



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Prospectus d'émission du 17 avril 2024

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



Sommaire

L'offre.....	3
Informations sur l'Akara Diversity PK.....	8
Informations sur la direction du fonds.....	15
Informations sur la banque dépositaire.....	17
Informations sur les tiers.....	17
Risques.....	18
Autres informations.....	22
Annexe 1.....	23
Rapport annuel audité au 31.12.2023 avec rapport d'audit.....	23
Annexe 2.....	25
Contrat de fonds avec annexe.....	25

Données clés

Domicile du fonds	Suisse
Direction de fonds	Swiss Prime Site Solutions AG, Alpenstrasse 15, 6300 Zoug
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Distribution	Suisse

Le présent prospectus d'émission avec contrat de fonds intégré (le « prospectus ») constitue la base exclusive de toutes les souscriptions de parts de l'Akara Swiss Diversity Property Fund PK (ci-après également dénommé « **Akara Diversity PK** » ou « **le Fonds** » ou « **le Fonds immobilier** »).

Les investisseurs potentiels sont priés de lire avec une attention toute particulière les mises en garde figurant sous le titre « Risques ».

Traduction en substance – la version allemande est la version valide exclusive



L'offre

Cadre légal

Le Conseil d'administration de la direction du fonds Akara Diversity PK a décidé d'émettre un maximum de 51'978 nouvelles parts de l'Akara Diversity PK. Le nombre de parts en circulation passe donc de 1'715'286 parts actuellement à 1'767'264 parts au maximum. Cette émission s'effectue avec droit de souscription afin d'éviter la dilution de la fortune du fonds dans l'intérêt des investisseurs existants. En s'appuyant sur le contrat de fonds du 9 janvier 2024, les nouvelles parts sont proposées aux investisseurs existants en respectant le droit de souscription et, dans la mesure où les investisseurs existants n'y ont pas recours, aux nouveaux intéressés selon les conditions suivantes. Les parts non souscrites ne sont pas émises, ce qui diminue d'autant le montant d'émission global.

Méthode d'émission

L'émission est effectuée en commissionnement (« best effort basis ») dans le cadre d'une offre de souscription aux investisseurs autorisés par le contrat de fonds en Suisse. Le nombre exact de parts émises dépend du nombre de souscriptions réalisées, sachant que le volume d'émission maximal à atteindre est de 51'978 parts. Les parts non souscrites ne sont pas émises, et le nombre maximum de parts à émettre est diminué d'autant.

Période de souscription

Du 6 au 31 mai 2024, 12h00 (CET). La direction du fonds se réserve le droit de mettre fin prématurément à la période de souscription.

Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 28 juin 2024.

Ratio de souscription

Le ratio de souscription est de 33:1. À chaque part actuelle est attribué un (1) droit de souscription. Trente-trois droits de souscription ou parts actuelles donnent droit à la souscription d'une nouvelle part.

Droits de souscription

Le droit de souscription est exercé en principe lors de la souscription et de la notification simultanée des parts qui sont acquises. Les investisseurs qui conservent leurs parts en dépôt ouvert auprès d'une banque se voient attribuer les droits de souscription par la banque dépositaire. Le droit de souscription doit s'exercer conformément aux instructions de la banque dépositaire. Seules des parts entières peuvent être souscrites (pas de possibilité de rompus). Aucun négoce des droits de souscription n'a lieu. Les parts de l'Akara Diversity PK n'étant pas négociées, la FINMA ayant dispensé le fonds de cotations régulières par la banque dépositaire et l'émission de nouvelles parts étant effectuée sur la base de la VNI, le droit de souscription n'a pas de valeur. La direction du fonds est autorisée à attribuer à de nouvelles personnes intéressées les droits de souscription non exercés ainsi que les nouvelles parts ainsi libérées, sans avoir à indemniser le détenteur actuel.

Prix d'émission

CHF 1'140,00 par nouvelle part (arrondis au franc le plus proche), y compris frais accessoires et commission d'émission. Conformément au § 13 chiffre 3 du contrat de fonds, le prix d'émission des parts repose sur la valeur nette d'inventaire de chaque part. Il se compose des éléments suivants:

Prix d'émission en CHF

• VNI au 31.12.2023 (après déduction de la distribution de CHF 34.50 effectuée le 26.04.2024)	1'103,53
• Rachat dans le changement de VNI prévue du 1 ^{er} janvier au 28 juin 2024*	16,31
• Frais accessoires (0,50 %), sur la base de la VNI prévue au 28 juin 2024	5,60
• Commission d'émission (1,30 %), sur la base de la VNI prévue au 28 juin 2024	14,56

* La valeur nette d'inventaire au 28 juin 2024 intègre les variations de valeur et de revenu des biens immobiliers du fonds immobilier supposées et prévues depuis la détermination de la VNI au 31 décembre 2023 jusqu'au 28 juin 2024.

Frais accessoires

0,50 % de la VNI prévue par part au 28 juin 2024 en faveur de la fortune du fonds.

Conformément au § 13 chiffre 3 du contrat de fonds, on ajoute, lors de l'émission de nouvelles parts de fonds, les frais accessoires encourus généralement par le fonds immobilier pour le placement du montant versé.



Commission d'émission

1,30 % de la VNI prévue par part au 28 juin 2024 en faveur de la direction du fonds.

Remboursement partiel de la commission d'émission

Les investisseurs actuels qui exercent leurs droits de souscription à hauteur du montant qu'ils ont reçu dans le cadre de la distribution effectuée le 26.04.2024 se verront rembourser, sur demande écrite, la commission d'émission pour les parts ainsi émises et qui leur ont été attribuées. Les conditions à remplir pour le droit au remboursement sont indiquées dans le formulaire de demande séparé.

Les investisseurs qui s'engagent irrévocablement, en amont de la présente augmentation de capital, à souscrire, acquérir et libérer des parts de Akara Diversity PK sur la base d'une convention irrévocable, la direction du fonds accorde une réduction unique de la commission d'émission à hauteur de 0,50% de la VNI prévisionnelle au 28 juin 2024. Pour ce faire, la convention irrévocable doit être reçue par la direction du fonds au plus tard le 5 mai 2024, soit sous forme papier, soit sous forme de copie électronique (date du cachet de la poste ou date de réception selon le serveur e-mail de Swiss Prime Site Solutions SA ; voir adresses à la fin du présent prospectus). Le remboursement partiel est effectué sur demande écrite adressée à la direction du fonds. Les conditions à remplir pour le droit au remboursement sont indiquées dans le formulaire de demande séparé.

La direction du fonds se réserve le droit de demander des informations et des documents supplémentaires à l'investisseur afin de vérifier si les conditions susmentionnées sont remplies.

Attribution des parts

La notification des parts attribuées aura lieu au plus tard le 12 juin 2024. C'est la direction du fonds qui décidera de l'attribution et des réductions éventuelles. La direction du fonds assure aux investisseurs actuels l'attribution de nouvelles parts à émettre au moins dans la mesure où ils disposent d'un droit de souscription et n'ont pas renoncé à l'exercer. Les investisseurs sont tenus de libérer totalement les parts qui leur sont attribuées.

Cercle des investisseurs

Le cercle des investisseurs se limite aux institutions exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse du deuxième pilier et du pilier 3a (notamment les institutions de prévoyance, les institutions au sens de la loi sur le libre passage, les institutions supplétives, les fonds de garantie, 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 (notamment les assurances-



chômage, maladie, vieillesse, invalidité et survivants, à l'exception des sociétés d'assurance concessionnaires) en Suisse. Sont aussi admis 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.

Souscription minimale

Pour les nouveaux investisseurs, la souscription minimale s'élève à CHF 100 000 (hors frais accessoires et commission d'émission).

Distributions

Les nouvelles parts confèrent le droit de participer pleinement aux distributions de dividendes pour l'exercice 2024.

Utilisation du produit

La levée de capitaux vise avant tout à soutenir le développement du portefeuille conformément à la stratégie. Il s'agit en outre de financer des projets en cours et de continuer si possible à réduire le coefficient d'endettement.

Certification

Les parts ne sont pas émises sous la forme de titres, mais gérées sous forme comptable. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la remise d'un certificat (§ 6 du contrat de fonds).

Valeur / ISIN

Parts de l'Akara Diversity PK

- Valeur: 33 349 032
- ISIN: CH 033 349 032 1

Droit de souscription aux parts de l'Akara Diversity PK

- Valeur: 134 436 709
- ISIN: CH 134 436 709 4



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Direction du fonds

Swiss Prime Site Solutions AG, Alpenstrasse 15, 6300 Zoug

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Droit applicable

Droit suisse

Force Majeure

La direction du fonds et la Banque Cantonale Vaudoise se réservent le droit de reporter ou de ne pas procéder à l'émission de parts à tout moment avant la date de paiement en raison d'événements importants de nature nationale ou internationale, monétaire, financière, économique, politique ou en rapport avec les aspects techniques du règlement ou en cas d'événements d'une autre nature qui compromettraient sérieusement le succès de l'offre.

Pas de négoce des parts

La direction du fonds n'assure pas le négoce régulier des parts du fonds immobilier en bourse ou hors bourse. Comme il s'agit d'un fonds immobilier, les parts disposent d'une liquidité limitée. La résiliation du contrat de fonds et le rachat des parts doivent être effectués conformément au § 5 et au § 13 du contrat de fonds.



Informations sur l'Akara Diversity PK

Informations générales sur le fonds

Un contrat de fonds de type fonds immobilier réservé aux investisseurs qualifié au sens de l'art. 25 ss. en combinaison avec l'art. 58 ss. de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) a été créé sous la désignation « Akara Swiss Diversity Property Fund PK ». Le contrat de fonds en vigueur a été créé par la direction du fonds, Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug (alors : Akara Funds AG, Zoug), et la banque dépositaire, Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, et approuvé le 8 janvier 2024 par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). Il est entré en vigueur le 9 janvier 2024.

Cercle des investisseurs

Le cercle des investisseurs se limite aux institutions exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse du deuxième pilier et du pilier 3a (notamment les institutions de prévoyance, les institutions au sens de la loi sur le libre passage, les institutions supplétives, les fonds de garantie, 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 (notamment les assurances-chômage, maladie, vieillesse, invalidité et survivants, à l'exception des sociétés d'assurance concessionnaires) en Suisse. Sont également autorisés en tant qu'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.



Objectif et politique de placement

La direction du fonds investit la fortune du fonds immobilier dans des valeurs immobilières qui présentent un potentiel économique durable dans toute la Suisse. À moyen et à long terme, le fonds vise une diversification sectorielle constituée pour moitié d'habitations, comprenant des logements assistés, des résidences et centres pour personnes âgées, et pour moitié de biens à vocation commerciale avec une marge de fluctuation de +/-15 %. En ce qui concerne les biens immobiliers commerciaux, les revenus doivent principalement provenir à moyen terme des catégories principales de l'immobilier de bureau/services, du commerce, de l'artisanat/industrie, de l'archivage/des entrepôts et des places de stationnement. Les objets disposant d'un flux de trésorerie stable sont complétés par des immeubles/objets présentant un potentiel pouvant être réalisé par une gestion active (développements, réhabilitations, repositionnements, restructurations des baux, gestion des coûts). Les objets qui, outre des critères économiques, remplissent des critères de durabilité sociale et écologique ou qui peuvent les remplir à moyen terme, sont favorisés. Le fonds immobilier détient des immeubles en propriété directe. Du reste, le § 7 ss. du contrat du fonds contient des informations détaillées sur la politique de placement.

Domicile du fonds

Suisse

Direction du fonds

Swiss Prime Site Solutions AG, Alpenstrasse 15, 6300 Zoug

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Rémunérations

Les rémunérations et le remboursement des frais de la direction du fonds et de la banque dépositaire et/ou des distributeurs sont définis au § 15 ss. du contrat de fonds.

Exercice fiscal

L'exercice fiscal commence le 1^{er} janvier et prend fin au 31 décembre. Le premier exercice fiscal a excédé la durée prévue et s'est clôturé le 31 décembre 2017. Le huitième exercice du Akara Diversity PK est actuellement en cours.



Informations sur la fortune du fonds au 31 décembre 2023

Actifs du fonds en CHF

Fortune nette du fonds	1'952'054'456
Valeur vénale des immeubles	2'693'114'000
Valeur nette d'inventaire d'une part	1'138,03
Parts en circulation	1'715'286

Modification du capital depuis le lancement

Le fonds immobilier a été lancé le 25 octobre 2016 avec la libération du produit de la première émission. Depuis, les modifications de capital suivantes ont eu lieu :

Modification de capital	Nombre de parts distribuées	Libération	Revenus au profit du fonds en CHF
Première émission (lancement)	120'000	25.10.2016	120'600'000,00
1. Augmentation de capital	144'000	29.09.2017	152'949'176,47
2. Augmentation de capital	184'800	26.06.2018	194'647'992,00
3. Augmentation de capital	179'520	30.11.2018	194'217'302,40
4. Augmentation de capital	157'080	28.06.2019	167'615'355,60
5. Augmentation de capital	117'810	20.12.2019	128'847'618,90
6. Augmentation de capital	123'945	26.06.2020	134'458'014,90
7. Augmentation de capital	128'394	25.06.2021	143'078'421,78
8. Augmentation de capital	288'887	10.12.2021	330'752'504,04
9. Augmentation de capital	144'443	24.06.2022	164'663'575,57
10. Augmentation de capital	15'316	16.12.2022	17'761'965,20
11. Augmentation de capital	13'024	09.06.2023	14'706'018,99
Apport en nature	98'067	31.12.2023	111'603'188,01



Variation de la valeur nette d'inventaire / distribution par part

	VNI / part en CHF	Distribution / part en CHF
Au 25.10.2016 (lancement)	1'000,00	---
Au 31.12.2017 (comptes audités)	1'071,64	51,00 (distribution effectuée le 22 mars 2018)
Au 30.06.2018 (comptes intermédiaires audités)	1'053,96	---
Au 31.12.2018 (comptes annuels audités)	1'081,94	43,70 (distribution effectuée le 26 avril 2019)
Au 30.06.2019 (comptes intermédiaires audités)	1'065,03	---
Au 31.12.2019 (comptes annuels audités)	1'090,47	35,94 (distribution effectuée le 30 avril 2020)
Au 31.12.2020 (comptes annuels audités)	1'119,81	37,06 (distribution sera effectuée le 26 mars 2021)
Au 30.06.2021 (comptes intermédiaires audités)	1'104,23	---
Au 31.12.2021 (comptes annuels audités)	1'151,21	43,83 (distribution effectuée le 29 avril 2022)
Au 30.06.2022 (comptes intermédiaires non audités)	1'134,32	----
Au 31.12.2022 (comptes annuels audités)	1'143,32	34,50 (distribution effectuée le 28 avril 2023)
Au 30.06.2023 (comptes intermédiaires non audités)	1'117,86	----
Au 31.12.2023 (comptes annuels audités)	1'138,03	34,50 (distribution effectuée le 26 avril 2024)

La valeur nette d'inventaire au 28 juin 2024 intègre les variations de la valeur et des revenus du portefeuille du fonds immobilier supposées et prévues entre la détermination de la VNI au 31 décembre 2023 et le 28 juin 2024.



Informations sur les modifications du portefeuille depuis le 31.12.2023

Depuis le 31 décembre 2023 jusqu'à la date du présent prospectus, les objets suivants ont été ajoutés au portefeuille du fonds :

- Immeuble commercial, Via San Martino 20, 6850 Mendrisio, au prix vénal de (valorisation d'acquisition) CHF 18.02 millions

Depuis le 31 décembre 2023 et jusqu'à la date du présent prospectus, les objets suivants du portefeuille du fonds ont été vendus :

- Projet de construction, Altmannsteinstrasse 30-34 / Wehntalerstrasse 8+10, 8181 Höri, au prix de vente de CHF 5,4 millions (le transfert de propriété n'a pas encore eu lieu)



Régime fiscal applicable

Le fonds immobilier (placement collectif ouvert) ne dispose pas de la personnalité juridique en Suisse. Il n'est pas assujéti à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers en propriété directe constituent une exception. Conformément à la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct et à la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes, les revenus issus de la propriété directe sont imposés au niveau du fonds immobilier lui-même et sont donc exonérés d'impôt pour le titulaire de parts. Les gains en capital issus de la propriété directe ne sont également imposés qu'au niveau du fonds immobilier. Le fonds Akara Diversity PK n'étant ouvert qu'aux investisseurs qualifiés exonérés de l'impôt direct, il est également exonéré en ce qui concerne les produits issus de la propriété directe. La direction du fonds satisfait aux dispositions légales en la matière.

L'impôt anticipé fédéral déduit dans le fonds immobilier sur les revenus suisses peut intégralement être demandé en remboursement par la direction du fonds. Là où les dispositions légales le permettent, la direction du fonds met en place un processus de notification.

Le contrat de fonds limite le cercle d'investisseurs aux investisseurs qualifiés exonérés de l'impôt direct. Les distributions de revenus de l'Akara Diversity PK versées aux investisseurs domiciliés en Suisse sont soumises à un impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35 %. Les produits éventuels versés avec un coupon séparé provenant de la propriété directe ainsi que les gains en capital ne sont pas soumis à l'impôt anticipé. L'investisseur domicilié en Suisse peut demander la récupération de l'impôt anticipé déduit au moyen de la déclaration d'impôt ou par requête séparée portant sur l'impôt anticipé. La direction du fonds met en place si possible le processus de notification légal afin que l'investisseur soit exonéré des frais de recouvrement.

