

# Halbjahresbericht 2023

Suisse Romande  
Property Fund



Ungeprüfter Halbjahresbericht  
30.06.2023



ISIN Nr.: CH0258245064  
SIX Symbol: SRPF



Rothschild 21, Genf (GE)

**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	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.

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.



Moulins 28, Delsberg (JU)

# 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 DBS Group Real Estate Services, Lausanne Régie Duboux SA, Lausanne <i>Die genauen Ausführungsmodalitäten der Aufträge sind in den Verträgen festgelegt, welche die JSS Real Estate Management AG mit den genannten Anbietern abgeschlossen hat.</i>	
<b>Risikomanagement</b>	ASMA Asset Management Audit & Compliance SA, Genf	
<b>Legal &amp; Compliance</b>	J. Safra Sarasin Investmentfonds AG, Basel	





# Management-Bericht per 30. Juni 2023

## Ergebnisse

Der Immobilienfonds SRPF schloss das erste Halbjahr 2023 mit einem Wachstum der Gesamterträge um 2,5% gegenüber dem 30. Juni 2022 ab, wobei die Mieterträge CHF 9'856'593 (+1,2%) ausmachten. Die Gesamtkosten ohne Abschreibungen gingen per 30. Juni 2023 um 9,3% zurück.

Diese positiven Ergebnisse wurden durch die vierteljährliche Steigerung des Referenzzinssatzes der Schweizerischen Nationalbank (SNB) und den Rückgang des Immobilienmarkts beeinflusst. So stiegen die Hypothekarzinsen des Fonds in diesem Halbjahr gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 an und es wurde eine Abschreibung von CHF 682'822 auf der gewerblichen Immobilie ARCenter, Route de Montfleury 1-3 in Vernier (GE), die der gleichnamigen Immobiliengesellschaft von SRPF gehört, gemäss OR verbucht. Trotz dieses Marktumfelds weist der Fonds per 30. Juni 2023 ein Nettoergebnis von +1,7% auf CHF 4'007'263 aus.

Der Marktwert der Liegenschaften beläuft sich auf CHF 448'092'000 gegenüber CHF 485'712'000 per 30. Juni 2022. Dieser Rückgang spiegelt die aktuellen Marktbedingungen wider: Eine starke Anpassung des



Préfaully 28-30, Renens (VD)

Diskontsatzes der sogenannten «Prime»-Immobilien wurde von den Immobilienexperten aufgrund der historisch niedrigen Zinssätze der letzten drei Jahre vorgenommen. Der gewichtete Diskontsatz des Portfolios steigt somit um 10 BP auf 3,19%, wobei der Wertverlust teilweise durch den starken Leerstandsabbau und die Sanierungsarbeiten in diesem ersten Halbjahr 2023 abgemildert wurde (siehe Details unten).

Der Anstieg der Hypothekarzinsen (gewichteter durchschnittlicher Jahreszinssatz des Portfolios per 30. Juni 2023: 1,65% gegenüber 0,55% per 30. Juni 2022) und der Rückgang des Marktwerts der Immobilien führten zu einem Anstieg der Fremdfinanzierungsquote auf 31,70% per 30. Juni 2023 (29,43% per 30. Juni 2022). Schon ab Anfang 2023 wurden bereits Massnahmen eingeleitet, um einerseits die kommerzielle Exposition und andererseits das Verschuldungsniveau von SRPF zu reduzieren.

In diesem Umfeld steigender Zinssätze bemüht sich die Fondsleitung weiterhin um attraktive Konditionen für Hypothekendarlehen. CHF 15 Millionen der kurzfristigen Verbindlichkeiten per 30. Juni 2023 wurden bereits auf fünf Jahre neu verhandelt. Die Position der kurzfristigen Schulden von SRPF wird schrittweise an den Fortschritt der laufenden Projekte angepasst.

Positiv zu vermerken ist auch, dass die Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren deutlich gesunken sind: Eine der bedeutendsten Rechtsstreitigkeiten vom 31. Dezember 2022 konnte bis zum 30. Juni 2023 vollständig beigelegt werden. Darüber hinaus wurde die Rückstellung für den Einzelmietler von Mouille-Galand 5 (GE) reduziert, da das mit diesem Mieter verbundene Risiko gesunken ist.

