



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Rapport annuel révisé au 31.12.2023

Akara Swiss Diversity
Property Fund PK

Fonds de placement contractuel de droit suisse de type
«fonds immobilier» pour les investisseurs qualifiés

Motif page de garde

Baden (AG), «Akara Tower», Brown Boveri Platz 4

Le nouveau symbole emblématique de Baden s'appelle «Akara Tower». Cette tour moderne de 20 étages, certifiée MINERGIE, propose des appartements de grande qualité et des toits-terrasses qui peuvent être loués en sus et offrent une vue sur la vieille ville. Elle réunit, d'une part, des célibataires ou des jeunes couples nourrissant des ambitions professionnelles et, d'autre part, des personnes âgées et ouvertes sur le monde, qui apprécient tout autant la proximité immédiate de la gare et un lieu de vie et de travail central en plein cœur de la ville trépidante.

Clause de non-responsabilité

Ce document ne constitue ni un prospectus, ni une offre, ni une recommandation de souscription ou d'acquisition de parts du fonds mentionné ou de tout autre fonds de placement ou d'autres instruments financiers. En particulier, ce document ne dispense pas son destinataire de sa propre évaluation, en faisant appel le cas échéant à un conseiller professionnel, des informations qu'il contient pour les circonstances dans lesquelles il se trouve et des conséquences potentielles de sa démarche sur les plans juridique, réglementaire et fiscal notamment. Ce document a été élaboré avec le plus grand soin et en toute bonne foi par Swiss Prime Site Solutions AG. Swiss Prime Site Solutions AG ne fournit toutefois aucune garantie quant à l'exactitude et à l'exhaustivité du présent document et ne saurait être tenue responsable de toute perte résultant de l'utilisation de ces informations. Swiss Prime Site Solutions AG attire particulièrement l'attention sur le fait que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances actuelles et futures. Les données de performance figurant dans ce document ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission ou du rachat des parts. Le Total Expense Ratio (TER) exprime l'ensemble des commissions et frais imputés au fur et à mesure sur la fortune moyenne du fonds (charges d'exploitation). Le montant du TER indiqué dans ce document n'offre pas la garantie d'un montant similaire à l'avenir. Des informations essentielles pour les investisseuses et investisseurs se trouvent dans le contrat de fonds actuel et ses annexes. Ces dernières peuvent être demandées gratuitement auprès de Swiss Prime Site Solutions AG (direction de fonds) et de la Banque Cantonale Vaudoise (banque dépositaire) et / ou consultées sur www.swissfunddata.ch. Le présent document est uniquement destiné à la distribution en Suisse et s'adresse exclusivement aux investisseuses qualifiées et investisseurs qualifiés au sens de la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'ordonnance correspondante. Il ne s'adresse pas de manière explicite aux personnes résidant dans d'autres pays ni à celles dont la nationalité ou le domicile n'autorise pas l'accès à de telles informations en raison de la législation en vigueur. Le présent document et les informations qu'il contient ne doivent pas être distribués et / ou transmis à des personnes qui, selon les définitions légales et réglementaires en vigueur (p. ex. US Securities Act, US Internal Revenue Code, etc.), peuvent être considérées comme des «US Persons».

Sommaire

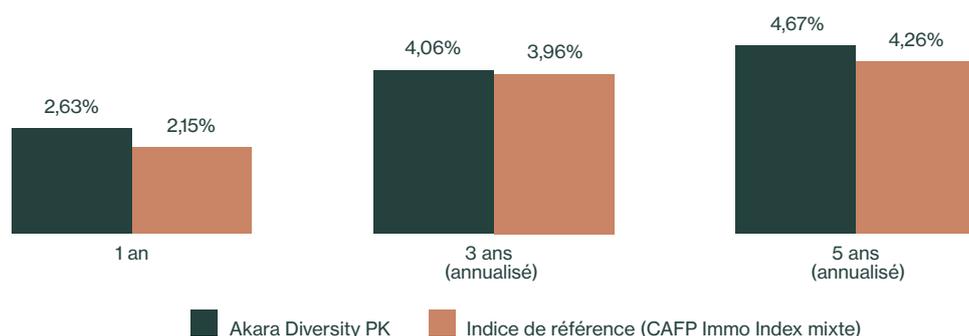
04	L'essentiel en bref
05	Organisation
08	Rapport d'activité
11	Structure du portefeuille
16	Durabilité
26	Cours des affaires
30	Chiffres de clôture
35	Annexe
36	Inventaire
52	Certificats

L'essentiel en bref

		01.01.2023– 31.12.2023	01.01.2022– 31.12.2022
Données de base			
Émission de nouvelles parts du fonds	Nombre	111 091	159 759
Parts en circulation	Nombre	1 715 286	1 604 195
Valeur d'inventaire par part	CHF	1 138,03	1 143,32
Prix de rachat par part	CHF	1 115,27	1 120,45
Taux d'excompte / de capitalisation réel moyen	%	2,65/2,72	2,54/2,61
Compte de fortune			
Valeur vénale des bâtiments	CHF	2 693 114 000	2 525 600 000
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	2 746 569 390	2 569 519 985
Taux de financement externe	%	25,92	25,59
Quote-part des capitaux de tiers	%	28,93	28,62
Intérêts des capitaux de tiers	%	1,74	0,92
Durée restante des capitaux de tiers	Années	3,23	2,05
Fortune nette du fonds (VNI)	CHF	1 952 054 456	1 834 108 554
Compte de résultat			
Résultat net	CHF	53 500 181	53 485 201
Loyers	CHF	80 743 340	71 744 641
Taux de perte sur loyer	%	3,45	5,33
Durée restante des contrats de bail fixés (WAULT)	Années	4,11	4,00
Rendement et performance			
Distribution par part*	CHF	34,50	34,50
Rendement de distribution	%	3,03	3,02
Taux de distribution	%	110,61	103,48
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	2,56	3,13
Rendement du capital investi (ROIC)	%	2,20	2,29
Rendement des placements	%	2,63	3,25
dont le rendement de cashflow	%	2,81	3,01
dont le rendement lié à l'évolution de la valeur	%	-0,18	0,23
Rendement brut [THÉORIQUE] des constructions achevées	%	3,68	3,64
Rendement net des constructions achevées	%	2,96	2,85
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	76,44	71,53
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER_{REF} GAV)	%	0,526	0,524
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER_{REF} NAV)	%	0,739	0,727

* Date d'ex: 24.04.2024 / Date de paiement: 26.04.2024

Rendement de placements vs. benchmark



Informations sur le fonds

Données de base

Désignation du fonds	Akara Swiss Diversity Property Fund PK
Année de fondation	2016
N° de valeur / ISIN	33 349 032 / CH 033 349 032 1
Forme juridique	Fonds immobilier contractuel pour investisseurs qualifiés (art. 25 et suivants de la LPCC)
Cercle d'investisseurs	Investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 LPCC: Les investisseurs autorisés sont exclusivement les institutions exonérées d'impôts du deuxième pilier et du pilier 3a domiciliées en Suisse (en particulier les institutions de prévoyance, les institutions au sens de la loi sur le libre passage, les institutions supplétives, les fonds de sécurité, les fondations de placement, les fonds de bienfaisance, les fondations de financement, les fondations bancaires dans le cadre du pilier 3a) ainsi que les caisses d'assurance sociale et de compensation exonérées d'impôts (en particulier les caisses d'assurance chômage, maladie, vieillesse, invalidité et survivants, à l'exception des compagnies d'assurance concessionnaires) en Suisse. Sont également autorisés comme investisseurs les fonds de placement dans la mesure où leur cercle d'investisseurs se compose exclusivement des institutions exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse mentionnées ci-dessus.
Exercice comptable	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre

Organisation

Direction du fonds

Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug

Administration et organes

Conseil d'administration



Jürg Sommer

Président du Conseil d'administration



Philippe Keller

Membre du conseil d'administration



Marcel Kucher

Membre du conseil d'administration

Le Conseil d'administration de Swiss Prime Site Solutions AG est constitué des personnes suivantes:

- Jürg Sommer, de Sumiswald, à Safenwil, président (également Group General Counsel de Swiss Prime Site AG, Zoug, ainsi que président du Conseil d'administration d'Akara Property Development SA, Zoug)
- Marcel Kucher, de Herrliberg, à Zurich, vice-président (également Group CFO de Swiss Prime Site AG, Zoug, ainsi que membre du Conseil d'administration des sociétés du groupe Swiss Prime Site suivantes: Akara Property Development SA, Zoug, Jelmoli SA, Zurich, Swiss Prime Site Immobilien SA, Zurich, Swiss Prime Site Finance SA, Zoug, Swiss Prime Site Management SA, Zoug)
- Philippe Keller, de Sarmenstorf, à Hergiswil (NW), membre (également Managing Partner chez PvB Pernet von Ballmoos SA, Zurich, ainsi que membre du Conseil d'administration d'Akara Property Development SA, Zoug)

Organisation

Mise en œuvre opérationnelle



Anastasius Tschopp
CEO (CIO à partir du
15.07.2023)



Philippe Brändle
CFO



Jerome Pluznik
Head Legal & Compliance



Patrick Mandlehr
CIO Funds (Diversity)
(jusqu'au 15.07.2023)



Rubina Insam
Head Acquisitions & Sales
(Diversity)



Jürg Bläuer
Head Portfolio Management
(Diversity)



Tobias Langeneke
Head Owner Trust
(Diversity)



Severin Oswald
Head Development
(Diversity)

La Direction de Swiss Prime Site Solutions AG est constituée des personnes suivantes:

- Anastasius Tschopp, de Sursee, à Hünenberg, CEO (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug, ainsi que membre de la Direction du Groupe Swiss Prime Site)
- Philippe Brändle, de Mosnang, à Zurich, CFO (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)
- Patrick Mandlehr, de Zurich, à Wettswil, CIO d'Akara Diversity PK (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug), jusqu'au 15 juillet 2023
- Jerome Pluznik, de Gänsbrunnen (SO), à Zurich, Legal & Compliance (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)
- Reto Felder, de Flühli, à Dottikon, CIO de Swiss Prime Fondation de placement (et membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)

Informations sur le tiers

Organe de révision statutaire de la direction du fonds	PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zurich
Société d'audit d'Akara Diversity PK	KPMG AG, Zurich
Experte en évaluation accréditée	PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zurich
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Délégation de missions partielles

Comptabilité de la direction du fonds	Swiss Prime Site Management AG, Zoug
Comptabilité du fonds, Calcul de la valeur nette d'inventaire et des impôts	Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen
Gestion immobilière commerciale, surveillance de la gestion technique, Logiciel central de gestion	Huwiler Services AG, Ostermundigen
Gestion immobilière technique	Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug ou, selon le cas, délégation aux entreprises suivantes: Adimmo AG, Basel; Ambühl Immobilien AG, Klosters Dorf; Bernard Nicod SA, Lausanne; Eyer Immobilien AG, Brigue-Glis; Immobilien House Gossweiler, Mellingen; Les Régisseurs Associés SA, Genève; Moser Vernet & Cie SA, Genève; Pilet & Renaud SA, Genève; Privera AG, Berne; Sproll & Ramseyer AG, Saint-Gall; Studer Immobilien Treuhand AG, Olten; Varias Immobilien AG, Winterthour
Ressources humaines, révision interne	Swiss Prime Site Management AG, Zoug
informatique et infrastructure	Swiss Prime Site Management AG, Zoug
Infrastructure pour CRM	Jusqu'au 21.04.2023: SugarMountain CRM Consulting GmbH, Lucerne À partir du 22.04.2023: Salesforce, SFDC Ireland Ltd., Dublin

Rapport d'activité de la direction du fonds

Nous avons le plaisir de vous présenter le rapport annuel 2023 concernant le septième exercice d'Akara Diversity PK. Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez en tant que direction du fonds pour réaliser ensemble un rendement durable à partir de fonds de prévoyance. L'année 2023 a été couronnée de succès.

Points clés

- **Hausse des bénéfices en capital réalisés** pour atteindre CHF 7,8 mio. (2022: CHF –0,6 mio.)
- **Augmentation de 15,9 % du résultat obtenu** pour atteindre CHF 61,3 mio. (2022: CHF 52,9 mio.)
- **Augmentation de la notation d'emplacement**, qui a passé de 4,1 à 4,2
- **Hausse du WAULT**, passant de 4 ans à 4,11 ans
- **Baisse du taux de vacance** pour s'établir à un niveau très bas, à savoir 2,33 % (2022: 3,23 %)
- **0,48 % de surperformance par rapport à l'indice CAFP mixte**, calculé sur 1 an

Généralités

Akara Diversity PK clôture l'exercice 2023 avec un rendement de placement de 2,63 %. Le rendement de placement est constitué d'un rendement de cash-flow stable à hauteur de 2,81 % et d'un rendement lié à l'évolution de la valeur de –0,18 %. Depuis le lancement, le rendement de placement résilient se situe ainsi 5,63 points de pourcentage au-dessus de l'indice Immo CAFP mixte, ce qui est dû notamment à l'excellente notation moyenne d'emplacement des biens immobiliers.

Le rendement de distribution attrayant et exonéré d'impôt s'élève à 3,03 % et se situe donc dans la fourchette visée les années précédentes. À la date de paiement fixée au 26 avril 2024, le fonds distribuera CHF 34,50 par part aux investisseurs. Pendant la période sous revue, par le biais d'une émission et d'un apport en nature, des capitaux propres à hauteur de CHF 127 mio. ont été intégrés et utilisés pour l'intégration de nouveaux immeubles et pour le financement de nos projets en développement.

Gestion du portefeuille

Le portefeuille a été épuré pendant l'exercice 2023 par le biais de ventes et le rendement net a été amélioré. Il comprend 159 immeubles, dont 11 sont des projets en développement. La valeur vénale du portefeuille immobilier a augmenté de 6,6 % pour atteindre CHF 2,7 mia. Grâce à des acquisitions, de nouvelles locations, des relocations ainsi que des modifications de loyers en raison de hausses de l'indice et du taux d'intérêt de référence, les revenus locatifs ont pu être augmentés pour s'établir à CHF 80,7 mio., ce qui représente une hausse de 13 %.

Pour la troisième année consécutive, nous avons continué à réduire le taux de vacance. À la fin de l'année, il est de 2,33 %, niveau le plus bas qu'il ait jamais atteint. Un élément déterminant de cette réussite a été la concentration systématique sur une gestion active des locaux vacants.

Après environ deux ans de construction, en septembre 2023, le nouvel emblème de Baden a été inauguré: l'«Akara Tower», d'une hauteur de 68 mètres. Cette tour moderne de 20 étages, certifiée MINERGIE, propose des appartements de grande qualité et des toits-terrasses qui peuvent être loués en sus et offrent une vue sur la vieille ville. Les 150 appartements locatifs de 1,5 à 4,5 pièces sont tous loués depuis la réception le 1^{er} octobre 2023 et génèrent des revenus locatifs d'environ CHF 4,4 mio. par an.

Des projets de rénovation à des fins d'augmentation de la valeur ont été mis en œuvre dans différents immeubles existants. Deux rénovations en particulier dans la ville de Zurich méritent d'être mentionnées. Une rénovation complète a été réalisée au Müllerstrasse 57 tandis que les locaux étaient exempts de locataires. La réception a eu lieu le 1^{er} février 2023 et tous les appartements sont désormais loués. La valeur marchande a quasiment doublé grâce à la rénovation. L'immeuble d'habitation au Rieterstrasse 49+50 a été rénové et surélevé à l'état loué. Fin novembre 2023, nous avons vendu l'immeuble au-dessus de la valeur marchande.

Acquisition & Sales

Pendant la période sous revue, nous avons acquis 11 biens fonciers pour une valeur totale de quelque CHF 212 mio. et vendu 12 biens fonciers.

Au cours du premier semestre 2023, deux immeubles commerciaux ont été achetés en Suisse orientale. En outre, nous avons conclu un achat de regroupement concernant l'immeuble d'habitation situé à Liebefeld, Könizstrasse 188. À moyen terme, l'immeuble acquis et le bien adjacent, déjà inclus dans le portefeuille d'Akara Diversity PK, seront remplacés par une construction neuve. Le nouveau bâtiment permettra d'offrir 55 appartements au lieu de 25.

Au deuxième semestre 2023, nous avons fait l'acquisition d'un bâtiment commercial à Wabern (BE) offrant un potentiel de développement à moyen terme pour un immeuble d'habitation. De plus, deux objets présentant un emplacement idéal à Lausanne et Montreux et utilisés en majeure partie comme espaces de bureaux ont été intégrés au portefeuille pour un montant de quelque CHF 52 mio.

Début décembre 2023, un apport en nature par la Fondation de prévoyance Ascaro a permis de sceller l'acquisition de cinq immeubles d'habitation en Suisse romande pour un montant d'environ CHF 127 mio. Par le biais de l'apport partiel en nature, nous avons trouvé en la Fondation de prévoyance Ascaro une nouvelle investisseuse intéressante. En outre, nous renforçons notre quote-part résidentielle et consolidons la diversification régionale dans les cantons de Vaud et de Neuchâtel.