Les explications fiscales sont basées sur la situation de droit et la pratique connues actuellement en Suisse. La législation, la jurisprudence ou les décrets et la pratique des autorités fiscales peuvent faire l'objet de modifications. Les investisseurs potentiels doivent s'informer et demander conseil en ce qui concerne les lois et les dispositions légales s'appliquant à leur domicile à la souscription, l'achat, la détention et la vente de parts. Le présent prospectus ne remplace pas le recours à un conseil fiscal individuel.



Émission et rachat de parts

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut être effectuée que par tranche. La direction du fonds propose d'abord les nouvelles parts aux investisseurs existants. En ce qui concerne les actifs en nature, la direction de fonds n'est pas tenue de proposer les nouvelles parts d'abord aux investisseurs existants.

Les investisseurs peuvent résilier leurs parts et, par conséquent, le contrat de placement collectif (contrat du fonds) à la fin de chaque exercice en respectant un préavis de douze mois. Dans certaines conditions, la direction du fonds peut procéder au remboursement anticipé des parts résiliées au cours de l'exercice après la clôture de celui-ci quand l'investisseur le demande par écrit lors de la résiliation et que tous les investisseurs qui ont émis le souhait d'un remboursement anticipé peuvent être satisfaits. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé doivent avoir lieu dans un délai de trois mois après la clôture de l'exercice (voir le § 5 chiffre 5 du contrat de fonds). Dans certaines circonstances, la direction du fonds peut suspendre le rachat des parts de manière provisoire et à titre exceptionnel dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs (voir § 13 chiffre 5 du contrat de fonds). Le prix de rachat est calculé conformément au § 13 du contrat de fonds (avec d'autres références).

La direction du fonds peut interrompre l'émission de parts à tout moment et refuser les demandes de souscription ou d'échange de parts.

Notifications

Le contrat de fonds (y compris l'annexe) et les rapports annuels correspondants peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds et de la banque dépositaire. L'organe de publication est la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

Autres informations sur le fonds

Pour obtenir des informations détaillées supplémentaires sur le fonds Akara Diversity PK, nous vous renvoyons au contrat de fonds en annexe de ce prospectus.



Informations sur la direction du fonds

Informations générales

La direction du fonds est assurée par Swiss Prime Site Solutions AG, Alpenstrasse 15, 6300 Zoug. Cette société fondée le 24 février 2017 est inscrite au registre du commerce du canton de Zurich. Le 9 août 2022, elle a fusionné avec Akara Funds AG, jusqu'alors responsable de la direction du fonds Akara Diversity PK et dont le siège social a été transféré de Zurich à Zoug à cette date. Conformément à ses statuts, Swiss Prime Site Solutions AG a pour but d'exercer l'activité de gestion de fonds de placement. Cela comprend l'offre de parts de placements collectifs de capitaux ainsi que la création, la direction et la gestion de ceux-ci (administration et gestion de fortune). La société a également pour objectif d'administrer et de gérer les immeubles sur lesquels reposent les placements collectifs de capitaux, ce qui inclut le développement de ces immeubles et la réalisation de projets de construction. En outre, la société a pour but la gestion d'actifs et le conseil en placement pour des institutions de prévoyance ou des fondations de placement et d'autres tiers, la gestion d'institutions de prévoyance ou de fondations de placement ainsi que l'offre de placements collectifs de capitaux à des clients institutionnels et professionnels en Suisse. Enfin, la société peut fournir des services à des tiers dans le domaine du conseil stratégique, de la location, de la réalisation de projets de construction et de la conclusion de transactions.

Le capital-actions de Swiss Prime Site Solutions AG est divisé en 1'500 actions nominatives entièrement libérées d'une valeur nominale de CHF 1'000 chacune. Toutes les actions sont détenues par Swiss Prime Site AG, Zoug, dont les actions sont elles-mêmes cotées à la SIX Swiss Exchange.

Outre le produit Akara Diversity PK, Swiss Prime Site Solutions AG gère le fonds immobilier Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial, un fonds de placement contractuel de droit suisse de type «fonds immobilier» destiné aux investisseurs qualifiés. Dans le cadre de contrats de gestion, elle exerce en outre des tâches de gestion pour la Swiss Prime Site Fondation de placement, une fondation au sens des art. 80 ss du Code civil suisse et des art. 53g ss LPP, dont le siège est à Olten et qui est placée sous la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP), ainsi que pour la société Akara Property Development 1 KmGK, réglementée par la FINMA. Enfin, Swiss Prime Site Solutions AG exerce des mandats de gestion de fortune pour plusieurs caisses de pension tierces.



Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la direction du fonds se compose de :

- Jürg Sommer, de Sumiswald, in Safenwil président
- Marcel Kucher, de Herrliberg, à Zurich, membre
- Philipp Keller, de Sarmenstorf, à Hergiswil, membre

Organe de gestion

L'organe de gestion de la direction du fonds se compose de :

- Anastasius Tschopp, de Sursee, à Hüneberg, CEO
- Reto Felder, de Flühli, à Dottikon, CIO «SPF Immobilier Suisse»
- Philippe Brändle, de Mosnang, à Zurich, CFO jusqu'au 31 mars 2024
- Bernhard Rychen, de Wilderswil, à Zoug, CFO à partir du 1 avril 2024
- Jerome Pluznik, de Gänsbrunnen (SO), à Zurich, Legal & Compliance

Asset Management

La société Swiss Prime Site Solutions AG prend elle-même les décisions de placement pour le fonds Akara Diversity PK. Les décisions de placement sont élaborées par le «service d'acquisition Akara», placé sous la conduite de Rubina Insam. Le service «Gestion de portefeuille et d'actifs Akara» est dirigé par Jürg Bläuer, le service fiducie de maîtrise d'ouvrage par Tobias Langeneke et le service Développement par Severin Oswald.

Délégation de tâches partielles

Swiss Prime Site Solutions AG a délégué le calcul des valeurs nettes d'inventaire, la comptabilité des fonds ainsi que le calcul des impôts du fonds Akara Diversity PK à Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen, jusqu'à fin 2023. Depuis janvier 2024, ces tâches sont déléguées à Swiss Prime Site Management SA, Zoug.

La gérance immobilière commerciale est déléguée à Huwiler Services AG, Ostermundigen. La gérance immobilière technique est soit assurée par la direction du fonds elle-même, soit déléguée au cas par cas à une gérance immobilière externe spécialisée.

La comptabilité de la direction du fonds est déléguée à Swiss Prime Site Management SA, Zoug.

La société Swiss Prime Site Management SA, Zoug, est responsable de l'infrastructure informatique.

Dans le domaine de la conformité, la direction du fonds est assistée par le cabinet d'avocats Kellerhals Carrard KIG, Zurich.



Informations sur la banque dépositaire

La Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, fait office de banque dépositaire. Il s'agit de la banque cantonale du canton de Vaud et d'une société anonyme agissant comme banque universelle.

Informations sur les tiers

Agent payeur

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Agents de Distribution

Aucune personne externe rémunérée directement par le fonds n'est chargée de proposer les parts du fonds Akara Diversity PK.

La direction du fonds est habilitée à désigner des agents de distribution.

Société d'Audit

Les comptes annuels du fonds Akara Diversity PK et de la direction du fonds seront vérifiées par KPMG SA, Zurich.

Experts

Lors de la clôture de chaque exercice et de l'émission de parts, la direction du fonds fait expertiser la valeur vénale des biens immobiliers appartenant au fonds par des experts indépendants. Avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a nommé l'experte habilitée et indépendante suivante :

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 150, 8050 Zurich



Risques

Risques liés aux placements

Les facteurs de risques spécifiques, non exhaustifs nommés ci-dessous doivent être pris en considération. En sa qualité de fonds immobilier, Akara Diversity PK est soumis aux dispositions de protection des investisseurs de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23.06.2006 (LPCC). Ces dispositions peuvent diminuer les risques mentionnés sans toutefois les exclure.

Les investisseurs qui envisagent l'achat de parts de fonds immobilier d'Akara Diversity PK dans le cadre de la présente émission doivent prendre en considération les facteurs de risque spécifiques non exhaustifs mentionnés ci-après. Seuls ou combinés, ces risques peuvent peser négativement sur le revenu du fonds immobilier et sur la valorisation de la fortune du fonds et entraîner une diminution de la valeur des parts.

Dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle

L'Akara Diversity PK investit exclusivement dans des valeurs immobilières en Suisse. Par conséquent, le fonds dépend de l'évolution conjoncturelle générale ainsi que du contexte économique général prévalant en Suisse. Une évolution conjoncturelle défavorable peut par exemple entraîner une hausse des taux de vacance des biens immobiliers compris dans le fonds.

Modification du marché immobilier suisse

L'évolution passée du marché immobilier suisse n'est pas une garantie de l'évolution future, ce qui veut dire que l'on ne peut tirer de conclusions sur l'évolution future du marché suisse de l'immobilier. En outre, on ne peut exclure que la performance des biens immobiliers puisse être différente en fonction du lieu et de l'affectation des biens.



Liquidité limitée

La liquidité limitée éventuelle de l'immobilier suisse peut se répercuter de façon négative sur les prix. Il existe un risque que la situation sur le marché rende impossibles l'achat ou la vente à court terme de biens immobiliers, ou qu'ils ne soient possibles qu'en consentant à des concessions au niveau du prix. Les liquidités du fonds immobilier peuvent ainsi constituer une position plus importante dans les comptes, ce qui là aussi peut avoir une incidence directe sur le rendement des placements.

Variation des taux

Les variations de taux peuvent avoir une influence considérable et négative sur la valeur des biens immobiliers et l'évolution des rendements locatifs ainsi que sur les coûts de financement.

Évaluation des biens immobiliers

L'évaluation des biens immobiliers dépend de nombreux facteurs et est notamment soumise à l'estimation subjective d'experts indépendants. La modification de la structure des locataires, de la qualité des biens ainsi que d'autres facteurs, comme la variation des taux, la situation micro- et macro-économique, le risque de solvabilité des locataires ou les nouvelles exigences des locataires peuvent exercer une influence notable sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.

Constructions

Conformément au contrat du fonds, Akara Diversity PK peut construire des biens immobiliers. Jusqu'à leur achèvement, les investissements peuvent mobiliser des moyens considérables sur une période prolongée sans générer un revenu. En outre, la construction de biens immobiliers présente des risques inhérents en matière de planification et d'exécution de constructions.



Sites contaminés et risques environnementaux, Durabilité

Lors de leur acquisition ou avant le début des travaux de construction, la direction de fonds examine les biens immobiliers en fonction du critère de durabilité et vérifié que les biens immobiliers et les projets ne présentent pas de risques environnementaux. En cas de nuisances pertinentes ou de problèmes environnementaux visibles, soit les coûts de réhabilitation prévus sont intégrés dans le calcul du prix d'achat, soit un dédommagement est négocié avec le vendeur, soit l'achat du bien immobilier est annulé. Toutefois, il est impossible de manière générale d'exclure la survenance ultérieure d'un sinistre environnemental ou un besoin d'action en ce qui concerne la durabilité d'un objet qui ne se manifeste qu'à une date ultérieure (voir aussi ci-dessous : « Modifications de lois ou de prescriptions »). Ces dommages peuvent entraîner des coûts d'assainissement considérables non prévus, avec des conséquences négatives sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.

Concurrence et conditions-cadres politiques

Des changements au niveau de la gérance immobilière, en particulier pour l'immobilier commercial, pourraient entraîner une concurrence accrue et un processus de concentration déjà perceptible.

Les évolutions des marchés financiers internationaux, les changements géopolitiques et les relations de la Suisse avec l'Union européenne («UE») peuvent entraîner des répercussions sur le marché immobilier suisse et donc sur le portefeuille du fonds Akara Diversity PK. Ainsi, le contexte actuel de volatilité des taux d'intérêt peut notamment modifier la pression sur les investissements et, par conséquent, une hausse des prix et une baisse des rendements sur le marché immobilier suisse. Les décisions futures des banques centrales ou des autorités peuvent également exercer une influence sur le marché immobilier suisse, car de telles décisions peuvent encore renforcer la pression sur les investissements immobiliers ou y mettre fin brutalement. De manière générale, l'incertitude économique peut entraîner une baisse substantielle de la demande.

D'éventuelles discussions sur la «Lex Koller» et/ou la mise en œuvre éventuelle de durcissements de celle-ci peuvent également entraîner un recul de la demande sur le marché immobilier suisse. En revanche, une ouverture supplémentaire du marché du travail et/ou une ouverture partielle ou totale du marché immobilier suisse aux investisseurs étrangers pourraient, par exemple, entraîner une forte augmentation de la demande.



Modifications de lois ou de prescriptions

D'éventuelles modifications de lois, d'autres prescriptions ou de la pratique des autorités, notamment dans le domaine du droit fiscal, du droit du bail, du droit de la protection de l'environnement, du droit de l'aménagement du territoire et de la construction ou de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (Lex Koller), peuvent exercer une influence sur les prix immobiliers, les coûts et les revenus, et donc sur l'évaluation des actifs du fonds et des parts. De nouvelles réglementations ou une adaptation de la réglementation dans le domaine de la protection du climat et plus généralement de la durabilité (ESG) peuvent entraîner des répercussions sur le comportement des investisseurs, sur le marché immobilier en général, mais aussi sur le portefeuille et l'évaluation des parts du fonds Akara Diversity PK ainsi que sur le comportement d'achat de la direction du fonds.

Conflits d'intérêts Potentiels

Bien que la direction du fonds prévoie suffisamment de temps et de ressources pour accomplir ses tâches et qu'elle ait en outre délégué une partie de ses tâches à des tiers, les personnes responsables au sein de la direction du fonds ne travaillent pas exclusivement pour Akara Diversity PK. Des directives internes garantissent l'absence de conflits d'intérêts entre les différents produits et portefeuilles gérés par la direction du fonds, ainsi que lors de l'attribution éventuelle de mandats à des sociétés proches, et régissent en outre la manière de gérer de tels conflits.

Contrats avec des Personnes proches

La direction du fonds confirme qu'aucun transfert de valeurs immobilières à des personnes proches n'a eu lieu par ailleurs et que les mandats à des personnes proches sont attribués conformément aux conditions habituelles du marché durant l'exercice en cours.

Performance

Il faut tenir compte du fait que la performance passée des parts du fonds ne constitue pas un indicateur de leur performance future.



Autres informations

Restrictions de vente

Le cercle des investisseurs se limite aux institutions exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse du deuxième pilier et du pilier 3a (notamment les institutions de prévoyance, les institutions au sens de la loi sur le libre passage, les institutions supplétives, les fonds de garantie, 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 (notamment les assurances-chômage, maladie, vieillesse, invalidité et survivants, à l'exception des sociétés d'assurance concessionnaires) en Suisse. Sont également autorisés en tant qu'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. Par conséquent, les parts du fonds ne sont distribuées qu'en Suisse.

Responsabilité vis-à-vis du prospectus

Swiss Prime Site Solutions AG déclare par la présente qu'à sa connaissance, les informations relatives au présent prospectus d'émission sont exactes et qu'aucune circonstance essentielle n'a été omise.

