

Jahresbericht
2022

Suisse Romande
Property Fund

Jahresbericht 2022



N° ISIN: CH0258245064
SIX Symbol SRPF



RES

CARDINAL
Les Granges

La Vita RESTAURANT

Agges 1, Bulle (FR)

Inhalt

Einleitung	4
Organisation	5
Mitteilung der Fondsleitung	6
Management-Bericht	8
Vermögensrechnung	10
Erfolgsrechnung	11
Hypothekarische Verbindlichkeiten	13
Vergütungssätze	14
Im Berichtsjahr getätigte Käufe und Verkäufe	15
Liegenschaftenverzeichnis	16
Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie	18
Dividende	19
Entwicklung des Fonds über die vergangenen 3 Jahre	19
Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des NIW	20
Informationen zu konkreten wirtschaftlichen bzw. rechtlichen Angelegenheiten	23
Weitere Informationen	24
Kurzbericht der Prüfgesellschaft	25
Geographische Lage und Aufteilung der Liegenschaften	27

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.

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

Namen zu verwalten. Die Depotbank ist Vertragspartei und übernimmt die ihr durch das Gesetz und den Fondsvertrag übertragenen Aufgaben.

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

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

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

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

Fondsleitung

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

Depotbank

Bank J. Safra Sarasin AG
Elisabethenstrasse 62
4002 Basel

Verkaufsbeschränkungen

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

Organisation

Fondsleitung	JSS Real Estate Management AG Rue de la Corraterie 4, 1204 Genf	
Verwaltungsrat	Oliver Cartade	Präsident
	Oren-Olivier Puder	Vizepräsident
	Jean-Pierre Jacquemoud	VR-Mitglied
	Michael Montebaur	VR-Mitglied
Geschäftsleitung	Virginie Bordry	CEO (ab dem 01.05.2022) und Verantwortliche des Fondsmanagement ad interim (bis zum 30.06.2022)
	Clément Marchenoir	CFO
	Isabelle Nesme	Verantwortliche des Fondsmanagements (ab dem 01.07.2022)
	<i>Dan Bihi-Zenou</i>	<i>CEO und Verantwortlicher des Fondsmanagement ad interim (bis zum 30.04.2022)</i>
Depotbank	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel	
Prüfgesellschaft	Deloitte AG, Genf	
Ständige	Vincent Clapasson	Wüest Partner AG, in Zürich und Genf
Schätzungsexperten	Philippe Bach	Wüest Partner AG, in Zürich und Genf
Liegenschafts-verwaltungen	m3 Real Estate SA, Genf	
	DBS Group Real Estate Services, Lausanne (ab dem 01.07.2022)	
	Régie Duboux SA, Lausanne (ab dem 01.10.2022)	
	Régie de la Couronne SA, Pully (gekündigt zum 30.09.2022)	
	<i>Die genauen Ausführungsmodalitäten der Aufträge sind in den Verträgen festgelegt, welche die JSS Real Estate Management AG mit den genannten Anbietern abgeschlossen hat.</i>	
Risikomanagement	ASMA Asset Management Audit & Compliance SA, Genf	
Legal & Compliance	J. Safra Sarasin Investmentfonds AG, Basel	

Mitteilung der Fondsleitung

Mit dem Krieg in der Ukraine, der Rückkehr der Inflation und dem Ende der Negativzinsen war 2022 ein ereignisreiches Jahr. Diese Ereignisse betonten die Notwendigkeit, sich schnell an eine im Wandel begriffene Umgebung anpassen zu können. Der Schweizer Immobilienmarkt muss sich nun mit einem neuen wirtschaftlichen Rahmen auseinandersetzen. Der plötzliche Anstieg der Zinssätze hat sich auf viele Akteure ausgewirkt, und diese Auswirkungen werden auch in den kommenden Monaten zu spüren sein.

In der Zwischenzeit hat JSSREM seine Organisation mit der Berufung von Virginie Bordry zum CEO am 1. Mai 2022 und der Beförderung von Isabelle Nesme zum Head of Fund Management am 1. Juli 2022 weiter ausgebaut.

Gute Ergebnisse des Geschäftsjahres 2022

SRPF schlägt sich in diesem turbulenten Marktumfeld gut: Die Mieten sind um 3,1% gestiegen und das Nettoergebnis des Fonds hat sich im Vergleich zu 2021 um 1,7% erhöht.

Die für 2022 veröffentlichten Ergebnisse basieren auf einem konservativen Ansatz des Risikomanagements: insbesondere berücksichtigen die CAPEX Investitionen den Anstieg der Baukosten und das Mietpotenzial von Büroflächen wurde an die neue Marktrealität angepasst.

Als Folge betrug der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteile am 31. Dezember 2022 CHF 116,28. Die Anleger erhalten eine Dividende in Höhe von CHF 3,00 pro Anteil.

Schrittweise Erhöhung des wohnungswirtschaftlichen Anteils

Auf Empfehlung des neuen Fondsmanagements hat der Verwaltungsrat von JSSREM eine schrittweise Rückkehr zum ursprünglichen Kern der Fondsstrategie mit einem wohnungswirtschaftlichen Schwerpunkt beschlossen. Als Folge wurden im Laufe des Geschäftsjahres zwei gewerbliche Liegenschaften verkauft; andere Verkäufe werden derzeit geprüft. Die generierte Liquidität wird in die Bestandliegenschaften und in potenzielle Akquisitionen reinvestiert.