Am Ende des Berichtszeitraums belief sich das Nettovermögen des Fonds auf CHF 294'529'056 (gegenüber CHF 327'435'641 per 30. Juni 2022).

Der Nettoinventarwert pro Anteil, der die Ausschüttung der Dividende 2022 in Höhe von CHF 3,00 im letzten April berücksichtigt, belief sich am 30. Juni 2023 auf CHF 109,74 gegenüber CHF 122,00 ein Jahr zuvor.

### Massnahmen im ersten Halbjahr 2023

#### Vermarktung: Neuvermietungen und Reduzierung des Leerstands

Die von JSSREM durchgeführten Marketingmassnahmen zur Gewinnung neuer Mieter trugen Früchte. Die 12-Monats-Mietausfallrate des Fonds fiel von 14,62% per 30. Juni 2022 auf 8,61% per 30. Juni 2023. Seit Jahresbeginn wurden rund 2'000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen neu vermietet, was nach Ablauf der gewährten mietfreien Zeit zu einem jährlichen Mietanstieg von rund CHF 365'000 führte. Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit dieser unterzeichneten Mietverträge beläuft sich auf 6,61 Jahre. Der Trend zur Verringerung der Leerstände setzt sich seit dem 30. Juni 2023 mit der Unterzeichnung eines zehnjährigen Mietvertrags für eine Kinderkrippe in der Immobilie Aire-la-ville 225 (GE) fort. Damit wurden 400 m<sup>2</sup> der seit der Fertigstel-

lung des Gebäudes im Jahr 2019 leerstehenden Flächen an einen hochwertigen Mieter vermietet. Weitere, zum Teil aussichtsreiche Verhandlungen über leerstehende Gewerbeflächen im Portfolio sind im Gange und lassen bis Ende des Jahres noch gute Perspektiven erwarten.

Die Leerstandsquote bei Wohneinheiten ist ebenfalls deutlich gesunken, was zum Teil auf die Bauarbeiten an Wohnungen zurückzuführen ist, die dadurch aktuell nicht vermietet werden konnten (Agges 1 (FR), Tilleuls 31-33 (JU), Moulins 28 (JU)). Diese Quote sinkt somit von 3,3% per 30. Juni 2022 auf 1,9% per 30. Juni 2023. Die Liegenschaften Philosophes 7 (GE), Pictet-de-Rochemont 29 (GE), Grand-St Jean 2 (VD), Redoute 14-22 (VD), Réchon 7 (VD), Préfaully 28-30 (VD), Bosquets 14-15 (VD) und Tilleuls 31-33 (JU), die im Halbjahr einen Leerstand aufwiesen, sind nun alle wieder vermietet, mit Ausnahme einiger Parkplätze. Eine Wohnung in Théodore-Weber 9 (GE) kann derzeit nicht vermietet werden, da sie für den Umzug von Mietern reserviert ist, deren Wohnung stark renovierungsbedürftig ist.



Mandement 17, Meyrin (GE)

## Investitionen

CHF 3,3 Mio. Investitionen wurden im Laufe des Halbjahres in verschiedene Projekte investiert:

- Fortsetzung der Renovierung des Gebäudes Gruyères 56 (Fertigstellung Ende 2023) entsprechend einschlägigen Gebäudestandards, Aktivierung einer 192 m<sup>2</sup> grossen bisherigen Leerstandsfläche und teilweise energetische Sanierung des Gebäudes.
- Vollständige Renovierung von zwei Wohnungen in Redoute 14-22 (VD) und Mandement 17 (GE) sowie einer Geschäftseinheit in Chêne-Bougeries 17 (GE), was zu einer Mietzinserhöhung von CHF 18'000 pro Jahr führt.
- Umwidmung von Gewerbeflächen in Wohneinheiten:
  - Tunnel 13-14, Lausanne (VD), Schaffung von 5 Wohnungen (Lieferung Ende 2023),
  - Lac 54, Clarens (VD), Schaffung von 2 Wohnungen (Bewilligung noch ausstehend),
  - Romont 3, Freiburg (FR), Schaffung einer Wohnung (Bewilligung noch ausstehend).
- Wir arbeiten weiterhin an der Aufwertung des Portfolios, insbesondere durch Weiterverfolgung von Aufstockungsprojekten mit einer zusätzlichen Gesamtfläche von ca. 1'800 m<sup>2</sup>. Betroffen sind die Genfer Immobilien Lyon 71 (GE), Théodore-Vernes 12-14 (GE) und seit diesem Halbjahr auch Théodore-Weber 9 (GE).



