



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Rapport semestriel non vérifié au 30.06.2023

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

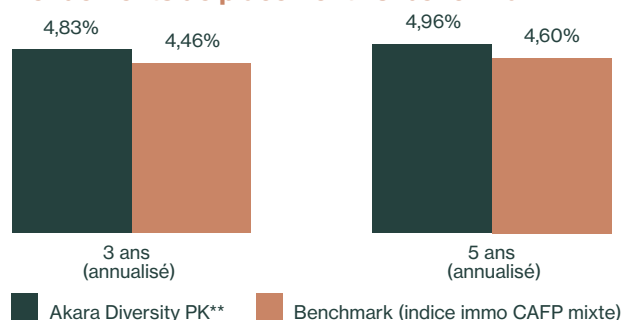
04	L'essentiel en bref
05	Organisation
08	Rapport d'activité
09	Structure du portefeuille
14	Durabilité
18	Cours des affaires
22	Chiffres de clôture
27	Annexe
28	Inventaire
42	Certificats

L'essentiel en bref

		01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Données de base			
Émission de nouvelles parts du fonds	Nombre	13 024	144 443
Parts en circulation	Nombre	1 617 219	1 588 879
Valeur d'inventaire par part	CHF	1 117,86	1 126,23
Prix de rachat par part	CHF	1 095,50	1 103,71
Valeur vénale des bâtiments	%	2,59	2,55
Compte de fortune			
Valeur vénale des bâtiments	CHF	2 581 798 000	2 413 449 000
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	2 626 720 779	2 454 822 220
Taux de financement externe	%	28,47	23,19
Quote-part des capitaux de tiers	%	31,18	27,10
Intérêts des capitaux de tiers	%	1,64	0,34
Durée restante des capitaux de tiers	Années	2,87	2,40
Fortune nette du fonds (VNI)	CHF	1 807 822 746	1 789 448 901
Compte de résultat			
Résultat net	CHF	23 884 798	27 403 951
Loyers	CHF	39 000 698	34 477 076
Taux de perte sur loyer	%	3,60	5,76
Durée restante des contrats de bail fixés (WAULT)	Années	3,97	3,86
Rendement et performance			
Distribution par part	CHF	n/a	n/a
Rendement de distribution	%	n/a	n/a
Taux de distribution	%	n/a	n/a
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	0,79	1,64
Rendement du capital investi (ROIC)	%	0,75	1,12
Rendement des placements*	%	0,82	1,70
dont le rendement de cashflow	%	1,33	1,43
dont le rendement lié à l'évolution de la valeur	%	–0,52	0,27
Rendement brut [THÉORIQUE] des constructions achevées	%	3,73	3,64
Rendement net des constructions achevées	%	2,86	2,80
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	72,54	69,56
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER_{REF} GAV)	%	0,53	0,53
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER_{REF} NAV)	%	0,74	0,73

* 2023: 100,0% part de réévaluation de la valeur vénale du portefeuille | 2022: 38,6% part de réévaluation de la valeur vénale du portefeuille

Rendements de placement vs. benchmark



** Ajustement du calcul de l'indice en avril 2023, ce qui a entraîné rétroactivement de faibles écarts dans les chiffres de la performance depuis le lancement du fonds. Les VNI prévues publiées et les VNI vérifiées ne sont pas concernées par cette modification et restent donc inchangées.

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

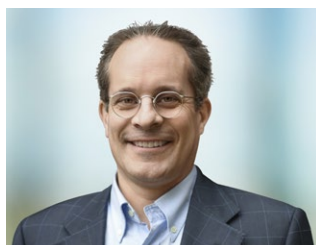
Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug

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



Fabian Linke
Head Business Development

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 prudentiel 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, Winterthur
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, Luzern 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 semestriel 2023 d'Akara Diversity PK. Ce rapport couvre la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2023 et s'inscrit dans le septième exercice prenant fin au 31 décembre 2023.

Le fonds Akara Diversity PK s'est affirmé de nouveau comme une option d'investissement attractive en 2022, bénéficiant d'une confiance toujours aussi élevée. Le cercle des investisseurs compte 190 membres. Le rendement de distribution attrayant et exonéré d'impôt de 3,02 % (2022) se situe dans le cadre des objectifs des années précédentes; il a été distribué aux investisseurs en avril 2023.

Le rendement de cash-flow pour le premier semestre 2023 atteint 1,33 %. Le rendement des placements s'élève à 0,82 %, pour une part de réévaluation de 100 % de la valeur vénale du portefeuille. Depuis son lancement, le fonds Akara Diversity PK a enregistré une surperformance totale de 5,40 %, soit 0,62 % par an.

Au premier semestre 2023, le marché immobilier a été marqué par le revirement des taux d'intérêt. Ainsi, le taux de référence, décisif pour les loyers des logements en location, a augmenté pour la première fois depuis son entrée en vigueur. Sous l'effet de la hausse du taux d'intérêt de référence de 1,25 à 1,5 %, les premières augmentations de loyer ont été annoncées pour juillet. La hausse de 0,25 % se traduit par une appréciation des loyers de 3 % environ. Cette protection contre l'inflation apparaît comme l'un des nombreux atouts de la classe d'actifs Biens immobiliers. Elle contribue notamment à la bonne stabilité des valeurs de marché en Suisse. La demande très forte en logements dans le pays joue également un rôle stabilisateur: le taux de vacance a reculé partout en Suisse, tombant parfois à des niveaux exceptionnellement bas.