Au 4^e trimestre 2023, nous avons tiré parti de la forte demande du marché à l'égard d'immeubles résidentiels de petite taille: dans le cadre de notre stratégie, nous avons vendu 12 biens situés dans les cantons de Zurich et d'Argovie, pour un volume de CHF 177 mio. Les ventes ont permis de réaliser un bénéfice en capital supérieur à CHF 7 mio. Il s'agissait de 11 biens résidentiels situés à Zurich, Winterthour, Meilen et Spreitenbach, et d'un immeuble commercial localisé dans la ville de Zurich. Les ventes stratégiques réalisées ont contribué à augmenter le rendement de cash-flow du produit et à générer des bénéfices en capital pour nos investisseurs.

Développement et fiducie du maître d'ouvrage

Les projets en développement et de construction avancent selon les délais prévus. Les 11 projets en développement représentent environ 12 % de la valeur vénale totale. Au cours de l'exercice 2023, un volume d'investissement d'environ CHF 113 mio. a été engagé.

À Uitikon-Waldegg (ZH), nous réalisons le projet «Leuen Waldegg» en trois étapes de construction, pour un total de 207 logements. Conçu selon les labels SNBS Or et SNBS Platine, le nouveau complexe immobilier comprend 17 immeubles résidentiels de trois à quatre étages bénéficiant d'une superbe vue, au pied de la zone de loisirs de l'Uetliberg. Les six premiers immeubles d'habitation comprenant 62 appartements de l'étape de construction «Lea» ont été achevés et tous les logements ont vu leurs occupants emménager le 1^{er} août 2023. La deuxième étape baptisée «Leandro» vient d'être repositionnée en PPE. Conçu à l'origine comme un objet locatif offrant des logements conformes aux standards d'habitation en propriété, ce projet a changé d'orientation stratégique. Après une analyse approfondie de la situation du marché et des possibilités de bénéfices par le biais de la vente des appartements en PPE, nous avons décidé de les mettre en vente. Sur les 47 appartements en copropriété, une partie sera habitable dès novembre 2024, et les autres, au 1^{er} semestre 2025. La vente commence à la fin du mois de février 2024. Le repositionnement du bien immobilier a nettement accru sa valeur. Le bénéfice sera effectif lors de la vente des logements en copropriété durant les exercices 2024 et 2025.

Avec des projets en développement d'un volume de plus de CHF 325 mio., ce sont environ 700 logements et quelque 3 500 m² de surface commerciale qui verront le jour d'ici fin 2028, créant des espaces de vie durables. Il s'agit de repositionnements, avec de nombreuses transformations, mais aussi de constructions neuves. Nous sommes convaincus que nos projets créeront des espaces de vie attrayants qui, grâce à une première location rapide, contribueront à un rendement durablement attractif.

Stratégie de durabilité

La direction du fonds tient compte des critères ESG à la fois au niveau de l'entreprise, du fonds et des biens immobiliers. Ainsi, elle intègre les critères ESG à ses décisions d'investissement, participe au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), prélève les indices environnementaux de l'AMAS, travaille sur le monitoring énergétique et environnemental, et sur le plan de réduction des émissions de CO₂. En outre, les projets de construction intègrent différentes installations bénéficiant de labels de construction reconnus à l'échelle internationale: panneaux photovoltaïques avec regroupement pour la consommation propre, stations de recharge électrique et sondes géothermiques.

Structure du portefeuille

Au 31 décembre 2023

159

biens en propriété

11

achats en 2023*

2 693

Mio de CHF

de valeur vénale

79

Mio de CHF

produit THÉORIQUE des locations immobilières

17

Mio de CHF

Ø volume immobilier

449 979

m²

de surface locative

4.2

Ø notation de l'emplacement

4,11

années

WAULT

56%

logements

[produit THÉORIQUE des locations immobilières]

12%

de terrains à bâtir

[valeur vénale]

3 034

appartements

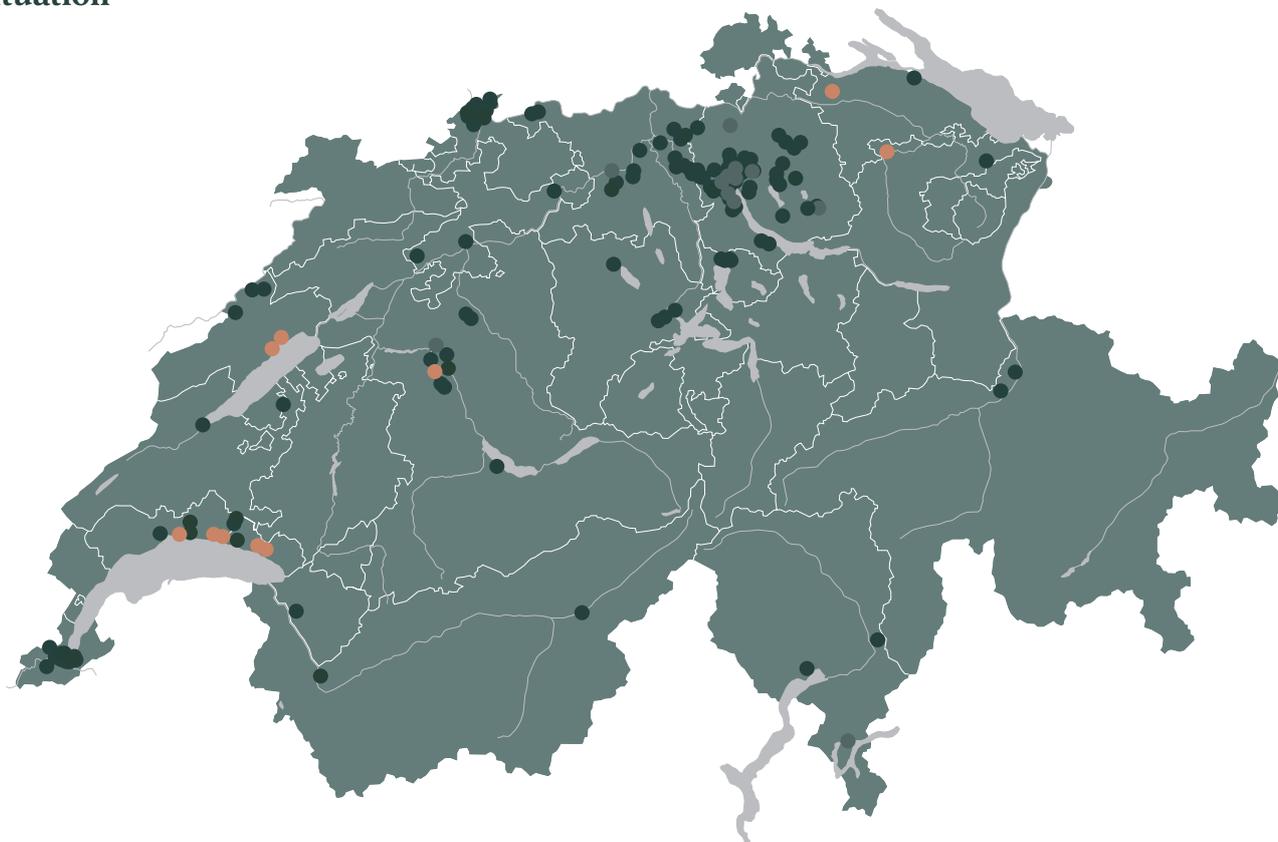
205 968

m²

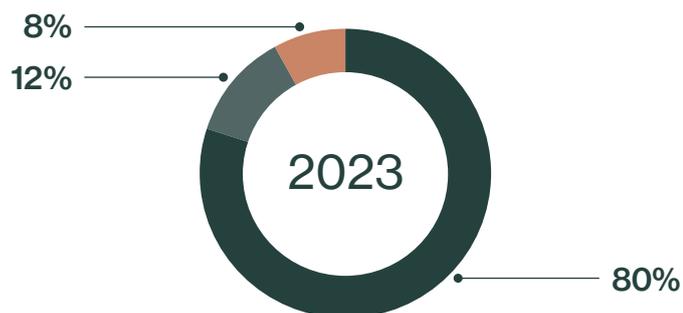
de surfaces commerciales

* incl. un achat de regroupement à Liebefeld

Situation



Composition (sur la base de la valeur vénale)

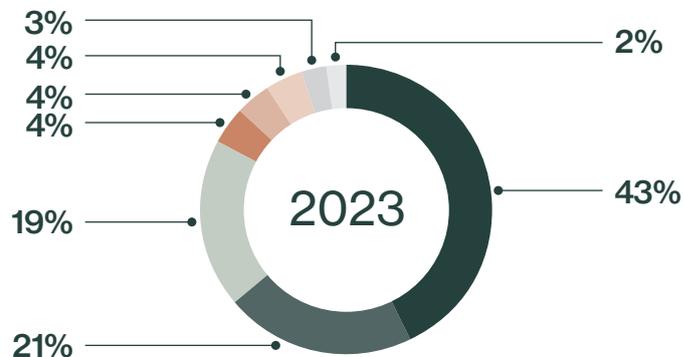


138 Biens immobiliers portefeuille	11 Terrains à bâtir / projets portefeuille
10 Biens immobiliers achat 2023	0 Terrains à bâtir / projets achat 2023

Répartition par région (sur la base de la valeur vénale)

	31.12.2028*	31.12.2023	31.12.2022
■ Zurich	52%	43%	48%
■ Suisse du Nord-Ouest	20%	21%	22%
■ Arc lémanique	14%	19%	17%
■ Suisse méridionale	4%	4%	4%
■ Suisse romande	2%	4%	1%
■ Berne	3%	4%	4%
■ Suisse centrale	3%	3%	3%
■ Suisse orientale	1%	2%	1%

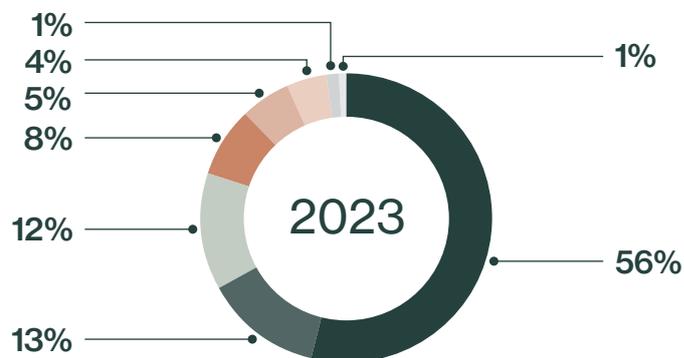
* Prévission du portefeuille actuel après l'achèvement des constructions



Répartition par mode d'utilisation (sur la base du revenu locatif théorique)

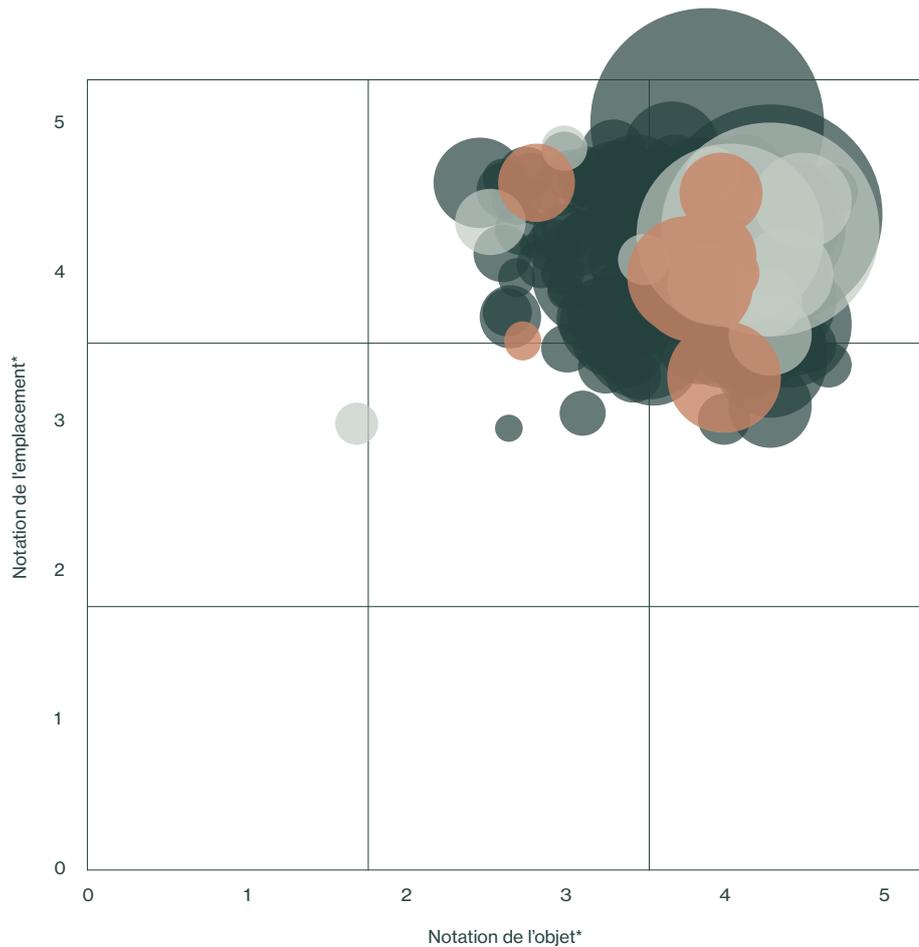
	31.12.2028*	31.12.2023	31.12.2022
■ Logements	61%	56%	53%
■ Artisanat/industrie	9%	13%	14%
■ Bureaux/administration	12%	12%	13%
■ Commerce/vente	7%	8%	8%
■ Parking	6%	5%	6%
■ Entrepôt/archive	4%	4%	4%
■ Divers	1%	1%	1%
■ Gastronomie	0%	1%	1%

* Prévission du portefeuille actuel après l'achèvement des constructions



Notation (sur la base de la valeur vénale)

	31.12.2023	31.12.2022
Ø notation de l'emplacement	4,2	4,1
Ø notation de l'objet	3,8	3,8

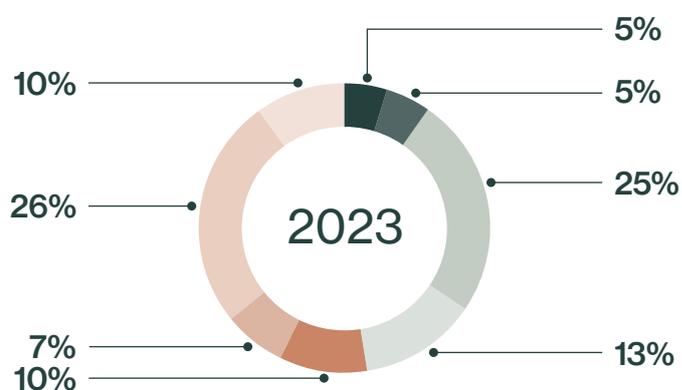


Biens immobiliers portefeuille
 Terrains à bâtir/projets portefeuille
 Biens immobiliers achat 2023
 Terrain à bâtir/projet achat 2023

* Évaluation selon PricewaterhouseCoopers AG (PwC): 1 = mauvais / 5 = très bon

Durées commerciales des contrats de bail

	31.12.2023	31.12.2022
WAULT	4,11 ans	4,00 ans
■ Indéterminée	5%	5%
■ < année	5%	9%
■ 1-2 années	25%	19%
■ 2-3 années	13%	15%
■ 3-4 années	10%	14%
■ 4-5 années	7%	9%
■ 5-10 années	26%	20%
■ 10-15 années	10%	8%
■ 15-20 années	0%	0%
■ > 20 années	0%	0%



Construction en cours

Au 31 décembre 2023

Terrain ¹ en Mio de CHF	2024	2025	2026	2027	2028	Volume at cost	Volume en cours	Volume du projet (prév.) ²	Loyer net [THÉOR.] ³
Zurich (ZH), Winterthurerstrasse 703 / Ueberlandstrasse 370						94	127	221	7.3
Uitikon (ZH), Leuengasse 26 bis 36						91	33	124	2.8
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse						13	30	43	1.6
Zurich (ZH), Moosstrasse 39						30	3	32	0.8
Paradiso (TI), Riva Paradiso 18						23	5	28	0.8
Zurich (ZH), Albisriederstrasse 166						7	9	16	0.7
Zurich (ZH), Oberwiesenstrasse 63						9	1	10	0.3
Total du volume des investissements						267	208	474	14

1) Le début et la période prennent en compte le report soumis à la procédure d'octroi, connu à la date du bilan.

2) Y compris terrain

3) À l'achèvement des constructions

Durabilité

Contrat de fonds

La politique de développement durable fait désormais partie intégrante du contrat de fonds d'Akara Diversity PK. Cela souligne la responsabilité de Swiss Prime Site Solutions à ce sujet vis-à-vis des investisseurs et rend obligatoires les mesures déjà prises à ce jour sur la base de nos propres convictions.