Mouettes 1, Lonay (VD)

- Weitere laufende Arbeiten: Ersatz der 5 Aufzüge im Gebäude Redoute 14-22 (VD), Dachreparatur auf Philosophes 7 (GE) vor der Installation von Photovoltaikanlagen und thermischen Solaranlagen (Bewilligung noch ausstehend), Ersatz der Schaufenster in der Geschäftseinheit von Chêne-Bougeries 17 (GE), Chêne-Bougeries 19 (GE) und Pictet-de-Rochemont 29 (GE).
- Mieterbegleitung (Beteiligung an den Ausstattung) bei Neuvermietungen (ARCenter (GE), Aire-la-Ville 225-229 (GE), St Pierre 6 (FR), Philosophes 7 (GE)).

Diese Investitionen sind Teil der dreijährigen CAPEX-Strategie, die darauf abzielt, den strukturellen Leerstand des Immobilienbestands zu verringern, das ESG-Profil des Portfolios zu verbessern und die Bauarbeiten nachzuholen, die von den vorherigen Eigentümern der Liegenschaften nicht durchgeführt wurden.

## ESG

Im Zuge unserer Massnahmen 2022 konnten wir weitere Etappen abschliessen:

- Unterzeichnung von vier Verträgen für die Fernwärmanlage für die Immobilien in Freiburg in Arsenaux 9 (FR), St Pierre 6 (FR), Romont 3 (FR) und Varis 20 (FR).
- Verteilung der von uns erstellten Broschüre «Mon Chez Moi, Ma Planète» («Mein Zuhause, mein Planet») an alle Mieter von Wohnungen.
- Veröffentlichung des zweiten ESG-Berichts des Fonds im Juni 2023.

## Aktienmarkt

Am 30. Juni 2023 schloss der Börsenkurs von SRPF bei CHF 82,20, was einem Rückgang von 23,32% (nicht dividendenbereinigt) seit Jahresbeginn entspricht, gegenüber -0,40% für den SXI Real Estate® Funds Broad Index. Über drei Jahre beläuft sich die Veränderung auf -1,00% gegenüber +0,71% für den Index.

Die starken Kursschwankungen des Fonds sind in erster Linie auf Arbitragegeschäfte und ein geringes Handelsvolumen des Wertpapiers und nicht auf bestimmte Massnahmen der Fondsleitung zurückzuführen. JSSREM beobachtet die Marktbewegungen weiterhin aufmerksam und führt regelmässig Lagebesprechungen mit dem Market Maker des Fonds durch.



Arsenaux 9, Freiburg (FR)

### **Akquisitionen und Verkäufe**

In der ersten Jahreshälfte wurden keine Akquisitionen oder Verkäufe getätigt, aber sich bietende Gelegenheiten werden systematisch geprüft.

### **Ausblick**

2023 ist ein entscheidendes Jahr für den Fonds mit vielen Zielen für die zweite Jahreshälfte:

- Der Leerstand wird für das Team weiterhin oberste Priorität haben und es wird alles daran setzen, den begonnenen Rückgang fortzusetzen,
- Der Schuldenstand und das Liquiditätsmanagement werden weiterhin aufmerksam verfolgt,
- Die ersten Projekte zur Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohneinheiten werden demnächst abgenommen, sodass die ersten Renditen ab 2024 zu verzeichnen sein werden.

Um dem Fonds zu ermöglichen, die schwierige Marktsituation besser zu meistern und den Anstieg der

Hypothekarzinsen teilweise zu kompensieren, hat die Fondsleitung des Fonds einen Teil ihrer Kommissionen reduziert. Diese Entscheidung wirkt sich direkt positiv auf die TER aus, die dadurch per 30. Juni 2023 auf 0,72% (0,81% per 30. Juni 2022) sinkt.

JSSREM sieht weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten und arbeitet am bestehenden Portfolio, um zukünftigen Wert für die Anteilsinhaber zu generieren.

Das Team von JSSREM wird darauf hinarbeiten, seine ehrgeizigen Ziele mit Unterstützung seiner Investoren zu erreichen.

