte sur loyer ¹	7,25%	8,61%	14,62%
Coefficient d'endettement	27,48%	31,70%	29,43%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67,94%	61,84%	58,66%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF GAV) ²	0,78%	0,72%	0,81%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF MV) ²	0,73%	1,30%	1,39%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) ³	0,60%	-3,02%	3,69%
Rendement du capital investi «Return on Invested Capital» (ROIC) ³	0,69%	-1,78%	2,68%
Rendement sur distribution	3,21%	3,65%	2,88%
Coefficient de distribution	na	na	na
Agio / Disagio	-7,68%	-25,10%	-16,07%
Rendement de placement ³	0,62%	-3,10%	1,87%

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

² Sur les 12 derniers mois

³ Depuis le 1^{er} janvier

Performance du fonds depuis le 1er janvier	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%

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	30.06.2024	30.06.2023
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: Ces indices environnementaux au 30.06.2024 reprennent ceux du dernier rapport annuel au 31.12.2023, calculés selon la dernière méthodologie préconisée par l'AMAS.

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.

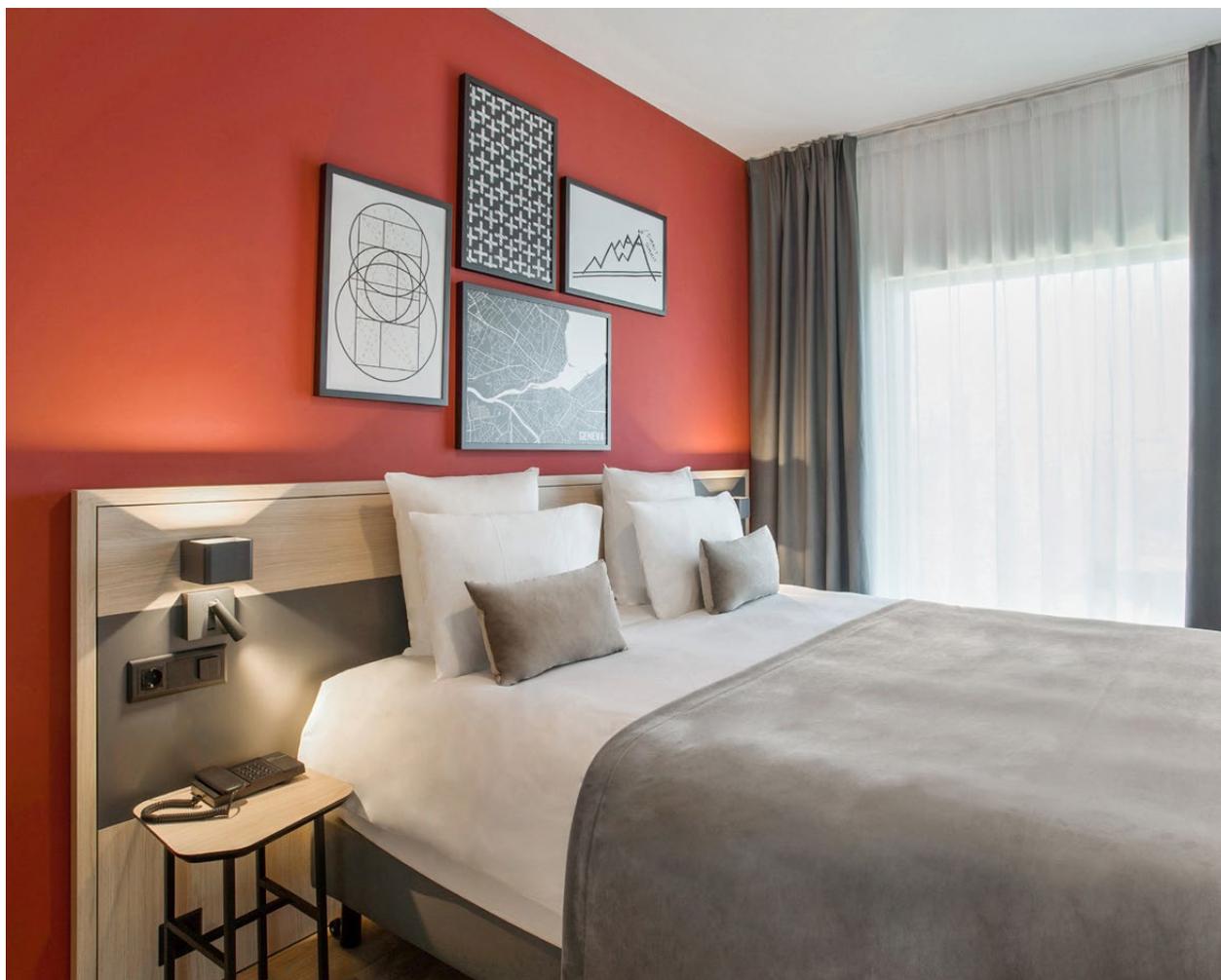
Au 30 juin 2024, les valeurs de marché des immeubles faites par Wüest Partner au 31 décembre 2023 ont été reprises.

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



Tunnel 13–14, Lausanne (VD)



Mouille-Galand 5, Vernier (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 30 juin 2024) est de 3,20% et les taux appliqués pour les évaluations individuelles des immeubles s'inscrivent dans une fourchette de 2,55% à 4,10%.

Indications sur les affaires économiques ou juridiques particulières

Après une année 2023 marquée par un contexte macro-économique et géopolitique très incertain, entre conflits armés, enjeux stratégiques et actions des banques centrales sur les taux d'intérêt, les pressions inflationnistes ont continué de s'atténuer depuis le début de l'année 2024. La baisse du taux directeur de la BNS amorcée en mars 2024 devrait contribuer à soutenir les investissements du marché immobilier suisse dans les mois à venir.