Documents

Le présent prospectus d'émission, le contrat de fonds (et son annexe) ainsi que le bulletin de souscription peuvent être obtenus gratuitement auprès de la banque dépositaire, Banque Cantonale Vaudoise, Immo Desk, Case Postale 300, 1001 Lausanne, +41 21 212 40 82 et auprès de la direction du fonds, Swiss Prime Site Solutions AG, Alpenstrasse 15, 6300 Zoug, téléphone +41 58 317 17 98; e-mail: investorservices@sps.swiss

Zoug, le 17 avril 2024
Swiss Prime Site Solutions AG



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Annexe 1

Rapport annuel audité au 31.12.2023
avec rapport d'audit



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

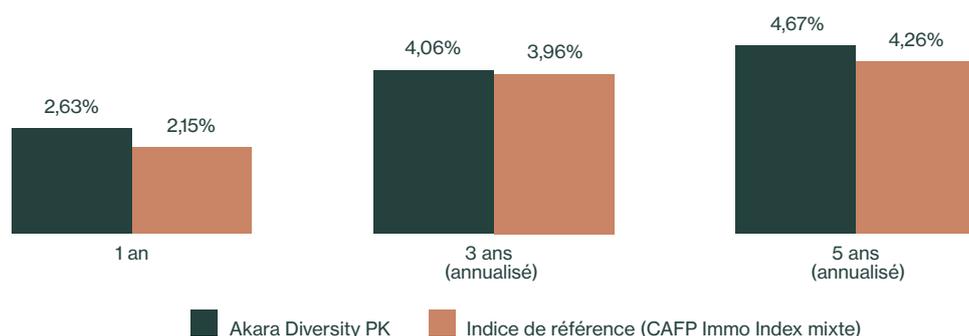
04	L'essentiel en bref
05	Organisation
08	Rapport d'activité
11	Structure du portefeuille
16	Durabilité
26	Cours des affaires
30	Chiffres de clôture
35	Annexe
36	Inventaire
52	Certificats

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

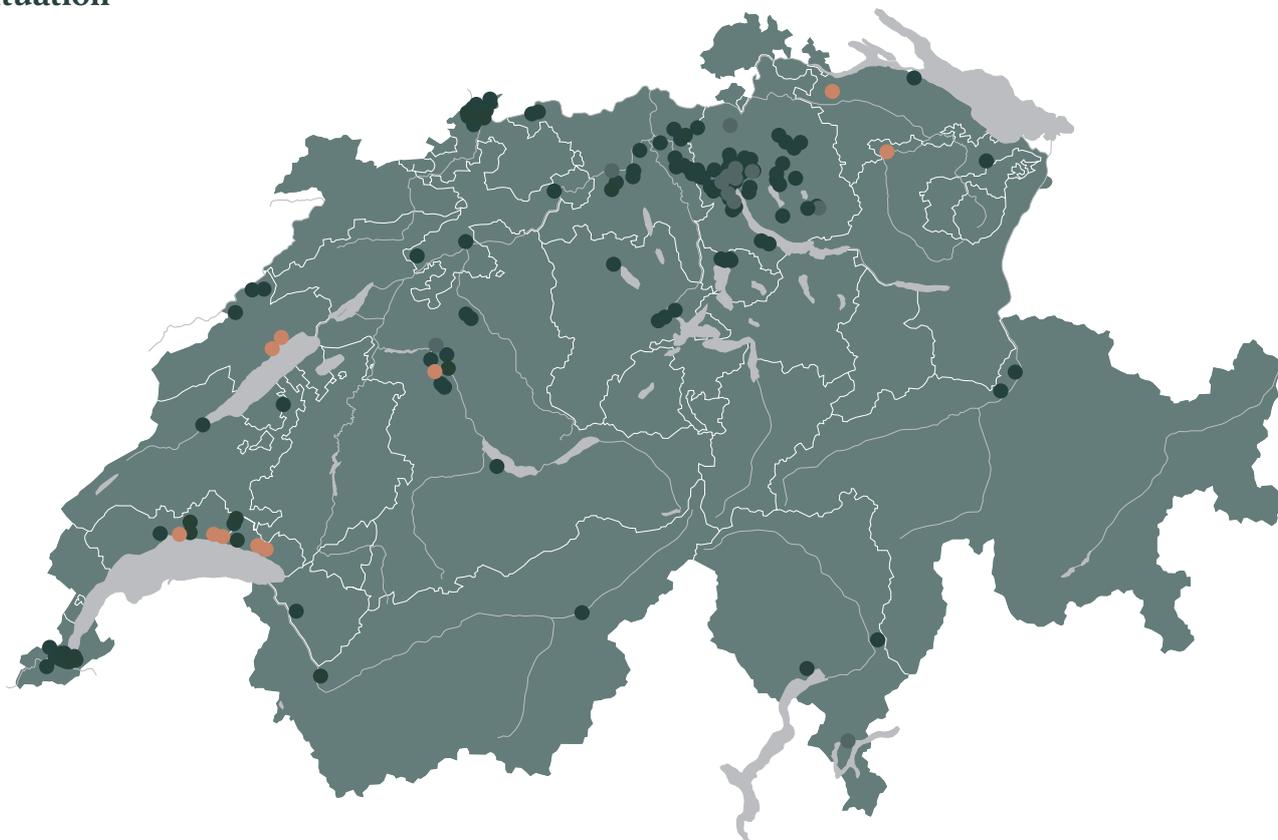
205 968

m²

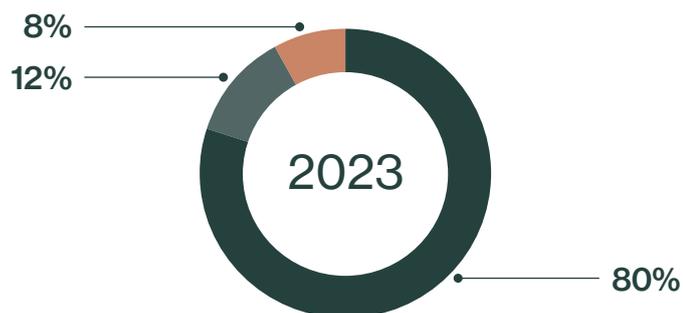
de surfaces commerciales

* incl. un achat de regroupement à Liebefeld

Situation



Composition (sur la base de la valeur vénale)

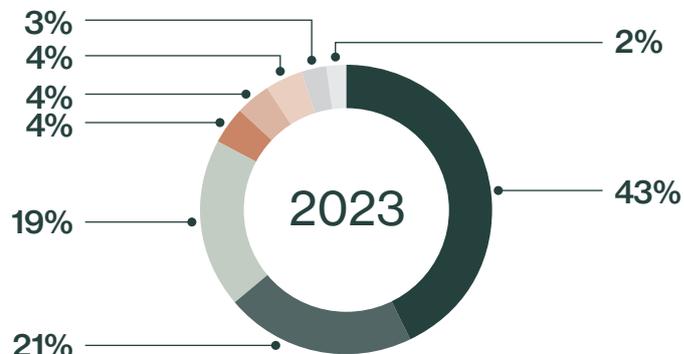


138 Biens immobiliers portefeuille	11 Terrains à bâtir / projets portefeuille
10 Biens immobiliers achat 2023	0 Terrains à bâtir / projets achat 2023

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%

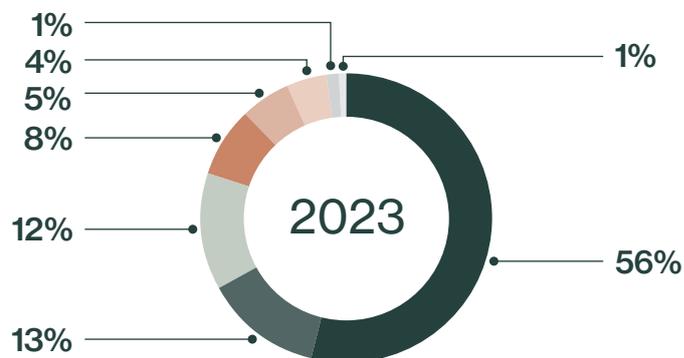
* Prévission du portefeuille actuel après l'achèvement des constructions



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

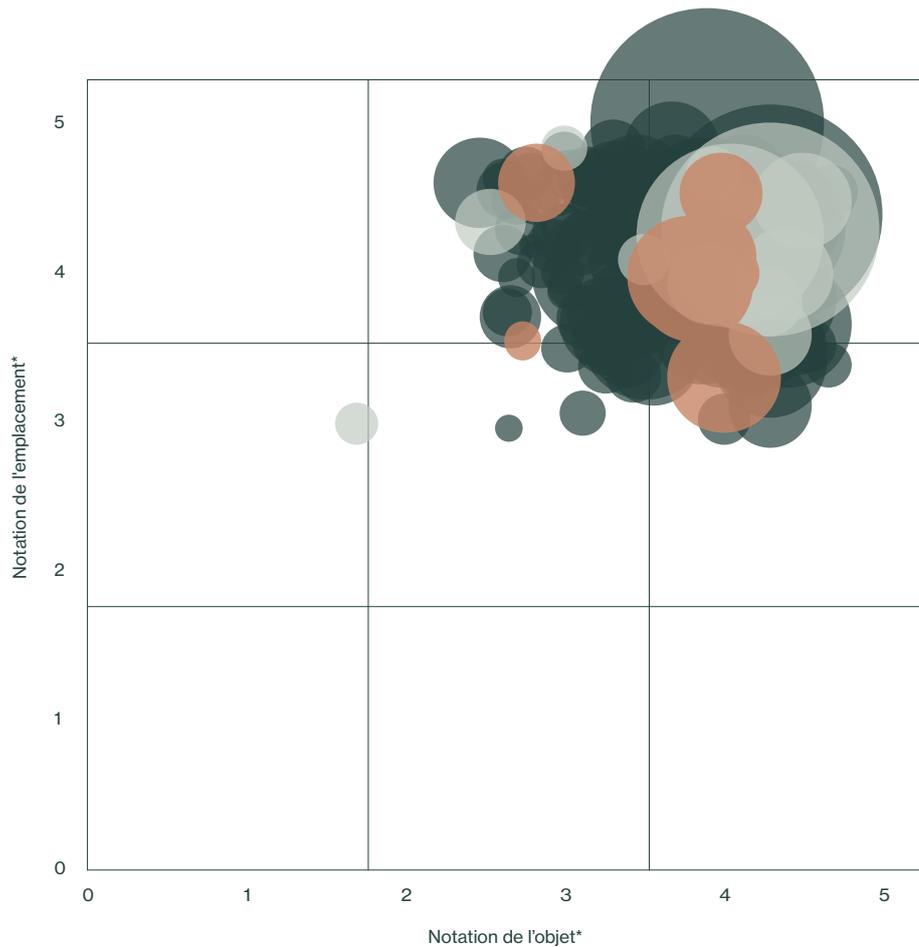
	31.12.2028*	31.12.2023	31.12.2022
■ Logements	61%	56%	53%
■ Artisanat/industrie	9%	13%	14%
■ Bureaux/administration	12%	12%	13%
■ Commerce/vente	7%	8%	8%
■ Parking	6%	5%	6%
■ Entrepôt/archive	4%	4%	4%
■ Divers	1%	1%	1%
■ Gastronomie	0%	1%	1%

* 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

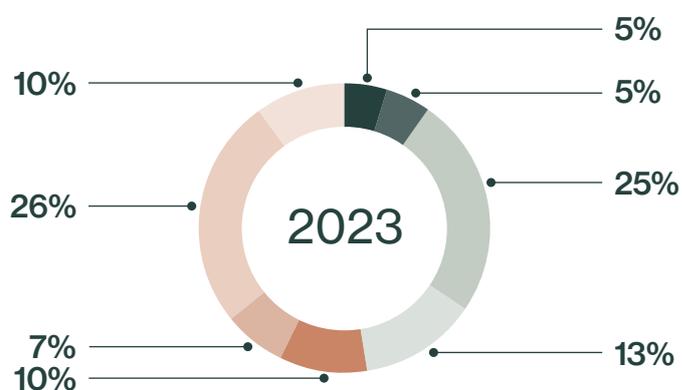


Biens immobiliers portefeuille
 Terrains à bâtir/projets portefeuille
 Biens immobiliers achat 2023
 Terrain à bâtir/projet achat 2023

* 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

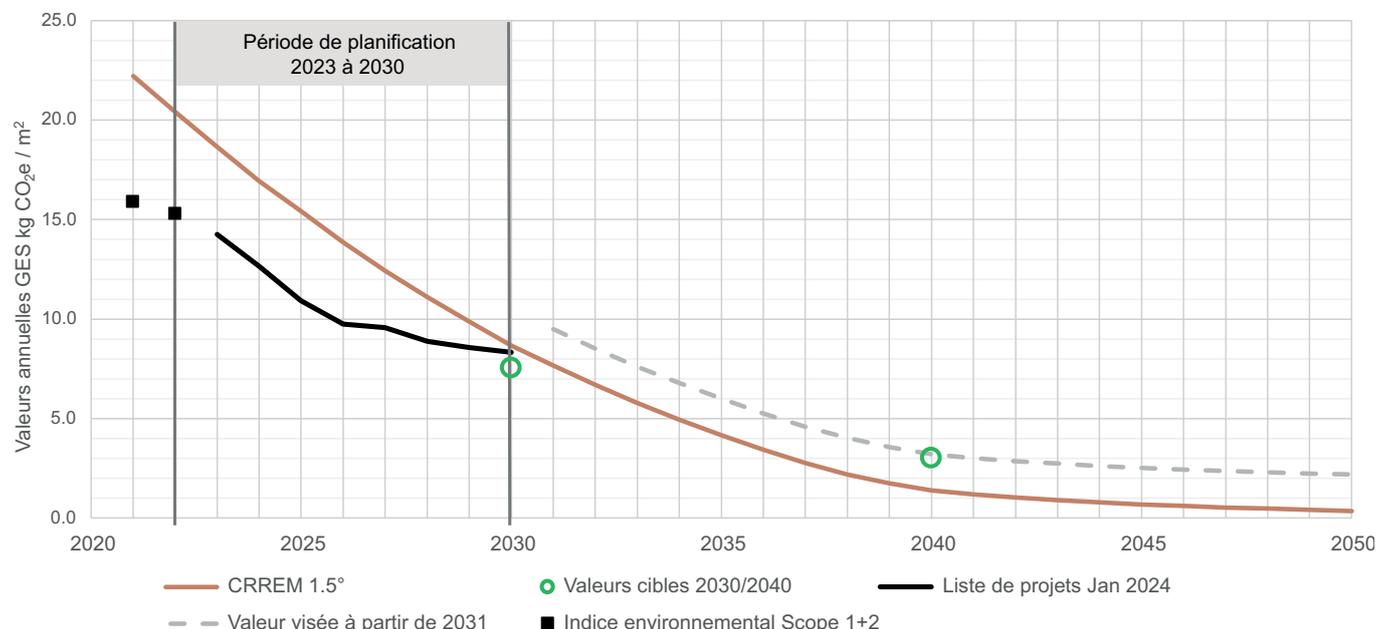
Pour le portefeuille d'Akara Diversity PK, Swiss Prime Site Solutions poursuit l'objectif zéro émission nette de CO₂ d'ici 2050 en ce qui concerne l'approvisionnement en électricité et en chauffage. Cela passe par le respect d'un plan de réduction des émissions de CO₂, en conformité avec l'objectif 1,5 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

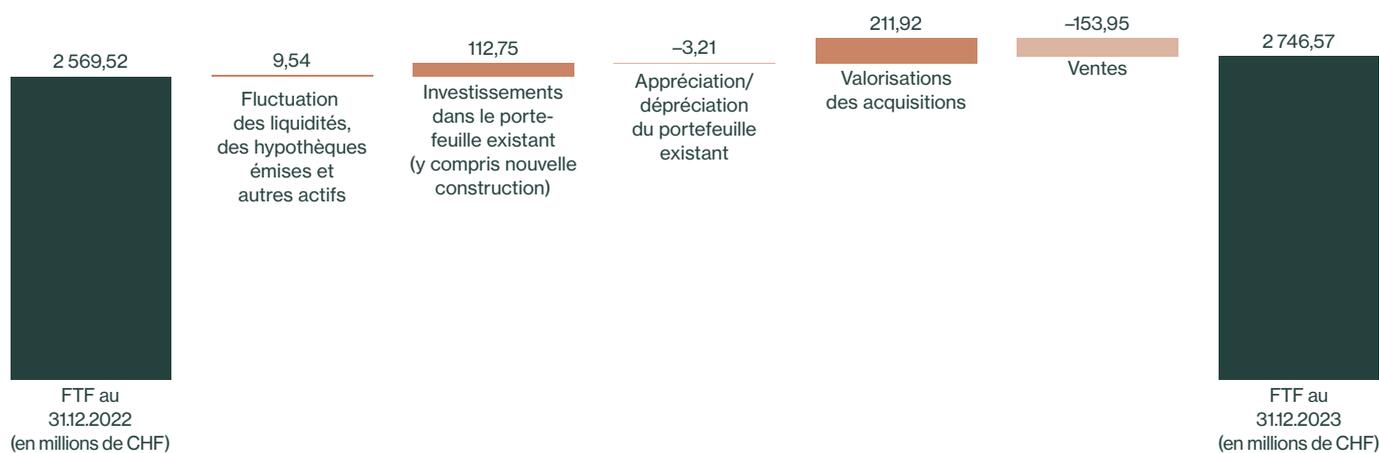
** Différence en raison d'un financement externe plus élevé