Engagement für Umwelt, Soziales und Governance (ESG)

In seinem ersten ESG-Bericht, der letztes Jahr veröffentlicht wurde, verpflichtete sich die Fondsleitung gegenüber seinen Anlegern, den CO₂-Fussabdruck von SRPF schrittweise zu reduzieren.

JSSREM hat das Versprechen umgesetzt und im Jahr 2022 einen «Photovoltaik»-Rahmenvertrag mit Romande Energie unterzeichnet. Darüber hinaus wurde eine Partnerschaft mit dem Start-up-Unternehmen E-nno vereinbart, welche eine Energieoptimierung der Gebäude im SRPF-Portfolio ermöglicht. Weitere Informationen zu den im Jahr 2022 erzielten Ergebnissen finden Sie im ESG-Bericht, der im Frühjahr 2023 veröffentlicht wird.

Ausblick: Zuversicht und langfristige Ziele

JSSREM sieht weiterhin Potenziale innerhalb des bestehenden Portfolios. In diesem Sinne ist beabsichtigt, das Mietpotenzial der Vermögenswerte des Fonds weiter zu erschliessen, die Leerstände im Portfolio abzubauen und Flächenerweiterungen wie z. B. Aufstockung in den Gebäuden zu prüfen. Ferner wird JSSREM seiner ESG-Verpflichtung treu bleiben, sich auf seine langfristige Vision konzentrieren und flexibel bleiben, um sich an die Schwankungen des Schweizer Immobilienmarktes anzupassen.



Terrasse von Mouille-Galand 3, Vernier (GE)

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung von JSS Real Estate Management AG möchten sich bei den Investoren, Mietern und Partnern von SRPF recht herzlich für ihr erneutes Vertrauen bedanken.

Oliver Cartade

Präsident des Verwaltungsrats,
JSS Real Estate Management AG

Virginie Bordry

CEO von JSS Real Estate Management AG

Management-Bericht

SRPF meldete solide Ergebnisse im Jahr 2022

- Die Mieten stiegen um 3,1%, wobei das Gesamtergebnis CHF 19'284'765 betrug. Dies bedeutet ein stetiges Wachstum seit der Übernahme von SRPF durch JSSREM. Bei Vertragsschluss vorgesehene Mieterhöhungen bei gewerblichen Mietverträgen sowie die Neuvermietung struktureller Leerstände nach Renovierung haben einen grossen Beitrag zu diesem guten Ergebnis geleistet
- Das Nettoergebnis für 2022 beträgt CHF 8'458'712, was eine Steigerung von 20% bedeutet und zwar ohne die ausserordentlichen Erträge aus dem Jahr 2021
- Die Gesamtaufwände des Fonds sanken um 8,9%, was eine sehr straffe Verwaltung von JSSREM widerspiegelt
- Die Fremdfinanzierungskosten sanken um 15,4%, wobei der gewichtete durchschnittliche Zinssatz von 0,81% im Jahr 2021 auf 0,66% im Jahr 2022 zurückging
- Diese Ergebnisse ermöglichen die Ausschüttung einer höheren Dividende als im Vorjahr, nämlich CHF 3,00 pro Anteil, wobei ein vorsichtiger Ansatz beibehalten wird mit einer Ausschüttungsquote von 95,2%.

Die sukzessiven Erhöhungen des Referenzzinssatzes der Schweizerischen Nationalbank (SNB) seit Juni 2022 haben den Immobilienmarkt in der zweiten



Bosquets 14, Vevey (VD)

Hälfte des Jahres sowie das Interesse seitens der Anleger – vor allem bei Gewerbeimmobilien – wesentlich gebremst. Daher rechnete die Fondsleitung damit, dass sich dieser Marktrückgang im Portfolio des Fonds widerspiegeln würde. Es ist also nicht überraschend, dass der Marktwert des Immobilienportfolios (CHF 462'039'000) um 4,7% mit Stand per 31. Dezember 2022 zurückging. Gewerbliche Immobilien sowie Immobilien, die sich an so genannten «peripheren» Standorten befinden, waren am stärksten betroffen. Bei der Errechnung dieses Rückgangs wurde der Verkauf zweier Immobilien im Laufe des Jahres berücksichtigt (siehe Abschnitt «Akquisitionen und Verkäufe», Seite 15).

Das Ergebnis ist ein Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil in Höhe von CHF 116,26 mit Stand per 31. Dezember 2022 – im Vergleich zu CHF 122,71 im Vorjahr.

Rückblick auf 2022

Der Schwerpunkt des Jahres lag auf Vermietung, Investitionen und ESG-Massnahmen.

Vermietung

Der Abbau des Leerstands im Portfolio des Fonds hat hohe Priorität. JSSREM gelang es im Laufe des Jahres, einen hohen Anteil der leerstehenden Flächen zu vermieten. Insbesondere hat es das Team geschafft, die gewerbliche Liegenschaft ARCenter, Route de Montfleury 1-3 (GE) zu revitalisieren und, in Zusammenarbeit mit Liegenschaftsverwaltungen, die Leerstände bei Wohnimmobilien zu reduzieren.