Au premier semestre 2023, deux immeubles commerciaux ont été acquis en Suisse orientale pour un montant total de CHF 28 millions. En outre, nous avons conclu un achat de regroupement concernant l'immeuble d'habitation situé à Liebefeld, Könizstrasse 188. Notre business plan prévoit de remplacer à moyen terme l'immeuble acquis et le bien adjacent, déjà inclus dans le portefeuille d'Akara Diversity PK, par une construction neuve. Le nouveau bâtiment offrira 55 appartements au lieu de 25. Le début des travaux de construction est prévu fin 2024 pour cet ensemble résidentiel moderne qui visera la certification SNBS. Durant la période sous revue, aucun bien immobilier n'a été vendu. La note globale d'emplacement est passée de 4,1 à 4,2.

À la date de clôture du bilan, le portefeuille regroupe 150 immeubles existants et 12 projets de construction, pour une valeur vénale totale de CHF 2,6 milliards. La part des projets de construction s'élève à 17 % environ. Leur avancement est conforme aux prévisions. La première tranche du projet «Lea» à Uitikon Waldegg, qui sera mise sur le marché en juillet, est déjà entièrement louée à des loyers supérieurs à ceux prévus. Avec des projets en développement d'un volume de plus de CHF 260 millions, ce sont environ 700 logements et quelque 5 500 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.

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, renouvelle sa participation au GRESB pour l'exercice 2023, publie les indices environnementaux de l'AMAS, travaille sur le monitoring énergétique et environnemental, et prépare un 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 30 juin 2023

162

biens en propriété

2

achats en 2023*

2 582 Mio de CHF

de valeur vénale

83 Mio de CHF

produit THÉORIQUE des locations immobilières

16 Mio de CHF

Ø volume immobilier

380 925 m²

de surface locative

4,2

Ø notation de l'emplacement

3,97 années

WAULT

53%

logements

[produit THÉORIQUE des locations immobilières]

17%

de terrains à bâtir

[valeur vénale]