*** 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

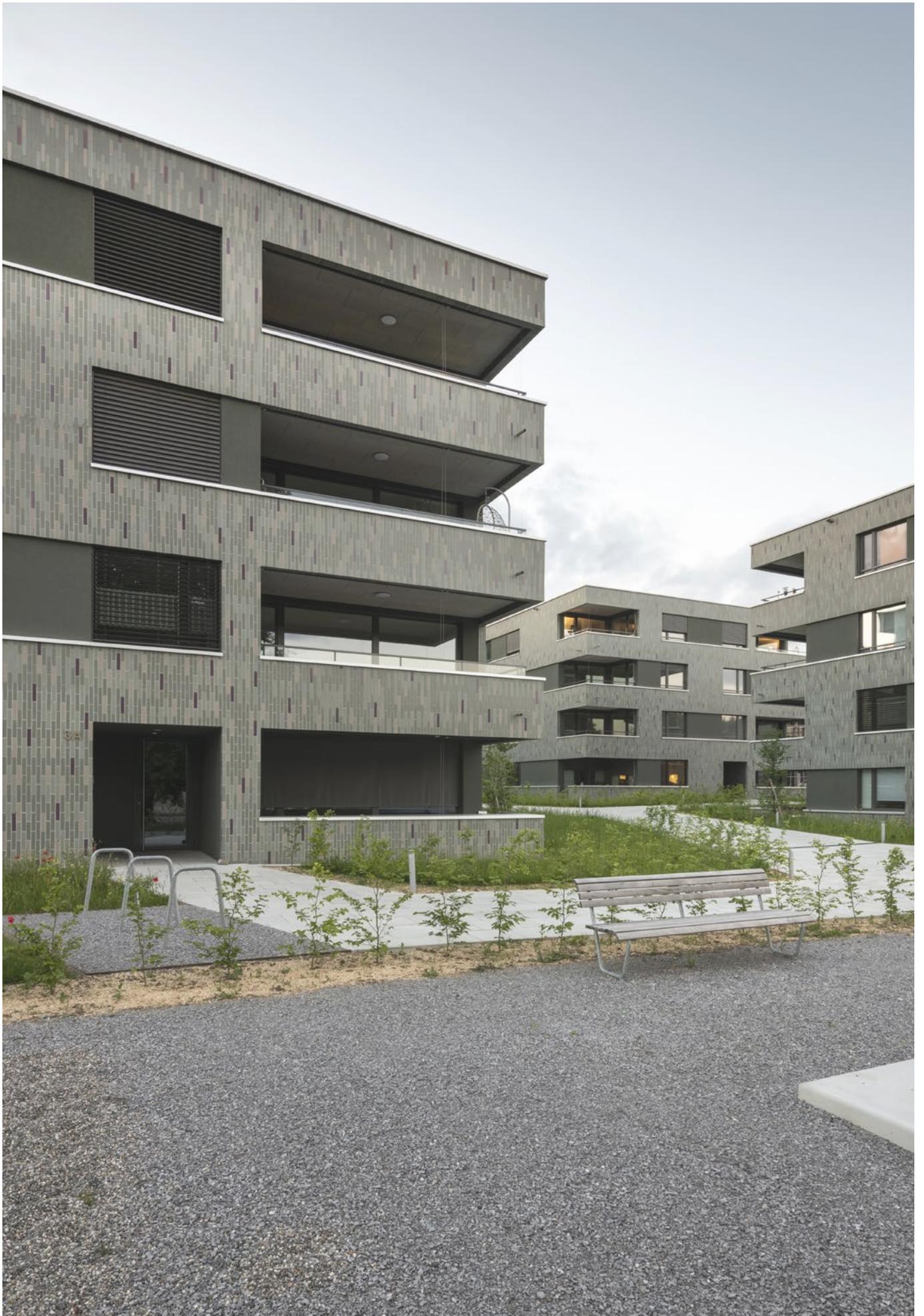


Photo: Lotissement «Quadro», Bahnhofplatz 3a-d, Wangen bei Olten

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
TI	Locarno	Via Bartolomeo Varenna 20a+20b/ 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	Winterthour	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	m²	m²	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	Gewerbstrasse 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	Müllerstrasse 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



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Annexe 2

Contrat de fonds avec annexe



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Contrat de fonds avec annexes du 9 janvier 2024

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



Sommaire

I. Principes de base.....	4
II. Droits et obligations des parties contractantes	5
III. Directives de politique d'investissement.....	12
A. Principes de placement.....	12
B. Techniques et instruments de placement.....	17
C. Restrictions d'investissement	18
IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que émission et rachat de parts et experts en estimation.....	19
V. Rémunérations et frais accessoires.....	23
VI. Classement des responsabilités et contrôle	27
VII. Restructuration et dissolution.....	29
Annexes au contrat de fonds	33
1. Informations sur la direction du fonds.....	34
2. Délégation de tâches partielles de la direction du fonds.....	35
3. Informations sur la banque dépositaire	36
4. Informations sur des tiers.....	37
5. Restrictions de vente	38
6. Pour plus d'informations	39



Akara Swiss Diversity Property Fund PK

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

(ci-après dénommé « fonds immobilier »)

Pour l'activité de distribution des parts de fonds à des investisseurs qualifiés en Suisse

Traduction en substance – la version allemande est la version valide exclusive.



I. Principes de base

§1 Désignation ; société et siège de la direction du fonds, banque dépositaire

Chiffre 1

L'Akara Swiss Diversity Property Fund PK est un fonds immobilier contractuel au sens de l'art. 25 ss. en relation avec l'art. 58 ss. de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) pour les investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 LPCC.

Chiffre 2

La direction du fonds est Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug.

Chiffre 3

La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

Chiffre 4

L'autorité de surveillance a approuvé le fait, en application de l'article 10 al. 5 LPCC et à la demande de la direction du fonds et de la banque dépositaire, que les dispositions légales mentionnées ci-après pour les fonds ouverts au public ne s'appliquent pas à ce fonds immobilier :

- a) l'obligation d'établir un rapport semestriel ;
- b) l'obligation de publication des prix ;
- c) l'obligation de garantir un négoce régulier des parts de fonds immobiliers ;
- d) en ce qui concerne les apports en nature (§14), l'obligation de proposer d'abord les nouvelles parts aux investisseurs existants ;
- e) l'obligation selon laquelle les placements dans des terrains non bâtis ne sont autorisés que s'ils sont conçus pour un aménagement immédiat et s'ils disposent d'un permis de construire définitif pour leur aménagement (§8) ; de telles installations sont toutefois soumises à des restrictions d'investissement (§11).

Conformément à l'art. 50 de la loi sur les services financiers du 15 juin 2018 (LSFin), la FINMA a exonéré ce fonds immobilier de l'obligation de prospectus.

Au lieu du prospectus, la direction du fonds fournit aux investisseurs des informations complémentaires en annexe au présent contrat de fonds, notamment sur une éventuelle délégation de tâches partielles de la direction du fonds, sur les agents payeurs et sur la société de contrôle du fonds immobilier.

En application de l'art. 78 al. 4 LPCC, la FINMA a, à la demande de la direction du fonds et de la banque dépositaire, exonéré ce fonds immobilier de l'obligation de versement en espèces.

II. Droits et obligations des parties contractantes

§2 Le contrat de fonds

Les relations juridiques entre les investisseurs¹, d'une part, et la direction du fonds et la banque dépositaire, d'autre part, sont ordonnées par le présent contrat de fonds et les dispositions correspondantes de la législation sur les placements collectifs de capitaux.

§3 La direction du fonds

Chiffre 1

La direction du fonds gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs de manière autonome et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission des parts, des investissements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire et fixe les prix d'émission et de rachat ainsi que les distributions de bénéfices. Elle fait valoir tous les droits relatifs au fonds immobilier.

Chiffre 2

La direction du fonds et ses mandataires sont soumis à l'obligation de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et préservent exclusivement les intérêts des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à une gestion irréprochable. Ils rendent compte des placements collectifs de capitaux qu'ils gèrent et informent de tous les frais et coûts directement ou indirectement imputés aux investisseurs ainsi que des indemnités versées par des tiers, en particulier des commissions, des remises ou des autres avantages patrimoniaux.

Chiffre 3

La direction du fonds peut déléguer des décisions de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle n'engage que des personnes disposant des compétences, des connaissances et de l'expérience requises pour cette activité et disposant des autorisations nécessaires. Elle donne des instructions et surveille attentivement les tiers auxquels elle fait appel.

La direction du fonds reste responsable de l'exécution des obligations réglementaires et préserve les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches. Elle est responsable des actes des personnes auxquelles la direction du fonds a délégué des tâches, comme pour ses propres actions.

¹ Pour des raisons de lisibilité, nous renonçons à la différenciation entre les hommes et les femmes, par exemple pour les investisseurs. Les termes correspondants s'appliquent en principe aux deux sexes.

Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de patrimoine disposant de l'autorisation nécessaire.

Chiffre 4

La direction du fonds peut, avec l'accord de la banque dépositaire, soumettre une modification du présent contrat de fonds à l'autorité de surveillance pour approbation (voir §23).

Chiffre 5

La direction du fonds peut fusionner le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers conformément aux dispositions du §21 ou le dissoudre conformément aux dispositions du §22.

Chiffre 6

La direction du fonds a droit aux rémunérations prévues au §15 et au §16, à l'exonération des engagements qu'elle a pris dans l'accomplissement correct de ses tâches et au remboursement des dépenses qu'elle a engagées pour accomplir ces engagements. La direction du fonds est responsable vis-à-vis de l'investisseur du respect par les sociétés immobilières appartenant au fonds immobilier des dispositions de la LPCC et du contrat de fonds. La direction du fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques et morales qui leur sont proches ne peuvent acquérir ou céder des valeurs immobilières du fonds immobilier.

L'autorité de surveillance peut accorder des dérogations à l'interdiction d'opérations avec des parties proches dans des cas isolés justifiés si l'exception est dans l'intérêt des investisseurs et si, en plus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert indépendant de ceux-ci ou de leurs employeurs et de la direction du fonds ainsi que de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme la conformité de marché des prix d'achat et de vente de la valeur immobilière ainsi que des frais de transaction.

Après la clôture de la transaction, la direction du fonds établit un rapport avec les informations sur les différentes valeurs immobilières absorbées ou transférées et leur valeur à la date de référence de l'acquisition ou de la cession, avec le rapport d'estimation des experts permanents ainsi que le rapport sur la conformité du prix d'achat ou de vente de l'expert indépendant au sens de l'art. 32a, paragraphe 1, point c du CCR.

La société de contrôle confirme dans le cadre de son contrôle de la direction du fonds le respect de l'obligation de fidélité particulière pour les placements immobiliers.

La direction du fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions autorisées avec des parties proches.

§4 La banque dépositaire

Chiffre 1

La banque dépositaire conserve les actifs du fonds, en particulier les cédules hypothécaires non empruntées ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle se charge de l'émission et du rachat des parts de fonds ainsi que des opérations de paiement pour le fonds



immobilier. Pour la gestion courante des actifs immobiliers, elle peut faire gérer des comptes de tiers.

Chiffre 2

La banque dépositaire veille à ce que la contre-valeur lui soit transférée dans les délais habituels pour les transactions se rapportant aux actifs du fonds immobilier. Elle informe la direction du fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans le délai habituel et, dans la mesure du possible, exige de la contrepartie le remplacement de l'actif concerné.

Chiffre 3

La banque dépositaire tient les registres et comptes nécessaires de manière à pouvoir à tout moment distinguer les actifs détenus par chaque fonds de placement.

La banque dépositaire vérifie la propriété de la direction du fonds pour les actifs ne pouvant pas être conservés et tient des registres à ce sujet.

Chiffre 4

La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis à l'obligation de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et préservent exclusivement les intérêts des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à une gestion irréprochable. Ils rendent compte des placements collectifs de capitaux qu'ils détiennent et informent de tous les frais et coûts directement ou indirectement imputés aux investisseurs ainsi que des indemnités versées par des tiers, en particulier des commissions, des remises ou des autres avantages patrimoniaux.

Chiffre 5

La banque dépositaire peut charger des dépositaires tiers et centraux en Allemagne ou à l'étranger de la conservation des actifs du fonds, dans la mesure où cela est dans l'intérêt d'une conservation appropriée. Elle vérifie et surveille si le tiers dépositaire ou le dépositaire central mandaté par elle :

- a) dispose d'une organisation d'exploitation appropriée, de garanties financières et des qualifications professionnelles requises pour la nature et la complexité des biens qui lui ont été confiés ;
- b) fait l'objet d'un contrôle externe régulier afin de s'assurer que les instruments financiers sont en sa possession ;
- c) conserve les actifs reçus de la banque dépositaire de manière à ce qu'ils puissent être clairement identifiés à tout moment par la banque dépositaire comme appartenant aux actifs du fonds par des comparaisons régulières des avoirs ;
- d) respecte les règles applicables à la banque dépositaire en ce qui concerne l'exercice de ses fonctions et la prévention des conflits d'intérêts.

La banque dépositaire est responsable des dommages causés par le mandataire, à moins qu'elle ne prouve qu'elle a appliqué le soin requis en fonction des circonstances lors de la sélection, de l'instruction et de la surveillance.



Pour les instruments financiers, le transfert visé au paragraphe précédent ne peut être effectué qu'à des dépositaires tiers ou centraux soumis à une surveillance. Cela ne s'applique pas à la garde obligatoire dans un lieu où la délégation à des dépositaires tiers ou centraux supervisés n'est pas possible, notamment en raison de dispositions légales impératives ou des modalités du produit d'investissement. Les investisseurs doivent être informés en annexe de la conservation par des dépositaires tiers ou centraux non surveillés.

Chiffre 6

La banque dépositaire veille à ce que la direction du fonds respecte la loi et le contrat de fonds. Elle vérifie si le calcul de la valeur nette d'inventaire et des prix d'émission et de rachat des parts ainsi que les décisions de placement sont conformes à la loi et au contrat de fonds et si le résultat est utilisé conformément au contrat de fonds. La banque dépositaire n'est pas responsable de la sélection des placements que la direction du fonds prend dans le cadre des règles de placement.

Chiffre 7

La banque dépositaire a droit aux rémunérations prévues au §15 et au §16, à l'exonération des engagements qu'elle a pris dans l'accomplissement correct de ses tâches et au remboursement des dépenses qu'elle a engagées pour accomplir ces engagements.

Chiffre 8

La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques et morales qui leur sont proches ne peuvent acquérir ou céder des valeurs immobilières du fonds immobilier.

L'autorité de surveillance peut accorder des dérogations à l'interdiction d'opérations avec des parties proches dans des cas isolés justifiés si l'exception est dans l'intérêt des investisseurs et si, en plus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert indépendant de ceux-ci ou de leurs employeurs et de la direction du fonds ainsi que de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme la conformité de marché des prix d'achat et de vente de la valeur immobilière ainsi que des frais de transaction.

La société de contrôle confirme dans le cadre de son contrôle de la direction du fonds le respect de l'obligation de fidélité particulière pour les placements immobiliers.

§5 Les investisseurs (cercle d'investisseurs restreint)

Chiffre 1

Le cercle des investisseurs est limité aux investisseurs énumérés ci-après, qui sont exclusivement des investisseurs qualifiés conformément à 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 (collectivement dénommées « investisseurs »).

La direction du fonds s'assure avec la banque dépositaire que les investisseurs respectent les directives relatives au cercle d'investisseurs.

Chiffre 2

Lors de la conclusion du contrat et du versement en espèces, les investisseurs acquièrent une créance vis-à-vis de la direction du fonds sur la participation à la fortune et au rendement du fonds immobilier. À la place du versement en espèces, il est possible, à la demande de l'investisseur et avec l'accord de la direction du fonds, d'effectuer un apport en nature conformément aux dispositions du §14.

Chiffre 3

Les investisseurs sont uniquement tenus de verser la part qu'ils ont souscrite dans les fonds immobiliers. Vous êtes exempté de toute responsabilité personnelle pour les engagements du fonds immobilier.

Chiffre 4

Les investisseurs peuvent obtenir à tout moment auprès de la direction du fonds des informations sur les bases du calcul de la valeur nette d'inventaire par part. Si les investisseurs s'intéressent à des informations plus détaillées sur certaines opérations de la direction du fonds, telles que l'exercice des droits d'adhésion et de créancier, des versements en nature ou sur la gestion des risques, la direction du fonds les informe également à tout moment. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction du fonds que la société de contrôle ou toute autre personne compétente examine les faits nécessitant une clarification et leur en rende compte.

Chiffre 5

Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds à la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de 12 mois et exiger le versement en espèces de leur part dans le fonds immobilier.

La direction du fonds peut, sous certaines conditions, rembourser de manière anticipée les parts résiliées au cours d'un exercice après la clôture de celui-ci (cf. §13 ch. 2).

Le remboursement ordinaire et le remboursement anticipé sont effectués dans les 3 mois suivant la clôture de l'exercice comptable.

Chiffre 6

Sur demande, les investisseurs sont tenus de prouver à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à ses mandataires qu'ils remplissent ou continuent de remplir les conditions légales ou contractuelles du fonds pour la participation au fonds immobilier. En outre, ils sont



tenus d'informer immédiatement la direction du fonds, la banque dépositaire et ses mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.

Chiffre 7

Les parts d'un investisseur doivent être obligatoirement rachetées par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire au prix de rachat correspondant si :

- a) cela est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment pour lutter contre le blanchiment d'argent ;
- b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales ou contractuelles pour participer à ce fonds immobilier.

Chiffre 8

En outre, les parts d'un investisseur peuvent être obligatoirement rachetées par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire au prix de rachat correspondant si :

- a) la participation de l'investisseur dans le fonds immobilier est susceptible de nuire gravement aux intérêts économiques des autres investisseurs, en particulier si la participation peut entraîner des désavantages fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse ou à l'étranger ;
- b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation des dispositions d'une loi nationale ou étrangère qui leur est applicable ou du présent contrat de fonds (y compris son annexe) ;
- c) les intérêts économiques des investisseurs sont affectés, en particulier dans les cas où des investisseurs individuels tentent d'obtenir des avantages patrimoniaux par des souscriptions systématiques et des rachats immédiatement consécutifs, en exploitant les différences de temps entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (market timing).

§6 Parts et catégories de parts

Chiffre 1

Avec l'accord de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds peut à tout moment créer, annuler ou fusionner différentes catégories de parts. Toutes les catégories de parts donnent droit à la participation à la fortune du fonds indivis, qui n'est elle-même pas segmentée. Cette participation peut varier en raison de charges de coûts ou de distributions spécifiques à une catégorie ou en raison de revenus spécifiques à une catégorie, et les différentes catégories de parts peuvent donc présenter une valeur nette d'inventaire par action différente. La fortune du fonds immobilier dans son ensemble est responsable des charges de coûts spécifiques aux catégories.