Investition

Es wurden CHF 3,5 Mio. in die Instandhaltung und Renovierungen der Gebäude investiert: die Komplettrenovierung bei einem Dutzend Wohnungen, die Sanierung von Dächern, der Austausch von Aufzug sowie die Installation von Elektro- und Abwassertrennsystemen.

ESG

Die mit Romande Energie geführten Verhandlungen über die Installation von Photovoltaik-Modulen wurden abgeschlossen. Das Gebäude ARCenter (GE), das aufgrund seiner Energieeffizienz von der Liegenschaftsteuer befreit wird, soll im April 2023 mit solchen Modulen ausgestattet werden. Elf weitere Gebäude sollen bis 2024 folgen.

Ausserdem wurde eine Partnerschaft mit dem Unternehmen E-nno eingegangen, um den Verbrauch und somit auch die Energieeffizienz aller Gebäude im Portfolio zu optimieren.

Diese Massnahmen unterstreichen, dass die Berücksichtigung der ESG-Kriterien ein integraler Bestandteil aller Initiativen von JSSREM ist.

Aktienmarkt und Indizes

Am 31. Dezember 2022 schloss der Aktienkurs von SRPF bei CHF 110,00, was einem Rückgang von 2,6% (nicht angepasst zur Dividendauschüttung des Jahres) gegenüber dem Vorjahr entspricht, in dem der SXI Real Estate Funds Broad Index um 15,2% sank. Folglich betrug die Ausschüttungsrendite 2,68%.

Die Fremdfinanzierungsquote stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2021 leicht auf 29,25%, nachdem der Wert des Portfolios gesunken war und nachdem zwei Liegenschaften verkauft worden waren.

Infolge ihrer ESG-Verpflichtung hat die Fondsleitung beschlossen, die im AMAS-Rundschreiben 04/2022

empfohlenen neuen Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds bereits dieses Jahr zu melden (siehe Seite 18).

Akquisitionen und Verkäufe

2022 wurden zwei Gebäude verkauft, die sich nicht mehr in die Strategie des Fonds einfügten: ein Gewerbegebäude in Chêne-Bougeries (GE) und ein Industriegebäude in Neuenburg (NE). Dank dieser Verkäufe war es dem Fonds möglich, mit der strategischen Umstellung auf Wohnimmobilien zu beginnen, CapEx-Investitionen zu finanzieren und Schulden zu reduzieren.

Ausblick

Die in diesem Bericht aufgeführten Zahlen bestätigen die Stabilität des Portfolios in diesem turbulenten wirtschaftlichen Umfeld. Die Prognosen für 2023 bleiben positiv.

Die ersten Zusatzeinnahmen aus Entwicklungsprojekten sollen zwischen 2023 und 2027 generiert werden. Ferner werden die vertraglichen Mieterhöhungen sowie potenzielle VPI-Indexierungen angewendet.

Die Fondsleitung wird auch weiterhin Massnahmen zur Verbesserung des ESG-Profiles des Fonds ergreifen, um dessen Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass JSSREM sich nach besten Kräften bemühen wird, seine strategische Verschiebung in Richtung Wohnimmobilien voranzutreiben und, weiteres Wachstum zu erzielen.



Théodore-Vernes 12–14, Versoix (GE)

Vermögensrechnung

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Aktiven		
Post- und Bankguthaben auf Sicht	2'358'596	3'351'894
Liegenschaften		
Grundstück, angefangene Bauten	0	0
Wohnbauten	139'780'000	142'538'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	231'560'000	264'326'000
Gemischte Bauten	90'699'000	77'818'000
Total Liegenschaften	462'039'000	484'682'000
Sonstige Aktiven	4'428'675	4'445'810
Total Aktiven	468'826'272	492'479'704
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	108'602'000	88'250'000
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	10'442'116	11'596'273
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	26'541'000	51'369'000
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0	0
Total Passiven	145'585'116	151'215'273
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	323'241'156	341'264'431
Geschätzte Liquidationssteuern	-11'227'386	-11'936'832
Nettofondsvermögen	312'013'769	329'327'599
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	329'327'599	308'855'402
Ausschüttung	-7'917'186	-6'441'101
Zwischenausschüttung	0	0
Saldo aus dem Anteilverkehr	0	0
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-9'396'643	26'913'297
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	312'013'769	329'327'599
Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile		
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	2'683'792	2'683'792
Ausgegebene Anteile	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
Anzahl Anteile im Umlauf	2'683'792	2'683'792
Nettoinventarwert pro Anteil	116.26	122.71
Weitere Informationen (Anhang 3 Art. 95 KKV-FINMA)		
Höhe des Abschreibungskontos der Liegenschaften	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0	0
Betrag auf dem Konto für Reinvestitionen	0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	3'264	0