Dans son approche de la durabilité, la direction du fonds intègre les critères ESG et vise une politique d'investissement durable. Les critères écologiques (E, Environmental), sociaux (S, Social) et de gestion d'entreprise responsable (G, Governance) sont dûment pris en considération dans le choix et la gestion des placements à chaque étape du processus d'investissement immobilier (à savoir l'acquisition d'immeubles, le développement de projet, les projets de construction, transformation et rénovation, la gestion de portefeuille et la gestion d'actifs).



Uitikon-Waldegg (ZH), lotissement «Lea», partie intégrante de l'environnement faisant la part belle à la nature et à la biodiversité

Notations

GRESB

En 2023 également, Swiss Prime Site Solutions a sollicité l'évaluation d'Akara Diversity PK par rapport à l'indice de référence mondial GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Les mesures prises sur la base des résultats de l'année précédente et l'appartenance au groupe Swiss Prime Site depuis début 2022 ont porté leurs fruits et ont permis d'augmenter considérablement le score. Les grands moteurs pour l'amélioration de la notation GRESB étaient les suivants:

- **Management:** adoption des politiques ESG du groupe Swiss Prime Site et introduction d'objectifs de performance ESG pour les collaborateurs
- **Performance:** mise en œuvre d'une enquête auprès des locataires et contrôle externe par un tiers des données de performance
- **Développement:** stratégies d'économie d'eau et de gestion des déchets, exigences vis-à-vis du choix des matériaux de construction



GRESB Score et Rating Standing Investment



GRESB Score et Rating Development



REIDA

L'association à but non lucratif REIDA (Real Estate Investment Data Association) a élaboré une norme pour le calcul des principaux chiffres clés environnementaux dans le domaine de l'immobilier. Un benchmarking a été réalisé en 2023 suivant cette norme REIDA, incluant près de 5000 immeubles existants, ou environ 60 portefeuilles de biens immobiliers.

Au second semestre 2023, Swiss Prime Site Solutions a soumis pour la première fois le fonds Akara Diversity PK au benchmarking CO₂ de la REIDA. Le but de cette analyse est d'établir, pour la Suisse entière, un comparatif transparent et des valeurs de référence concernant la mesure des émissions de CO₂ ou l'intensité des émissions de CO₂ des immeubles de rendement.

PRI

Le relevé des données requises pour le reporting PRI (Principles for Responsible Investment) des Nations Unies a également eu lieu au second semestre 2023. Ces six principes sont une série de règles d'investissement auxquelles aspirer librement et qui prennent en compte des mesures possibles liées aux thématiques ESG dans la pratique de l'investissement. Du fait de leur croissance au cours des 15 dernières années, les PRI sont devenus l'une des initiatives d'investisseurs les plus importantes pour des placements responsables.

Star Score

«Policy, Governance and Strategy»



«Confidence Building Measures»



TCFD-Report

Dans le cadre de l'établissement de rapports non financiers du groupe Swiss Prime Site, un reporting a été réalisé pour l'ensemble du groupe concernant les recommandations de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD-Reporting). Cette documentation englobe également l'Asset Management de Swiss Prime Site Solutions ou des fonds propres.

Plan de réduction des émissions de CO₂

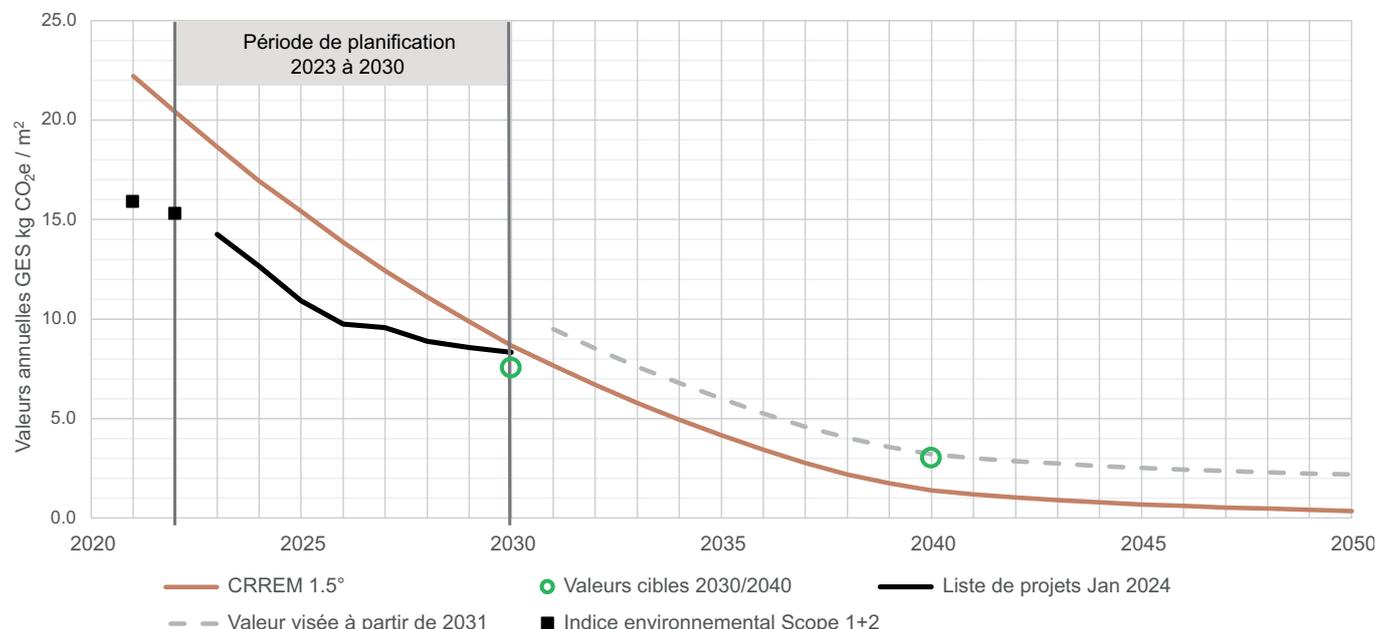
Pour le portefeuille d'Akara Diversity PK, Swiss Prime Site Solutions poursuit l'objectif zéro émission nette de CO₂ d'ici 2050 en ce qui concerne l'approvisionnement en électricité et en chauffage. Cela passe par le respect d'un plan de réduction des émissions de CO₂, en conformité avec l'objectif 1,5 degré de l'Accord de Paris sur le climat et avec l'objectif du zéro net fixé par le Conseil fédéral. L'accent est mis principalement sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) du scope 1 et du scope 2. La catégorie scope 1 comprend les émissions directes provenant de sources de combustion. La catégorie scope 2 comprend les émissions indirectes issues de la consommation d'électricité et de chauffage urbain. Le calcul des émissions se fait selon les bases de REIDA¹.

L'objectif du plan de réduction des émissions de CO₂ est d'identifier les potentiels d'amélioration et de prendre des mesures ciblées spécifiques aux objets. Le remplacement des systèmes de production de chaleur à énergies fossiles par des alternatives non fossiles, ainsi que la rénovation de l'enveloppe des bâtiments, constituent les principaux champs d'intervention impactant directement le niveau des émissions de CO₂. Afin de planifier l'ensemble des mesures concernées et de les coordonner, les dispositions du plan de réduction des émissions de CO₂ sont intégrées progressivement dans la stratégie de bâtiment de chaque bien immobilier. En prenant pour point de départ l'année de base 2021, l'objectif visé est, comme jalon intermédiaire, une réduction des émissions de 50 % d'ici 2030, puis de 80 % d'ici 2040.

Le plan de réduction d'Akara Diversity PK montre l'évolution des émissions de gaz à effet de serre pour la période de 2020 à 2050. Pour les années antérieures à l'exercice sous revue, les chiffres clés environnementaux des rapports sur les émissions sont utilisés. Pour la perspective à partir de l'exercice sous revue, l'évolution est calculée sur la base des mesures déjà planifiées.

1) REIDA CO₂e-Report «Methodische Grundlagen» («bases méthodologiques»), Zurich, 16.08.2023, Version 1.2 finale

Valeurs annuelles intensité des émissions scopes 1+2 Plan de réduction versus trajectoire cible CRREM



Comparaison plan de réduction Akara Diversity PK et trajectoire cible CRREM 1,5 °C

- La trajectoire cible CRREM 1,5 °C¹ est la prescription concernant l'évolution de l'intensité des émissions du portefeuille.
- L'intensité des émissions de scopes 1+2 du portefeuille se situe actuellement nettement au-dessous de la trajectoire CRREM, ce qui indique une situation de départ avantageuse.
- La trajectoire cible sera dépassée en 2029.
- Les mesures sont prises en compte à partir de la perspective actuelle jusqu'à 2030. Après 2030, une marge de manœuvre sera disponible pour des optimisations de projets, étant donné que, après 2030, il existera encore des réserves pour la trajectoire cible (à partir de 2030, la courbe visée peut se situer au-dessus de la trajectoire cible).

Indices environnementaux

Les indices environnementaux pour l'année 2022 sont calculés conformément à la circulaire AMAS no 06/2023² du 11.09.2023, qui renvoie à la norme REIDA. Pour cette raison, afin de garantir un calcul uniforme et la comparabilité des chiffres clés pour Akara Diversity PK, pour la première fois, le rapport CO₂ de REIDA «Methodische Grundlagen» («bases méthodiques»)³ a été utilisé comme base de calcul standardisée. Les indices environnementaux ont été présentés dans le tableau ci-dessous conformément aux «KPI» REIDA (location-based). Seuls les immeubles contrôlés par le propriétaire sont pris en compte. Aucun immeuble contrôlé par les locataires n'est pris en compte. Les indices environnementaux ont été corrigés pour un climat étalon selon la méthode REIDA.

1) Carbon Risk Real Estate Monitor. Trajectoire cible utilisée: CRREM 2023 CH Residential Multi-Family

2) Asset Management Association Switzerland (AMAS) – «Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers»

3) REIDA – CO₂-Report «Methodische Grundlagen» («bases méthodologiques») 16.08.2023, Version 1.2 finale

Durabilité

Du fait de la méthode de calcul standardisée utilisée pour la première fois cette année et de l'augmentation de près de 20 % des immeubles dans le portefeuille, une comparabilité directe avec les indices environnementaux 2021 n'est que partiellement possible. C'est pourquoi seuls les chiffres clés 2022 sont indiqués dans ce rapport.

Les indices environnementaux 2021 ont été établis sur la base de l'ancienne norme REIDA (octobre 2022) et présentent donc des différences dans la méthode de calcul ainsi que dans les bases de données par rapport aux chiffres clés 2022 suivant la méthode REIDA actuelle (août 2023).

Indices environnementaux selon les KPI REIDA (location-based) – immeubles contrôlés par le propriétaire

	Unité	2022
Nombre d'immeubles	Immeubles	124
Objets présentant suffisamment de données énergétiques	Immeubles	110
Objets ne présentant pas suffisamment de données énergétiques	Immeubles	14
Surface totale SRE	m ² SRE	361 431
Surface déterminante SRE	m ² SRE	325 612
Taux de couverture	%	90,1
mesuré	%	–
calculé	%	–
Consommation énergétique	MWh / a	33 368
Intensité énergétique	kWh / m² SRE	102,5
Combustibles	%	61,1
Fioul de chauffage	%	21,5
Gaz de chauffage	%	38,6
Biomasse	%	1,0
Chauffage	%	24,0
Chauffage local et urbain	%	22,0
Chaleur ambiante	%	2,1
Électricité	%	14,8
Électricité Pompe à chaleur	%	0,8
Électricité Général	%	14
Part d'énergie renouvelable	%	26,2
Part d'énergie fossile	%	70,3
Part de rejets de chaleur / anergie	%	11,8
Émissions de CO₂e (scopes 1-2)	to. CO₂e / a	4 968
Intensité des émissions de CO₂e (scopes 1-2)	kg CO₂e / m² SRE	15,3
Scope 1	%	83,6
Fioul de chauffage	%	36,4
Gaz de chauffage	%	47,2
Biomasse	%	0,0
Scope 2	%	16,4
Chauffage local et urbain	%	6,4
Émissions non biogènes	%	8,7
Électricité Pompe à chaleur	%	0,1
Électricité Général	%	1,2
Consommation d'eau	m³	241 280
Intensité de l'eau	m³ / m² SRE	0,774

Remarque: les indices environnementaux ne font pas partie du rapport annuel révisé.

Asset Management

Enquête auprès des locataires

Une enquête a été réalisée pour la première fois en 2022 auprès des locataires d'Akara Diversity PK. À la base des enseignements ainsi obtenus, pendant l'exercice sous revue, en concertation étroite entre l'Asset Management et la gérance, des mesures concrètes ont pu être initiées et mises en œuvre.

Électromobilité

L'électromobilité gagne en importance de manière constante en Suisse et les potentiels locataires s'enquêtent souvent de la présence de bornes de recharge dans les garages. Différents modèles d'exploitation de stations de recharge électrique ont été examinés et analysés pour les immeubles d'Akara Diversity PK. Nous déciderons en 2024 dans quels immeubles et sous quels modèles d'exploitation il convient de créer les infrastructures correspondantes.

Optimisations énergétiques de l'exploitation

L'objectif de l'optimisation énergétique de l'exploitation de l'installation est de découvrir toute consommation énergétique superflue et de réduire le besoin énergétique du bâtiment au minimum. Cela permet souvent d'économiser de petits montants, mais parfois également des sommes considérables.

Grâce à l'optimisation de l'exploitation, dans le projet pilote dans l'immeuble situé au Grubenstrasse 11 à Urtenen-Schönbühl, les heures de fonctionnement des systèmes d'aération ont pu être réduites de près de 30 % et celles des installations de chauffage et de climatisation de 58 %. Leur température de préchauffage a également pu être diminuée de 13 %. Cela a permis de réduire de 15 % la consommation générale d'électricité et de 5 % celle de gaz.

En raison des expériences positives tirées du projet pilote, le bâtiment industriel situé à Volketswil à l'adresse Industriestrasse 22 est également soumis à une analyse. Les premiers résultats et actions recommandées sont disponibles et sont en cours d'implémentation.

Pour les nouveaux bâtiments plus complexes tels que l'Akara Tower, une optimisation de l'exploitation énergétique est également prévue au cours des deux premières années, afin d'atteindre les valeurs visées lors de la planification ou même de se situer au-dessous de ces dernières.

Électricité générale

En 2023, nous avons examiné les produits d'électricité utilisés au sein des immeubles d'Akara Diversity PK pour l'électricité générale. Là où cela était possible, nous sommes passés au courant électrique neutre en CO₂; la proportion est désormais de 94 %. Sur les lieux où il n'existe pas de produit complètement neutre en CO₂ (p. ex. dans le cas d'électricité provenant d'usines d'incinération des ordures ménagères), nous avons opté pour le produit le plus durable.

Development

Pendant l'exercice 2023, plus de 30 projets de différents types et volumes ont été traités dans toute la Suisse pour Akara Diversity PK via le domaine Development. En raison de l'approche analytique et globale, d'autres potentiels ont pu être identifiés dans le portefeuille existant et des valeurs ajoutées ont pu être créées pour les investisseurs, les locataires et l'environnement.

Durabilité

Dans la conception du développement de projets, l'accent est mis sur la densification urbaine et la création de logements supplémentaires. Dans l'organisation intérieure des bâtiments, une grande importance est accordée à une forte densité d'occupation, ce qui permet de maintenir l'empreinte carbone des locataires aussi faible que possible. Un développement favorable à l'économie circulaire implique d'élaborer dès la phase de stratégie des possibilités d'action innovantes qui permettent de prolonger autant que possible le cycle de vie des éléments de construction existants. Pour plus de 70 % des développements de projets pour Akara Diversity PK, il s'agit de projets qui continuent d'utiliser les structures existantes, les élargissent et les densifient. La stratégie optimale pour un objet est élaborée également sur la base de faits au niveau écologique. Des bilans écologiques sont établis dès la phase de stratégie concernant les options de construction, de la construction supplémentaire au nouveau bâtiment de remplacement, et sont pris en compte pour décider de la stratégie spécifique à l'objet (cf. rapport semestriel 2023: méthode «effet de densité»). Dans le développement de la construction des structures de bâtiment adaptées, il est primordial de veiller à permettre une flexibilité et des possibilités d'extension futures. De plus, pour les nouveaux bâtiments, la préférence est donnée aux modes de construction qui respectent les règles de l'économie circulaire. En conséquence, le développement se fait principalement selon des modes de construction en bois ou hybrides bois, ce qui favorise une aptitude future à l'économie circulaire.



Les projets en développement pour les logements d'Akara Diversity PK se trouvent pour la majeure partie à des emplacements attrayants. Les données relatives au marché laissent donc clairement constater que les classes moyenne et supérieure constituent la plus grande partie de la population résidente à ces endroits ou qu'une tendance dans ce sens est identifiable. Agir de manière sociale signifie également prendre en compte notamment la diversité interne des groupes cibles potentiels et ne pas les aborder comme s'ils étaient homogènes. Les personnes à l'intérieur des groupes cibles ont certains points communs dans leurs valeurs et leurs modes de vie mais ne sont en aucun cas identiques. Chaque groupe cible est composé de diverses tranches d'âges, origines, orientations religieuses et sexuelles et de différents modes de vie. La diversité est indispensable au fonctionnement d'une société et trouve une expression dans le développement de projets axés sur les besoins. C'est pourquoi le domaine Development analyse pendant la phase stratégique les besoins, souhaits et aspirations des groupes cibles visés sur la base de statistiques, d'enquêtes représentatives et d'observations propres.