Chiffre 2

La création, la suppression ou la fusion de catégories de parts est annoncée dans l'organe de publication. Seule la fusion est considérée comme une modification du contrat de fonds au sens du §23.



Chiffre 3

Les différentes catégories de parts peuvent se différencier notamment en ce qui concerne la structure des coûts, la monnaie de référence, la couverture de change, la distribution ou la capitalisation des revenus, l'investissement minimum ainsi que le cercle d'investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'à la catégorie de parts qui bénéficie d'une certaine prestation. Les rémunérations et frais qui ne peuvent pas être clairement imputés à une catégorie de parts sont imputés aux différentes catégories de parts par rapport à la fortune du fonds.

Chiffre 4

Le fonds immobilier n'est pas divisé en catégories de parts.

Chiffre 5

Les parts ne sont pas titrisées, mais gérées sous forme comptable. L'investisseur n'est pas autorisé à exiger la remise d'une part.

Chiffre 6

La direction du fonds est tenue d'inviter les investisseurs qui ne remplissent plus les conditions de détention des parts du fonds immobilier à restituer leurs parts dans un délai de 30 jours calendaires au sens du §13 ou à les transférer à une personne qui remplit lesdites conditions. Si l'investisseur ne donne pas suite à cette demande, la direction du fonds peut, en collaboration avec la banque dépositaire, procéder à un rachat obligatoire au sens du § 5 ch. 7 des parts concernées.



III. Directives de politique d'investissement

A. Principes de placement

§7 Respect des prescriptions de placement

Chiffre 1

Lors de la sélection des différents placements et de la mise en œuvre de la politique de placement conformément au §8, la direction du fonds respecte les principes et les limitations en pourcentage énumérés ci-après afin d'assurer une répartition équilibrée des risques. Les restrictions d'investissement se rapportent à la fortune du fonds à sa valeur vénale.

Chiffre 2

En cas de dépassement des limites dû à des fluctuations du marché, les investissements doivent être ramenés dans les limites autorisées dans un délai raisonnable, dans le respect des intérêts des investisseurs.

§8 Politique d'investissement

Chiffre 1

La direction du fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières dans toute la Suisse avec un potentiel économique durable. À moyen et long terme, nous visons une diversification sectorielle avec 50 % de logements, y compris des logements encadrés, des résidences et centres pour personnes âgées ainsi que 50 % d'immeubles à usage commercial avec une fourchette de 15 %. En ce qui concerne les biens immobiliers à usage commercial, les revenus doivent à moyen terme provenir principalement des catégories principales bureaux/services, commerce, commerce/industrie, archives/entrepôts et places de stationnement. Les biens à flux de trésorerie stable sont complétés par des terrains/objets à potentiel pouvant être réalisés par une gestion active (développements, redéveloppements, repositionnements, restructurations des baux, gestion des coûts). Outre le critère de l'économie, les biens qui répondent également à la durabilité sociale et écologique ou qui peuvent y être transférés à moyen terme sont privilégiés. Le fonds immobilier détient des immeubles en propriété foncière directe. Les terrains sont inscrits au registre foncier au nom de la direction du fonds, avec mention de l'appartenance au fonds immobilier.

Chiffre 2

Sont autorisés comme placements de ce fonds immobilier :

a) les terrains, y compris leurs appartenances, sont considérés comme telles :



- Les immeubles d'habitation au sens d'immeubles à usage d'habitation ;
- Les immeubles à usage commercial ;
- Les constructions à usage mixte ;
- Les propriétés par étages ;
- Les terrains à bâtir (y compris démolitions) et constructions en cours ; les terrains non bâtis doivent être aménagés et adaptés à une construction immédiate, et disposer d'un permis de construire définitif pour leur construction. L'exécution des travaux doit pouvoir commencer avant l'expiration de la période de validité du permis de construire correspondant ;
- Les terrains non bâtis qui se trouvent dans la zone de construction, qui sont viabilisés et qui sont intégrés dans le lotissement avec le début rapide de l'étude de projet au moyen de projets de développement, sans permis de construire ;
- Terrains de droit de superficie (y compris constructions et servitudes de service de construction).

La copropriété habituelle de terrains est autorisée dans la mesure où la direction du fonds peut exercer une influence dominante, c'est-à-dire si elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix :

- b) des participations et créances dans des sociétés immobilières dont le seul but est l'acquisition et la vente ou la location et la location de leurs propres terrains, dans la mesure où au moins deux tiers de leur capital et des voix sont réunis dans le fonds immobilier ;
- c) des parts dans d'autres fonds immobiliers (y compris des Real Estate Investment Trusts), des sociétés d'investissement immobilier et des certificats négociés sur une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public ;
- d) La direction du fonds peut, sous réserve du §16, acquérir des parts dans des fonds cibles gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée par une gestion ou un contrôle communs ou par une participation directe ou indirecte ;
- e) des cédules hypothécaires ou autres droits de gage immobilier contractuels.

Chiffre 3

Les terrains sont inscrits au registre foncier au nom de la direction du fonds avec mention de l'appartenance au fonds immobilier. La direction du fonds peut faire établir des constructions pour le compte du fonds immobilier. Dans ce cas, elle peut, pour la période de préparation, de construction ou de rénovation du compte de résultat du fonds immobilier pour terrains à bâtir et constructions en cours, créditer un intérêt sur les constructions au taux du marché, pour autant que les coûts ne dépassent pas la valeur vénale estimée.

Chiffre 4

La direction du fonds assure une gestion appropriée des liquidités.

Chiffre 5

Dans son approche de la durabilité, la direction du fonds intègre les critères ESG et poursuit une politique d'investissement durable. Les critères écologiques (E, Environmental), sociaux (S, Social) et de gestion d'entreprise responsable (G, Governance), dits « critères ESG », 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).

L'intégration des critères ESG étant incontournable dans la stratégie du fonds immobilier, cela se traduit par la nécessité d'optimiser les biens immobiliers de manière systématique et continue pour respecter les critères ESG. Les risques ESG ainsi que les potentiels sont analysés et évalués dès le processus d'achat.

L'intégration des critères ESG et les mesures qui en découlent s'appliquent à l'ensemble (100 %) du portefeuille d'immeubles du fonds. Cela vaut à la fois pour les acquisitions et pour les immeubles déjà en portefeuille.

La direction du fonds poursuit l'objectif de neutralité climatique (zéro émission nette de CO₂) du portefeuille à l'horizon 2050 en ce qui concerne l'approvisionnement en électricité et en chauffage. Cela passe par le respect d'un parcours de réduction des émissions de CO₂, en conformité avec l'objectif de 1,5 degré de l'Accord de Paris sur le climat et avec l'objectif de neutralité climatique d'ici à 2050 fixé par le Conseil fédéral suisse.

L'accent est mis principalement sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) de Scope 1 et Scope 2, suivant la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). Le GHG Protocol est la norme la plus utilisée au monde pour mesurer et encadrer les émissions de GES.

La catégorie Scope 1 comprend les émissions directes provenant des sources de combustion. La catégorie Scope 2 comprend les émissions indirectes issues de la consommation d'électricité et de chaleur. Par ailleurs, les émissions dites de Scope 3, issues des équipements contrôlés par les locataires eux-mêmes, sont mesurées et documentées seulement dans le cas où la direction du fonds obtient les données appropriées de la part des locataires.

Les valeurs de consommation pour le gaz de chauffage, le chauffage urbain, l'électricité et l'eau sont relevées via les factures de consommation des fournisseurs d'énergie par le prestataire de services mandaté par la direction du fonds (p. ex. iccon sa, swenex – swiss energy exchange Ltd). Les valeurs de consommation de fioul de chauffage sont communiquées individuellement par les gérants.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique d'investissement durable, des mesures sont appliquées dans les domaines suivants :

Environment (E) : mesures climatiques

- Plan de réduction des émissions de CO₂ : pour tous les immeubles (acquisitions comprises), un parcours de réduction des émissions de CO₂ a été créé, axé sur la consommation énergétique opérationnelle et sur le mix énergétique dans les



immeubles. Ce plan est basé sur les trajectoires cibles du dispositif CRREM² (Carbon Risk Real Estate Monitor) et aligné avec le scénario de décarbonation 1,5 °C défini pour une application en Suisse. Le plan de réduction des émissions de CO₂ doit permettre d'identifier les possibilités d'amélioration et d'en déduire des mesures ciblées pour chaque bien immobilier. L'objectif est de ramener l'intensité des émissions de CO₂ à zéro émission nette d'ici à 2050. Le plan comprend des jalons intermédiaires : jusqu'à 50 % de réduction des émissions d'ici à 2030, et jusqu'à 80 % d'ici à 2040, en prenant comme référence les valeurs de l'année 2021. Concernant le mix énergétique, il devra se composer à 80 % d'énergies renouvelables d'ici à 2050. Les objectifs et jalons intermédiaires définis pour le fonds immobilier font partie intégrante du rapport de durabilité inclus dans le rapport annuel³.

- Planification durable des investissements : nous disposons de business plans pour tous les immeubles du fonds immobilier, avec des plans de rénovation détaillés ainsi que des informations sur les émissions de CO₂ actuelles. Des spécialistes externes de la durabilité (comme iccon sa) ont analysé et inspecté les immeubles en portefeuille. Les résultats sont pris en compte dans la planification actuelle sur 10 ans.
- Mesures de rénovation et de remplacement : remplacement de composants d'installations techniques du bâtiment ou rénovation de parties du bâtiment qui augmentent l'efficacité énergétique du bâtiment, et in fine, permettent de réduire la consommation d'énergie externe.
- Mesures de substitution : investissements dans des installations ou des mesures supplémentaires qui réduisent les émissions de CO₂ dans le bâtiment ou près de ce dernier.
- Optimisations de l'exploitation : l'optimisation de l'exploitation vise à améliorer l'efficacité énergétique des biens immobiliers en portefeuille par le biais de mesures sélectionnées à court et à long terme.

Social (S) : augmentation de la satisfaction des locataires

- Enquête de satisfaction des locataires : afin de répondre aux attentes et aux besoins des locataires, une enquête de satisfaction concernant le bien loué et la gérance immobilière est réalisée au moins tous les 3 ans par un organisme externe indépendant.

Governance (G) : gestion d'entreprise responsable et transparente

- Rapport de durabilité : les investisseuses et investisseurs reçoivent chaque année un rapport sur la performance du fonds immobilier en matière de durabilité, ainsi que des objectifs et des jalons intermédiaires, qui font partie intégrante du rapport

² <https://www.crrem.eu/>.

³ <https://spssolutions.swiss/dienstleistungen/swiss-prime-site-solutions-investment-fund-commercial/#c436>.



annuel⁴. La direction du fonds y indique les indices pertinents au niveau environnemental (taux de couverture, répartition de vecteurs énergétiques, consommation et intensité énergétiques, émissions de gaz à effet de serre, intensité de ces dernières). Les indices environnementaux sont déterminés conformément aux directives de la Real Estate Investment Data Association (REIDA)⁵. Le taux de couverture au niveau du portefeuille immobilier est d'environ 90 % selon le calcul de la REIDA de novembre 2023. Le taux de couverture obtenu pour les périodes ultérieures est mentionné dans le rapport annuel.

- Benchmarking ESG : l'évaluation annuelle de la performance en matière de respect des critères ESG du portefeuille immobilier à l'aide du GRESB⁶ constitue la notation globale de durabilité du fonds immobilier. L'objectif est de participer régulièrement au GRESB afin de mettre en œuvre en continu des mesures d'amélioration du portefeuille.
- Notation PRI⁷ : en novembre 2022, Swiss Prime Site Solutions a signé les Principes pour l'investissement responsable des Nations unies (UN PRI). L'objectif est de participer régulièrement à la notation PRI annuelle.

Des explications détaillées sur les différentes mesures, la politique de durabilité appliquée ainsi que les risques liés à la durabilité figurent au chiffre 7 de l'annexe au contrat de fonds.

§9 Garantie des engagements et des moyens disponibles à court terme

Chiffre 1

Pour garantir les engagements, la direction du fonds doit détenir une part appropriée de la fortune du fonds dans des titres à revenu fixe à court terme ou dans des moyens disponibles à court terme. Elle peut détenir ces titres et fonds dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies dans lesquelles les engagements sont libellés.

Chiffre 2

Sont considérés comme des engagements les emprunts contractés, les obligations découlant de la marche des affaires ainsi que toutes les obligations découlant des parts résiliées.

Chiffre 3

Sont considérés comme des titres à revenu fixe à court terme les droits de créance d'une durée ou d'une durée résiduelle allant jusqu'à 12 mois.

⁴ <https://spssolutions.swiss/dienstleistungen/swiss-prime-site-solutions-investment-fund-commercial/#c436>

⁵ <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>.

⁶ <https://www.gresb.com/nl-en/>.

⁷ <https://www.unpri.org/>.



Chiffre 4

Sont considérés comme des fonds disponibles à court terme la caisse et les avoirs bancaires à vue et à terme d'une durée maximale de 12 mois ainsi que les limites de crédit fermes d'une banque jusqu'à 10 % de l'actif net du fonds. Les limites de crédit correspondent à la limite maximale de la mise en gage autorisée conformément au § 10, ch. 7

Chiffre 5

Pour garantir les projets de construction à venir, il est possible de détenir des titres à revenu fixe d'une durée ou d'une durée résiduelle pouvant aller jusqu'à 24 mois.

B. Techniques et instruments de placement

§10 Acceptation et octroi de crédits, charge des terrains

Chiffre 1

La direction du fonds n'effectue aucune opération de prêt de titres.

Chiffre 2

La direction du fonds n'effectue aucune opération de mise en pension.

Chiffre 3

La direction du fonds n'utilise pas de produits dérivés.

Chiffre 4

La direction du fonds ne peut accorder aucun crédit pour le compte du fonds immobilier, à l'exception des créances sur les sociétés immobilières du fonds immobilier, des cédules hypothécaires ou des autres droits de gage immobilier contractuels.

Chiffre 5

La direction du fonds peut emprunter pour le compte du fonds immobilier.

Chiffre 6

La direction du fonds peut mettre en gage des terrains et transférer les droits de gage à titre de garantie.

Chiffre 7

La charge moyenne de tous les terrains ne doit pas dépasser un tiers de la valeur vénale. Afin de préserver la liquidité, la charge peut être temporairement et exceptionnellement augmentée à la moitié de la valeur vénale, à condition que les intérêts des investisseurs soient préservés.

C. Restrictions d'investissement

§11 Répartition des risques et leurs limitations

Chiffre 1

Les placements doivent être répartis en fonction des biens, de leur type d'utilisation, de leur âge, de leur structure et de leur emplacement.

Ainsi, il peut y avoir, pendant une période limitée, une concentration de la fortune du fonds immobilier sur peu de terrains au sens du § 8, ch. 2 lettre a) du contrat de fonds. Cela peut entraîner un risque global du fonds immobilier supérieur au risque d'un fonds immobilier qui doit respecter les restrictions d'investissement ci-dessous après seulement deux ans.

Chiffre 2

Les placements doivent être répartis sur au moins dix (quatre/six/huit) terrains. Les lotissements construits selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un terrain unique.

Chiffre 3

Par ailleurs, la direction du fonds respecte les restrictions de placement suivantes en ce qui concerne la fortune du fonds lors du suivi de la politique de placement conformément au §8 :

- a) les terrains à bâtir, y compris les démolitions, et les constructions en cours dans la limite de 30 % ;
- b) les terrains en droit de superficie jusqu'à 30 % maximum ;
- c) les cédules hypothécaires et autres hypothèques contractuelles jusqu'à un maximum de 10 % ;
- d) les parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissement immobilier au sens du § 8 ch. 2, let. c jusqu'à 25 % max. ;
- e) les terrains non bâtis avec des projets de développement jusqu'à 10 % maximum ;
- f) les placements visés aux let. a) et b) ci-dessus, dans la limite de 40 % ;
- g) les placements visés aux let. a) et e) ci-dessus ne peuvent dépasser 30 % au total.



IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que émission et rachat de parts et experts en estimation

§12 Calcul de la valeur nette d'inventaire et intervention d'experts en estimation

Chiffre 1

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.

Chiffre 2

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.

Chiffre 3

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.

Chiffre 4

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.

Chiffre 5

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).

Chiffre 6

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.

Chiffre 7

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

Chiffre 8

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.

Chiffre 9

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.

§13 Émission et rachat de parts et négoce

Chiffre 1

L'émission de parts est possible à tout moment, mais uniquement par tranches. La direction du fonds offre, sous réserve du § 14, ch. 1, les nouvelles parts d'abord aux investisseurs actuels.

Chiffre 2

Le rachat de parts s'effectue conformément au § 5, ch. 5. La direction du fonds peut rembourser de manière anticipée les parts résiliées au cours d'un exercice après la clôture de celui-ci si :

- a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la résiliation ;
- b) tous les investisseurs qui ont demandé un remboursement anticipé peuvent être satisfaits.

La direction du fonds ne garantit pas un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds.



Chiffre 3

Le prix d'émission et de rachat des parts est basé sur la valeur nette d'inventaire par part calculée conformément au § 12. Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, frais, courtages conformes au marché, taxes, etc.) occasionnés en moyenne par le fonds immobilier via le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés en moyenne par le fonds immobilier via la vente d'une partie des placements correspondant à la part résiliée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux appliqué est indiqué en annexe. En outre, lors de l'émission et du rachat de parts à la valeur nette d'inventaire, une commission d'émission peut être ajoutée conformément au § 15 ou une commission de rachat est déduite de la valeur nette d'inventaire conformément au § 15.