Erfolgsrechnung

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Ertrag		
Erträge der Post- und Bankguthaben	236'954	380'677
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	19'284'765	18'699'492
Aktiviere Bauzinsen	37'854	58'785
Sonstige Erträge	463	1'371'457
Total Erträge	19'560'036	20'510'410
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	923'993	1'091'617
Sonstige Negativzinsen	231'124	372'903
Unterhalt und Reparaturen	1'784'564	1'183'963
Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	3'231'583	3'588'508
<i>davon Liegenschaftssteuer</i>	697'938	908'104
<i>davon Veränderung der Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren</i>	552'706	95'722
Verwaltungsaufwand	1'244'724	1'199'448
Schätzungs- und Prüfaufwand	170'089	176'093
Direkte Steuern	930'817	2'138'087
Reglementarische Vergütung an die Fondsleitung	2'174'016	2'064'207
Reglementarische Vergütung an die Depotbank	197'024	187'569
Sonstige Aufwendungen	213'389	189'098
Total Aufwand	11'101'324	12'191'493
Erfolg		
Nettoerfolg	8'458'712	8'318'917
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-283'072	369'941
Realisierter Erfolg	8'175'640	8'688'858
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-18'281'729	19'968'201
Liquidationssteuern	709'445	-1'743'762
Gesamterfolg	-9'396'643	26'913'297
Verwendung des Erfolgs		
Realisierter Erfolg	8'175'640	8'688'858
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	0	0
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	3'161'438	2'389'766
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	11'337'078	11'078'624
Ausgeschüttetes Kapital	0	0
Ausgeschüttete Erträge	8'051'376	7'917'186
Vortrag des ordentlichen Erfolgs auf neue Rechnung	3'285'702	3'161'438



Philosophes 7, Genf (GE)

Hypothekarische Verbindlichkeiten

Auflistung der Hypothekarschulden

Typ	CHF	Satz	Von	Fälligkeit
Kurzfristige Schulden				
Saron 1 Monate	15'000'000	1,44%	28.12.2022	27.01.2023
Saron 3 Monate	10'000'000	1,39%	14.12.2022	14.03.2023
ATF	5'000'000	1,52%	14.12.2022	14.06.2023
Saron 3 Monate	54'000'000	1,21%	31.12.2022	31.03.2023
Fix	5'525'000	2,13%	15.07.2014	15.07.2023
Fix	5'362'000	0,88%	14.09.2018	14.09.2023
Fix	1'915'000	0,88%	14.09.2018	14.09.2023
Fix	1'800'000	0,40%	02.10.2021	02.10.2023
Fix	10'000'000	0,40%	16.12.2021	16.12.2023
Total kurzfristige Schulden	108'602'000	1,21%	Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz ≤ 1 Jahr	
Langfristige Schulden				
Fix	2'556'000	2,39%	25.02.2014	25.02.2024
Fix	1'000'000	1,90%	07.10.2014	07.10.2024
Fix	1'430'000	2,27%	30.11.2015	30.11.2024
Fix	1'080'000	2,27%	30.11.2015	30.11.2024
Fix	475'000	1,80%	13.03.2015	13.03.2025
Total langfristige Schulden (1 bis 5 Jahre)	6'541'000	2,23%	Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz von 1 bis 5 Jahre	
Fix	20'000'000	0,45%	08.01.2020	08.01.2030
Total langfristige Schulden (mehr als 5 Jahre)	20'000'000	0,45%	Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz > 5 Jahre	
Total langfristige Schulden	26'541'000	0,89%		
Total	135'143'000	1,14%	Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz	

Vergütungssätze

Angaben zu den gemäss Fondsvertrag und Fondsprospekt angewandten Sätzen

	Jahreshöchstsatz gemäss Fondsprospekt	Angewandter Satz
Vergütung an die Fondsleitung		
Für die Verwaltungskommission (Artikel 20 Absatz 1 des Fondsvertrags)	1,00%	0,65%
Für die Ausgabekommission (Artikel 19 Absatz 1 des Fondsvertrags)	5,00%	na
Für die Rücknahmegebühr (Artikel 18 Absatz 2 des Fondsvertrags)	5,00%	na
Für den Kauf oder Verkauf von Liegenschaften (Artikel 20 Absatz 4 des Fondsvertrags) ¹	3,00%	0,97%
Für die Einleitung von Machbarkeitsstudien und die Vertretung des Bauleiters (Artikel 20 Absatz 4 des Fondsvertrags)	3,00%	3,00%
Für die Bemühungen betreffend Projektentwicklungen und Baustellenüberwachung (Artikel 20 Absatz 4 des Fondsvertrags)	5,00%	max, 5,00%
Für die Liegenschaftsverwaltung (Artikel 20 Absatz 4 des Fondsvertrags)	6,00%	6,00%
Für die Dividendenvergütung (auf den ausgezahlten Betrag) (Artikel 19 Absatz 3 des Fondsvertrags)	0,50%	0,50%
Vergütung an die Depotbank		
Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, Besorgung des Zahlungsverkehrs (Artikel 20 Absatz 2 des Fondsvertrags)	0,06%	0,06%

¹ Der angewandte Satz ist die Berechnung der durchschnittlichen Maklerprovision, die sich aus der Anwendung der Gebühren nur für den Verkauf des Gebäudes in Chêne-Bougeries (keine angewandte Provision für den Verkauf der Liegenschaft in Neuchâtel)

Transparente Offenlegung der Verwaltungskommissionen

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



Mouille-Galand 5, Vernier (GE)

Im Berichtsjahr getätigte Käufe und Verkäufe

Käufe

Vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 fanden keine Käufe statt.