2 692

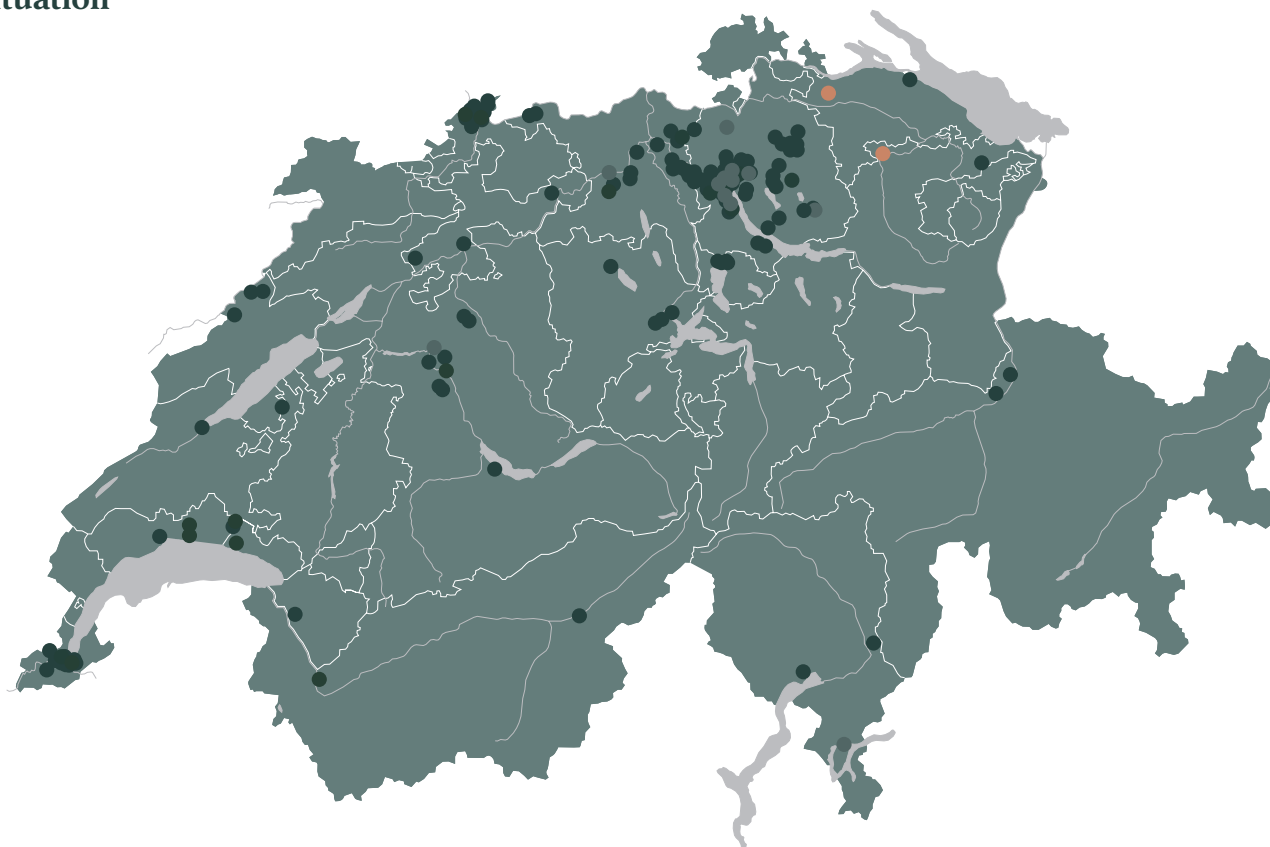
appartements

205 615 m²

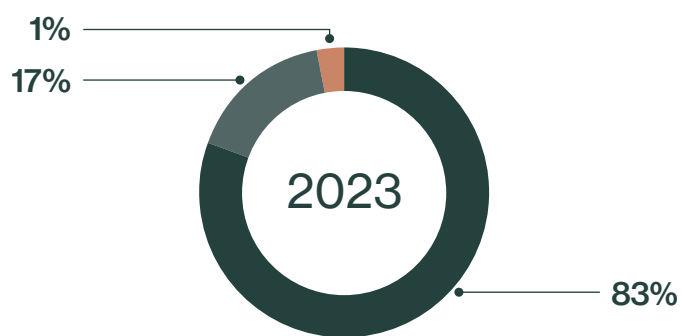
de surfaces commerciales

* plus un achat de regroupement à Liebefeld

Situation



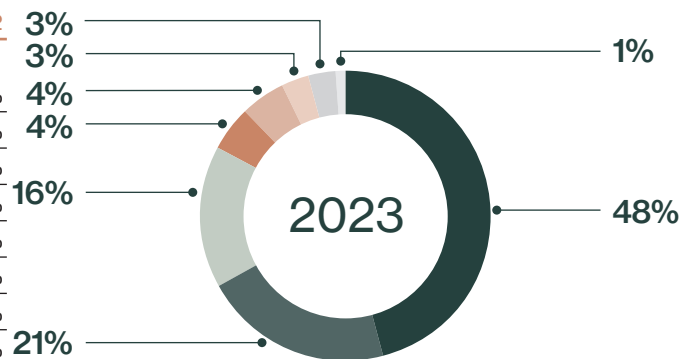
Composition (sur la base de la valeur vénale)



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

	31.12.2028*	30.06.2023	30.06.2022
■ Zurich	52%	48%	48%
■ Suisse du Nord-Ouest	20%	21%	21%
■ Arc lémanique	14%	16%	16%
■ Suisse méridionale	4%	4%	4%
■ Berne	3%	4%	4%
■ Suisse centrale	3%	3%	4%
■ Suisse romande	2%	3%	2%
■ Suisse orientale	1%	1%	1%

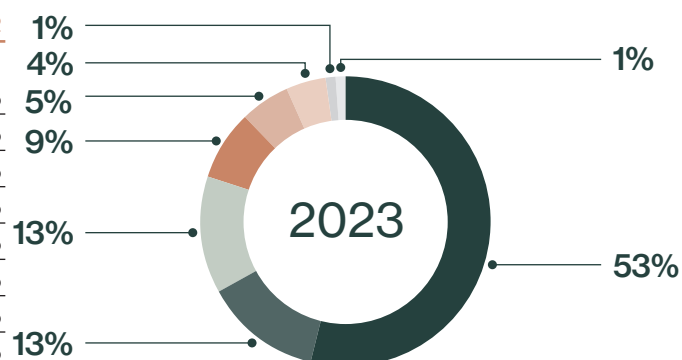
* après l'achèvement des constructions



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

	31.12.2028*	30.06.2023	30.06.2022
■ Logements	61%	53%	53%
■ Artisanat/industrie	9%	13%	14%
■ Bureaux/administration	12%	13%	13%
■ Commerce/vente	7%	9%	8%
■ Parking	6%	5%	6%
■ Entrepôt/archive	4%	4%	4%
■ Divers	1%	1%	1%
■ Gastronomie	0%	1%	1%