Chiffre 4

La direction du fonds peut interrompre à tout moment l'émission des parts et refuser les demandes de souscription ou de conversion de parts.

Chiffre 5

Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction du fonds peut différer temporairement et exceptionnellement le remboursement des parts si :

- a) un marché qui constitue la base de l'évaluation d'une partie substantielle des actifs du Fonds est fermé ou lorsque les négociations sur un tel marché sont limitées ou suspendues ;
- b) il existe une situation d'urgence politique, économique, militaire, monétaire ou autre ;
- c) les opérations du fonds immobilier deviennent impossibles en raison de restrictions sur les changes ou d'autres transferts d'actifs ;
- d) de nombreuses parts sont résiliées et les intérêts des autres investisseurs peuvent ainsi être considérablement affectés.

Chiffre 6

La direction du fonds communique sans délai la décision de report à la société d'audit, à l'autorité de surveillance ainsi qu'aux investisseurs de manière appropriée.

Chiffre 7

Tant que le remboursement des parts est reporté pour l'un des motifs cités au ch. 5 let. a) à c), aucune émission de parts n'a lieu.

§14 Versements en placements plutôt qu'en espèces

Chiffre 1

Tout investisseur peut demander, en cas de souscription, à effectuer des placements dans la fortune du fonds au lieu d'un versement en espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind »). La demande doit être formulée en même temps que la souscription ou la résiliation. La direction du fonds n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature. La direction du fonds décide uniquement des apports en nature et n'accepte de telles transactions que si

l'exécution des transactions est entièrement conforme à la politique de placement du fonds de placement et si cela ne porte pas atteinte aux intérêts des autres investisseurs.

Chiffre 2

Les frais liés à un apport en nature ne doivent pas être imputés à la fortune du fonds.

Chiffre 3

En cas d'apports en nature, la direction du fonds établit un rapport qui contient des informations sur les différents placements transférés, la valeur de cours de ces placements à la date de référence du transfert, le nombre de parts émises ou rachetées en contrepartie et une éventuelle compensation de pointe en espèces. Lors de chaque apport en nature, la banque dépositaire vérifie le respect de l'obligation de fidélité par la direction du fonds ainsi que l'évaluation des placements transférés et des parts émises ou rachetées par rapport à la date de référence pertinente. La banque dépositaire signale immédiatement toute réserve ou réclamation à la société d'audit.

Chiffre 4

Les opérations d'apport en nature doivent être mentionnées dans le rapport annuel.



V. Rémunérations et frais accessoires

§15 Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs

Chiffre 1

Lors de l'émission de parts, une commission d'émission au profit de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger peut être imputée à l'investisseur au maximum 5 % de la valeur nette d'inventaire au total. Le taux maximal actuellement applicable est indiqué en annexe.

Chiffre 2

Lors du rachat de parts, une commission de rachat au profit de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger peut être imputée à l'investisseur à hauteur de 2 % au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux maximal actuellement applicable est indiqué en annexe.

Chiffre 3

Lors de l'émission et du rachat de parts, la direction du fonds prélève en outre au profit de la fortune du fonds les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente d'une partie des placements correspondant à la part résiliée (§13 ch. 3). Le taux appliqué est indiqué en annexe.

Chiffre 4

En cas de dissolution du fonds immobilier, la direction du fonds facture à l'investisseur une commission de 0,5 % du montant versé pour le versement du résultat de la liquidation.

§16 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

Chiffre 1

Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution du fonds immobilier, la direction du fonds facture au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 1 % de la fortune totale du fonds, qui est prélevée au prorata temporis sur la fortune du fonds à chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de gestion, y compris commission de distribution).

Le taux effectivement appliqué de la commission de gestion est indiqué dans le rapport annuel.

Chiffre 2

Pour la conservation de la fortune du fonds, la gestion des opérations de paiement du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées au §4, la banque dépositaire facture au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 0,05 % de la fortune nette du fonds, qui est prélevée au prorata temporis sur la fortune du fonds à chaque calcul



de la valeur nette d'inventaire et versée chaque année (commission de la banque dépositaire).

Le taux effectivement appliqué de la commission de la banque dépositaire est indiqué dans le rapport annuel.

Chiffre 3

Pour le versement du rendement annuel aux investisseurs, la banque dépositaire facture au fonds immobilier une commission maximale de 0,5 % du montant brut de la distribution.

Chiffre 4

La direction du fonds et la banque dépositaire ont en outre droit à un remboursement des frais suivants, qui leur ont été occasionnés dans l'exécution du contrat de fonds :

- a) les frais d'achat et de vente d'installations, notamment les honoraires, commissions, impôts et taxes usuels du marché, ainsi que les frais de vérification et de maintien de normes de qualité pour les installations physiques ;
- b) les taxes de l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou l'association du fonds immobilier ;
- c) la redevance annuelle de l'autorité de contrôle ;
- d) les honoraires de la société d'audit pour l'audit annuel ainsi que pour les attestations dans le cadre des fondations, modifications, liquidations, fusions ou associations du fonds immobilier ;
- e) les honoraires des conseillers juridiques et fiscaux dans le cadre de la constitution, de la modification, de la liquidation, de la fusion ou de l'association du fonds immobilier ainsi que de la perception générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs ;
- f) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais de communication aux investisseurs, y compris les frais de traduction, qui ne sont pas imputables à une faute de la direction du fonds ;
- g) les coûts d'impression des documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier ;
- h) les frais d'inscription éventuelle du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les commissions perçues par l'autorité de surveillance étrangère, les frais de traduction ainsi que l'indemnisation du représentant ou de l'agent payeur à l'étranger ;
- i) les frais liés à l'exercice des droits de vote ou de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires des conseillers externes ;
- j) les frais et honoraires liés à la propriété intellectuelle enregistrée au nom du fonds immobilier ou aux droits d'utilisation du fonds immobilier ;
- k) tous les frais occasionnés par la prise de mesures extraordinaires par la direction du fonds, le gestionnaire de fortune ou la banque dépositaire pour préserver les intérêts des investisseurs.



Chiffre 5

En outre, la direction du fonds et la banque dépositaire ont droit à un remboursement des frais suivants, qui leur ont été occasionnés dans l'exécution du contrat de fonds :

- a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions de courtage usuelles sur le marché, les honoraires de conseiller et d'avocat, les frais de notaire et autres taxes ainsi que les impôts ;
- b) les courtages usuels payés à des tiers dans le cadre de la première location de biens immobiliers ;
- c) les frais usuels du marché pour la gestion des biens immobiliers par des tiers ;
- d) les dépenses immobilières, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les taxes de droit public ainsi que les coûts des prestations de service et d'infrastructure, dans la mesure où ceux-ci sont conformes au marché et ne sont pas pris en charge par des tiers ;
- e) les honoraires des experts en estimation indépendants ainsi que les éventuelles clarifications d'autres experts pour les intérêts des investisseurs ;
- f) les frais de conseil et de procédure liés à la perception générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs.

Chiffre 6

La direction du fonds peut prélever une commission pour ses propres efforts dans le cadre des activités suivantes, à condition que l'activité ne soit pas exercée par des tiers :

- a) l'achat et la vente de terrains, dans la limite de 2 % du prix d'achat ou de vente ;
- b) la réalisation de constructions, de rénovations et de transformations jusqu'à 9 % maximum des coûts de construction.
- c) la gestion des immeubles, jusqu'à 5 % maximum des revenus locatifs bruts annuels ; ces charges sont facturées au prorata temporis à la fin de chaque trimestre fiscal.

Chiffre 7

Les coûts, taxes et impôts liés à la construction de bâtiments, rénovations et transformations (notamment les honoraires de planificateurs et d'architectes usuels du marché, les frais d'autorisation de construction et de raccordement, les frais d'octroi de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.

Chiffre 8

Les coûts selon le chiffre 4 let. a et le chiffre 5 let. a sont ajoutés directement à la valeur initiale ou déduits de la valeur de vente.

Chiffre 9

Les prestations d'éventuelles sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction et au personnel doivent être imputées sur les rémunérations auxquelles la direction du fonds a droit selon le § 16.



Chiffre 10

Conformément aux dispositions de l'annexe, la direction du fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions pour l'indemnisation de l'activité de distribution des parts de fonds et des remises afin de réduire les frais et coûts imputables à l'investisseur et imputés au fonds immobilier.

Chiffre 11

Si la direction du fonds acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux qui sont gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée par une gestion ou un contrôle communs ou par une participation directe ou indirecte importante (« fonds cibles liés »), elle ne peut facturer au fonds immobilier d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

VI. Classement des responsabilités et contrôle

§17 Classement des responsabilités

Chiffre 1

L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse (CHF).

Chiffre 2

L'exercice comptable court du 1er janvier au 31 décembre de chaque année.

Chiffre 3

Dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable, la direction du fonds publie un rapport annuel vérifié du fonds immobilier.

Chiffre 4

Le droit d'information des investisseurs conformément au chiffre 4 demeure réservé.

§18 Contrôle

La société de contrôle vérifie chaque année si la direction du fonds et la banque dépositaire ont respecté les dispositions légales et contractuelles ainsi que les règles de l'Asset Management Association Switzerland qui leur sont applicables. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés figure dans le rapport annuel.

§19 Affectation des résultats et distributions

Chiffre 1

Le rendement net du fonds immobilier est distribué chaque année aux investisseurs dans un délai de quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable dans l'unité de compte CHF.

La direction du fonds peut également procéder à des distributions intermédiaires sur la base des revenus.

Chiffre 2

Jusqu'à 30 % du revenu net, y compris les produits reportés des exercices comptables antérieurs, peuvent être reportés sur un nouveau compte. Il est possible de renoncer à une distribution et de reporter la totalité du revenu net sur un nouveau compte si :

- a) le rendement net de l'exercice en cours et les revenus reportés des exercices comptables précédents du fonds immobilier sont inférieurs à 1 % de la valeur nette d'inventaire du placement collectif de capitaux, et



b) le rendement net de l'exercice en cours et les revenus reportés des exercices comptables précédents du fonds immobilier sont inférieurs à une unité de l'unité de compte des placements collectifs de capitaux.

Chiffre 3

Les plus-values réalisées sur la vente de biens et de droits peuvent être distribuées par la direction du fonds ou conservées pour réinvestissement.

§20 Publications du fonds immobilier

Chiffre 1

L'organe de publication du fonds immobilier est le support électronique mentionné en annexe. Le changement d'organe de publication doit être affiché dans l'organe de publication.

Chiffre 2

L'organe de publication publie notamment des résumés des modifications essentielles du contrat de fonds en mentionnant les organismes auprès desquels les modifications peuvent être obtenues gratuitement, le changement de direction de fonds et/ou de banque dépositaire, la création, la suppression ou la fusion de catégories de parts ainsi que la liquidation du fonds immobilier. Les modifications requises par la loi, qui n'affectent pas les droits des investisseurs ou qui sont exclusivement formelles, peuvent être exclues de l'obligation de publication avec l'accord de l'autorité de surveillance.

Chiffre 3

Le contrat de fonds (y compris l'annexe) et les rapports annuels correspondants peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs. Sur demande, la direction du fonds fournit en outre des renseignements sur les prix d'émission et de rachat ou sur la valeur nette d'inventaire.

VII. Restructuration et dissolution

§21 Fusion

Chiffre 1

Avec l'accord de la banque dépositaire, la direction du fonds peut réunir des fonds immobiliers en transférant au moment de la fusion les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers à transférer au fonds immobilier absorbant. Les investisseurs du fonds immobilier absorbé reçoivent des parts du fonds immobilier absorbant d'un montant correspondant. Les éventuelles fractions sont versées en espèces. Au moment de la fusion, le fonds immobilier absorbé est dissous sans liquidation et le contrat de fonds du fonds immobilier absorbant s'applique également au fonds immobilier absorbé.

Chiffre 2

Les fonds immobiliers ne peuvent être regroupés que si

- a) les contrats de fonds correspondants le prévoient ;
- b) ils sont gérés par la même direction de fonds ;
- c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe avec les dispositions suivantes :
 - la politique d'investissement, les techniques d'investissement, la répartition des risques et les risques associés à l'investissement ;
 - l'affectation du résultat net et des plus-values ;
 - la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, frais, taxes) qui peuvent être imputés à la fortune du fonds ou aux investisseurs ;
 - les conditions de rachat ;
 - la durée du contrat et les conditions de sa résiliation ;
- d) les actifs des fonds immobiliers participants sont évalués le même jour, le rapport d'échange est calculé et les actifs et passifs sont repris ;
- e) ni le fonds immobilier ni les investisseurs n'en doivent supporter les frais.

Chiffre 3

Si la fusion devrait durer plus d'un jour, l'autorité de surveillance peut autoriser un report temporaire du remboursement des parts des fonds immobiliers participants.

Chiffre 4

Au moins un mois avant la publication prévue, la direction du fonds présente à l'autorité de surveillance les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que la fusion envisagée en vue de leur contrôle, conjointement avec le plan de fusion. Le plan de fusion contient des informations sur les raisons de la fusion, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences entre le fonds immobilier absorbant et le fonds immobilier absorbé, sur le calcul du rapport d'échange, sur les éventuelles différences de

rémunération, sur les éventuelles conséquences fiscales pour les fonds immobiliers ainsi que sur l'avis de la société de contrôle compétente en matière de droit des placements collectifs.

Chiffre 5

La direction du fonds publie les modifications prévues du contrat de fonds conformément au § 20, ch. 2 ainsi que la fusion envisagée et sa date avec le plan de fusion au moins deux mois avant la date de référence fixée par elle dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Elle attire l'attention des investisseurs sur le fait qu'ils peuvent s'opposer aux modifications prévues du contrat de fonds ou exiger le remboursement de leurs parts auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours suivant la dernière publication.

Chiffre 6

La société d'audit vérifie immédiatement la bonne exécution de la fusion et s'exprime à ce sujet dans un rapport à l'attention de la direction du fonds et de l'autorité de surveillance.

Chiffre 7

La direction du fonds signale à l'autorité de surveillance la clôture de la fusion et publie sans délai l'exécution de la fusion, la confirmation à la société d'audit de la bonne exécution ainsi que le rapport d'échange dans les organes de publication des fonds immobiliers participants.

Chiffre 8

La direction du fonds mentionne la fusion dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier absorbant. Un rapport final vérifié doit être établi pour le fonds immobilier absorbé si la fusion ne porte pas sur les comptes annuels ordinaires.

§22 Durée du fonds immobilier et dissolution

Chiffre 1

Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.

Chiffre 2

La direction du fonds ou la banque dépositaire peuvent procéder à la dissolution du fonds immobilier par résiliation du contrat de fonds moyennant un préavis d'un mois.

Chiffre 3

Le fonds immobilier peut être dissous par décision de l'autorité de surveillance, en particulier s'il ne dispose pas d'une fortune nette d'au moins 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au plus tard un an après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, à la demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds, par l'autorité de surveillance.

Chiffre 4

La direction du fonds informe immédiatement l'autorité de surveillance de la résiliation et la publie dans l'organe de publication.



Chiffre 5

Après la résiliation du contrat de fonds, la direction du fonds peut liquider immédiatement le fonds immobilier. Si l'autorité de surveillance dispose de la dissolution du fonds immobilier, celui-ci doit être liquidé sans délai. Le versement du produit de la liquidation aux investisseurs est transféré à la banque dépositaire. Si la liquidation devait durer un certain temps, le produit peut être versé par tranches. Avant le paiement final, la direction du fonds doit obtenir l'autorisation de l'autorité de surveillance.

§23 Modification du contrat de fonds

Si le présent contrat de fonds doit être modifié ou si un changement de direction de fonds ou de banque dépositaire est envisagé, l'investisseur a la possibilité de formuler des objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours suivant la dernière publication correspondante. Dans la publication, la direction du fonds informe les investisseurs sur les modifications du contrat de fonds qui relèvent du contrôle et de la détermination de la conformité légale par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds, les investisseurs peuvent en outre exiger le versement de leurs parts en espèces dans le respect du délai contractuel. Conformément au § 20, ch. 2, les cas qui sont exemptés de l'obligation de publication avec l'accord de l'autorité de surveillance, demeurent réservés.



§24 Droit applicable et juridiction compétente

Chiffre 1

Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, en particulier à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014.

Chiffre 2

Le tribunal compétent est celui du siège de la direction du fonds.

Chiffre 3

La version germanophone fait foi pour l'interprétation du contrat de fonds.

Chiffre 4

Le présent contrat de fonds prend effet le 9 janvier 2024. Il remplace le contrat de fonds du 7 août 2023.

Chiffre 5

Lors de l'approbation du contrat de fonds, la FINMA contrôle exclusivement les dispositions de l'art. 35a al. 1 let. a-g CC et constate leur conformité légale.

Chiffre 6

Le présent contrat de fonds a été approuvé par l'autorité de surveillance le 8 janvier 2024.