Wir wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre dieses Berichts und danken allen Investoren herzlich für ihr Vertrauen.

# Vermögensrechnung

	<b>30.06.2023</b>	30.06.2022
	<b>CHF</b>	CHF
<b>Aktiven</b>		
Post- und Bankguthaben auf Sicht	3'220'969	2'884'638
<b>Liegenschaften</b>		
Bauland, angefangene Bauten	0	0
Wohnbauten	137'444'000	142'325'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	250'348'000	264'030'000
Gemischte Bauten	60'300'000	79'357'000
<b>Total Liegenschaften</b>	<b>448'092'000</b>	<b>485'712'000</b>
Sonstige Aktiven	5'435'341	5'579'325
<b>Total Aktiven</b>	<b>456'748'310</b>	<b>494'175'964</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	118'045'000	91'700'000
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9'529'807	11'587'587
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	23'985'000	51'256'000
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0	0
<b>Total Passiven</b>	<b>151'559'807</b>	<b>154'543'587</b>
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	305'188'503	339'632'377
Geschätzte Liquidationssteuern	-10'659'447	-12'196'736
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>294'529'056</b>	<b>327'435'641</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	312'013'769	329'327'599
Ausschüttung	-8'051'376	-7'917'186
Zwischenausschüttung	0	0
Saldo aus dem Anteilverkehr	0	0
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-9'433'338	6'025'228
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>294'529'056</b>	<b>327'435'641</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	0	0
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>2'683'792</b>	<b>2'683'792</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil</b>	<b>109,74</b>	<b>122,00</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>30.06.2023</b>	30.06.2022
	<b>CHF</b>	CHF
<b>Ertrag</b>		
Erträge der Post- und Bankguthaben	270'440	122'011
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	9'856'593	9'740'650
Aktivierete Bauzinsen	22'894	14'364
Sonstige Erträge	0	20'569
<b>Total Erträge</b>	<b>10'149'927</b>	<b>9'897'594</b>
<b>Aufwand</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	909'198	399'590
Sonstige Negativzinsen	268'497	119'096
Unterhalt und Reparaturen	817'238	656'104
Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	999'020	1'524'052
<i>davon Liegenschaftssteuer</i>	342'149	424'593
<i>davon Veränderung der Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren</i>	-245'582	52'112
Verwaltungsaufwand	269'105	583'243
Schätzungs- und Prüfaufwand	85'194	81'455
Direkte Steuern	857'327	1'243'160
Abschreibungen der Liegenschaften	682'822	0
Reglementarische Vergütung an die Fondsleitung	1'005'710	1'101'104
Reglementarische Vergütung an die Depotbank	92'835	97'986
Sonstige Aufwendungen	155'718	151'620
<b>Total Aufwand</b>	<b>6'142'664</b>	<b>5'957'410</b>
<b>Erfolg</b>		
<b>Nettoerfolg</b>	<b>4'007'263</b>	<b>3'940'184</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	1'023'838
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>4'007'263</b>	<b>4'964'022</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Variation)	-14'008'540	1'321'111
Liquidationssteuern (Variation)	567'939	-259'904
<b>Gesamterfolg</b>	<b>-9'433'338</b>	<b>6'025'228</b>
<b>Verwendung des Erfolgs</b>		
Realisierter Erfolg	4'007'263	4'964'022
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	0	0
Vortrag des Erfolgs des Vorjahres	3'285'702	3'161'438
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>7'292'965</b>	<b>8'125'460</b>
Ausgeschüttetes Kapital	0	0
Ausgeschüttete Erträge	0	0
Vortrag des Erfolgs auf neue Rechnung	7'292'965	8'125'460