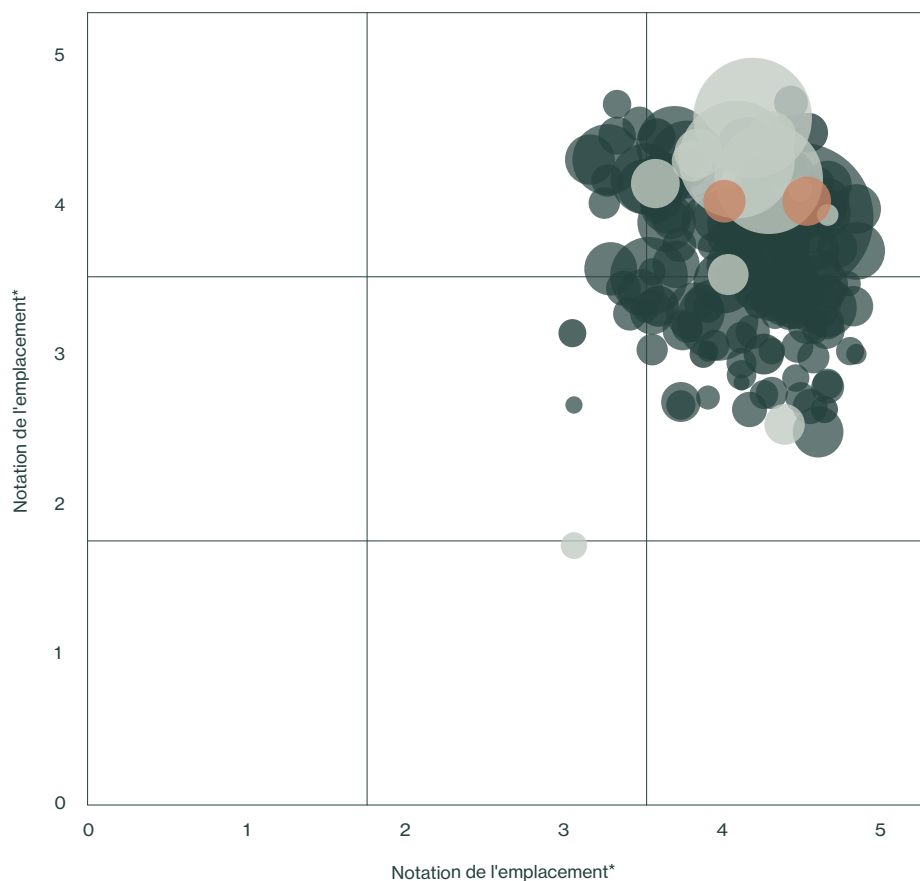
* après l'achèvement des constructions



Structure du portefeuille

Notation (sur la base de la valeur vénale)

	30.06.2023	30.06.2022
Ø notation de l'emplacement	4,2	4,1
Ø notation de l'objet	3,8	3,8

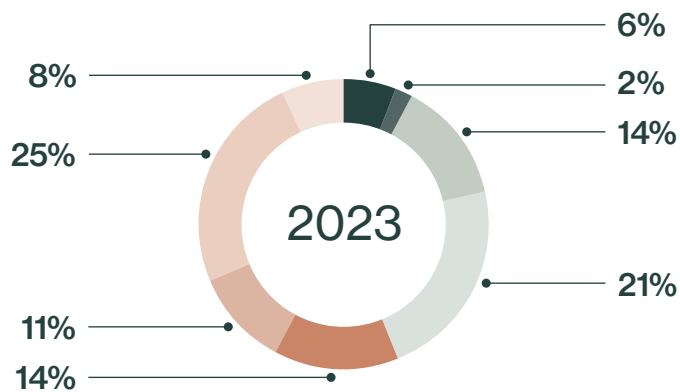


■ Biens immobiliers portefeuille
 ■ Terrains à bâtir/projets portefeuille
 ■ Biens immobiliers achat 2023
 ■ Terrain à bâtir/projet achat 2023

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

Durées commerciales des contrats de bail

	30.06.2023	30.06.2022
WAULT	3,97 ans	3,86 ans
■ Indéterminée	5,75%	8,84%
■ < année	2,05%	6,09%
■ 1-2 années	13,93%	11,54%
■ 2-3 années	21,09%	18,17%
■ 3-4 années	13,59%	15,96%
■ 4-5 années	10,52%	10,59%
■ 5-10 années	24,83%	19,84%
■ 10-15 années	8,22%	8,94%
■ 15-20 années	0,00%	0,00%
■ > 20 années	0,03%	0,03%



Construction en cours

Au 30 juin 2023

Terrain ¹ en Mio de CHF	2023	2024	2025	2026	2027	Volume at cost	Volume en cours	Volume du projet (prév.)	Loyer net [THÉOR.] ²
Développement de projet									
Zurich (ZH), Winterthurerstrasse 703/ Ueberlandstrasse 370						93,84	82,29	176,13 ³	5,38
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse/ Kantonsschulstrasse						12,15	30,31	42,46 ³	1,64
Zurich (ZH), Albisriederstrasse 166						6,38	9,71	16,09	0,70
Zurich (ZH), Seebahnstrasse 141						3,84	4,11	7,95 ³	0,23
Höri (ZH), Altmannstrasse 30 bis 34/ Wehntalerstrasse 8 und 10						6,29	n/a	n/a	n/a
Zurich (ZH), Moosstrasse 39						13,47	18,34	31,81 ³	0,76
Projet de construction									
Uitikon (ZH), Leuengasse 26 bis 36						119,65	44,57	164,22 ³	6,47
Baden (AG), Brown Boveri Platz 4						109,85	6,74	116,59 ³	4,08
Paradiso (TI), Riva Paradiso 18						20,76	6,37	27,13 ³	0,80
Zurich (ZH), Dörflistrasse 115						0,39	1,80	2,19	0,15
Berne (BE), Laubeggstrasse 70						0,48	4,60	5,08	0,70
Zurich (ZH), Oberwiesenstrasse 63						5,55	4,52	10,07 ³	0,26
Total du volume des investissements						392,65	213,36	599,72	21,17
dont engagement							115,38		

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

Notations

Au premier semestre 2023, Swiss Prime Site Solutions a de nouveau sollicité l'évaluation du fonds Akara Diversity PK par rapport à l'indice de référence mondial GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Nous visons l'amélioration régulière de nos résultats dans ce domaine en déployant sans cesse de nouvelles mesures en faveur de la durabilité, notamment sur la base des enseignements tirés de l'évaluation de l'année précédente. Les résultats sont attendus à l'automne 2023.