En ce qui concerne les documents juridiques de SRPF, ni le prospectus ni le contrat de fonds n'ont été mis à jour au cours de la période sous revue.

Une fusion entre les deux filiales du fonds, Capital Real Estate SA et Arcenter SA, a pris effet le 27 juin 2024, la première entité absorbant la seconde.

Le risque de pertes locatives dues à des locataires défaillants a continué de se réduire. Un locataire d'ARCenter fait toutefois l'objet d'une surveillance étroite en raison de ses retards de paiement. A noter que ces montants sont couverts par la garantie de loyer au 30 juin 2024.

Enfin, JSSREM confirme qu'elle n'a ni acquis ni vendu d'actifs immobiliers à des parties liées, et que toute autre activité avec des parties liées a été menée aux conditions du marché (paragraphe 18 des lignes directrices des fonds immobiliers de l'AMAS).

Autres informations

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

Trois locataires représentent plus de 5% du total des revenus locatifs de SRPF au 30 juin 2024:

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

Informations sur les dérivés :

Le Fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

Consolidation des sociétés immobilières :

Suite à la fusion entre ses deux sociétés immobilières, le Fonds détient désormais une seule société immobilière, Capital Real Estate SA, détenue par le Fonds depuis 2016. Cette société est intégrée dans les comptes du Fonds et clôture ses comptes au 31 décembre.

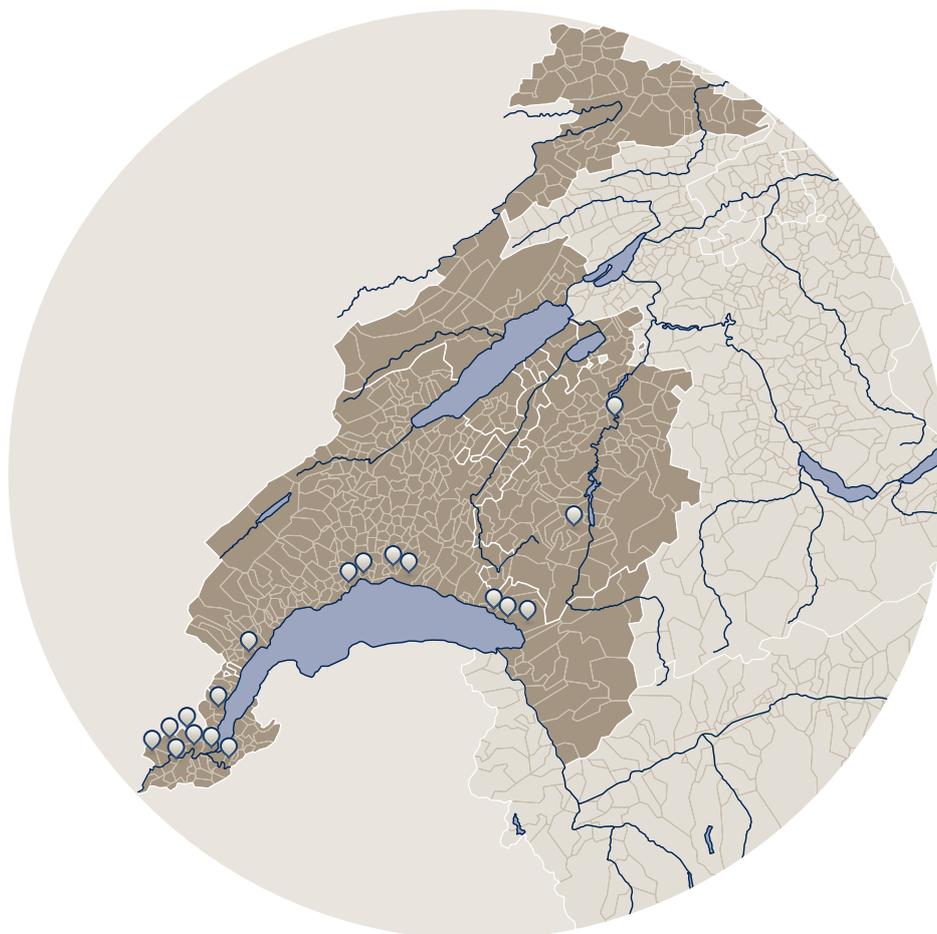
Liste des immeubles détenus par Capital Real Estate SA:

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
Route de Montfleury 1-3, Vernier



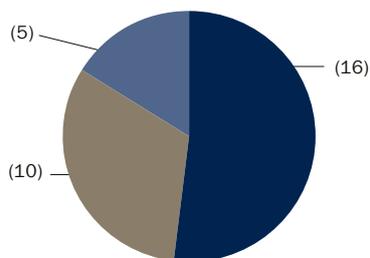
Philosophes 7, Genève (GE)

Localisation géographique des immeubles



Répartition géographique de la fortune

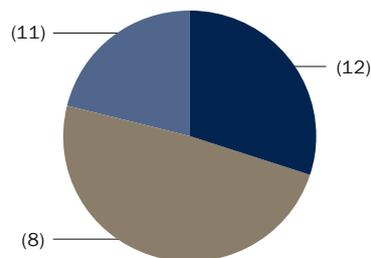
(nombre d'immeubles)



■ Genève	52%
■ Vaud	32%
■ Fribourg	16%

Répartition par type de revenus

(nombre d'immeubles)



■ Commercial	49%
■ Résidentiel	30%
■ Mixte	21%