# Hypothekarische Verbindlichkeiten

## Auflistung der Hypothekarschulden

Type	CHF	Satz	Von	Fälligkeit
<b>Kurzfristige Schulden</b>				
ATF	5'450'000	2,13%	15.07.2014	15.07.2023
Saron 3 Monate	25'000'000	2,21%	14.06.2023	14.09.2023
ATF	5'334'000	0,88%	14.09.2018	14.09.2023
ATF	1'905'000	0,88%	14.09.2018	14.09.2023
Saron 3 Monate	5'000'000	2,11%	30.06.2023	14.09.2023
Saron 3 Monate	10'000'000	2,21%	30.06.2023	30.09.2023
Saron 3 Monate	51'000'000	1,96%	30.06.2023	30.09.2023
ATF	1'800'000	0,40%	02.10.2021	02.10.2023
ATF	10'000'000	0,40%	16.12.2021	16.12.2023
ATF	2'556'000	2,39%	25.02.2014	25.02.2024
<b>Total kurzfristige Schulden ≤ 1 Jahr</b>	<b>118'045'000</b>	<b>1,84% *</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>				
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
<b>Total langfristige Schulden von 1 bis 5 Jahre</b>	<b>3'985'000</b>	<b>2,12% *</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>23'985'000</b>	<b>0,73% *</b>		
<b>Total</b>	<b>142'030'000</b>	<b>1,65% *</b>		
<b>Gewichtete durchschnittliche Laufzeit (Jahre)</b>		<b>1,16</b>		

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

\* Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz



# Vergütungssätze

## Angaben zu den gemäss Fondsvertrag 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%	na
Für den Kauf oder Verkauf von Liegenschaften (Artikel 19 Absatz 6 des Fondsvertrags)	3,00%	na
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%	2,48%
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%

## Transparente Offenlegung der Verwaltungskommissionen

Die Fondsleitung kann aus der Verwaltungskommission Retrozessionen an Vertriebsträger 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.



Arsenaux 9, Freiburg (FR)

# In der Berichtsperiode getätigte Käufe und Verkäufe

## Käufe

Vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2023 fanden keine Käufe statt.

---

## Verkäufe

Vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2023 fanden keine Verkäufe statt.

---



Bourg-de-Four 33, Genf (GE)