Les résultats de nos développements de projets sont finalement des produits d'habitation axés sur les besoins avec une empreinte écologique réduite – «prime products».

Exemples de développements de projets traités au cours de l'exercice 2023:

- Immeuble Albisriederstrasse 166, Zurich: concentration sur le besoin d'excentricité anti-mainstream et de suffisance confortable
- Immeuble Schürbungertweg 8, Kloten: concentration sur le besoin de qualité visuelle, de flexibilité et d'une image durable
- Immeuble Schaffhauserstrasse 488, Zurich: concentration sur le besoin d'ordre et de maturité à une distance sûre de l'ordre établi
- Immeuble Rankstrasse 17, Zurich: concentration sur le besoin d'une élégance mainstream et de charme bourgeois
- Immeuble Könizstrasse 188–192, Liebfeld: concentration sur le besoin de sommeil récupérateur, d'auto-détermination et d'égalité des droits
- Ensemble immobilier Überlandstrasse 370, Zurich: concentration sur le besoin d'habiter dans un espace vert et sur le besoin d'un environnement favorable aux rencontres

Durabilité

Owner Trust

L'année dernière, au total, 16 immeubles existants d'Akara Diversity PK ont été examinés dans l'optique d'une installation de systèmes photovoltaïques et des études de faisabilité ont été réalisées en ce sens. En dehors de l'étude de faisabilité, des mandats ont déjà été donnés pour la construction de trois installations, qui sont incluses dans les indications ci-après.

La mise en œuvre correspondante doit commencer début 2024 et prévoit en tout la pose de cinq installations de 1 027 kWp sur une surface de toit de 4 931 m² au total (une installation incluse dans ce calcul au Grubenstrasse 11 à Urtenen Schönbühl de 446 kWp et d'une surface de 2 025 m² est actuellement déjà en construction). Sous réserve, deux installations supplémentaires de 116 kWp et d'une surface de 580 m² pourraient être mises en œuvre cette année. Pour les 1 488 kWp restants, qui sont répartis sur une surface totale de 7 400 m², la réalisation est prévue pour la période de 2025 à 2026.

En rapport direct avec la construction de ces installations photovoltaïques, en 2024, trois bâtiments au total seront équipés d'infrastructures d'électromobilité. Quatre autres sont prévues pour 2025.

Pour le site de Moosstrasse 39, une autorisation a été obtenue pour la construction d'un nouvel immeuble comportant au total 28 logements incluant des appartements d'1,5 et 2 pièces. L'immeuble sera équipé d'une installation photovoltaïque, d'une pompe à chaleur centrale à sonde géothermique et de stations de recharge pour les voitures électriques. D'après nos prévisions, l'édifice sera terminé à l'été 2024 et disposera d'une certification SGNI¹ Or.

À l'adresse Herostrasse 9 à Zurich, les façades et les installations du bâtiment sont rénovées selon les normes Minergie.

En 2025, à Uitikon, dans la rue Leuengasse, le terrain constructible E2/F obtiendra la certification SNBS² Or et le terrain H la certification SNBS Platine.

Acquisitions & Sales

L'état d'un immeuble en termes de durabilité est déjà soumis à des examens approfondis lors des contrôles de Due Diligence dans le cadre du processus d'achat. Certains des objets repris en 2023 disposent de systèmes de production de chaleur à énergies fossiles. Leur remplacement par des vecteurs de chaleur durables a été étudié et, dans les cas où cela était judicieux sur le plan économique, cela a été pris en compte dans l'évaluation sur un horizon temporel explicite.

Les objets Könizstrasse 188 à Liebefeld et Seftigenstrasse 400/400a à Wabern ont été acquis avec pour objectif à court ou moyen terme la réalisation d'un projet de développement. Les nouveaux bâtiments seront certifiés et répondront à toutes les exigences de durabilité.

1) SGNI – Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (société suisse pour un marché immobilier durable)

2) Standard Construction Durable Suisse SNBS



Visualisation: Développement du site Winterthurerstrasse 703 / Überlandstrasse 370, Zurich

Marche des affaires

1^{er} janvier au 31 décembre 2023

2,81%
rendement de cash-flow

2,63%
rendement des placements

0,526%
TER_{REF} GAV*

0,739%
TER_{REF} NAV**

50 Mio de CHF
de résultat total

2,65%
de taux d'actualisation

2 747 Mio de CHF
de fortune totale du fonds (GAV)

1 952 Mio de CHF
de fortune nette du fonds (NAV)

126 Mio de CHF
d'apport de fonds via l'augmentation
de capital***

1 138.03 CHF
de valeur d'inventaire par part

* Augmentation en raison de loyers plus élevés et ainsi augmentation des frais de gestion

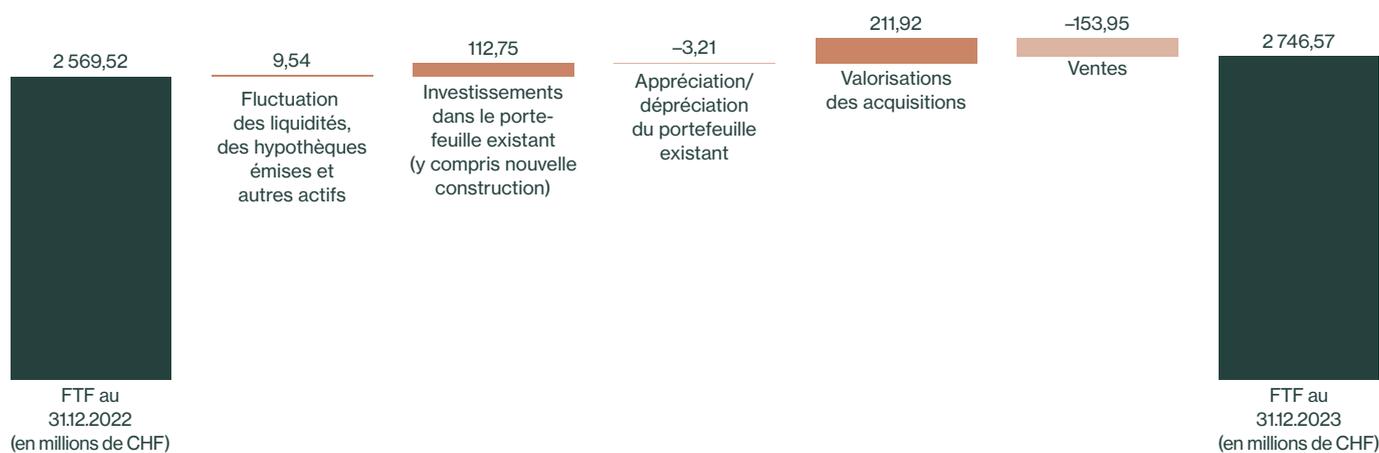
** Différence en raison d'un financement externe plus élevé

*** Apport en nature inclus

Émissions et participation

	Nombre de parts	Valeur d'inventaire / part en CHF	NAV en millions de CHF	Nombre d'investisseurs
Nombre initial: 31.12.2022	1 604 195	1 143,32	1 834	188
11 ^e augmentation de capital: 09.06.2023	13 024	1 129,15	15	2
Apport en nature: 31.12.2023	98 067	1 138,03	112	1
Nombre final: 31.12.2023	1 715 286	1 138,03	1 952	191

Emploi des fonds



Rendement

	Portefeuille global 2023	Portefeuille existant 2023 (Like for Like)
Rendement brut des constructions achevées [THÉORIQUE]		
Moyenne	3,68%	3,84%

Taux d'actualisation

	Portefeuille global 2023	Portefeuille existant 2023 (Like for Like)
Taux d'actualisation		
Moyenne	2,65%	2,64%

Structure de coûts

	TER GAV 2023	TER NAV 2023
Objectifs groupe de pairs	0,40%–0,60%	0,60%–0,80%
TER _{REF} Akara Diversity PK	0,526%	0,739%



Visualisation: Lotissement Leuengasse 26-36, Uitikon-Waldegg

Chiffres de clôture

Compte de fortune

Actifs en CHF		31.12.2023	31.12.2022
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces		4 452 294	8 877 791
Terrains			
– Immeubles d'habitation		1 314 760 000	1 284 932 000
– Immeubles à usage commercial		702 092 000	644 054 000
– Immeubles à usage mixte		346 331 000	209 013 000
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles dont la construction a débuté		329 931 000	387 601 000
Total des terrains		2 693 114 000	2 525 600 000
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques		20 000 000	11 971 561
Autres actifs	[1]	29 003 096	23 070 633
Fortune totale du fonds		2 746 569 390	2 569 519 985
Passifs en CHF		31.12.2023	31.12.2022
Hypothèques portant intérêts à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques		-375 458 250	-483 616 250
Autres engagements à court terme	[2]	-38 892 447	-41 540 444
Total des engagements à court terme		-414 350 697	-525 156 694
Hypothèques portant intérêts à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques		-322 595 500	-162 723 000
Autres engagements à long terme	[3]	-5 993 737	-6 063 737
Total des engagements à long terme		-328 589 237	-168 786 737
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation		2 003 629 456	1 875 576 554
Estimation des impôts dus en cas de liquidation		-51 575 000	-41 468 000
Fortune nette du fonds		1 952 054 456	1 834 108 554

[1] Les autres actifs comprennent les créances envers les locataires (KCHF 2 534, KCHF 1 834 l'année précédente), les corrections de valeur sur créances (KCHF -936, KCHF -869), l'année précédente), les comptes de régularisation des actifs (KCHF 3 357, KCHF 4 215 l'année précédente), les charges annexes activées (KCHF 15 365, KCHF 14 512 l'année précédente) et les autres créances (KCHF 8 683, KCHF 3 379 l'année précédente).

[2] Les autres engagements à court terme comprennent les engagements issus des contrats de bail (KCHF 1 290, année précédente KCHF 887), les engagements issus des livraisons et des prestations (KCHF 366, année précédente KCHF 1 088), les engagements issus des achats (KCHF 636, année précédente KCHF 1 139), les comptes de régularisation des passifs (KCHF 19 048, année précédente KCHF 21 059), les versements exigibles d'acomptes pour le décompte des charges annexes (KCHF 14 582, année précédente KCHF 14 078) et les autres engagements ou provisions (KCHF 2 970, année précédente KCHF 3 289).

[3] Les autres engagements à long terme comprennent les engagements issus des achats (KCHF 5 994, année précédente KCHF 6 064).

Nombre de parts en circulation	01.01.2023– 31.12.2023	01.01.2022– 31.12.2022
Nombre au début de la période comptable	1 604 195	1 444 436
Parts émises	111 091	159 759
Parts rachetées	0	0
Nombre à la fin de la période comptable	1 715 286	1 604 195
Valeur d'inventaire nette par part	1 138,03	1 143,32
Évolution de la fortune nette du fonds en CHF	01.01.2023– 31.12.2023	01.01.2022– 31.12.2022
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	1 834 108 554	1 662 850 391
Distribution	-55 344 728	-63 309 630
Solde résultant des mouvements de parts à l'exclusion de la participation des souscripteurs	123 179 923	176 913 921
Résultat total	50 110 707	57 653 872
Solde apport / prélèvement des provisions pour réparations	0	0
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	1 952 054 456	1 834 108 554
Indications années antérieures	Fortune nette du fonds	Valeur d'inven- taire par part
31.12.2022	1 834 108 554	1 143,32
31.12.2021	1 662 850 391	1 151,21
31.12.2020	1 150 220 401	1 119,81
Informations sur le bilan en CHF	31.12.2023	31.12.2022
Comptes d'amortissement	0	0
Comptes de réserve	0	0
Revenus conservés pour réinvestissement	0	0
Nombre de parts dénoncées	42 360	0

Compte de résultat

Produits en CHF	01.01.2023– 31.12.2023	01.01.2022– 31.12.2022
Produits des avoirs bancaires et postaux	5 165	166
Loyers	80 743 340	71 744 641
Intérêts intercalaires activés	4 974 079	1 125 076
Autres revenus	[1] 2 145 731	1 901 693
Participation des souscripteurs aux revenus nets cours	3 056 120	4 604 254
Total des produits	90 924 435	79 375 830
Charges en CHF	01.01.2023– 31.12.2023	01.01.2022– 31.12.2022
Intérêts négatifs reçus	0	139 189
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-11 101 885	-2 351 364
Autres intérêts passifs	[2] -336 708	-358 975
Entretien et réparations	-5 668 471	-4 232 019
Gérance immobilière:		
– Frais liés aux immeubles	-4 820 490	-4 329 804
– Frais d'administration	[3] 0	0
Impôts et taxes:		
– Impôts fonciers	-1 196 023	-1 206 013
– Impôts sur le bénéfice et le capital	-180 306	-163 973
– Taxes	0	0
Frais d'audit	[4] -144 926	-129 053
Frais d'estimation	-269 871	-201 600
Amortissements sur les terrains	0	0
Provisions pour réparations futures	0	0
Rémunérations réglementaires versées:		
– à la direction du fonds	-9 166 927	-8 474 742
– à la banque dépositaire	-864 447	-846 015
– aux gestionnaires de biens immobiliers	-3 450 657	-3 029 659
Autres charges	[5] -223 542	-706 600
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets cours	0	0
Total des charges	-37 424 254	-25 890 630
Résultat net	53 500 181	53 485 201
Gains et pertes en capitaux réalisés	7 809 327	-554 679
Résultat réalisé	61 309 508	52 930 521
Gains et pertes en capitaux non réalisés	-5 161 802	6 084 351
Modifications des impôts de liquidation	-6 037 000	-1 361 000
Résultat total	50 110 707	57 653 872

[1] Les autres revenus comprennent les montants forfaitaires des charges annexes en faveur de la fortune du fonds qui ont été perçus lors des augmentations de capital de juin 2023 (KCHF 73, l'année précédente juin et décembre 2022 KCHF 907). Ce poste comprend également les intérêts de prêts (KCHF 382, année précédente KCHF 205), les recettes provenant de refacturations (KCHF 817, année précédente KCHF 290) et les autres revenus (KCHF 874, année précédente KCHF 500).

[2] Les autres intérêts passifs comprennent les rentes du droit de superficie (KCHF 325, année précédente KCHF 349) et les autres intérêts passifs (KCHF 12, année précédente KCHF 10).

[3] Les honoraires de gestion des gestions commerciales et techniques sont indiqués sous le poste «Rémunérations réglementaires versées aux gérances immobilières».

[4] Dont société d'audit KCHF 130 (année précédente KCHF 129). En outre, aucune autre prestation n'a été fournie par l'organe de société d'audit.

[5] Les autres dépenses incluent les coûts de Due Diligence pour les biens immobiliers non acquis ou pas encore acquis (KCHF 133, année précédente KCHF 674) et les coûts d'assistance juridique (KCHF 90, année précédente KCHF 33).