Au second semestre, Swiss Prime Site Solutions soumettra pour la première fois le fonds Akara Diversity PK au benchmarking CO₂ de la REIDA (Real Estate Investment Data Association). 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 / l'intensité des émissions de CO₂ des immeubles de placement.

Le relevé des données requises pour le reporting PRI (Principles for Responsible Investment) des Nations Unies aura lieu également pour la première fois au second semestre 2023. Les résultats sont attendus dans le courant de l'hiver 2023/2024 et ne seront pas divulgués à ce stade puisque le fonds bénéficie encore d'une «période de grâce».

Plan de réduction des émissions de CO₂

Pour finaliser le plan de réduction des émissions CO₂, un projet pilote a été mené au printemps 2023 et portait sur 10 immeubles représentatifs du portefeuille du fonds Akara Diversity PK. Au second semestre, ce plan de réduction des émissions de CO₂ s'étendra à l'ensemble du portefeuille. Le déploiement aura lieu en tenant compte d'un plan d'investissement sur 10 ans pour chaque immeuble et des enseignements du projet pilote.

Asset Management

Installations photovoltaïques:

Début 2023, tous les immeubles du portefeuille Akara Diversity PK ont été passés en revue pour déterminer si et dans quelle mesure leurs toits se prêtaient à la pose d'installations photovoltaïques. Outre les huit existantes et les quatre installations en cours de montage, 20 immeubles au moins sont adaptés à la pose d'une grosse installation photovoltaïque, et 36 immeubles sont susceptibles d'accueillir un plus petit dispositif. En ce qui concerne les grosses installations, nous travaillons actuellement avec un partenaire spécialisé pour établir à quelle échéance la mise en place pourrait avoir lieu. Celle-ci dépend notamment de l'état du toit ou de la prochaine rénovation programmée.

Optimisation énergétique de l'exploitation:

En 2022, un projet pilote a eu lieu en collaboration avec un partenaire externe pour réaliser l'optimisation énergétique de l'exploitation de l'immeuble situé Grubenstrasse 11, à Urtenen-Schönbühl. Les mesures d'optimisation énergétique déployées en matière de climatisation et de ventilation ont permis de réduire la consommation électrique globale d'environ 15 % et la consommation de gaz de 5 % durant le semestre d'hiver 2022/2023. Les économies d'énergie attendues pour le semestre d'été, sensiblement identiques, seront connues à la fin de l'automne 2023. Au vu des résultats positifs du projet pilote, une optimisation énergétique de l'exploitation a été enclenchée pour deux autres grands immeubles commerciaux.

Development

La consommation de ressources par personne est étroitement liée à la densité d'occupation d'un bien (effet de densité). Par densité d'occupation, on entend, pour un immeuble d'habitation, le nombre de personnes susceptibles de l'habiter selon le scénario le plus probable. Jusqu'à présent, la densité d'occupation et le chiffre clé «Émissions de CO₂ par personne» ne constituent pas des critères décisifs dans les bilans CO₂ classiques du secteur immobilier.

Pour le développement des projets compris dans le fonds Akara Diversity PK, Swiss Prime Site Solutions a collaboré avec la société Durable Planung und Beratung GmbH (groupe Wüest Partner AG), de façon à définir une méthodologie qui intègre la densité d'occupation dans les bilans CO₂. Les résultats de ces bilans tenant compte de l'effet de densité donnent lieu à un classement par rapport au contexte de marché (pénurie de logements). Les «émissions de CO₂ par personne» deviennent un critère décisif.

Pour les biens du fonds Akara Diversity PK, Swiss Prime Site Solutions considère désormais «l'effet de densité» pour décider si un immeuble doit faire l'objet d'une rénovation complète ou s'il convient de construire un bâtiment neuf. Durant la période sous revue, la méthodologie mise au point a déjà été utilisée pour trois immeubles afin d'élaborer une stratégie de développement globale.

Le projet concernant l'ensemble immobilier situé Überlandstrasse/Winterthurerstrasse à Zurich a été défini sur la base d'un mandat d'étude en plusieurs parties. Le complexe de quelque 220 appartements sera réalisé en ossature bois, un mode de construction favorable à une économie circulaire.

Dès la phase de conception, les équipes de développement de projets du fonds Akara Diversity PK veillent à garantir la possibilité, y compris pour les générations futures, de démonter les bâtiments matériau par matériau et d'en réutiliser les composants. Dans cette optique, la construction bois est plus intéressante que la construction conventionnelle à base de béton coulé sur place: les bâtiments à ossature bois sont principalement livrés sur le chantier sous forme de modules préfabriqués que l'on assemble sur place. À condition de prévoir en amont des moyens d'assemblage des modules en bois qui soient faciles à démonter, la construction bois s'avère donc favorable à l'économie circulaire sur le long terme. Plusieurs repositionnements et bâtiments neufs de remplacement prévus pour d'autres immeubles de plus petite taille font également appel à la construction bois. Les projets tiennent compte des principes de la construction circulaire et intègrent des aspects de densification par la réduction de la surface occupée par chaque personne.