Verkäufe

Kanton	Gemeinde	Adresse	Typ	Verkaufsdatum	Verkaufspreis CHF
GE	Chêne-Bougeries	Parzelle 3777* – Chemin du Pont-de-Ville 18 – Rue de Chêne-Bougeries 17 – Rue de Chêne-Bougeries 19/Chemin de la Fontaine 3–5	Kommerziell	24.06.2022	1'900'000
NE	Neuchâtel	Rue de Maillefer 11b–11c	Kommerziell	01.12.2022	4'000'000
Total Verkäufe					5'900'000

* aus der Parzellierung in 2022



Aérodrome 73–75, Prangins (VD)

Liegenschaftenverzeichnis

Kanton	Gemeinde	Adresse	Typ	Einstandspreis CHF	Verkehrswert CHF	Mietzins- einnahmen CHF
GE	Chêne-Bougeries	Rue de Chêne-Bougeries 17	Gemischt	2'450'795	3'468'000	118'060
GE	Chêne-Bougeries	Rue de Chêne-Bougeries 19	Gemischt	4'784'280	5'113'000	210'774
GE	Genf	Place du Bourg-de-Four 33	Gemischt	2'797'418	3'917'000	133'476
GE	Genf	Boulevard des Philosophes 7 ¹	Gemischt	10'186'121	16'740'000	506'912
GE	Genf	Rue Rothschild 21 ¹	Wohnbauten	6'089'289	8'091'000	291'472
GE	Genf	Avenue Théodore-Weber 9 ¹	Wohnbauten	9'946'127	14'620'000	507'736
GE	Genf	Rue de Lyon 71 ¹	Wohnbauten	12'569'344	17'940'000	654'666
GE	La Plaine/Dardagny	Route de Challex 4–6	Wohnbauten	11'584'573	13'040'000	588'145
GE	Meyrin	Route du Mandement 17	Wohnbauten	8'227'442	9'331'000	397'607
GE	Satigny	Route d'Aire-la-Ville 225–229 ²	Gemischt	35'526'196	33'600'000	1'277'565
GE	Versoix	Avenue Théodore-Vernes 12–14 ¹	Wohnbauten	9'365'066	12'440'000	485'817
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 29 ^{1,2}	Wohnbauten	9'483'209	14'280'000	425'816
GE	Vernier	Ch. Mouille-Galand 5 /Route de Peney 20	Kommerziell	22'342'736	22'260'000	1'236'925
GE	Vernier	Ch. Mouille-Galand 3 /Route de Peney 20	Kommerziell	32'715'908	39'920'000	1'430'451
GE	Vernier	Route Aire 162–164–166 ¹	Wohnbauten	3'574'593	4'349'000	185'604
GE	Vernier	Route de Montfleury 1–3 ¹	Kommerziell	94'806'125	79'890'000	3'674'810
VD	Clarens	Rue du Lac 54	Gemischt	4'850'229	4'451'000	141'932
VD	Lausanne	Place Grand-Saint-Jean 2	Kommerziell	11'559'680	17'810'000	614'482
VD	Lausanne	Place du Tunnel 13–14 ¹	Kommerziell	5'992'801	8'658'000	305'250
VD	Lausanne	Chemin de Renens 55–57/Av. Morges 92 ¹	Gemischt	3'747'391	5'333'000	197'091
VD	Lonay	Chemin des Mouettes 1 ^{1,2}	Kommerziell	2'134'795	1'688'000	65'794
VD	Lonay	Chemin des Mouettes 1 (lot 8) ²	Kommerziell	1'961'061	1'759'000	35'435
VD	Montreux	Chemin du Réchon 7 ¹	Wohnbauten	2'079'424	2'229'000	74'965
VD	Nyon	Chemin de la Redoute 14–22	Wohnbauten	30'974'786	32'720'000	1'301'005
VD	Prangins	Route de l'Aérodrome 73–75	Kommerziell	3'383'081	2'774'000	172'200
VD	Renens	Avenue de Préfaully 28–30	Kommerziell	7'524'191	8'092'000	380'690
VD	Vevey	Rue des Bosquets 14–15	Gemischt	3'662'665	3'470'000	131'160
FR	Bulle	Rue de Gruyères 56	Gemischt	2'804'130	1'717'000	85'423
FR	Bulle	Rue des Agges 1/Rte des Granges ¹	Wohnbauten	2'902'254	2'631'000	111'197
FR	Freiburg	Rue de Romont 3	Kommerziell	3'831'084	3'789'000	143'317
FR	Freiburg	Route des Arsenaux 9/Rue du Simplon 13	Kommerziell	24'967'731	19'070'000	959'228
FR	Freiburg	Rue du Varis 20	Wohnbauten	2'564'499	3'007'000	122'306
FR	Freiburg	Rue Saint-Pierre 6	Kommerziell	27'968'517	25'850'000	1'268'769
JU	Delsberg	Rue des Moulins 28 ²	Gemischt	14'982'502	12'890'000	627'380
JU	Pruntrut	Rue des Tilleuls 31–33	Wohnbauten	6'044'961	5'102'000	244'968
Total				440'385'006	462'039'000	19'108'426