Affectation du résultat en CHF	31.12.2023	31.12.2022
Résultat net de la période comptable	53 500 181	53 485 201
Gains en capital de la période comptable destinés à la distribution	7 809 327	0
Gains en capital des périodes antérieures destinés à la distribution	0	0
Report de l'exercice précédent	4 997 319	6 856 846
Résultat disponible pour la répartition	66 306 828	60 342 047
Résultat destiné à être distribué aux investisseurs	59 177 367	55 344 728
Résultat non réparti à réinvestir	0	0
Report à compte nouveau	7 129 461	4 997 319

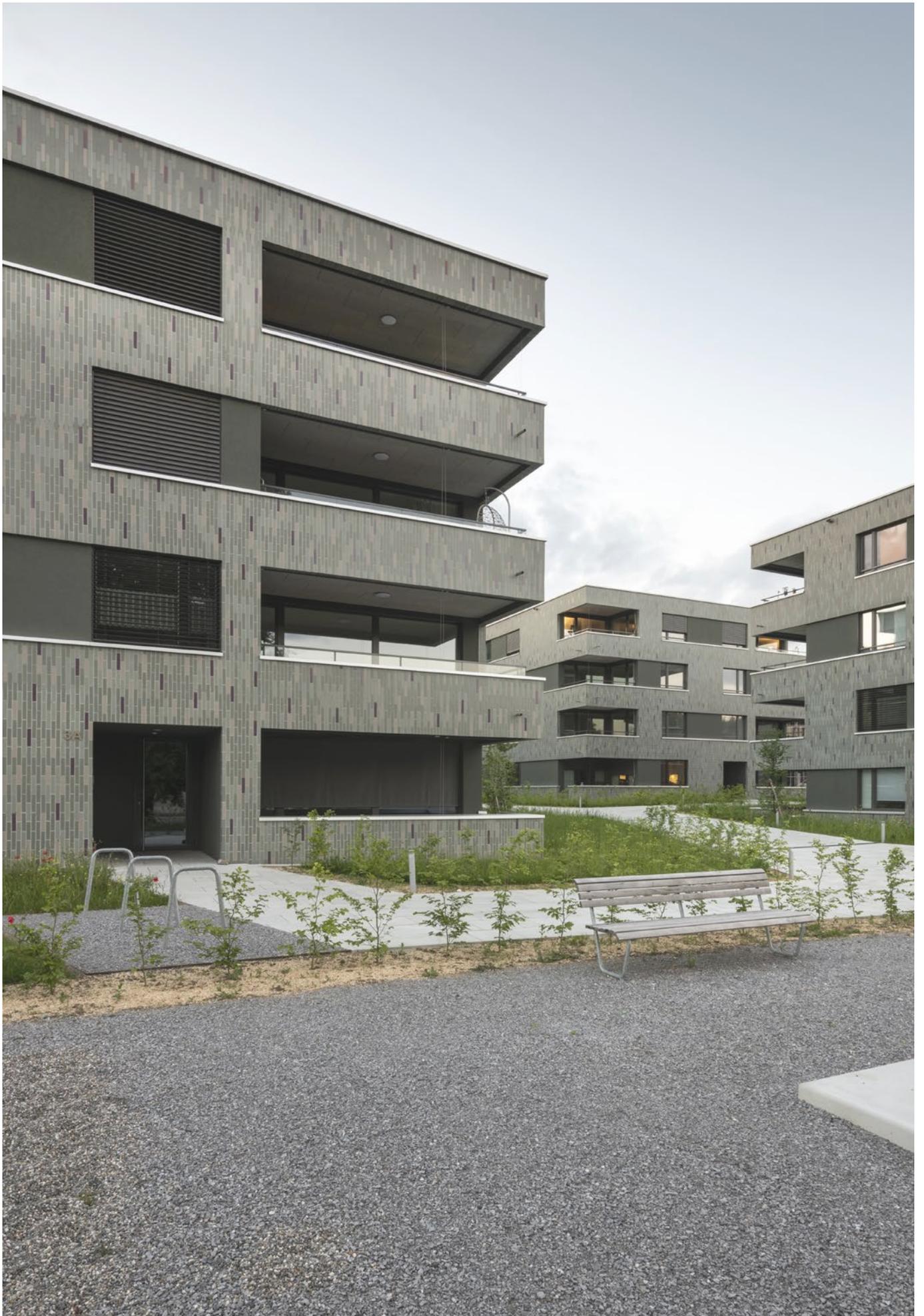


Photo: Lotissement «Quadro», Bahnhofplatz 3a-d, Wangen bei Olten

Annexe

Inventaire des immeubles au 31 décembre 2023

Résumé

Catégorie d'objet en CHF	Coûts de revient		Valeur vénale		Produits bruts (revenu locatif RÉEL)	
Immeubles d'habitation	1 230 902 534	47,8%	1 314 760 000	48,8%	43 109 935	53,4%
– dont en droit de superficie	21 554 037		24 414 000		1 217 424	
– dont PPE	29 219 966		29 614 000		1 402 338	
Immeubles à usage commercial	721 732 785	28,0%	702 092 000	26,1%	29 516 018	36,6%
– dont en droit de superficie	24 007 901		25 068 000		2 359 439	
– dont PPE	26 337 815		27 908 000		1 344 477	
Immeubles à usage mixte	330 088 309	12,8%	346 331 000	12,9%	7 135 568	8,8%
– dont en droit de superficie	0		0		0	
– dont PPE	0		0		0	
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction)	294 627 340	11,4%	329 931 000	12,3%	981 819	1,2%
– dont en droit de superficie	0		0		0	
– dont PPE	0		0		0	
Total	2 577 350 968		2 693 114 000		80 743 340	

Canton	Localité	Rue	Forme de propriété*	Date d'acquisition	Année de construction	Coûts de revient	Valeur vénale	Surface du terrain	Surface locative**	Revenu locatif [THÉORIQUE]***	Pertes sur loyers***	Produits bruts***	Notation de l'emplacement	Notation de l'immeuble
												(revenu locatif [RÉEL])		
						CHF	CHF	m ²	m ²	CHF	CHF	CHF		
IMMEUBLES D'HABITATION														
AG	Aarau	General Guisan-Strasse 31	PE	03.04.2019	1963	26 499 949	29 363 000	5 112	4 883	1 011 989	3 073	1 008 916	4,06	3,87
AG	Baden	Mellingerstrasse 142+144	PE	30.06.2020	1960	10 660 096	11 572 000	2 176	1 968	434 514	78	434 436	4,03	3,60
AG	Birmenstorf	Chileweg 2-6	PE	05.11.2019	1972	8 134 370	8 505 000	2 971	1 839	365 603	13 346	352 257	3,72	3,73
AG	Brugg	Hafnerweg 6	PE	02.08.2017	1966	12 873 421	13 477 000	2 458	2 169	474 596	9 100	465 496	3,64	4,03
AG	Lenzburg	Kirchgasse 4 / Oberer Scheunenweg 8	PE	15.12.2016	2017	2 728 941	3 009 000	115	501	115 148	4 904	110 244	4,31	3,96
AG	Neuenhof	Kappelstrasse 3+5	PE	15.11.2019	1961	7 726 361	7 474 000	1 564	1 028	264 946	1 563	263 383	3,01	4,01
AG	Suhr	Roggenweg 6-12	PE	28.06.2022	1967	12 283 444	12 087 000	5 388	2 608	477 074	10 218	466 856	3,64	3,44
AG	Wettingen	Landstrasse 154+156	PE	02.04.2020	1953	6 659 601	6 926 000	1 071	896	247 139	-6 091	253 230	3,98	3,78
AG	Wildeggen	Bruggerstrasse 9a-9g	PPE	02.02.2021	1989	21 320 709	21 393 000	10 560	5 956	1 101 459	85 649	1 015 809	3,39	3,57
BE	Bernex	Elfenauweg 29	PE	01.04.2022	1948	6 449 838	6 085 000	975	684	181 395	6 545	174 850	4,39	3,67
BE	Liebefeld	Könizstrasse 188-192	PE	01.11.2017	1951	8 016 666	8 592 000	2 432	1 772	326 653	6 101	320 552	4,18	2,94
BE	Liebefeld	Könizstrasse 213	PE	01.11.2017	1937	2 001 938	1 706 000	716	364	82 868	3 755	79 113	4,18	2,81
BE	Niederwangen b. Berne	Brüggbühlstrasse 70-76	PPE	01.11.2017	1991	7 899 257	8 221 000	3 975	1 902	378 202	-8 327	386 529	4,35	3,45
BE	Spiez	Simmentalstrasse 17	PE	28.12.2016	1955	3 915 097	4 374 000	1 483	1 124	203 556	97	203 459	3,59	3,29
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 26	PE	30.01.2017	2021	8 627 831	8 070 000	2 000	1 210	320 033	3 334	316 699	3,32	4,16
BL	Binningen	Hauptstrasse 116	PE	09.02.2021	1953	6 345 608	6 587 000	406	1 010	230 169	-30 200	260 369	4,05	2,86
BL	Birsfelden	Baumgartenweg 5-10	PE	03.01.2022	1959	28 350 744	26 870 000	3 608	3 301	881 770	62 213	819 557	4,07	3,48
BS	Bâle	Dornacherstrasse 117+119	PE	27.11.2019	1973	14 394 681	14 508 000	721	1 756	426 363	7 367	418 996	4,21	3,44
BS	Bâle	Eisenbahnweg 10	PE	15.04.2021	1934	4 545 462	4 317 000	383	697	154 891	705	154 186	4,57	3,15
BS	Bâle	Güterstrasse 79	PE	06.10.2020	1976	10 677 921	11 459 000	415	1 156	355 894	-3 129	359 023	4,37	3,61
BS	Bâle	Hegenheimerstrasse 131	PE	15.04.2021	1925	2 822 787	2 548 000	157	393	90 030	47	89 983	4,22	3,35
BS	Bâle	In den Ziegelhöfen 149	PE	30.12.2019	1943	4 377 632	4 371 000	582	615	97 451	909	96 542	4,39	3,79
BS	Bâle	Lothringerstrasse 80+82	PE	01.11.2021	1959	7 996 252	7 841 000	567	1 356	251 289	18 163	233 126	4,56	2,98
BS	Bâle	Riehenring 147	PE	01.09.2017	1966	8 329 552	12 420 000	374	1 191	386 172	5 401	380 771	4,39	4,46
BS	Riehen	Lörracherstrasse 68 / Friedhofweg 1+3	PE	02.09.2019	1961	16 038 621	16 253 000	996	2 580	586 553	53 044	533 509	3,84	3,60
GE	Bernex	Chemin Sous-le-Têt 20-26	PE	30.05.2018	1970	22 850 788	27 164 000	3 534	2 911	963 006	74 175	888 832	3,92	3,88
GE	Carouge	Route des Acacias 36	PE	01.10.2022	1963	36 844 953	45 669 000	1 110	4 616	1 488 332	46 501	1 441 830	4,21	3,77
GE	Genève	Rue Charles-Giron 1	PE	06.12.2021	1910	17 247 047	17 496 000	352	1 430	460 942	-210	461 151	4,64	3,94
GE	Genève	Rue Henri-Veyrassat 10	PE	31.05.2022	1930	14 275 275	13 298 000	223	1 106	370 339	-55	370 394	4,48	3,91
GE	Genève	Avenue Pictet-de-Rochemont 22	PE	24.03.2022	1890	17 284 158	16 141 000	301	1 388	449 034	5 500	443 534	4,54	3,95
GE	Genève	Avenue Pictet-de-Rochemont 33	PE	30.05.2018	1945	19 879 022	22 539 000	422	1 795	641 540	35 265	606 275	4,39	3,85
GE	Genève	Boulevard de la Cluse 20	PE	30.05.2018	1919	14 274 911	14 016 000	292	1 160	412 412	-2 559	414 971	4,09	3,86
GE	Genève	Rue Charles-Giron 8	PE	11.04.2017	1915	10 781 812	11 912 000	438	1 256	348 656	50 473	298 183	4,81	3,32
GE	Genève	Rue de Carouge 89	PE	30.05.2018	1919	14 472 717	16 585 000	282	1 326	428 944	18 445	410 499	4,31	3,88
GE	Genève	Rue des Eaux-Vives 110+112	PE	04.04.2019	1981	24 926 010	26 892 000	303	2 017	812 718	7 165	805 553	4,59	3,46
GE	Genève	Rue du Clos 3 / Rue de l'Indiennerie 3	PE	30.05.2018	1960	15 400 321	17 693 000	686	1 301	526 469	8 447	518 022	4,65	4,13
GE	Genève	Rue du Prieuré 37	PE	30.05.2018	1919	14 561 815	17 450 000	396	1 354	465 250	22 926	442 324	4,48	3,42
GE	Genève	Rue Schaub 9	PE	03.12.2020	1900	10 631 421	10 241 000	229	1 004	311 613	41 965	269 648	4,64	3,16
GE	Meyrin	Rue de la Prulay 39-Rue de la Prulay 45	PE	26.03.2019	1961	37 603 368	49 621 000	927	5 530	1 674 160	1 492	1 672 668	3,98	3,23
GR	Chur	Kasernenstrasse 129+131	PE	18.12.2020	1959	6 462 819	6 323 000	1 644	1 595	251 879	4 800	247 079	4,23	3,51
GR	Chur	Ringstrasse 103-107	PE	21.10.2021	1959	9 089 737	9 042 000	3 037	1 749	371 803	192	371 611	4,23	3,15
LU	Dagmersellen	Lindengarten 7	PE	01.12.2019	2017	8 162 422	8 729 000	464	1 342	317 402	7 011	310 391	3,51	4,54
LU	Lucerne	Grünauring 19	PE	13.09.2019	1974	5 229 921	5 243 000	1 240	855	249 722	12 728	236 994	3,92	3,72
LU	Lucerne	Rosenbergweg 4+6	PE	14.05.2019	1986	7 737 299	8 032 000	3 222	1 341	278 820	-551	279 371	4,44	3,36
LU	Lucerne	Sagenmattstrasse 20+20a	PE	05.08.2019	1943	8 058 065	9 090 000	1 278	1 092	294 222	10 709	283 513	4,27	3,48
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue des Crêtets 116+118	PE	30.05.2018	1967	7 088 492	7 378 000	3 558	2 840	479 101	64 192	414 910	3,49	3,03
NE	Neuchâtel	Rue de L'Orée 32, 34/36, 40/42	PE	31.12.2023	1956	25 583 040	25 052 000	4 540	4 846	1 963	0	1 963	4,10	3,91
NE	Neuchâtel	Rue des Cèdres 1/3, 2/4, 5/11	PE	31.12.2023	1966	39 570 300	38 765 000	10 033	7 328	2 868	0	2 868	3,92	3,82
SG	St. Gall	Oberstrasse 79+81	PE	06.04.2017	1920	3 600 579	3 852 000	635	666	150 733	14 321	136 412	4,06	3,88
SO	Grenchen	Haldenstrasse 50-54	PE	06.10.2017	2015	8 416 366	8 785 000	1 816	1 558	321 795	-205	322 000	3,60	4,15
SO	Soleure	Erlenweg 30+32	PE	01.11.2017	1951	3 127 762	3 346 000	1 904	786	142 800	1 167	141 633	3,87	3,02
SO	Wangen	Bahnhofplatz 3a-d	PE	16.05.2017	2019	17 383 393	19 925 000	5 224	3 248	776 311	35 099	741 212	3,11	4,30

* PE: propriété exclusive | DS: construction selon le droit de superficie de la construction | PPE: propriétés par étage