Owners Trust

Une rénovation complète de l'immeuble commercial situé Herostrasse 9 à Zurich a débuté en juin 2023. L'objectif, en matière de durabilité, est d'obtenir une certification Minergie. Le chantier prévoit notamment la pose d'une installation photovoltaïque et la mise en place d'une infrastructure de base pour l'électromobilité.

À Uitikon Waldegg, un projet en plusieurs tranches doit permettre de livrer 17 immeubles d'habitation de trois et quatre étages sur quatre parcelles de terrain d'ici mi-2025. La première tranche, «Lea», a été achevée cet été; le bâtiment inclut des pompes à chaleur saumure-eau avec sondes géothermiques et des pompes à chaleur air-eau pour un chauffage respectueux de l'environnement, ainsi que des panneaux photovoltaïques sur les toits pour l'autoproduction d'électricité. Les travaux se poursuivent actuellement pour créer un environnement faisant la part belle à la nature et à la biodiversité, une condition importante pour l'obtention du label SNBS Platine.

Durabilité

Pour l'AKARA Tower de la Brown-Boveri-Platz à Baden, qui bénéficie de la certification Minergie, Swiss Prime Site Solutions travaille en collaboration avec Mobility Carsharing. À proximité immédiate de la tour, deux véhicules à motorisation électrique seront disponibles pour permettre aux locataires de se passer de leur propre voiture s'ils le souhaitent.

Acquisitions & Sales

Nous avons mené à bien un achat de regroupement Könizstrasse 188, à Liebefeld. Cela permettra de construire un nouveau bâtiment de remplacement en vertu des critères ESG. Notre objectif est d'obtenir une certification SNBS pour le nouvel immeuble.

Pour les biens commerciaux acquis Bahnhofstrasse 40 à Wil, et Zürcherstrasse 305 à Frauenfeld, nous avons examiné les différentes mesures de rénovation recommandées selon l'état d'usure et de vieillissement des éléments de construction, en nous référant au plan de réduction des émissions de CO₂. Les deux biens étant en bon état, des travaux de rénovation énergétiques seront envisagés au-delà de l'horizon temporel explicite.

Indices environnementaux

		2021*
Nombre d'immeubles	immeubles	109
Surface totale	m ² SRE	364 662
Surface déterminante Propriétaire	m ² SRE	332 145
Taux de couverture Propriétaire	%	100
Consommation énergétique	MWh/a	32 347
mesurée	%	90
calculée	%	10
Intensité énergétique	kWh/m² SRE	97,4
Combustibles	%	67,3
Fioul de chauffage	%	23,5
Gaz de chauffage	%	43,8
Biomasse	%	0,0
Chauffage	%	24,4
Chauffage urbain	%	24,4
Électricité	%	8,3
Électricité Pompe à chaleur	%	2,2
Électricité Général	%	6,2
Part d'énergie renouvelable	%	23
Part d'énergie fossile	%	75
Émissions de CO₂e (scope 1-3)	to. CO₂e/a	6 852
Intensité des émissions de CO₂e (scope 1-3)	kgCO₂e/m² SRE	18,8
Émissions de CO₂e (scope 1-2)	to. CO₂e/a	4 756
Intensité des émissions de CO₂e (scope 1-2)	kgCO₂e/m² SRE	14,3
Scope 1	%	94,5
Fioul de chauffage	%	40,2
Gaz de chauffage	%	54,3
Biomasse	%	0,0
Scope 2	%	5,5
Chauffage urbain	%	4,8
Électricité Pompe à chaleur	%	0,2
Électricité Général	%	0,5
Scope 3	to. CO₂e/a	2 096
Consommation d'eau	m³	218 024
Intensité de l'eau	m³/m² SRE	0,6



Visualisation: Projezt Albsriederstrasse 166, 8003 Zurich

Marche des affaires

1^{er} janvier au 30 juin 2023

1,33%
rendement de cash-flow

0,82%
rendement des placements

0,53%
TER_{REF} GAV

0,74%
TER_{REF} NAV

15 Mio de CHF
de résultat total

2,59%
de taux d'actualisation

2 627 Mio de CHF
de fortune totale du fonds (GAV)

1 808 Mio de CHF
de fortune nette du fonds (NAV)