# Liegenschaftenverzeichnis

Kanton	Gemeinde	Adresse	Typ	Einstands- preis CHF	Verkehrswert CHF	Mietzinsein- nahmen per 30.06.23 CHF	Leerstand %
GE	Chêne-Bougeries	Rue de Chêne-Bougeries 17	Gemischt	2'528'919	3'392'000	61'886	0,00%
GE	Chêne-Bougeries	Rue de Chêne-Bougeries 19	Gemischt	4'788'695	4'903'000	97'792	0,07%
GE	Genf	Place du Bourg-de-Four 33	Gemischt	2'797'418	3'708'000	67'372	0,00%
GE	Genf	Boulevard des Philosophes 7 <sup>1</sup>	Gemischt	10'207'474	15'780'000	259'062	6,81%
GE	Genf	Rue Rothschild 21 <sup>1</sup>	Wohnbauten	6'092'913	7'890'000	146'748	0,06%
GE	Genf	Avenue Théodore-Weber 9 <sup>1</sup>	Wohnbauten	9'950'877	13'760'000	257'595	2,76%
GE	Genf	Rue de Lyon 71 <sup>1</sup>	Wohnbauten	12'569'344	17'360'000	334'669	0,00%
GE	La Plaine/Dardagny	Route de Challex 4-6	Wohnbauten	11'584'573	13'020'000	305'370	0,22%
GE	Meyrin	Route du Mandement 17	Wohnbauten	8'298'040	9'060'000	204'623	0,28%
GE	Satigny	Route d'Aire-la-Ville 225-229 <sup>2</sup>	Kommerziell	35'526'196	33'960'000	647'677	13,04%
GE	Versoix	Avenue Théodore-Vernes 12-14 <sup>1</sup>	Wohnbauten	9'399'676	11'970'000	244'086	0,95%
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 29 <sup>1,2</sup>	Wohnbauten	9'485'568	13'490'000	216'290	4,07%
GE	Vernier	Ch. Mouille-Galand 5 /Route de Peney 20	Kommerziell	22'345'200	22'040'000	592'720	0,00%
GE	Vernier	Ch. Mouille-Galand 3 /Route de Peney 20	Kommerziell	32'717'835	38'830'000	687'318	20,06%
GE	Vernier	Route d'Aire 162-164-166 <sup>1</sup>	Wohnbauten	3'575'957	4'191'000	94'807	0,00%
GE	Vernier	Route de Montfleury 1-3 <sup>1</sup>	Kommerziell	94'156'125	79'240'000	1'967'639	10,56%
VD	Clarens	Rue du Lac 54	Gemischt	4'872'615	4'262'000	70'968	19,61%
VD	Lausanne	Place Grand-Saint-Jean 2	Kommerziell	11'568'373	14'840'000	306'866	1,21%
VD	Lausanne	Place du Tunnel 13-14 <sup>1</sup>	Gemischt	5'996'586	8'740'000	146'640	0,00%
VD	Lausanne	Chemin de Renens 55-57/Av. Morges 92 <sup>1</sup>	Wohnbauten	3'747'391	5'142'000	109'602	0,60%
VD	Lonay	Chemin des Mouettes 1 <sup>1,2</sup>	Kommerziell	2'134'795	1'679'000	34'697	54,33%
VD	Lonay	Chemin des Mouettes 1 (lot 8) <sup>2</sup>	Kommerziell	1'962'401	1'703'000	13'958	71,63%
VD	Montreux	Chemin du Réchon 7 <sup>1</sup>	Wohnbauten	2'079'424	2'183'000	42'620	0,35%
VD	Nyon	Chemin de la Redoute 14-22	Wohnbauten	31'135'308	31'660'000	661'467	1,38%
VD	Prangins	Route de l'Aérodrome 73-75	Kommerziell	3'436'025	2'820'000	86'100	0,00%
VD	Renens	Avenue de Préfaully 28-30	Kommerziell	7'524'191	7'942'000	191'305	7,87%
VD	Vevey	Rue des Bosquets 14-15	Gemischt	3'663'882	3'487'000	72'370	2,20%
FR	Bulle	Rue de Gruyères 56	Gemischt	2'984'151	1'754'000	39'482	3,84%
FR	Bulle	Rue des Agges 1/Rte des Granges <sup>1</sup>	Gemischt	2'902'254	2'514'000	78'159	2,11%
FR	Freiburg	Rue de Romont 3	Kommerziell	3'842'657	3'764'000	77'251	5,20%
FR	Freiburg	Route des Arsenaux 9/Rue du Simplon 13	Kommerziell	24'984'015	18'470'000	492'160	25,98%
FR	Freiburg	Rue du Varis 20	Wohnbauten	2'564'499	2'902'000	67'953	0,00%
FR	Freiburg	Rue Saint-Pierre 6	Kommerziell	27'990'684	25'060'000	653'788	4,73%
JU	Delsberg	Rue des Moulins 28	Gemischt	14'985'518	11'760'000	370'223	9,25%
JU	Pruntrut	Rue des Tilleuls 31-33	Wohnbauten	6'046'964	4'816'000	155'331	4,21%
<b>Total</b>				<b>440'446'545</b>	<b>448'092'000</b>	<b>9'856'593</b>	<b>8,61%</b>

<sup>1</sup> Indirekter Besitz

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

## Zusammenfassung

Typ	Einstandspreis CHF	Verkehrswert CHF	Mietzinseinnahmen per 30.06.23 CHF	Leerstand %
Grundstücke, angefangene Bauten	0	0	0	0,00%
Wohnbauten	116'530'534	137'444'000	2'841'160	1,29%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	268'188'498	250'348'000	5'751'480	12,37%
Kommerziell genutzte Liegenschaften im Stockwerkeigentum (StWE)	55'727'513	60'300'000	1'263'953	5,90%
<b>Total</b>	<b>440'446'545</b>	<b>448'092'000</b>	<b>9'856'593</b>	<b>8,61%</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 2023

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



Renens 55-57, Lausanne (VD)



# Berechnete Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie

	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Mietzinsausfallrate <sup>1</sup>	8,61%	14,62%	14,51%
Fremdfinanzierungsquote	31,70%	29,43%	30,19%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	61,84%	58,66%	54,86%
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) <sup>2</sup>	0,72%	0,81%	0,79%
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF MV) <sup>2</sup>	1,30%	1,39%	1,22%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) <sup>3</sup>	-3,02%	3,69%	9,20%
Rendite auf das investierte Kapital «Return on Invested Capital» (ROIC) <sup>3</sup>	-1,78%	2,68%	6,22%
Ausschüttungsrendite	3,65%	2,88%	2,09%
Ausschüttungsquote	na	na	na
Agio/Disagio	-25,10%	-16,07%	-2,43%
Anlagerendite <sup>3</sup>	-3,10%	1,87%	4,60%