** À l'achèvement des constructions

*** Non annualisé

Annexe

Canton	Localité	Rue	Forme de propriété*	Date d'acquisition	Année de construction	Coûts de revient	Valeur vénale	Surface du terrain	Surface locative**	Revenu locatif [THÉORIQUE]***	Pertes sur loyers***	Produits bruts***		
												(revenu locatif [RÉEL])	Notation de l'emplacement	Notation de l'immeuble
						CHF	CHF	m ²	m ²	CHF	CHF	CHF		
TG	Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 10-16	PE	30.03.2021	1960	16 804 517	17 745 000	2 960	2 803	652 599	1	652 598	4,22	4,00
		Via Bartolomeo Varenna 20a+20b/												
TI	Locarno	Via Alberto Franzoni 5	PE	13.02.2019	2021	41 145 864	49 325 000	4 452	5 490	1 693 846	106 047	1 587 799	3,82	4,30
VD	Bex	Route d'Aigle 15a+b	PE	16.08.2018	2018	9 484 937	10 760 000	3 292	1 489	423 696	33 664	390 032	3,51	4,46
VD	Bussigny	Route de Buyère 7	PE	25.07.2022	1986	6 768 395	6 405 000	2 888	655	260 164	4 773	255 391	4,08	3,31
VD	Lausanne	Avenue du Mont Blanc 9+10	PE	30.06.2020	1900	11 265 710	11 507 000	7 541	1 326	346 789	11 565	335 224	4,52	3,20
VD	Lausanne	Chemin de Chandieu 24	PE	31.12.2023	1953	19 223 500	18 900 000	2 424	2 015	1 336	0	1 336	4,53	3,99
VD	Lausanne	Chemin de la Vulliette 18	PE	31.03.2022	2018	11 307 540	10 573 000	1 984	774	321 072	1 033	320 039	4,53	4,48
VD	Morges	Avenue du Moulin 7+9	PE	04.09.2020	1964	24 424 502	24 355 000	2 648	2 977	844 638	19 601	825 037	4,41	3,71
VD	Morges	Chemin de Prellionnaz 11	PE	31.12.2023	1960	8 819 750	8 650 000	1 464	1 270	630	0	630	4,06	3,73
VD	Payerne	Route de la Vignette 3	PE	04.12.2017	2017	6 059 396	6 016 000	434	1 017	240 565	-10 751	251 316	3,37	4,67
VD	Pully	Chemin du Montillier 1	PE	01.07.2022	1960	13 194 668	12 392 000	1 280	1 288	364 844	538	364 306	4,46	3,31
VD	St-Sulpice	Rue du Centre 14	PE	15.07.2022	2016	10 645 853	10 318 000	1 315	504	321 040	35 876	285 164	4,18	4,21
VS	Brigue-Glis	Jesuitenweg 28-32	DS	26.03.2019	2021	21 554 037	24 414 000	6 969	4 497	1 219 360	1 936	1 217 424	3,75	4,16
VS	Martigny	Rue d'Aoste 9	PE	01.06.2022	2019	10 372 751	9 884 000	307	1 463	365 753	10 137	355 617	3,56	4,45
ZG	Zoug	Baarerstrasse 107	PE	07.03.2019	1918	4 255 096	5 366 000	353	381	207 000	0	207 000	4,65	3,88
ZG	Zoug	Lüssiweg 16	PE	03.01.2018	1959	6 714 448	7 824 000	635	936	265 187	-652	265 839	4,65	3,05
ZH	Buchs	Meierwiesenstrasse 54+56	PE	23.12.2019	1982	8 235 352	8 759 000	2 522	1 252	276 438	3 632	272 806	3,31	3,44
ZH	Dietikon	Schöneeggstrasse 149+151	PE	04.12.2019	1962	6 280 688	6 544 000	1 420	1 103	242 025	285	241 740	3,73	2,66
ZH	Dübendorf	Kriesbachstrasse 67a	PE	03.06.2022	1968	5 591 358	4 936 000	1 581	892	143 717	756	142 961	4,00	3,00
ZH	Effretikon	Rappenstrasse 2	PE	11.05.2018	1962	4 460 503	5 212 000	1 301	868	190 357	116	190 241	3,59	3,55
ZH	Fehraltorf	Wermatswilerstrasse 20	PE	13.07.2017	2022	17 826 934	23 469 000	3 865	2 523	764 825	2 559	762 266	3,58	4,16
ZH	Kloten	Schürbungertweg 8	PE	28.06.2019	1960	4 029 968	3 964 000	901	564	140 234	258	139 976	3,96	2,71
ZH	Oberengstringen	Eggstrasse 38+40	PE	30.07.2020	1971	6 568 869	7 182 000	2 451	712	233 207	9 585	223 622	3,73	3,18
ZH	Uitikon	Leuengasse 26-36	PE	02.07.2018	2024	52 233 273	65 395 000	19 303	5 368	880 750	203	880 547	4,29	4,30
ZH	Unterengstringen	Büelstrasse 30	PE	02.07.2018	1971	13 841 433	14 414 000	4 455	2 083	515 585	-11 352	526 937	3,55	3,28
ZH	Wädenswil	Holzmoosrütistrasse 44+46	PE	15.12.2021	1973	23 773 888	23 748 000	5 109	2 475	718 165	9 415	708 750	4,10	3,60
ZH	Wallisellen	Friedenstrasse 6a+b	PE	30.07.2020	1961	7 359 882	7 387 000	1 547	894	247 846	3 408	244 438	4,14	3,11
ZH	Wetzikon	Baumgartenstrasse 22+24	PE	29.04.2020	1959	8 882 642	9 370 000	1 424	826	319 219	1 138	318 081	4,20	4,04
ZH	Winterthur	Oberseenerstrasse 35	PE	20.07.2021	1967	5 266 243	5 550 000	764	782	178 872	-50	178 922	4,32	3,26
ZH	Zurich	Schlosstalstrasse 7,9	PE	01.06.2022	1965	12 008 612	10 511 000	1 916	1 480	367 661	1 158	366 503	4,25	3,00
ZH	Zurich	Albisriederstrasse 40	PE	17.12.2020	1944	6 004 602	5 912 000	423	512	155 743	286	155 457	4,30	3,02
ZH	Zurich	Albisstrasse 170	PE	01.12.2019	1929	7 154 009	7 238 000	865	566	200 029	4 481	195 548	4,30	3,36
ZH	Zurich	Albisstrasse 86	PE	28.06.2022	1895	5 372 662	4 894 000	153	352	144 000	741	143 259	4,63	2,63
ZH	Zurich	Burstwiesenstrasse 78	PE	01.11.2018	1966	5 822 916	8 126 000	516	616	213 228	405	212 823	4,65	3,21
ZH	Zurich	Dienerstrasse 19	PE	30.08.2021	1865	4 713 540	4 588 000	245	245	113 940	152	113 788	4,61	3,49
ZH	Zurich	Frohburgstrasse 303	PE	18.04.2019	1968	7 680 385	8 501 000	570	480	288 613	1 924	286 689	4,65	2,78
ZH	Zurich	Geissbergweg 21+25+27	PE	30.07.2020	1963	26 266 699	24 613 000	2 976	1 841	644 292	-174	644 466	4,83	3,69
ZH	Zurich	Gladbachstrasse 6+8	PE	08.09.2021	1862	8 850 630	8 107 000	318	404	264 400	15 189	249 211	4,65	3,42
ZH	Zurich	Müllerstrasse 57	PE	18.01.2019	1893	10 201 906	11 914 000	183	557	250 079	4 983	245 096	4,61	3,57
ZH	Zurich	Rankstrasse 17	PE	13.10.2020	1924	6 812 600	6 714 000	380	458	150 874	-303	151 177	4,48	2,71
ZH	Zurich	Schaffhauserstrasse 440	PE	28.07.2017	1896	4 699 918	5 638 000	157	446	182 337	-56	182 393	4,41	3,82
ZH	Zurich	Schaffhauserstrasse 488+490	PE	20.06.2022	1938	15 153 811	13 321 000	1 141	1 028	291 032	470	290 562	4,48	3,90
ZH	Zurich	Seestrasse 324+324a	PE	12.04.2019	1877	5 571 315	5 978 000	336	442	183 046	3 059	179 987	4,46	2,84
ZH	Zurich	Soodstrasse 90	PE	02.04.2019	2022	17 790 274	20 281 000	2 069	2 442	630 730	70 761	559 968	4,30	4,46
ZH	Zurich	Ueberlandstrasse 343+343a	PE	17.12.2019	1960	14 910 432	14 801 000	1 078	1 616	473 261	102	473 159	4,13	3,64
ZH	Zurich	Uetlibergstrasse 51	PE	29.11.2021	1931	7 369 682	6 096 000	293	535	150 389	3	150 386	4,65	2,80
ZH	Zurich	Zurlindenstrasse 31	PE	14.11.2019	1960	7 905 950	8 856 000	195	506	242 838	783	242 055	4,48	3,54
Total intermédiaire: 99						1 230 902 534	1 314 760 000	200 698	164 151	39 764 839	1 044 543	38 720 296	4,14	3,73

* PE: propriété exclusive | DS: construction selon le droit de superficie de la construction | PPE: propriétés par étage

** À l'achèvement des constructions

*** Non annualisé

Canton	Localité	Rue	Forme de propriété*	Date d'acquisition	Année de construction	Coûts de revient	Valeur vénale	Surface du terrain	Surface locative**	Revenu locatif [THÉORIQUE]***	Pertes sur loyers***	Produits bruts***	Notation de l'emplacement	Notation de l'immeuble
												(revenu locatif [RÉEL])		
						CHF	CHF	m ²	m ²	CHF	CHF	CHF		
IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL														
AG	Oberentfelden	Ausserfeldstrasse 9	DS	01.12.2022	1987	5 667 525	5 576 000	5 845	3 327	485 529	105 713	379 816	3,06	3,13
AG	Rheinfelden	Theodorshofweg 16-20	PE	25.06.2019	1979	23 338 555	25 180 000	13 235	4 580	1 400 900	-19 701	1 420 601	3,56	3,88
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 11	PE	30.01.2017	1994	42 706 720	37 923 000	15 202	19 770	2 552 384	529 485	2 022 899	3,57	4,17
BE	Wabern bei Berne	Seftigenstrasse 400, 400a	PE	19.12.2023	1963	4 203 718	4 206 000	6 359	2 114	10 648	0	10 648	3,54	2,74
BS	Bâle	Freie Strasse 52	PE	31.08.2020	1973	24 105 077	23 750 000	435	2 291	949 230	37 876	911 354	4,60	3,86
BS	Bâle	Gerbergasse 44 / Gerbergässlein 9	PE	04.12.2020	1959	14 260 628	13 746 000	305	1 541	450 000	0	450 000	4,52	3,55
BS	Bâle	Peter Merian-Strasse 47	PE	15.10.2019	1948	8 246 030	8 463 000	631	631	324 500	0	324 500	4,53	4,68
BS	Bâle	Sattelgasse 2	PE	28.09.2018	1936	4 995 646	6 055 000	155	648	237 703	0	237 703	4,42	3,30
BS	Riehen	Schopfgrässchen 8	PE	13.06.2018	1968	8 426 101	8 519 000	1 984	1 224	407 911	36 664	371 247	3,36	3,27
SG	Wil	Obere Bahnhofstrasse 40	PE	03.01.2023	1958	16 906 992	16 873 000	1 105	2 809	881 113	9 324	871 789	4,60	2,83
TG	Frauenfeld	Zürcherstrasse 305	PE	03.01.2023	1982	11 046 123	10 922 000	3 410	4 216	553 479	101 926	451 553	3,99	4,02
VD	Lausanne	Avenue D'Ouchy 10	PE	22.12.2023	1885	9 181 625	9 206 000	2 081	1 010	14 407	0	14 407	4,52	4,05
VD	Montreux	Grand Rue 90-92	PE	22.12.2023	1993	41 866 000	42 385 000	1 852	9 180	72 055	0	72 055	3,97	3,78
ZG	Cham	Hinterbergstrasse 15+17	PE	01.09.2021	1989	28 961 870	31 176 000	5 448	8 148	1 453 106	184 432	1 268 674	4,41	4,17
ZG	Cham	Riedstrasse 3+5	PE	03.03.2021	1976	12 821 464	11 990 000	5 827	5 496	746 475	6 142	740 332	4,12	3,91
ZH	Dietikon	Limmatfeld-Strasse 20	PE	15.12.2019	1984	11 021 971	11 685 000	3 941	4 477	574 521	20 954	553 567	3,78	4,25
ZH	Dübendorf	Stettbachstrasse 6	PE	01.11.2017	1973	26 951 410	26 083 000	4 588	7 330	1 376 955	-8 909	1 385 864	3,66	3,28
ZH	Egg	Gewerbestrasse 16-20	PPE	26.01.2018	1976	15 557 879	15 825 000	5 714	9 294	931 672	0	931 672	3,48	3,41
ZH	Nänikon	Stationsstrasse 57	PE	01.11.2019	1992	5 476 310	5 274 000	1 658	1 227	337 366	8 384	328 982	3,58	3,96
ZH	Schlieren	Ifangstrasse 9+11 / Industriestrasse 19	DS	07.11.2016	1989	18 340 375	19 492 000	15 464	15 037	1 980 312	689	1 979 623	3,92	3,91
ZH	Volketswil	Industriestrasse 22	PE	27.06.2018	1981	55 688 674	47 113 000	5 765	28 305	3 696 889	84 678	3 612 212	3,57	3,52
ZH	Volketswil	Müllerenstrasse 5	PE	27.06.2018	2016	8 680 995	11 663 000	5 617	2 002	462 048	0	462 048	3,63	3,90
ZH	Wädenswil	Rütihof 8-12	PE	01.04.2020	2020	34 339 124	36 946 000	5 997	15 138	1 772 016	-8 797	1 780 813	3,41	4,30
ZH	Wallisellen	Birkenweg 4 / Oberwiesenstrasse 4	PE	01.11.2016	1963	24 716 436	25 235 000	3 232	6 270	1 190 064	3 619	1 186 445	3,98	4,39
ZH	Wetzikon	Kastellstrasse 10+12	PE	11.12.2019	1965	22 016 916	22 435 000	12 693	8 753	1 176 901	0	1 176 901	3,53	3,99
ZH	Winterthur	Auwiesenstrasse 1	PE	04.10.2017	1970	11 571 146	12 715 000	4 463	5 134	673 582	53	673 529	4,09	3,98
ZH	Zurich	Bahnhofstrasse 69a	PE	23.12.2021	1898	169 831 233	150 885 000	269	1 352	2 957 954	0	2 957 954	5,00	3,91
ZH	Zurich	Bernerstrasse Nord 202-210	PE	11.07.2019	1977, 1976	25 556 778	26 126 000	6 231	8 820	1 432 836	18 997	1 413 839	4,56	3,34
ZH	Zurich	Hardturmstrasse 120	PPE	18.10.2019	1990	10 779 936	12 083 000	1 045	1 326	412 805	0	412 805	4,60	3,70
ZH	Zurich	Herostrasse 9	PE	01.02.2018	1975	24 469 529	22 562 000	1 815	6 933	977 270	6 375	970 895	4,60	2,48
Total intermédiaire: 30						721 732 785	702 092 000	142 366	188 381	30 492 630	1 117 904	29 374 726	4,17	3,79
IMMEUBLES À USAGE MIXTE														
AG	Baden	Brown Boveri Platz 4	PE	04.02.2019	2023	118 313 883	140 897 000	3 360	12 702	852 101	218 716	633 385	4,39	4,30
AG	Baden	Mellingerstrasse 138+140	PE	30.11.2021	1961, 1969	9 717 056	9 315 000	2 350	3 756	540 714	3 895	536 819	4,12	2,63
AG	Rheinfelden	Obertorplatz 1+3	PE	01.10.2019	1981	6 661 848	6 960 000	1 482	1 554	283 490	5 045	278 445	3,91	3,06
BL	Allschwil	Lindenstrasse 1	PE	31.01.2022	1962	7 031 922	6 807 000	581	1 064	271 610	-2 694	274 304	4,19	3,34
BL	Birsfelden	Hauptstrasse 28+30	PE	03.08.2017	1972	43 534 756	45 774 000	3 067	6 367	1 582 770	141 501	1 441 269	3,65	4,40
BS	Bâle	Feldbergstrasse 50 / Klybeckstrasse 33	PE	31.03.2021	1859	7 474 722	6 694 000	340	1 075	223 626	6 121	217 505	4,31	3,36
BS	Bâle	Inselstrasse 61+61a	PE	02.07.2020	1925	4 494 443	4 562 000	515	1 091	163 536	0	163 536	4,11	3,62
GE	Genève	Rue de la Baillive 2	PE	01.12.2021	1901	8 189 659	6 877 000	158	785	238 754	10 473	228 281	4,47	3,32
GE	Genève	Rue des Savoises 19	PE	20.12.2019	1958	7 127 966	7 746 000	206	798	286 599	4 001	282 598	4,29	2,74
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 28-32	PE	27.12.2017	1959	13 887 746	10 729 000	3 749	4 835	648 657	59 600	589 057	3,70	2,67
NE	Le Locle	Rue Henry-Grandjean 1	PE	30.05.2018	1968	2 620 049	2 150 000	549	2 746	316 681	42 182	274 499	2,95	2,66
TI	Bellinzzone	Via alla Moderna 1+3	PE	11.05.2018	1950	8 556 011	7 617 000	1 328	2 551	376 802	61 836	314 966	3,88	3,35
VD	Montreux	Avenue du Casino 35/37	PE	31.12.2023	1965	35 890 475	35 398 000	1 327	4 773	2 929	0	2 929	3,30	4,01
VD	Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 1+3 / Rue du Milieu 2+4	PE	31.12.2021	1898	9 785 502	9 527 000	571	1 536	367 820	5 627	362 193	4,16	3,56
ZH	Adliswil	Albisstrasse 27	PE	15.11.2019	1960	12 377 550	11 650 000	1 969	1 657	377 992	-4 374	382 366	3,69	3,16
ZH	Winterthur	Obergasse 2a	PE	01.11.2018	1968	7 478 139	9 297 000	339	1 042	371 316	373	370 943	4,54	2,65
ZH	Zurich	Rotbuchstrasse 66	PE	11.11.2021	1911	12 409 981	11 073 000	381	921	251 423	761	250 663	4,71	3,71
ZH	Zurich	Rotwandstrasse 51	PE	20.12.2021	1879	6 032 307	5 799 000	249	530	136 155	240	135 915	4,79	3,02
ZH	Zurich	Sternenstrasse 21	PE	20.10.2020	1920	8 504 292	7 459 000	232	681	176 364	15 259	161 105	4,42	3,50
Total intermédiaire: 19						330 088 309	346 331 000	22 753	50 464	7 469 338	568 561	6 900 777	4,10	3,87

* PE: propriété exclusive | DS: construction selon le droit de superficie de la construction | PPE: propriétés par étage

** À l'achèvement des constructions

*** Non annualisé

Annexe

Canton	Localité	Rue	Forme de propriété*	Date d'acquisition	Année de construction	Coûts de revient	Valeur vénale	Surface du terrain	Surface locative**	Revenu locatif [THÉORIQUE]***	Pertes sur loyers***	Produits bruts***	Notation de l'emplacement	Notation de l'immeuble
												(revenu locatif [RÉEL])		
						CHF	CHF	m ²	m ²	CHF	CHF	CHF		
TERRAINS À BÂTIR, Y COMPRIS LES BÂTIMENTS À DÉMOLIR ET LES IMMEUBLES EN CONSTRUCTION														
BE	Berne	Laubeggstrasse 70	PE	30.01.2017	1965	8 732 384	7 468 000	3 335	4 663	606 029	149 526	456 504	4,09	3,50
TI	Paradiso	Riva Paradiso 18	PE	01.02.2018	2023	22 819 279	18 211 000	756	1 757	44 432	739	43 692	3,58	4,29
ZH	Höri	Altmannsteinstrasse 30-34 / Wehntalerstrasse 8+10	PE	07.02.2017	1972	6 389 085	5 083 000	5 544	6 090	228 902	158 677	70 225	2,99	1,71
ZH	Uitikon	Leuengasse 26-36	PE	02.07.2018	2024	92 946 142	130 765 000	13 244	6 354	0	0	0	4,28	4,30
ZH	Wetzikon	Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	PE	01.11.2017	2026	12 951 410	12 988 000	4 314	5 859	53 700	0	53 700	3,80	4,28
ZH	Zurich	Albisriederstrasse 166	PE	13.12.2017	2024	6 677 367	12 760 000	799	1 250	203 429	1 511	201 918	4,34	2,54
ZH	Zurich	Dörflistrasse 115	PE	01.11.2018	1929	5 551 750	5 536 000	168	418	22 915	8 289	14 626	4,83	3,00
ZH	Zurich	Moosstrasse 39	PE	13.12.2022	0	29 802 911	26 861 000	0	1 351	0	0	0	4,48	4,50
ZH	Zurich	Oberwiesenstrasse 63	PE	22.12.2020	2023	8 948 920	8 528 000	508	507	0	0	0	4,65	3,93
ZH	Zurich	Seebahnstrasse 141	PE	05.05.2017	1895, 2024	3 822 359	4 089 000	184	500	0	0	0	4,48	4,10
ZH	Zurich	Winterthurerstrasse 703	PE	01.07.2021	2027	95 985 734	97 642 000	9 682	18 233	151 058	9 904	141 154	4,25	4,04
Total intermédiaire: 11						294 627 340	329 931 000	38 534	46 982	1 310 465	328 646	981 819	4,23	4,08
Total: 159						2 577 350 968	2 693 114 000	404 351	449 979	79 037 272	3 059 654	75 977 618	4,15	3,81