¹ Indirekter Besitz

² Stockwerkeigentum

Zusammenfassung

Typ	Einstandspreis CHF	Verkehrswert CHF	Mietzinseinnahmen CHF
Grundstücke, angefangene Bauten	0	0	0
Wohnbauten	115'405'567	139'780'000	5'391'303
Kommerziell genutzte Liegenschaften inklusiv Stockwerkeigentum (STOWE)	239'187'711	231'560'000	10'287'352
Gemischte genutzte Liegenschaften inklusiv Stockwerkeigentum (STOWE)	85'791'728	90'699'000	3'429'771
Total	440'385'006	462'039'000	19'108'426

Immobilien-Typen

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

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

Liste der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Immobilienkäufe und Mandate für Bau und Investitionen in Gebäuden zum 31. Dezember 2022

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

Die Mieten von CHF 19'108'426 beinhalten keine Einnahmen aus verkauften Gebäuden im Jahr 2022.

Berechnete Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Mietzinsausfallrate ¹	13,96%	15,17%	20,50%
Fremdfinanzierungsquote	29,25%	28,81%	29,94%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	55,08%	63,88%	58,23%
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0,81%	0,78%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	1,38%	1,24%	1,32%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	-2,85%	8,71%	4,77%
Rendite auf das investierte Kapital "Return on Invested Capital" (ROIC)	-1,71%	5,82%	3,35%
Ausschüttungsrendite	2,68%	2,13%	0,76%
Ausschüttungsquote	95,18%	95,17%	99,27%
Agio / Disagio	-5,38%	-7,99%	0,36%
Anlagerendite	-2,92%	8,90%	4,81%

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

Fondsperformance	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Suisse Romande Property Fund	-0,03%	-0,17%	3,58%
SXI Real Estate® Funds Broad TR	-15,17%	7,32%	10,81%

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

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

Umweltrelevante Kennzahlen	31.12.2022
Abdeckungsgrad	83.30%
Energieträgermix: fossil	85.00%
Energieträgermix: nicht-fossil	15.00%
Energieverbrauch (kWh/Jahr)	10'899'501
Energieintensität (kWh/m ² /Jahr)	123.4
Treibhausgasemissionen (kg CO ₂ -eq/Jahr)	2'541'661
Intensität Treibhausgasemissionen (kg CO ₂ -eq/m ² /Jahr)	30.4

Dividende

Die Gesamtausschüttung für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr beträgt CHF 8'051'376. Dividende von CHF 3.00 brutto pro Einheit. Die Coupons 15 und 16 werden bis spätestens 28.04.2023 einlösbar sein.

Coupons	CHF per Anteil
Coupon Nr. 15 Rendite auf Immobilienvermögen, direkter Besitz	1.48
Coupon Nr. 15 Rendite auf Immobilienvermögen, indirekter Besitz	1.52
Total	3.00

Nettorendite (nach Verrechnungssteuer)	CHF per Anteil
Coupon Nr. 15 Rendite auf Immobilienvermögen, direkter Besitz	1.48
Coupon Nr. 16 Rendite auf Immobilienvermögen, indirekter Besitz	0.99
Total	2.47

Entwicklung des Fonds über die vergangenen 3 Jahre*

	Nettovermögen CHF	Anzahl Anteile	Nettoinventarwert (NIW) CHF
2022	312'013'769	2'683'792	116.26
2021	329'327'599	2'683'792	122.71
2020	308'855'402	2'683'792	115.08

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

Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des NIW

Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwerts

Die Liegenschaften (einschliesslich unbebauter Grundstücke und angefangener Bauten) wurden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Asset Management Association Switzerland (AMAS) über die Immobilienfonds vom 2. April 2008 (in der Fassung vom 5. August 2021) von unabhängigen Schätzungs-experten 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 Verkehrswert bewertet. Dieser entspricht dem Betrag, zu dem eine Liegen-



Pictet-de-Rochemont 29, Genf (GE)

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

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

Die Gutachten für den gesamten Immobilienbestand des Portfolios zum 31. Dezember 2022 wurden von Wüest Partner erstellt. Nachfolgend wird die von ihnen verwendete Methode erläutert.

Methode von Wüest Partner AG

Wüest Partner wendet das Discounted-Cash-Flow-Modell (DCF) für zwei Zeiträume an, d. h., Cashflows werden in Form von Ausgabewerten für einen Zeithorizont von zehn Jahren sowie als ewige Rente für einen weiteren (unbegrenzten) Zeithorizont geschätzt. Die ewige Rente im Jahr elf wird auf der Grundlage einer Annuität modellierter Cashflows von Jahr elf bis unendlich berechnet. Der theoretische Ausgabe- bzw. Verkaufswert wird auf Grundlage der Kapitalisierung einer ewigen Rente (auf Englisch auch «terminal value» oder «residual value» genannt) ermittelt. Der Marktwert zum Bewertungszeitpunkt ergibt sich aus den diskontierten Netto-Cashflows der Zeiträume 1 bis 10 zuzüglich des Residualwerts der Liegenschaft. Im Übrigen werden die erwarteten Cash-flows in Echtzeit dargestellt, was den Vorteil einer besseren Leserlichkeit der Prognosen hat. Der Mietertrag der einzelnen Liegenschaften wird für jedes einzelne Objekt unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Situation und der potenziellen Marktmieten (abgeschlossene Mietverträge und Mietzinsen der laufenden Angebote) detailliert analysiert. Bei der Prüfung der Mietverträge können die Art der Mietverträge und deren Fristen berücksichtigt werden und es kann dadurch festgestellt werden, ob Nebenkosten, Umbauten zulasten des Mieters und/oder Vermieters, unentgeltliche Nutzungs-