<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> Über 6 Monate

Fondsperformance	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Suisse Romande Property Fund	-22,97%	-6,93%	1,69%
SXI Real Estate® Funds Broad Index	-0,40%	-14,88%	6,73%

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	30.06.2023
Abdeckungsgrad	83,30%
Energieträgermix: fossil	85,00%
Energieträgermix: nicht-fossil	15,00%
Energieverbrauch (kWh/Jahr)	10'899'501
Energieintensität (kWh/m <sup>2</sup> /Jahr)	123,4
Treibhausgasemissionen (kg CO <sub>2</sub> -eq/Jahr)	2'541'661
Intensität Treibhausgasemissionen (kg CO <sub>2</sub> -eq/m <sup>2</sup> /Jahr)	30,4

Anmerkung: Diese Umweltrelevante Kennzahlen stammen aus dem letzten Jahresbericht vom 31.12.2022.

# 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.

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.



Aire-la-Ville 229, Satigny (GE)





Grand-Saint-Jean 2, Lausanne (VD)

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

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

Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz für das betrachtete Geschäftsjahr (zum 30.06.2023) betrug 3,19%, und die für die Einzelbewertungen der Immobilien angewandten Sätze lagen in einer Spanne zwischen 2,50% und 4,10%.

# Informationen zu konkreten wirtschaftlichen bzw. rechtlichen Angelegenheiten

Inflation und Zinstrends beeinflussen den Schweizer Immobilienmarkt weiterhin und weitere Zinserhöhungen durch die Schweizer Nationalbank sind in den kommenden Quartalen zu erwarten. In diesem schwierigen Umfeld entwickelt sich der Schweizer Immobilienmarkt deutlich besser als viele ausländische Immobilienmärkte, so dass sich bessere Zukunftsperspektiven andeuten.

Ab dem 1. Januar 2023 hat das Basisinformationsblatt den Vereinfachten Prospekt ersetzt. Eine Änderung des Prospekts und des Fondsvertrags wurde von der FINMA bewilligt und trat am 31. März 2023 in Kraft. Die neue Prospektvorlage der Asset Management Association Switzerland (AMAS) wurde umgesetzt und Schätzungsexperten wurden angepasst.

Das Vorgehen der Fondsleitungsgesellschaft die ausstehenden Mieten einzutreiben zeigt weiterhin Erfolg. Deshalb konnten die Rückstellungen für zweifelhafte

Debitoren im Vergleich zum 31. Dezember 2022 deutlich verringert werden. So wurde der per Jahresende 2022 grösste ausstehende Zahlungsrückstand bis 30. Juni 2023 vollumfänglich ausgeglichen. Ausserdem konnten einige gemäß dem vorsichtigen Ansatz von JSSREM im post-CoViD 19 Kontext gebildete Rückstellungen aufgelöst werden, da sich die Mietzahlungen inklusiver aufgelaufener Zahlungsrückstände normalisiert haben. JSSREM beobachtet weiterhin aufmerksam die Markttrends und das Mietzinsausfallrisiko.

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

# Weitere Informationen

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

Ein Mieter macht mehr als 5% der gesamten Einnahmen von SRPF am 30. Juni 2023 aus, Appart'City (Ch. Mouille-Galand 5) mit 6,4%.

## Informationen zu Derivaten:

Der Fonds hält keine derivativen Finanzinstrumente.

## Konsolidierung der Immobiliengesellschaften:

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

## Liste der von Capital Real Estate SA gehaltenen Immobilien:

Boulevard des Philosophes 7, Genf

Chemin du Réchon 7, Montreux

Rue Rothschild 21, Genf

Avenue Théodore-Weber 9, Genf

Rue de Lyon 71, Genf

Chemin de Renens 55–57 /

Avenue de Morges 92, Lausanne

Place du Tunnel 13–14, Lausanne

Chemin des Mouettes 1, Lonay

Rue des Agges 1 / Route des Granges, Bulle

Route d'Aire 162–164–166, Vernier

Avenue Théodore-Vernes 12–14, Versoix

Avenue Pictet-de-Rochemont 29, Genf

## Liste der von Arcenter SA gehaltenen Immobilien:

Route de Montfleury 1–3, Vernier



Challex 4-6, La Plaine (GE)

# Geographische Lage und Aufteilung der Liegenschaften