* PE: propriété exclusive | DS: construction selon le droit de superficie de la construction | PPE: propriétés par étage

** À l'achèvement des constructions

*** Non annualisé

Placements

	31.12.2023	31.12.2022
Placements cotés en Bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public: évalués selon les cours payés sur le marché principal; suivant OPC-FINMA art. 84, al. 2 let. A	0	0
Placements pour lesquels aucun cours selon la let. a n'est disponible: évalués selon des paramètres observables sur le marché; conformément à OPC-FINMA art. 84, al. 2 let. B	0	0
Placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché; conformément à OPC-FINMA art. 84, al. 2 let. C	2 693 114 000	2 525 600 000
Total placements	2 693 114 000	2 525 600 000

Achats et ventes de terrains

Achats

Canton	Localité	Rue	Usage	Transfert de propriété	Valeur vénale en CHF
TG	Frauenfeld	Zürcherstrasse 305*	Commerce	03.01.2023	10 922 000
SG	Wil	Obere Bahnhofstrasse 40*	Commerce	03.01.2023	16 873 000
BE	Liebefeld	Könizstrasse 188**	Logement	27.06.2023	1 564 000
BE	Wabern	Seftigenstrasse 400/400a	Commerce	19.12.2023	4 206 000
VD	Montreux	Grand-Rue 90-92***	Commerce	22.12.2023	42 385 000
VD	Lausanne	Avenue d'Ouchy 10***	Commerce	22.12.2023	9 206 000
VD	Morges	Chemin de Prellionnaz 11****	Logement	31.12.2023	8 650 000
VD	Lausanne	Chemin de Chandieu 24****	Logement	31.12.2023	18 900 000
VD	Montreux	Avenue du Casino 35/37****	Mixte	31.12.2023	35 398 000
NE	Neuchâtel	Rue de l'Orée 32, 34/36, 40/42****	Logement	31.12.2023	25 052 000
NE	Neuchâtel	Rue des Cèdres 1/3, 2/4, 5/11****	Logement	31.12.2023	38 765 000
Total: 11 biens					211 921 000

* Transaction autorisée entre proches

** Achat de lotissement

*** Échange de biens

**** Reprise dans le cadre d'un apport en nature

Ventes

Canton	Localité	Rue	Usage	Transfert de propriété	Prix de vente en CHF
ZH	Zurich	Strehlgasse 5	Commerce	31.10.2023	6 700 000
ZH	Zurich	Arosastrasse 6+8	Résidentiel	29.11.2023	17 500 000
ZH	Zurich	Albisstrasse 9	Mixte	29.11.2023	10 960 000
ZH	Zurich	Rieterstrasse 49+51	Résidentiel	29.11.2023	25 220 000
ZH	Winterthour	Rosentalstrasse 72	Résidentiel	30.11.2023	5 900 000
ZH	Winterthour	Sonnenblickstrasse 15+17	Résidentiel	01.12.2023	5 600 000
ZH	Winterthour	Sonnenblickstrasse 10+12+19+21+23+25	Résidentiel	01.12.2023	27 400 000
ZH	Zurich	Kanzleistrasse 107	Résidentiel	06.12.2023	12 798 787
ZH	Meilen	Seidengasse 50	Résidentiel	06.12.2023	16 250 000
ZH	Zurich	Wehntalerstrasse 402, 404	Résidentiel	18.12.2023	12 200 000
ZH	Zurich	Stüssistrasse 83*	Résidentiel	19.12.2023	15 585 000
AG	Spreitenbach	Willestrasse 5+7*	Résidentiel	19.12.2023	21 040 000
Total: 12 biens					177 153 787

* Échange de biens

Recettes locatives par locataire supérieures à 5 %

Part en %

Aucune	---
Total	---

Engagements de paiement contractuels après le jour de clôture du bilan au 31.12.2023

Engagement de paiement

Type d'engagement	Utilisation	Transfert de propriété	Investissement (prév.) en CHF
Engagements de paiement pour des achats de terrains			
Yverdon-les-Bains (VD), Rue du Lac 1-3/Rue du Milieu 2-4	Mixte	31.12.2021	470 840
Total achats de terrains			470 840
Engagements de paiement pour des mandats de construction et investissements dans des immeubles			
Montant total			49 703 815
Engagements de paiement issus des contrats de bail			
Montant total			360 000
Total des engagements de paiement			50 534 655

Hypothèques accordées et autres engagements garantis par des hypothèques

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques rétrocedées				
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	14.12.2020-30.09.2023	0,72%-2,70%	5 300 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	14.12.2020-30.09.2023	2,50%	3 300 000
Financement Projets	Gage immobilier	19.01.2021-30.09.2023	2,50%	390 000
Financement Projets	Gage immobilier	08.03.2021-30.09.2023	2,50%	50 000
Financement Projets	Gage immobilier	25.06.2021-30.09.2023	2,50%	30 000
Financement Projets	Gage immobilier	03.08.2021-30.09.2023	2,50%	30 000
Financement Projets	Gage immobilier	30.09.2021-30.09.2023	2,50%	25 000
Financement Projets	Gage immobilier	22.11.2021-30.09.2023	2,50%	35 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	07.12.2021-30.09.2023	0,72%-2,70%	890 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	07.12.2021-30.09.2023	2,50%	1 110 000
Financement Projets	Gage immobilier	27.12.2021-30.09.2023	2,50%	60 000
Financement Projets	Gage immobilier	31.01.2022-30.09.2023	2,50%	10 000
Financement Projets	Gage immobilier	23.02.2022-30.09.2023	2,50%	35 000
Financement Projets	Gage immobilier	07.03.2022-30.09.2023	2,50%	70 000
Financement Projets	Gage immobilier	31.03.2022-30.09.2023	2,50%	42 823
Financement Projets	Gage immobilier	30.05.2022-30.09.2023	2,50%	30 000
Financement Projets	Gage immobilier	07.06.2022-30.09.2023	2,50%	30 000
Financement Projets	Gage immobilier	30.06.2022-30.09.2023	2,50%	43 676
Financement Projets	Gage immobilier	18.07.2022-30.09.2023	2,50%	10 000
Financement Projets	Gage immobilier	02.08.2022-30.09.2023	2,50%	100 000
Financement Projets	Gage immobilier	29.08.2022-30.09.2023	2,50%	30 000
Financement Projets	Gage immobilier	19.09.2022-30.09.2023	2,50%	71 701
Financement Projets	Gage immobilier	10.10.2022-30.09.2023	1,53%-2,70%	10 000
Financement Projets	Gage immobilier	24.10.2022-30.09.2023	1,53%-2,70%	20 000
Financement Projets	Gage immobilier	31.10.2022-30.09.2023	1,53%-2,70%	30 000
Financement Projets	Gage immobilier	05.12.2022-30.09.2023	1,53%-2,70%	130 000
Financement Projets	Gage immobilier	19.12.2022-30.09.2023	1,53%-2,70%	30 000
Financement Projets	Gage immobilier	31.12.2022-30.09.2023	1,98%-2,70%	58 361

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Financement Projets	Gage immobilier	16.01.2023–30.09.2023	1,98%–2,70%	60 000
Financement Projets	Gage immobilier	13.02.2023–30.09.2023	1,98%–2,70%	130 000
Financement Projets	Gage immobilier	27.02.2023–30.09.2023	1,98%–2,70%	20 000
Financement Projets	Gage immobilier	31.03.2023–30.09.2023	2,45%–2,70%	67 076
Financement Projets	Gage immobilier	01.05.2023–30.09.2023	2,45%–2,70%	20 000
Remboursement partiel anticipé	Gage immobilier	15.05.2023	0,72%–2,45%	–850 000
Financement Projets	Gage immobilier	30.05.2023–30.09.2023	2,45%–2,70%	100 000
Financement Projets	Gage immobilier	05.06.2023–30.09.2023	2,45%–2,70%	50 000
Financement Projets	Gage immobilier	30.06.2023–30.09.2023	2,70%	73 543
Financement Projets	Gage immobilier	17.07.2023–30.09.2023	2,70%	60 000
Financement Projets	Gage immobilier	31.07.2023–30.09.2023	2,70%	90 000
Financement Projets	Gage immobilier	04.09.2023–30.09.2023	2,70%	30 000
Financement Projets	Gage immobilier	06.09.2023–30.09.2023	2,70%	480 000
Financement Projets	Gage immobilier	30.09.2023–06.11.2023	4,20%	12 379 737
Financement Projets	Gage immobilier	06.11.2023–07.12.2023	4,20%	13 000 000
Total des hypothèques rétrocedées				37 681 917
Hypothèques accordées				
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	07.12.2023–07.01.2024	4,20%	20 000 000
Total des hypothèques accordées				20 000 000

Parts dans d'autres fonds immobiliers / sociétés / certificats d'investissement immobilier

Parts en CHF

Aucune

Total**0**

Participations dans des sociétés immobilières

Les conclusions des participations sont entièrement consolidées.

Canton du siège	Entreprise (y compris UID), adresse	Montant de la participation Voix / capital	Capital actions / capital social en CHF
BS	Schopfgässchen Immobilien AG (CHE-102.998.629) Schopfgässchen 8, 4125 Riehen	100% / 100%	50 000
GE	COJEST SA* (CHE-101.006.448) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	100% / 100%	100 000
GE	ESDEF SA** (CHE-105.911.211) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	100% / 100%	50 000
GE	PATRIMONIAL SUISSE SA (CHE-114.090.228) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	100% / 100%	100 000
GE	Relevisionen SA (CHE-109.880.578) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	100% / 100%	100 000
GE	ROCKGEST SA* (CHE-102.691.875) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	100% / 100%	50 000
GE	SP SWISPLUSS SA* (CHE-112.256.676) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	100% / 100%	100 000

* Les sociétés sont détenues indirectement par la société holding PATRIMONIAL SUISSE SA.

** La liquidation a été décidée lors de l'assemblée générale du 13.09.2022

Hypothèques à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques rétrocedées				
Reprise à l'achat	Gage immobilier	01.10.2020–31.03.2023	1,20%	27 500
Reprise à l'achat	Gage immobilier	06.12.2021–31.03.2023	3,97%	4 375
Reprise à l'achat	Gage immobilier	01.10.2020–30.06.2023	1,20%	27 500
Reprise à l'achat	Gage immobilier	06.12.2021–30.06.2023	3,97%	4 375
Reprise à l'achat	Gage immobilier	01.10.2020–30.09.2023	1,20%	27 500
Reprise à l'achat	Gage immobilier	06.12.2021–30.09.2023	3,97%	4 375
Reprise à l'achat	Gage immobilier	01.10.2020–31.12.2023	1,20%	27 500
Reprise à l'achat	Gage immobilier	06.12.2021–31.12.2023	3,97%	4 375
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.11.2022–13.01.2023	0,96%	170 300 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.11.2022–30.01.2023	1,06%	19 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	21.11.2022–20.01.2023	1,07%	2 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.11.2022–13.01.2023	1,02%	3 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	28.11.2022–30.01.2023	1,06%	3 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	16.12.2022–16.02.2023	1,22%	56 560 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.11.2022–28.02.2023	1,19%	2 200 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.08.2022–28.02.2023	0,65%	50 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	13.01.2023–13.03.2023	1,29%	173 300 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.01.2023–13.03.2023	1,30%	2 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	05.12.2022–06.03.2023	1,16%	22 500 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	16.12.2022–16.03.2023	1,25%	27 830 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.12.2022–13.03.2023	1,27%	6 950 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	03.01.2023–03.03.2023	1,33%	28 767 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.11.2019–31.03.2023	0,95%	19 081 250
Financement achats/projets	Gage immobilier	09.12.2022–08.03.2023	1,18%	5 400 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.02.2023–31.03.2023	1,30%	3 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	28.02.2023–31.03.2023	1,35%	2 200 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	03.03.2023–31.03.2023	1,35%	28 767 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	28.02.2023–31.03.2023	1,32%	50 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	13.03.2023–16.03.2023	1,79%	6 950 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	06.03.2023–06.04.2023	1,42%	22 500 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.03.2023–28.04.2023	1,75%	20 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.03.2023–31.05.2023	0,75%	50 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	16.02.2023–15.05.2023	1,55%	56 560 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	06.04.2023–05.05.2023	1,77%	12 500 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	13.03.2023–13.06.2023	1,78%	175 300 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	08.03.2023–08.06.2023	1,77%	5 400 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.03.2023–30.06.2023	1,78%	3 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.03.2023–20.06.2023	1,57%	7 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	16.03.2023–13.06.2023	1,79%	34 780 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.03.2023–30.06.2023	1,79%	10 967 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	17.04.2023–16.06.2023	1,79%	2 500 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	28.04.2023–28.06.2023	1,76%	55 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.11.2019–30.06.2023	1,48%	19 081 250
Financement achats/projets	Gage immobilier	28.04.2023–28.06.2023	1,77%	20 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	15.05.2023–15.06.2023	1,78%	16 560 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	05.05.2023–05.06.2023	1,77%	12 500 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.05.2023–09.06.2023	1,81%	6 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.05.2023–09.06.2023	1,84%	50 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	05.06.2023–05.07.2023	1,89%	15 500 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	09.06.2023–09.07.2023	1,93%	36 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	08.06.2023–14.07.2023	1,90%	1 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	09.06.2023–14.07.2023	1,90%	6 000 000

Annexe

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Financement achats/projets	Gage immobilier	13.06.2023–14.07.2023	1,90%	175 300 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	13.06.2023–14.07.2023	1,96%	34 780 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	15.06.2023–14.07.2023	1,90%	16 560 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	16.06.2023–14.07.2023	1,90%	2 500 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.06.2023–20.07.2023	2,10%	7 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	28.06.2023–28.07.2023	2,01%	55 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	28.06.2023–28.07.2023	2,06%	20 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.06.2023–28.07.2023	2,01%	10 967 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.01.2023–31.07.2023	1,56%	22 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	03.07.2023–03.08.2023	2,03%	6 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	09.07.2023–03.08.2023	2,02%	36 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	05.07.2023–04.08.2023	2,07%	15 500 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.07.2023–14.08.2023	2,09%	236 140 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.07.2023–21.08.2023	2,09%	7 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	26.06.2023–25.08.2023	2,11%	2 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	28.07.2023–28.08.2023	2,05%	10 967 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	28.07.2023–28.08.2023	2,05%	55 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	28.07.2023–28.08.2023	2,06%	20 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	29.08.2022–31.08.2023	0,85%	5 300 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.08.2022–31.08.2023	0,85%	40 070 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.07.2023–31.08.2023	2,07%	22 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.08.2023–31.08.2023	2,08%	236 140 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	21.08.2023–31.08.2023	2,08%	7 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	21.08.2023–31.08.2023	2,08%	500 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	25.08.2023–31.08.2023	2,08%	2 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	04.08.2023–04.09.2023	2,07%	15 500 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	04.08.2023–04.09.2023	2,07%	3 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	28.08.2023–28.09.2023	2,11%	15 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	01.01.2019–29.09.2023	2,20%	325 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.08.2023–30.09.2023	2,10%	350 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	11.09.2023–30.09.2023	2,13%	2 500 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	03.08.2023–03.10.2023	2,04%	42 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.08.2023–03.10.2023	2,05%	5 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.09.2023–31.10.2023	2,09%	350 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.09.2023–31.10.2023	2,09%	2 500 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	04.02.2021–30.11.2023	0,95%	100 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	28.08.2023–30.11.2023	2,11%	71 500 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.08.2023–30.11.2023	2,13%	260 140 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.08.2023–30.11.2023	2,11%	7 500 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	04.09.2023–30.11.2023	2,13%	3 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	04.09.2023–30.11.2023	2,13%	15 500 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	28.09.2023–30.11.2023	2,07%	15 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	29.09.2023–30.11.2023	2,04%	325 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	29.09.2023–30.11.2023	2,07%	3 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	03.10.2023–30.11.2023	2,04%	42 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	03.10.2023–30.11.2023	2,04%	5 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.10.2023–30.11.2023	2,08%	350 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.10.2023–30.11.2023	2,08%	2 500 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.11.2023–30.11.2023	2,11%	3 500 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.11.2023–04.12.2023	2,11%	46 500 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.11.2023–07.12.2023	2,07%	25 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	04.12.2023–07.12.2023	2,11%	10 300 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	06.12.2023–11.12.2023	2,11%	15 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	07.12.2023–11.12.2023	2,11%	10 300 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.11.2023–14.12.2023	2,07%	100 000 000