La direction du fonds

Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug

La banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Annexes au contrat de fonds

1. Informations sur la direction du fonds

Swiss Prime Site Solutions AG est responsable de la direction du fonds (depuis sa fusion avec Akara Funds AG le 9 août 2022). C'est une société anonyme de droit suisse dont le siège social est situé à Zoug.

Son adresse postale est Alpenstrasse 15, 6300 Zoug et son adresse Internet www.spssolutions.swiss.

Le capital-actions de Swiss Prime Site Solutions AG s'élève à 1 500 000 CHF et est divisé en 1 500 actions nominatives entièrement libérées d'une valeur nominale de 1 000 CHF chacune. Toutes les actions sont détenues directement par Swiss Prime Site AG, Zoug.

Le Conseil d'administration de Swiss Prime Site Solutions SA se compose des éléments suivants :

- 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)

La direction de Swiss Prime Site Solutions AG se compose des membres suivants :

- 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)
- 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)
- Bernhard Rychen, de Wilderswil, à Zoug, CFO (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)

2. Délégation de tâches partielles de la direction du fonds

2.1 Calcul des valeurs nettes d'inventaire, comptabilité du fonds et calculs fiscaux

Le calcul des valeurs nettes d'inventaire, la comptabilité du fonds et les calculs des impôts pour le fonds immobilier sont confiés à Swiss Prime Site Management SA, Zoug. Les modalités exactes d'exécution du mandat sont régies par un accord conclu entre Swiss Prime Site Solutions AG et Swiss Prime Site Management SA. Jusqu'à l'exercice 2023 inclus du fonds immobilier, ces tâches étaient confiées à Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen, sur la base d'un accord de délégation entre cette dernière et Swiss Prime Site Solutions AG.

2.2 Gestion immobilière commerciale, logiciel de gestion

La gestion immobilière commerciale (comptabilité centrale et administration des données), la surveillance de la gestion technique et le logiciel de gestion central sont transmis à Huwiler Services AG, Ostermundigen. L'exécution exacte de cette mission est régie par un accord conclu entre Akara Funds AG (repris par Swiss Prime Site Solutions AG) et Huwiler Services AG.

2.3 Transfert de la gestion des biens immobiliers

La gestion technique des biens immobiliers est assurée par Swiss Prime Site Solutions AG elle-même ou déléguée à des entreprises spécialisées. Les accords correspondants liés à la délégation de la gestion technique sont conclus lors de l'acquisition du bien immobilier concerné ou les accords déjà existants sont adaptés si nécessaire.

2.4 Transfert des autres tâches partielles

Les tâches partielles dans les domaines Real Estate Controlling, Accounting, IT et Infrastructure et Human Resources sont déléguées à Swiss Prime Site Management AG, Zoug. L'exécution exacte de la mission est régie par un accord conclu entre Swiss Prime Site Solutions SA et Swiss Prime Site Management AG.

3. Informations sur la banque dépositaire

La Banque Cantonale Vaudoise (ci-après dénommée « BCV ») agit en qualité de banque dépositaire. La BCV a été établie pour une durée indéterminée par décret du Grand Conseil vaudois du 19 décembre 1845. C'est une société anonyme de droit public. Le siège et la direction se trouvent Place St-François 14 à 1003 Lausanne/Suisse. Elle peut avoir des filiales, des succursales, des bureaux et des représentants.

La BCV est une banque universelle proche du client avec 170 ans d'expérience commerciale, environ 2 000 collaborateurs et plus de 66 points de vente dans le canton de Vaud. Elle a pour mission de promouvoir tous les secteurs du domaine privé dans tout le canton, d'aider les collectivités publiques à financer leurs missions et de répondre aux besoins en crédits hypothécaires. À cette fin, elle exécute toutes les opérations bancaires courantes pour son propre compte et pour le compte de tiers (art. 4 LBCV et art. 4 des statuts bancaires). La BCV exerce ses activités principalement dans le canton de Vaud ; si cela est dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle peut également intervenir dans d'autres endroits en Suisse et à l'étranger. En tant que banque cantonale, elle s'engage notamment pour le développement de l'économie cantonale selon les principes du développement durable, en tenant compte de critères économiques, écologiques et sociaux.

La banque dépositaire peut charger des dépositaires tiers et centraux en Allemagne et à l'étranger de la conservation de la fortune du fonds tant que la conservation en bonne et due forme est assurée. Si l'exécution d'une tâche est confiée à un tiers, la banque dépositaire est responsable du préjudice causé par ce tiers, à moins qu'il ne prouve qu'il a pris toutes les précautions nécessaires lors de la sélection, de l'information et de la surveillance.

L'existence d'un dépositaire tiers et d'un dépositaire central a pour conséquence que la direction du fonds n'a plus la propriété exclusive des titres déposés, mais uniquement la copropriété.

La banque dépositaire est agréée auprès des autorités fiscales américaines en tant que Reporting Foreign Financial Institution under a Model 2 IGA au sens des sections 1471 – 1474 du Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les arrêtés y afférents, « FATCA ») ou l'accord entre la Suisse et les États-Unis d'Amérique sur la coopération nécessaire pour faciliter la mise en œuvre du FATCA.

4. Informations sur des tiers

4.1 Agents payeurs

L'agent payeur du fonds immobilier est la Banque Cantonale Vaudoise.

4.2 Distributeur

Aucun distributeur directement rémunéré par le fonds immobilier n'a été mandaté pour distribuer le fonds immobilier.

4.3 Société de contrôle

La société de contrôle est KPMG AG, dont le siège est à Zurich.

4.4 Experts en évaluation

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les experts en évaluation permanents et indépendants suivants :

- PricewaterhouseCoopers AG, Zurich. La direction du mandat de PricewaterhouseCoopers AG est assurée par M. Sebastian Zollinger et Mme Laura Blaufuss.

5. Restrictions de vente

Le cercle des investisseurs est réservé aux investisseurs qualifiés au sens du § 5, ch. 1 du contrat de fonds.

L'activité de distribution de ce fonds immobilier est exclusivement prévue en Suisse. Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées ni vendues aux Etats-Unis.

Il est recommandé aux investisseurs assujettis à l'impôt américain de consulter un conseiller fiscal avant d'acheter des parts de ce fonds immobilier. Un tel achat pourrait avoir des conséquences négatives pour l'investisseur en vertu du droit fiscal américain. La direction du fonds ne met à la disposition des investisseurs aucun renseignement en vue d'une « Qualified Electing Fund Election » conformément au §1293 du US Internal Revenue Code.

6. Pour plus d'informations

6.1 Informations utiles

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

N° de valeur	33 349 032
Code ISIN	CH033 349 032 1
Cotation	non
Exercice comptable	du 1er janvier au 31 décembre. Le premier exercice a pris fin le 31 décembre 2017.
Durée	illimitée
Unité comptable	Franc suisse (CHF)
Parts	Les parts sont comptabilisées au nom de l'investisseur.
Affectation des revenus	Distribution des revenus généralement en avril, mais au plus tard quatre mois après la clôture de l'exercice

6.2 Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds et organisation du négoce des parts

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne doit être effectuée que par tranches. La direction du fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, le rapport de souscription pour les investisseurs actuels, la méthode d'émission pour le droit de souscription et les autres conditions dans un prospectus d'émission séparé.

L'investisseur peut résilier sa part à la fin de chaque exercice, moyennant un préavis de 12 mois. La direction du fonds peut, sous certaines conditions, rembourser de manière anticipée les parts résiliées au cours d'un exercice (cf. §13 ch. 2 contrat de fonds). Si l'investisseur souhaite un remboursement anticipé, il doit le demander par écrit lors de la résiliation. Le remboursement ordinaire et le remboursement anticipé sont effectués dans un délai maximal de trois mois après la clôture de l'exercice comptable (cf. § 5 ch. 5 contrat de fonds).

La valeur nette du fonds immobilier est calculée à la valeur vénale à la fin de l'exercice et à chaque émission de parts.

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 à 0,01 CHF.

Le prix d'émission est calculé comme suit : Valeur nette d'inventaire au jour du calcul, majorée des frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, frais, courtages conformes au marché, taxes, etc.) occasionnés en moyenne par le fonds immobilier sur le placement du montant versé, majorée de la commission d'émission. Le montant des frais annexes et de la commission d'émission est indiqué au § 15 du contrat de fonds.

Le prix de rachat est le suivant : Valeur nette d'inventaire au jour du calcul, déduction faite des frais accessoires occasionnés en moyenne par le fonds immobilier à la vente d'une partie des placements correspondant à la part résiliée et déduction faite de la commission de rachat. Le montant des frais annexes et de la commission de rachat est indiqué au § 15 du contrat de fonds.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à 1,00 CHF.

Les parts ne sont pas titrisées, mais gérées sous forme comptable.

La direction du fonds peut interrompre à tout moment l'émission des parts et refuser les demandes de souscription ou de conversion de parts.

La banque dépositaire communique systématiquement à la direction du fonds tous les ordres de souscription et de rachat ainsi que les ordres d'achat et de vente, se tient à la disposition des investisseurs en tant qu'interlocuteur et tient un registre des ordres qui lui sont transmis. En collaboration avec la direction du fonds et les éventuels intermédiaires de marché, la banque dépositaire met tout en œuvre (best effort) pour assurer un traitement technique conforme aux normes applicables et une exécution en bonne et due forme des différents ordres reçus.

La banque dépositaire publie sur les plateformes SIX Financial Information et Bloomberg la valeur nette d'inventaire officielle lui ayant été transmise par la direction du fonds (selon les rapports semestriel et annuel), ainsi que la valeur nette d'inventaire indicative non vérifiée lui ayant été transmise à intervalles réguliers par la direction du fonds.

Interlocuteur pour la banque dépositaire	Adresse e-mail	Numéro de téléphone
Immo Desk	immo.desk@bcv.ch	021 212 40 25

6.3 Pas de marché boursier régulier et négoce hors bourse

La direction du fonds ne garantit pas un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds.

6.4 Rémunérations et frais accessoires

Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs (extrait du § 15 du contrat de fonds)

Commissions

Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	5 % maximum (La commission d'émission peut cependant s'élever à au moins 80 CFH)
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds	2 % maximum
Commission pour le paiement du produit de la liquidation	0,5 %

Frais accessoires au profit de la fortune du fonds, qui résultent 2,8 % maximum en moyenne du placement du montant versé ou de la vente de placements (§ 13 ch. 3 du contrat de fonds)

Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 16 du contrat de fonds)

Commission administrative

Direction du fonds	1,0 % maximum
--------------------	---------------

La Commission est utilisée pour la direction du fonds immobilier et, le cas échéant, des sociétés immobilières, pour la gestion de fortune et, le cas échéant, pour l'activité de distribution du fonds immobilier.

En outre, les services de tiers suivants sont rémunérés :

- le calcul des valeurs nettes d'inventaire, la comptabilité du fonds et les calculs des impôts pour le fonds immobilier ;
- la tenue de la comptabilité de la direction du fonds ;
- l'exploitation de l'infrastructure informatique de la direction du fonds.

En outre, les éventuelles rétrocessions et rabais sont payés par la commission de gestion de la direction du fonds.

Commission de banque dépositaire

Banque dépositaire	0,05 % maximum
--------------------	----------------

La Commission est utilisée pour les tâches de la banque dépositaire, telles que la conservation de la fortune du fonds, la gestion des opérations de paiement du fonds immobilier et les autres tâches mentionnées au § 4 du contrat de fonds.

Pour le versement du rendement annuel aux investisseurs, la banque dépositaire facture au fonds immobilier une commission de 0,5 % maximum du montant brut de la distribution.

En outre, les autres rémunérations et frais annexes mentionnés au § 16 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

Le taux effectivement appliqué est indiqué dans le rapport annuel.

6.5 Paiement des rétrocessions et remises

La direction du fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions pour compenser l'activité de distribution et d'intermédiation de parts de fonds en Suisse ou depuis la Suisse. Ces activités englobent toutes les activités visant à promouvoir la distribution ou l'apport d'actions, telles que l'organisation de road shows, la participation à des conférences et salons professionnels, la production de matériel publicitaire, la formation du personnel de vente, etc.

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des remises, même si elles sont transmises en tout ou en partie aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une divulgation transparente et informent de leur propre initiative, sans frais, l'investisseur du montant des indemnités qu'ils peuvent recevoir pour l'activité de distribution.



Sur demande, les bénéficiaires des rétrocessions divulguent les montants effectivement reçus qu'ils reçoivent pour l'activité de distribution de placements collectifs de capitaux de ces investisseurs.

La direction du fonds et ses mandataires peuvent, sur demande, verser des rabais directement aux investisseurs lors de l'activité de distribution en Suisse ou depuis la Suisse. Les remises servent à réduire les frais ou coûts imputables aux investisseurs concernés. Les rabais sont autorisés s'ils sont :

- payés sur les frais de la direction du fonds et ne grèvent donc pas la fortune du fonds ;
- accordés sur la base de critères objectifs ;
- tous les investisseurs qui remplissent les critères objectifs et exigent des rabais sont satisfaits dans les mêmes proportions et dans les mêmes délais.

Sont considérés comme critères objectifs d'octroi de remises par la direction du fonds :

- Le volume souscrit par l'investisseur ou le volume total qu'il détient dans le fonds immobilier ou, le cas échéant, dans la gamme de produits du promoteur ;
- le montant des frais générés par l'investisseur ;
- le comportement de placement pratiqué par l'investisseur (par ex. durée de placement attendue) ;
- La propension à soutenir l'investisseur pendant la phase de lancement du fonds immobilier.

Sur demande de l'investisseur, la direction du fonds divulgue gratuitement le montant correspondant des rabais.

Accords de partage des commissions et avantages en nature (« soft commissions »)

La direction du fonds n'a conclu aucun accord de partage de commissions.

La direction du fonds n'a conclu aucun accord concernant ce que l'on appelle des « soft commissions ».

6.6 Organes de publication

Les avis concernant les fonds immobiliers sont publiés sur la plateforme Internet de Swiss Fund Data AG « www.swissfunddata.ch ».

6.7 Assurances immobilières

Les biens immobiliers appartenant à ce fonds immobilier sont en principe assurés contre les dommages causés par le feu et l'eau, ainsi que contre les dommages résultant de causes relevant de la responsabilité civile. Les pertes de revenus locatifs consécutives aux dommages causés par le feu et l'eau sont proportionnellement incluses dans cette couverture d'assurance. Les dommages causés par des tremblements de terre ainsi que les dommages résultant du terrorisme et leurs conséquences sont en partie couverts par une assurance.



6.8 Mention des risques particuliers

Risques liés à l'acquisition de terrains non bâtis sans permis de construire définitif : L'acquisition de terrains non bâtis sans permis de construire définitif peut entraîner de plus grandes incertitudes en termes de temps et d'argent, notamment en ce qui concerne les coûts de planification et les procédures d'autorisation. Par rapport à l'acquisition de terrains à bâtir avec permis de construire définitif, il peut s'écouler plus de temps avant que le terrain ne puisse être construit et remis à son usage prévu. Dans les cas extrêmes, il faut s'abstenir d'un projet de construction prévu.

Les risques liés à la durabilité et à l'approche durable sont abordés dans les sections 7.2 et 7.3.

6.9 Dispositions fiscales importantes pour le fonds immobilier

Ce fonds immobilier est qualifié d'institution financière non déclarante aux fins d'échange automatique d'informations au sens de la norme commune de déclaration et de diligence de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour l'information sur les comptes financiers (GMS).

FATCA : Le fonds immobilier est enregistré auprès des autorités fiscales américaines en tant qu'établissement financier déclarant au titre de Registered Deemed-Compliant Financial Institution au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les arrêtés y afférents, « FATCA »).

Le fonds immobilier (placement collectif de capitaux ouvert) ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est en principe pas soumis à l'impôt sur le revenu ni à l'impôt sur le capital. Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe constituent une exception. Conformément à la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct et à la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes, les revenus issus de la propriété foncière directe sont soumis à l'imposition du fonds immobilier lui-même et sont donc exonérés d'impôts auprès de l'actionnaire. Les plus-values réalisées sur la propriété foncière directe ne sont également imposables que pour le fonds immobilier. Étant donné que le fonds immobilier n'est ouvert qu'aux investisseurs qualifiés qui sont exonérés des impôts directs, le fonds immobilier est également exonéré d'impôt pour les revenus de la propriété foncière directe. La direction du fonds a pris les dispositions correspondantes à cet égard.

L'impôt fédéral anticipé déduit des revenus nationaux dans le fonds immobilier peut être entièrement réclamé par la direction du fonds pour le fonds immobilier. Lorsque les dispositions légales le permettent, la direction du fonds met en place une procédure de déclaration.

Les revenus et plus-values étrangers peuvent être soumis aux retenues à la source respectives du pays d'investissement. Dans la mesure du possible, ces impôts sont réclamés par la direction du fonds sur la base de conventions de double imposition ou d'accords correspondants pour les investisseurs domiciliés en Suisse.



Le contrat de fonds limite le cercle d'investisseurs aux investisseurs qualifiés qui sont exonérés des impôts directs. Les distributions de revenus du fonds immobilier à des investisseurs domiciliés en Suisse sont soumises à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35 %. Les éventuels revenus de propriété foncière directe distribués avec un coupon séparé ainsi que les plus-values en capital ne sont pas soumis à l'impôt anticipé. Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent déclarer l'impôt anticipé déduit dans la déclaration d'impôt ou avec une demande de facturation séparée. Dans la mesure du possible, la direction met en place la procédure de déclaration prévue par la loi afin d'éviter des frais de recouvrement à l'investisseur.