15 Mio de CHF
d'apport de fonds via l'augmentation
de capital du premier semestre 2023

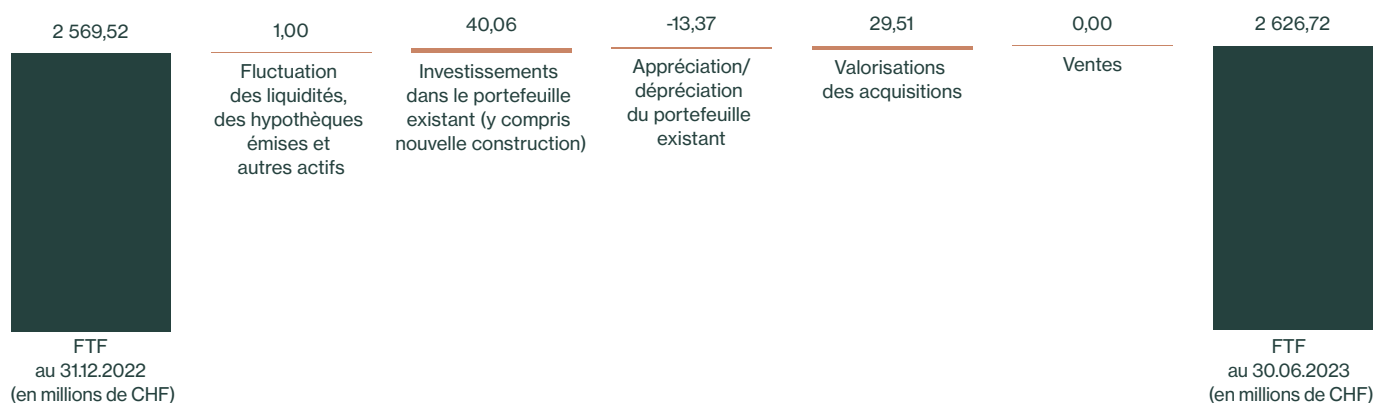
1 118 CHF
de valeur d'inventaire par part

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
Nombre final: 30.06.2023	1 617 219	1 117,86	1 808	190

* Plus le résultat total sans les augmentations de capital, moins les distributions

Emploi des fonds



Rendement

	Portefeuille global 2023	Portefeuille existant 2023 (Like for Like)
Rendement brut des constructions achevées [THÉORIQUE]		
Moyenne	3,73%	3,72%

Taux d'actualisation

	Portefeuille global 2023	Portefeuille existant 2023 (Like for Like)
Taux d'actualisation		
Moyenne	2,59%	2,58%

Structure de coûts

	TER GAV	TER NAV
Objectifs groupe de pairs	0,40%–0,60%	0,60%–0,80%
TER _{REF} Akara Diversity PK	0,53%	0,74%



Photo: Akara Tower, Brown Boveri Platz 4, 5400 Baden

Chiffres de clôture

Compte de fortune

Actifs en CHF	30.06.2023	30.06.2022
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	5 966 228	9 268 790
Terrains		
Immeubles d'habitation	1 305 579 000	1 228 359 000
– dont en droit de superficie	22 700 000	22 453 000
– dont en PPE	52 155 000	52 378 000
Immeubles à usage commercial	652 429 000	635 228 000
– dont en droit de superficie	25 108 000	17 389 000
– dont en PPE	28 676 000	27 817 000
Immeubles à usage mixte	195 209 000	206 167 000
– dont en droit de superficie	0	0
– dont en PPE	0	0
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles dont la construction a débuté	428 581 000	343 695 000
– dont délivrés en droit de superficie	0	0
Total des terrains	2 581 798 000	2 413 449 000
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	11 642 180	11 481 499
Autres actifs	[1] 27 314 370	20 622 930
Fortune totale	2 626 720 779	2 454 822 220
Passifs en CHF	30.06.2023	30.06.2022
Hypothèques portant intérêts à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	-472 483 250	-396 458 750
Autres engagements à court terme	[2] -40 325 796	-54 307 821
Total des engagements à court terme	-512 809 046	-450 766 571
Hypothèques portant intérêts à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	-262 659 250	-163 211 750
Autres engagements à long terme	[3] -5 921 737	-8 258 998
Total des engagements à long terme	-268 580 987	-171 470 748
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 845 330 746	1 832 584 901
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-37 508 000	-43 136 000
Fortune nette du fonds	1 807 822 746	1 789 448 901

[1] Les autres actifs contiennent créances envers des locataires (TCHF 2 179, année précédente: TCHF 1 667), corrections de valeur sur les créances (TCHF -903, année précédente: TCHF -836), comptes de régularisation des actifs (TCHF 6 042, année précédente: TCHF 1 050), charges annexes activées (TCHF 16 490, année précédente: TCHF 14 603) et les autres créances (TCHF 3 506, année précédente: TCHF 3 918). L'année précédente contenait également des acomptes pour achats après la date du bilan de TCHF 221.

[2] Les autres engagements à court terme comprennent les engagements issus des contrats de bail (TCHF 1 221, année précédente: TCHF 873), les engagements issus des livraisons et des prestations (TCHF 2 089, année précédente: TCHF 1 225), les engagements issus des achats (TCHF 895, année précédente: TCHF 13 275), les comptes de régularisation des passifs (TCHF 17 362, année précédente: TCHF 24 058), les versements exigibles d'acomptes pour le décompte des charges annexes (TCHF 15 120, année précédente: TCHF 14 076) et les autres engagements ou provisions (TCHF 3 639, année précédente: TCHF 801).

[3] Les autres engagements à long terme comprennent les engagements issus des achats (TCHF 5 922, année précédente: TCHF 8 259).

Pour la clôture semestrielle, on utilise en principe des estimations de la valeur de marché. Pour les achats qui ont eu lieu dans les six mois précédant la date du bilan, on se base sur les estimations de la valeur de marché issues du processus d'achat des biens immobiliers.