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

überlassungen 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 Baelementen und ihrer Lebensdauer geschätzt. Die Ermittlung des anwendbaren Abzinsungssatzes widerspiegelt die Einschätzung des mit der betroffenen Liegenschaft verbundenen Risikos. Um diesen Wert festzulegen, berücksichtigt Wüest Partner sowohl die spezifischen Merkmale der Liegenschaft als auch die

standort- und marktgebundenen Einflussfaktoren. Der marktgerechte Diskontierungssatz wird dank der von Anlegern geforderten, regelmässigen Überwachung der Rentabilität entsprechend dem Risiko angepasst. Er ist auf der Grundlage eines risikofreien Zinssatzes (langfristige Bundesanleihen) sowie der Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Illiquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der Liegenschaft (Mikrosituation, Eigentumsform, Qualität des Objekts usw.) definiert.

Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz für das betrachtete Geschäftsjahr (zum 31.12.2022) betrug 3,09%, und die für die Einzelbewertungen der Immobilien angewandten Sätze lagen in einer Spanne zwischen 2,35% und 4,10%.



Pictet-de-Rochemont 29, Genf (GE)

Informationen zu konkreten wirtschaftlichen bzw. rechtlichen Angelegenheiten

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts herrschte weiterhin Unsicherheit darüber, wie sich die geopolitische Instabilität in Europa auswirken würde. Während das Wachstum des Hypothekarkreditvolumens in den letzten Quartalen stabil blieb, zeigten sich Anzeichen einer Verlangsamung der Preisentwicklung für Wohnimmobilien. Somit bleibt der Hypotheken- und Immobilienmärkten anfällig. Darüber hinaus hat sich die Inflation seit Anfang 2023 wieder beschleunigt und lag laut der Schweizerischen Nationalbank (SNB) im Februar bei 3,4% und damit deutlich über dem von der SNB geschätzten Niveau (maximal 2%) zur Gewährleistung der Preisstabilität. Daher können die erhöhte Marktvolatilität und das mangelnde Vertrauen der Anleger in Verbindung mit steigenden Zinssätzen und einer höheren Inflation die Wertentwicklung von Immobilienfonds auch 2023 noch beeinträchtigen.

Im vierten Quartal 2022 wurden die Vertragsdokumente des Fonds entsprechend der neuen Fondsvertragsvorlage von AMAS geändert, um die regulatorischen Änderungen umzusetzen, die sich aus den neuen Gesetzen

FINIG und FIDLEG (sowie deren Verordnungen) ergeben. Weitere Änderungen des Prospekts und Fondsvertrags wurden Ende 2022 angestossen. Ausserdem wurde für SRPF das neue Basisinformationsblatt (BIB), das in Anhang 9 der FinfraV detailliert aufgeführt ist, veröffentlicht.

Die Fondsleitung nutzt alle ihr zur Verfügung stehenden rechtlichen Mittel, um Mietrückstände zu reduzieren. Parallel dazu wurden die notwendigen Rückstellungen gemäss dem Vorsichtsprinzip verbucht und die Anzahl der Rechtsstreitigkeiten erheblich reduziert.

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



ARCenter, Vernier (GE)

Weitere Informationen

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

Im Jahr 2022 macht ein Mieter mehr als 5% der gesamten Einnahmen von SRPF aus, Apart'City (Ch. Mouille-Galand 5) mit 6,6%.

Informationen zu Derivaten:

Der Fonds hält keine derivativen Finanzinstrumente.

Konsolidierung der Immobiliengesellschaften:

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

Liste der von Capital Real Estate SA gehaltenen Immobilien:

Boulevard des Philosophes 7, Genf

Chemin du Réchon 7, Montreux

Rue Rothschild 21, Genf

Avenue Théodore-Weber 9, Genf

Rue de Lyon 71, Genf

Chemin de Renens 55–57 /

Avenue de Morges 92, Lausanne

Place du Tunnel 13–14, Lausanne

Chemin des Mouettes 1, Lonay

Rue des Agges 1 / Route des Granges, Bulle

Route d'Aire 162–164–166, Vernier

Avenue Théodore Vernes 12–14, Versoix

Avenue Pictet-de-Rochemont 29, Genf

Liste der von Arcenter SA gehaltenen Immobilien:

Route de Montfleury 1–3, Vernier



Varis 20, Freiburg (FR)

Kurzbericht der Prüfgesellschaft

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

Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Suisse Romande Property Fund, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 5 und 10 bis 24 des Jahresberichts) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

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

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

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

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

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

Deloitte SA

Christian Weber
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Jamal Kherroubi
Zugelassener
Revisionsexperte