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.11.2023–20.12.2023	2,02%	48 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.11.2023–20.12.2023	2,06%	5 100 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	11.12.2023–20.12.2023	2,11%	19 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.12.2023–20.12.2023	2,09%	50 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	15.12.2023–20.12.2023	2,14%	1 200 000
Total des hypothèques rétrocedées				3 213 145 000
Hypothèques à court terme (< 1 an)				
Financement achats/projets	Gage immobilier	23.10.2023–31.01.2024	2,08%	700 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.11.2023–31.01.2024	2,07%	44 500 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.11.2023–31.01.2024	2,08%	109 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	07.12.2023–31.01.2024	2,07%	25 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.12.2023–31.01.2024	2,12%	15 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.12.2023–31.01.2024	2,10%	50 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.11.2023–31.01.2024	2,08%	14 500 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	24.10.2023–31.01.2024	2,03%	300 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.12.2023–31.01.2024	2,02%	47 307 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.10.2023–31.01.2024	2,07%	2 300 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	22.12.2023–31.01.2024	2,07%	2 400 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.08.2023–29.02.2024	2,12%	45 370 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.12.2023–31.03.2024	2,25%	19 081 250
Total des hypothèques à court terme				375 458 250
Hypothèques à long terme (1 à 5 ans)				
Financement achats/projets	Gage immobilier	01.04.2012–31.03.2027	2,65%	900 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	02.12.2019–16.04.2027	0,93%	1 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	06.12.2021–23.07.2027	3,97%	450 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	04.02.2021–31.03.2025	1,75%	28 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	04.02.2021–31.12.2025	1,00%	750 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.12.2023–31.10.2026	1,20%	5 170 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.12.2023–23.07.2027	3,97%	2 577 500
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.12.2023–19.12.2027	1,48%	30 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.12.2023–19.12.2028	1,47%	30 000 000
Total des hypothèques à long terme (1 à 5 ans)				70 875 500
hypothèques à long terme (> 5 ans)				
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	1 700 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	8 400 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	1 250 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	5 800 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	15 550 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	2 400 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	4 750 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	3 530 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	970 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	5 650 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.06.2020–30.06.2030	0,92%	1 530 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.10.2020–31.10.2030	0,92%	190 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	10.06.2022–01.04.2031	0,59%	100 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	06.04.2023–06.04.2032	2,22%	10 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	15.05.2023–14.05.2032	2,17%	40 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.03.2023–31.03.2033	2,22%	50 000 000
Total des hypothèques à long terme (> 5 ans)				251 720 000
Total des hypothèques				698 053 750

Taux effectifs des rémunérations

Rémunérations et frais accessoires imputés aux investisseurs

Rémunération	Taux maximum	Taux effectifs	Base
Commission d'émission de parts	5,00%	1,5%	Valeur nette d'inventaire des Parts
Commission de rachat de parts	2,00%	Aucun	Valeur nette d'inventaire des Parts
Charges annexes effectives ou forfaitaires	2,80%	0,5%	Valeur nette d'inventaire des Parts
Produit de la liquidation	0,50%	Aucun	Montant versé

Rémunérations et frais accessoires imputés à AKARA Diversity PK

Rémunération	Taux maximum	Taux effectifs	Base
Rémunérations à la direction du fonds			
Commission de gestion (frais de gestion)	1,00%	0,35%	Fortune totale du fonds
Honoraires de construction et de rénovation	9,00%	4,85%	Coûts de construction
Indemnité d'achat	2,00%	1,00%	Prix d'achat
Indemnité de vente	2,00%	1,71%	Prix de vente
Rémunérations à des tiers			
Rémunération à la banque dépositaire (commission de la banque dépositaire)	0,05%	0,04%	Valeur nette d'inventaire des Parts
Commission de distribution de la banque dépositaire	0,50%	0,25%	Montant brut de la distribution
Rémunération aux gérances immobilières	5,00%	3,93%	Recettes locatives brutes

Bases pour le calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée à la valeur vénale à la fin de l'exercice ainsi qu'à chaque émission de parts en francs suisses.

La direction du fonds fait vérifier par des experts indépendants la valeur vénale des terrains appartenant au fonds immobilier à la clôture de chaque exercice comptable ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction du fonds mandate au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants en matière d'estimations, avec l'accord de l'autorité de surveillance. La visite des terrains par les experts en estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. En cas d'acquisition / cession de terrains, la direction du fonds fait estimer les terrains au préalable. En cas de cession, une nouvelle estimation n'est pas nécessaire, à condition que l'estimation existante date de moins de 3 mois et que les conditions n'aient pas changé de manière significative.

Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués aux cours actuels payés sur le marché principal. Tout autre investissement ou investissement pour lequel les prix actuels ne sont pas disponibles doit être évalué au prix qui, s'il était vendu avec soin, serait probablement obtenu au moment de l'estimation. Dans ce cas, la direction du fonds utilise des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique pour déterminer la valeur vénale.

Les placements collectifs de capitaux ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. Si elles sont négociées régulièrement sur une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les négocier conformément au chiffre 3.

La valeur des titres à revenu fixe à court terme qui ne sont pas négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminée comme suit: Le prix d'évaluation de ces placements est progressivement ajusté au prix de remboursement sur la base du prix d'acquisition net, tout en maintenant le rendement calculé sur ces placements. En cas de modification importante des conditions de marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se base généralement sur la valorisation d'instruments du marché monétaire présentant les mêmes caractéristiques (qualité et siège de l'émetteur, devise d'émission, échéance).

Les avoirs bancaires sont évalués à leur montant à recevoir plus les intérêts courus. En cas de modifications substantielles des conditions de marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires est adaptée pour le temps aux nouvelles conditions.

L'évaluation des terrains pour le fonds immobilier s'effectue selon la directive actuelle Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.

Le terrain à bâtir et les constructions en cours sont calculés sur la base de la valeur vénale. La direction du fonds fait estimer le terrain à bâtir et les constructions commencées, évaluées à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice.

La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, diminuée des engagements éventuels du fonds immobilier ainsi que des impôts vraisemblablement dus en cas de liquidation éventuelle du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie mathématiquement à 0,01 CHF.

Indications concernant toute affaire ayant une portée économique ou légale significative

Modifications du contrat de fonds

Le contrat de fonds en vigueur à la date de clôture du bilan (pertinent pour la présente période sous revue) date du 7 août 2023. Il a été publié le 16 août 2023 sur www.swissfunddata.ch. Après la période sous revue, au 9 janvier 2024, le contrat de fonds du 7 janvier 2023 a été remplacé et publié le même jour sur www.swissfunddata.ch.

Litiges

Aucun litige significatif n'est en souffrance et/ou menacé.

Interprétation de la loi

Il n'existe actuellement aucune question d'interprétation de la loi ou du contrat de fonds qui concerne l'Akara Diversity PK.

Direction du fonds et banque dépositaire

Aucun changement de direction du fonds ou de la banque dépositaire n'a eu lieu durant la période sous revue. La direction du fonds d'Akara Diversity PK est assurée par Swiss Prime Site Solutions AG, à Zoug. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise à Lausanne.

Dirigeants

Le 15 juillet 2023, Patrick Mandlehr, qui était CIO d'Akara Diversity PK jusqu'alors, a quitté l'entreprise. Depuis, les fonctions de CIO sont assurées ad interim par Anastasius Tschopp, CEO de la direction du fonds et membre de la Direction du Groupe d'SPS Au demeurant, aucun changement au sein de la direction du fonds ou de la banque dépositaire n'a eu lieu durant la période sous revue. Ont exercé leurs fonctions au sein de la direction du fonds pendant la période sous revue, en lien avec l'Akara Diversity PK, outre Patrick Mandlehr et Anastasius Tschopp mentionnés ci-avant, Markus Beglinger en tant que responsable Gérance, Jürg Bläuer en tant que responsable Gestion du portefeuille, Rubina Insam en tant que responsable Acquisition, Tobias Langeneke en tant que responsable Fiducie de l'immobilier et Severin Oswald en tant que responsable Développement. Le responsable Ventes était Fabian Linke. Fin juin 2023, le domaine Réalisation, dirigé jusqu'alors par Christian Ulrich, a été supprimé.

Résultats après la date de clôture du bilan / autres

Le contrat de fonds d'Akara Diversity PK et en particulier l'annexe audit contrat de fonds ont été modifiés au 9 janvier 2024. Cette modification concernait fondamentalement des dispositions ESG introduites récemment. Depuis le 9 janvier 2024, le reporting et les processus internes d'Akara Diversity PK respectent les nouvelles dispositions ESG du contrat de fonds, en particulier dans le domaine Acquisition.

Après la date de clôture du bilan, un immeuble commercial à Mendrisio d'une valeur marchande de CHF 18 020 000 a été acheté. En outre, la vente de l'immeuble situé Altmannsteinstrasse 30–34 / Wehntalerstrasse 8+10 à Höri a été authentifiée par un notaire. Le transfert de propriété de ce bien immobilier aura lieu au milieu de l'année 2024.

Les changements suivants sont intervenus au 1^{er} avril 2024 au niveau des personnes dirigeantes: Bernhard Rychen remplace Philippe Brändle au poste de CFO de la direction du fonds et Monika Gadola Hug succède à Fabian Linke au poste de responsable de la distribution et des relations avec la clientèle.

Situation politique et économique

Les incertitudes géopolitiques et dans le domaine de l'approvisionnement en énergie, notamment la guerre qui perdure en Ukraine, entraînent toujours des difficultés de livraison de matériaux de construction et des incertitudes dans la planification des délais et le calcul des prix dans les projets de construction. Il n'est pas possible d'exclure des répercussions sur les projets d'Akara Diversity PK. Le risque de pénurie d'énergie en Europe occidentale est également toujours présent. Le Conseil d'administration et la Direction observent la situation en permanence et analysent les scénarios possibles et les actions requises qui peuvent en découler.

Transactions avec des personnes proches

Les contrats d'achat déjà signés en décembre 2022 pour deux immeubles du portefeuille de Swiss Prime Site Immobilien SA ont été exécutés en janvier 2023, c'est-à-dire pendant la période sous revue. Les deux transactions ont été conclues aux conditions habituelles du marché et une autorisation exceptionnelle de la FINMA a été accordée à cet effet.

Par ailleurs, aucun transfert de valeurs immobilières à des personnes proches ou par des personnes proches n'a été effectué pendant la période sous revue.

Respect des restrictions d'investissement

La direction du fonds confirme qu'Akara Diversity PK respecte toutes les restrictions d'investissement selon le §11 du contrat de fonds.

Certificats

Rapport de l'évaluateur



PricewaterhouseCoopers SA
Birchstrasse 160
Case postale
8050 Zürich
Téléphone: +41 58 792 44 00
www.pwc.ch

AKARA Swiss Diversity Property Fund PK
c/o Swiss Prime Site Solutions AG
Alpenstrasse 15
6300 Zug

25 mars 2024

Valeur de marché des propriétés au 31.12.2023

Situation initiale et mandat

Pour le compte de Swiss Prime Site Solutions AG, tous les immeubles de placement, y compris les immeubles en développement, du Akara Swiss Diversity Property Fund PK ont été évalués par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à des fins de comptabilité au 31.12.2023.

Normes et bases d'évaluation

Les évaluations sont conformes aux exigences de la Loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC) ainsi qu'aux directives de l'Association suisse de gestion de fortune et sont conformes aux directives de bonne pratique des International Valuation Standards (IVSC), du Swiss Valuation Standard (SVS) et des directives de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Le concept de bonne pratique n'a pas été appliqué.

Conformément aux définitions de l'IVSC, du SVS et de la RICS, la valeur de marché est définie comme : « *le montant estimé pour lequel un bien immobilier devrait être échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction dans des conditions de concurrence normale après une commercialisation appropriée, dans laquelle les parties ont chacune agi en connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte* ».

Chaque propriété est évaluée individuellement et non comme faisant partie du portefeuille. La valeur des biens immobiliers est déterminée sur la base de paramètres majoritairement observables sur le marché ainsi que de paramètres partiellement observables mais ajustés. Les coûts et les taxes qui peuvent être supportés par le propriétaire et qui ne sont pas directement liés à l'exploitation du bien (frais de financement et de cession, TVA, etc.) ne sont pas pris en compte conformément à la pratique d'évaluation en Suisse.

L'évaluation est basée sur les informations actuelles concernant les propriétés et le marché immobilier. Les documents et données relatifs aux biens immobiliers ont été mis à disposition par le client. L'exactitude de ces documents est supposée. Dans le cadre de l'évaluation, les propriétés sont inspectées au moins tous les trois ans ainsi qu'en vue d'une acquisition ou après des travaux de transformation.

Méthodologie d'évaluation

Les valeurs individuelles des propriétés sont déterminées en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés (méthode DCF). À cette fin, les flux de trésorerie nets annuels attendus, c'est-à-dire les flux de trésorerie dont le propriétaire peut effectivement disposer librement, sont prévus sur un horizon d'observation de dix ans. La durée de vie utile restante est représentée par l'extrapolation du flux de trésorerie d'une année représentative (année de sortie). Les flux de trésorerie individuels sont actualisés à la date d'aujourd'hui (valeur actuelle) et additionnés. La somme des valeurs actuelles correspond à la valeur de marché.

Le taux d'actualisation utilisé reflète les coûts d'opportunité ajustés au risque de l'investissement dans le bien immobilier, conformément au marché, et est déterminé selon la méthode par addition (« build-up »). Le taux d'actualisation de base correspond aux prévisions de rendement à long terme des obligations fédérales à 10 ans auquel s'ajoute une prime pour refléter l'illiquidité générale des investissements immobiliers. D'autres primes ou rabais spécifiques à l'emplacement, à l'utilisation et à d'autres risques liés à l'immobilier sont pris en compte pour chaque bien. Pour déterminer le taux de capitalisation, la croissance des flux de trésorerie liée à l'inflation est déduite de la onzième année. L'hypothèse d'inflation à long terme est prise en compte à 1,00%.



Résultat d'évaluation

Au total, 159 biens immobiliers font partie du portefeuille de Akara Swiss Diversity Property Fund PK à la date de l'évaluation. Au cours de la période de référence du 01.01.2023 au 31.12.2023, 11 biens immobiliers ont été acquis et 12 biens immobilier ont été vendus. Dans le cadre de l'évaluation actuelle, 35 biens immobilier ont été inspectés à nouveau.

Pour les biens de Akara Swiss Diversity Property Fund PK évalués par PwC, le taux d'actualisation réel moyen, pondéré en fonction des valeurs de marché au 31.12.2023 est de 2.65%. Le taux de capitalisation, pondéré en fonction des valeurs de marché au 31.12.2023 est de 2.72%.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du portefeuille de Akara Swiss Diversity Property Fund PK au 31.12.2023 est évaluée par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à CHF 2'693'114'000.

Portefeuille	Nombre d'immeubles	Valeur de marché (CHF)	Taux d'actualisation pondéré (réel)	Taux de capitalisation pondéré (réel)
Akara Swiss Diversity Property Fund PK	159	2'693'114'000	2.65%	2.72%

Indépendance

Conformément à la politique commerciale de PricewaterhouseCoopers SA, le portefeuille immobilier a été évalué de manière indépendante et neutre. L'évaluation sert l'objectif susmentionné. Aucune responsabilité n'est assumée à l'égard des tiers.

PricewaterhouseCoopers SA

Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
Associé

Sebastian Zollinger MRICS
Directeur

Rapport de la société audit



KPMG AG
Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
kpmg.ch

RAPPORT ABRÉGÉ DE LA SOCIÉTÉ D'AUDIT SELON LA LOI SUR LES PLACEMENTS COLLECTIFS
À l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds sur les comptes annuels de

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Rapport relatif à l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels (pages 4-7 & pages 30-51) du fonds de placement Akara Swiss Diversity Property Fund PK - comprenant le compte de fortune au 31 décembre 2023, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b-h et art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds avec annexes.

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

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

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



Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi
sur les placements collectifs 2023

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

Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

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

Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la direction de fonds.
- nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.



Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi
sur les placements collectifs 2023

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

KPMG AG

Jakub Pesek
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Michael Stamm
Expert-réviseur agréé

La version allemande du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par la société d'audit. Par conséquent, c'est à elle seule que se réfère le rapport succinct de la société d'audit.

Zürich, 12 avril 2024



Photo: Lotissement Rue d'Aoste 9, Martigny



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Swiss Prime Site Solutions AG

Alpenstrasse 15
CH-6300 Zoug
Tél. +41 58 317 17 17
info@sps.swiss