Les déclarations fiscales sont basées sur la situation juridique et la pratique actuellement connues. Sous réserve expresse de modifications de la législation, de la jurisprudence ou des arrêtés et pratiques des autorités fiscales.

La fiscalité et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en matière de détention ou d'achat ou de vente de parts de fonds sont régis par la réglementation fiscale de l'investisseur. Les investisseurs peuvent obtenir des informations à ce sujet auprès de leur conseiller fiscal.

6.10 Gestion de la relation client / Transfert de données vers l'étranger

Le fonds immobilier ou la direction du fonds enregistre les données des investisseurs par voie électronique. Il est possible d'utiliser une solution dans le cloud en externalisant les données à des entreprises externes dont les serveurs sont situés à l'étranger. Les dispositions relatives à la communication transfrontalière de données conformément à l'art. 6 de la loi fédérale sur la protection des données (LPD) sont respectées. En souscrivant des parts de l'Akara Swiss Diversity Property Fund PK, l'investisseur accepte le transfert de données à l'étranger à cet égard.

7. Politique de durabilité

7.1 Approche durable

A. Intégration de facteurs ESG dans le processus d'investissement

La direction du fonds tient compte des **critères ESG dans le cadre de son approche durable** et poursuit une politique d'investissement durable. Les critères écologiques (E, Environnemental), sociaux (S, Social) et de gestion d'entreprise responsable (G, Governance), dits critères ESG, 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).

L'intégration des critères ESG étant incontournable dans la stratégie du fonds immobilier, cela se traduit par la nécessité d'optimiser les biens immobiliers de manière systématique et continue pour respecter les critères ESG.

L'intégration des critères ESG et les mesures qui en découlent s'appliquent à l'ensemble (100 %) du portefeuille d'immeubles du fonds. Cela vaut à la fois pour les acquisitions et pour les immeubles déjà en portefeuille.

Acquisition d'immeubles

Pour la vérification des nouveaux biens (acquisitions, développements), un audit de due diligence (audit DD) ESG est systématiquement réalisé en interne, sur la base d'inspections sur site et d'études sur documents. Cela permet d'identifier le potentiel et les risques ESG principaux et, le cas échéant, d'anticiper stratégiquement les mesures d'optimisation futures, dès le stade de l'investissement. Des critères ESG spécifiques sont donc venus compléter les audits DD existants relatifs aux acquisitions d'immeubles. Les critères utilisés sont ceux du standard Construction durable Suisse SNBS⁸ (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz). Tous les processus d'acquisition comprennent et respectent systématiquement des listes de contrôle de due diligence exhaustives, intégrant les critères ESG.

Développement de projets, projets de construction, de transformation et de rénovation

La direction du fonds s'appuie sur le Standard Construction durable Suisse (SNBS) en guise d'orientation pour la construction durable. Le SNBS est le premier standard complet et certifiable pour les bâtiments durables en Suisse. Il prend en compte un large éventail de facteurs ESG, lesquels ont notamment une influence positive sur la santé et la sécurité des personnes impliquées dans le processus de construction ainsi que des utilisateurs. Toutes les conceptions cherchent à limiter au maximum la consommation de ressources, y compris les émissions grises.

⁸ <https://www.snbs-batiment.ch/>.



Les projets de développement et de construction sont généralement certifiés selon un standard de durabilité, dans la mesure où cela est techniquement et financièrement possible (certification de bâtiments au moyen de labels de durabilité, de certificats et de certificats énergétiques de tiers disponibles sur le marché, par exemple Minergie, SNBS, CECB⁹). Lors de la conception, de la planification et de la réalisation de bâtiments neufs ou de bâtiments neufs de remplacement, l'objectif est de satisfaire au plus grand nombre possible de critères du SNBS et d'obtenir ensuite une certification SNBS. Pour les développements dans les immeubles en portefeuille, l'objectif est d'obtenir une certification Minergie ou SGNI¹⁰ (Société suisse pour un immobilier durable).

Gestion de portefeuille et gestion d'actifs

En ce qui concerne le portefeuille immobilier existant, la prise en compte effective des facteurs ESG se traduit par des exigences concrètes et des mesures correspondantes au niveau de la gestion des immeubles et des projets de construction (voir ci-après le paragraphe B. Objectifs et mesures de durabilité).

B. Objectifs et mesures de durabilité

Environnement (E) : mesures climatiques

La direction du fonds poursuit l'objectif de neutralité climatique (zéro émission nette de CO₂) du portefeuille à l'horizon 2050 en ce qui concerne l'approvisionnement en électricité et en chauffage. Cela passe par le respect d'un parcours de réduction des émissions de CO₂, en conformité avec l'objectif de 1,5 degré de l'Accord de Paris sur le climat et avec l'objectif de neutralité climatique d'ici à 2050 fixé par le Conseil fédéral suisse.

L'accent est mis principalement sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) de Scope 1 et Scope 2, suivant la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)¹¹. Le GHG Protocol est la norme la plus utilisée au monde pour mesurer et encadrer les émissions de GES.

La catégorie Scope 1 comprend les émissions directes provenant des sources de combustion. La catégorie Scope 2 comprend les émissions indirectes issues de la consommation d'électricité et de chaleur. Par ailleurs, les émissions dites de Scope 3, issues des équipements contrôlés par les locataires eux-mêmes, sont mesurées et documentées seulement dans le cas où la direction du fonds obtient les données appropriées de la part des locataires.

Les valeurs de consommation pour le gaz de chauffage, le chauffage urbain, l'électricité et l'eau sont relevées via les factures de consommation des fournisseurs d'énergie par le prestataire de services mandaté par la direction du fonds (p. ex. iccon sa, swenex – swiss energy exchange Ltd). Les valeurs de consommation de fioul de chauffage sont communiquées individuellement par les gérants.

⁹ <https://www.cecb.ch/>.

¹⁰ <https://www.sgni.ch/>.

¹¹ <https://ghgprotocol.org/>.



Mesures visant à répondre aux objectifs climatiques :

- Plan de réduction des émissions de CO₂ : pour tous les immeubles (acquisitions comprises), un parcours de réduction des émissions de CO₂ a été créé, axé sur la consommation énergétique opérationnelle et sur le mix énergétique dans les immeubles. Ce plan est basé sur les trajectoires cibles du dispositif CRREM¹² (Carbon Risk Real Estate Monitor) et aligné avec le scénario de décarbonation 1,5 °C défini pour une application en Suisse. Le CRREM propose des trajectoires de décarbonation transparentes, fondées sur une méthode scientifique et répondant aux objectifs de l'Accord de Paris sur le Climat de limiter la hausse globale des températures à 2 °C et si possible à 1,5 °C. Avec ce dispositif, les émissions de CO₂ d'un bâtiment peuvent être évaluées tout au long de sa période d'utilisation, et comparées aux objectifs de décarbonation.

Le plan de réduction des émissions de CO₂ doit permettre d'identifier les possibilités d'amélioration et d'en déduire des mesures ciblées pour chaque bien immobilier. Le remplacement des systèmes de production de chaleur à énergies fossiles par des alternatives non fossiles, ainsi que la rénovation complète 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. L'objectif est de ramener l'intensité des émissions de CO₂ à zéro émission nette d'ici à 2050. Le plan comprend des jalons intermédiaires : jusqu'à 50 % de réduction des émissions d'ici à 2030, et jusqu'à 82 80 % d'ici à 2040, en prenant comme référence les valeurs de l'année 2021. Concernant le mix énergétique, il devra se composer à 80 % d'énergies renouvelables d'ici à 2050. Les objectifs et jalons intermédiaires définis pour le fonds immobilier sont partie intégrante du rapport de durabilité inclus dans le rapport annuel¹³.

- Planification d'investissement durable : nous disposons de business plans pour tous les immeubles du fonds immobilier, avec des plans de rénovation détaillés ainsi que des informations sur les émissions de CO₂ actuelles. Des spécialistes externes de la durabilité (comme iccon sa) ont analysé et inspecté les immeubles en portefeuille. Les résultats sont pris en compte dans la planification actuelle sur 10 ans.
- Mesures de rénovation et de remplacement : remplacement de composants d'installations techniques du bâtiment ou rénovation de parties du bâtiment qui augmentent l'efficacité énergétique de l'immeuble afin de réduire le besoin en énergie externe. Il s'agit par exemple de remplacer la production de chaleur par des vecteurs énergétiques neutres ou sobres en émissions, et de rénover dans le même temps l'enveloppe du bâtiment.

¹² <https://www.crrem.eu/>.

¹³ <https://spssolutions.swiss/dienstleistungen/swiss-prime-site-solutions-investment-fund-commercial/#c436>.



- **Mesures de substitution** : investissements dans des installations ou des mesures supplémentaires qui réduisent les émissions de CO₂ dans le bâtiment ou près de ce dernier. Cela passe notamment par la production d'électricité à zéro émission sur le site ; cette électricité peut être consommée directement au niveau de l'immeuble, ou injectée dans le réseau public (remplacement du mix électrique polluant du réseau public par de l'électricité photovoltaïque sans émission, issue de panneaux solaires, ou par de l'électricité hydraulique).
- **Optimisations de l'exploitation** : l'optimisation de l'exploitation vise à améliorer l'efficacité énergétique des biens immobiliers en portefeuille par le biais de mesures sélectionnées à court et à long terme. Des mesures d'optimisation de l'exploitation sont systématiquement mises en œuvre dans le cadre d'inspections sur site. La mise en œuvre de mesures d'optimisation en cours d'exploitation visant à réduire au minimum la consommation d'énergie et les émissions consiste par exemple à régler de manière optimale les installations techniques du bâtiment, à adapter les durées de fonctionnement des installations, à réduire les températures de préchauffage, à remplacer les petits composants nécessitant des travaux de maintenance (ampoules – LED, pommeaux de douche, vannes de chauffage défectueuses, etc.), à utiliser des appareils ménagers à faible consommation d'énergie, à acheter du biogaz plutôt que du gaz naturel, etc.

Social (S) : augmentation de la satisfaction des locataires

Le recueil actif des besoins des locataires permet de mieux identifier leurs centres d'intérêt et d'en assurer une meilleure prise en compte dans le cadre de la gérance immobilière. De cette façon, la valeur à long terme augmente pour les locataires, lesquels sont des parties prenantes importantes.

Mesures pour améliorer la satisfaction des locataires :

Enquête de satisfaction des locataires

Afin de répondre aux attentes et aux besoins des locataires, une enquête de satisfaction concernant le bien loué et la gérance immobilière est réalisée au moins tous les 3 ans par un organisme externe indépendant. Le feed-back ainsi obtenu donne lieu à des actions concrètes destinées à augmenter la satisfaction des locataires. Ces mesures seront regroupées dans un catalogue et mises en œuvre en permanence en étroite collaboration entre la gestion d'actifs et la gérance.

Governance (G) : gestion d'entreprise responsable et transparente

Lors de l'édition du rapport annuel, la direction du fonds rend compte en toute transparence de la performance durable du fonds. En outre, le fonds immobilier participe au classement mondial des performances ESG, une initiative du « Global Real Estate Sustainability Benchmark » (GRESB)¹⁴, qui fait référence dans le secteur immobilier et financier. Le GRESB analyse et compare des produits de placement immobilier à l'aune de critères ESG standard. La direction du fonds est également signataire des Principes pour l'investissement

¹⁴ <https://www.gresb.com/nl-en/>.

responsable des Nations unies (UN PRI)¹⁵. Ces principes visent à mettre en évidence l'impact des activités d'investissement en termes environnementaux, sociaux et de gestion d'entreprise (ESG) et à aider les signataires à intégrer ces aspects dans leurs décisions d'investissement.

Mesures pour instaurer et renforcer la transparence :

- Rapport de durabilité : les investisseuses et investisseurs reçoivent chaque année un rapport sur la performance du fonds immobilier en matière de durabilité, ainsi que des objectifs et des jalons intermédiaires, qui font partie intégrante du rapport annuel¹⁶. La direction du fonds y indique les indices pertinents au niveau environnemental (taux de couverture, répartition de vecteurs énergétiques, consommation et intensité énergétiques, émissions de gaz à effet de serre, intensité de ces dernières). Les intensités en valeurs relatives par surface de référence énergétique (SRE). Le taux de couverture au niveau du portefeuille immobilier est d'environ 90 % selon le calcul de la REIDA de novembre 2023. Le taux de couverture obtenu pour les périodes ultérieures est mentionné dans le rapport annuel. Les indices environnementaux sont déterminés conformément aux directives de la Real Estate Investment Data Association (REIDA)¹⁷. REIDA a pour objectif de mettre en place des possibilités de comparaison transparentes dans toute la Suisse pour le calcul des émissions de CO₂ des biens immobiliers. Pour ce faire, REIDA met à disposition une plateforme sur laquelle des standards sont établis en ce qui concerne les facteurs de conversion et la méthodologie de calcul.
- Benchmarking ESG : l'évaluation annuelle de la performance en matière de respect des critères ESG du portefeuille immobilier à l'aide du GRESB constitue la notation globale de durabilité du fonds immobilier. La participation régulière au GRESB facilite la mise en œuvre continue des mesures d'amélioration du portefeuille. La direction du fonds vise l'obtention et le maintien d'une notation GRESB « Green Star ».
- Notation PRI : en novembre 2022, Swiss Prime Site Solutions a signé les Principes pour l'investissement responsable des Nations unies (UN PRI). Par cette signature, SPSS souligne sa volonté de prendre en compte les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans ses décisions en matière d'investissement au niveau des entreprises, des fonds et des immeubles. L'objectif est de participer régulièrement à la notation PRI annuelle.

Un poste dédié (Head Sustainability) a été créé au niveau de la direction du fonds pour promouvoir la mise en œuvre de la durabilité et conseiller le fonds immobilier sur les questions de durabilité, ainsi qu'une task force pour la durabilité qui se concentre sur le développement de la stratégie de durabilité. Ces efforts visent à promouvoir et à garantir la mise en œuvre d'une politique d'investissement durable et l'intégration de facteurs ESG dans différentes phases du processus d'investissement.

¹⁵ <https://www.unpri.org/>.

¹⁶ <https://spssolutions.swiss/dienstleistungen/swiss-prime-site-solutions-investment-fund-commercial/#c436>.

¹⁷ <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>.

7.2 Risques liés à la durabilité

Le changement climatique engendre de plus en plus de risques qui, s'ils se concrétisent, peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des investissements du fonds immobilier et entraîner des pertes imprévues, voire, dans des cas extrêmes, une perte de valeur totale. Parmi ces risques liés à la durabilité, on distingue les risques physiques et les risques de transition.

Les risques physiques sont liés à des événements causés par le changement climatique, tels que la multiplication des phénomènes météorologiques extrêmes (p. ex. vents violents ou fortes précipitations entraînant des inondations) et ont un impact direct sur le portefeuille immobilier. Les risques de transition proviennent de la réaction de la société au changement climatique, comme l'émergence de nouveaux cadres législatifs, sociaux, économiques et technologiques (p. ex. le durcissement de la réglementation concernant l'utilisation des énergies renouvelables et l'efficacité énergétique).

Au niveau du fonds, l'évaluation de l'impact potentiel des risques liés à la durabilité et la définition de mesures appropriées pour gérer ces risques de manière proactive sont en cours d'élaboration, conformément aux directives de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) sur les risques financiers liés à la problématique climatique.

En outre, la majeure partie des effets des risques physiques est couverte par des assurances contre les dommages dus à des événements naturels.

7.3 Risques liés à l'approche durable

L'absence de normes communes dans le domaine de l'investissement durable peut conduire à des approches différentes dans la définition des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) et dans la réalisation des objectifs ESG. Il n'existe actuellement aucun cadre universel de critères ESG obligatoires à prendre en compte pour garantir la durabilité de placements immobiliers. L'absence d'une norme établie rend difficile la comparaison de différents produits financiers durables en matière d'objectifs de placement durable. Les évaluations menées par la direction du fonds comportent donc une certaine subjectivité et une marge d'appréciation dans l'application et l'interprétation des approches durables dans le processus d'investissement. Pour le processus d'analyse, la direction du fonds se base sur les données de consommation des gérances immobilières qu'elle a mandatées ainsi que sur celles d'autres prestataires tiers, dont la qualité des données ne peut être vérifiée que de manière limitée. Par conséquent, la direction du fonds est dans une certaine mesure tributaire de la qualité et de la ponctualité des données obtenues.

Malgré des mécanismes de contrôle appropriés, il n'est pas possible d'exclure totalement un risque d'erreur ou une couverture incomplète des données pendant une période sous revue.

L'objectif de la direction du fonds de parvenir à la neutralité climatique (zéro émission nette de CO₂) du portefeuille d'ici 2050 dépend en outre de différents facteurs externes tels que la durée des procédures d'obtention de permis de construire, la disponibilité des énergies

renouvelables, les délais de livraison, le développement de nouveaux matériaux et technologies durables, etc.



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Swiss Prime Site Solutions AG

Alpenstrasse 15
CH-6300 Zug
Tel. +41 58 317 17 17
info@sps.swiss



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Swiss Prime Site Solutions SA

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