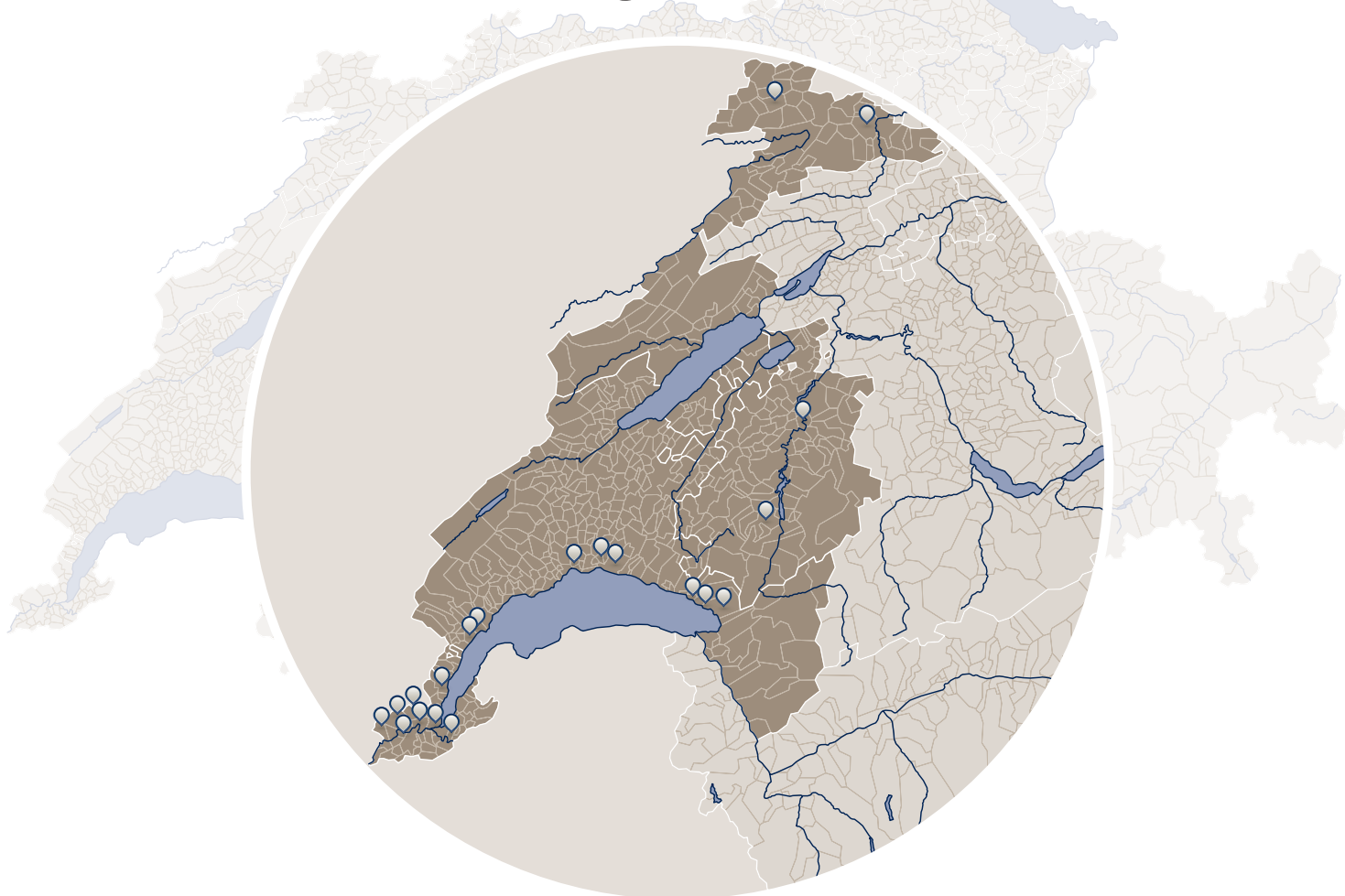
Genf, 21. April 2023

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

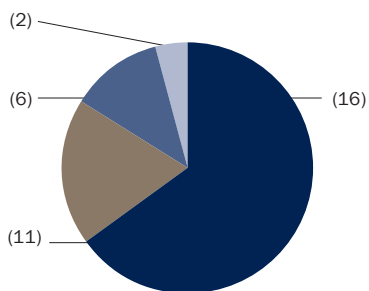


Redoute 14–22, Nyon (VD)

Geographische Lage und Aufteilung der Liegenschaften

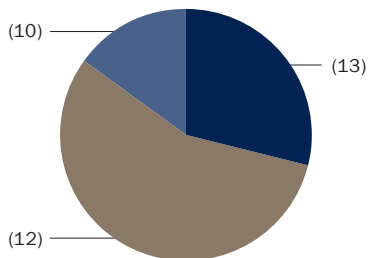


Geographische Aufteilung
(Anzahl Immobilien)



Genf	65%
Waadt	19%
Freiburg	12%
Jura	4%

Aufteilung nach Typ
(Anzahl Immobilien)



kommerzielle Bauten	54%
Wohnbauten	28%
gemischte Bauten	18%

JSS Real Estate Management AG

Rue de la Corraterie 4

1204 Genf

T: +41 (0)58 317 57 80

E: jssrem@jssrem.ch

www.jssrem.ch