	01.01.2023	01.01.2022
<u>Évolution du nombre de parts</u>	<u>- 30.06.2023</u>	<u>- 30.06.2022</u>
Nombre au début de la période comptable	1 604 195	1 444 436
Dépenses	13 024	144 443
Parts rachetées	0	0
Nombre à la fin de la période comptable	1 617 219	1 588 879
Nombre de parts dénoncées	aucun	aucun
Valeur nette d'inventaire par part (à la fin de la période comptable) en CHF		
Par part	1 117,86	1 126,23
	01.01.2023	01.01.2022
<u>Évolution de la fortune nette du fonds en CHF</u>	<u>- 30.06.2023</u>	<u>- 30.06.2022</u>
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 aux revenus courus	14 441 272	159 953 289
Résultat total	14 617 647	29 954 851
Par solde apport / prélèvement des comptes de réserve	0	0
Par solde apport / prélèvement du fonds d'amortissement des biens immobiliers	0	0
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	1 807 822 746	1 789 448 901
	30.06.2023	30.06.2022
<u>Informations sur le bilan en CHF</u>		
Comptes d'amortissement	0	0
Comptes de réserve	0	0
Revenus conservés pour réinvestissement	0	0

Compte de résultat

Produits en CHF		01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Intérêts négatifs		0	0
Produits des avoirs bancaires et postaux		761	0
Loyers		39 000 698	34 477 076
Intérêts intercalaires activés		2 741 239	86 706
Produits des autres placements		0	0
Autres revenus	[1]	583 861	1 319 071
Participation des souscripteurs aux revenus courus		191 583	3 891 294
Total des produits		42 518 143	39 774 147
		01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Charges en CHF			
Intérêts négatifs reçus		0	139 189
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques		–4 555 610	–369 936
Autres intérêts passifs	[2]	–154 080	–200 517
Entretien et réparations		–3 676 924	–2 488 179
Gérance immobilière		0	0
Frais liés aux immeubles		–2 459 327	–2 041 237
Impôts et taxes		–766 635	–748 172
Frais d'administration	[3]	0	0
Charges d'estimation et de révision		–199 313	–193 593
Amortissements sur les terrains		0	0
Provisions pour réparations futures		0	0
Rémunérations réglementaires versées:			
– à la direction du fonds	[4]	–4 558 011	–4 109 869
– à la banque dépositaire		–502 988	–484 892
– aux gestionnaires de biens immobiliers		–1 696 139	–1 468 648
Autres charges	[5]	–64 318	–404 341
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus		0	0
Total des charges		–18 633 345	–12 370 196
Résultat net		23 884 798	27 403 951
Gains et pertes en capitaux réalisés		0	–563 149
Résultat réalisé		23 884 798	26 840 802
Gains et pertes en capitaux non réalisés	[6]	–9 267 151	3 114 049
Résultat total		14 617 647	29 954 851

[1] Les autres revenus comprennent les montants forfaitaires des charges annexes en faveur de la fortune du fonds qui ont été perçus lors de l'augmentation de capital de juin 2023 (TCHF 73, année précédente: TCHF 819). Ce poste comprend également les intérêts de prêts (TCHF 147, année précédente: TCHF 94), les recettes provenant de refacturations (TCHF 215, année précédente: TCHF 135) et les autres revenus (TCHF 149, année précédente: TCHF 271).

[2] Les autres intérêts passifs comprennent les rentes du droit de superficie (TCHF 145, année précédente: TCHF 188) et les autres intérêts passifs (TCHF 9, année précédente: TCHF 13).

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

[4] Les rémunérations réglementaires versées à la direction du fonds comprennent la commission de gestion de 0,35% du GAV moyen (année précédente: 0,35%).

[5] Les autres dépenses incluent les coûts de Due Diligence pour les biens immobiliers non acquis ou pas encore acquis (TCHF 39, année précédente: TCHF 387) et les coûts d'assistance juridique (TCHF 25, année précédente: TCHF 17).

[6] Les gains/pertes en capitaux non réalisés résultent de la valorisation nette des biens immobiliers (TCHF –13 369, année précédente: TCHF 3 447), moins la dissolution/constitution des impôts latents dus en cas de liquidation (TCHF –4 102, année précédente: TCHF 333).

Affectation du résultat en CHF	30.06.2023	30.06.2022
Résultat net de l'exercice	23 884 798	27 403 951
Gains en capital de l'exercice destinés à la distribution	0	0
Gains en capital d'exercices antérieurs destinés à la distribution	0	0
Report de l'exercice précédent	4 997 319	6 856 846
Résultat disponible pour la répartition	28 882 117	34 260 798
Résultat destiné à être distribué aux investisseurs	0	0
Résultat non réparti à réinvestir	0	0
Report à compte nouveau	28 882 117	34 260 798



Photo: Akara Tower, Brown Boveri Platz 4, 5400 Baden

Annexe

Inventaire des immeubles au 30 juin 2023

Résumé

Catégorie d'objet en CHF	Coûts de revient		Valeur vénale		Produits bruts (revenu locatif RÉEL)	
Immeubles d'habitation	1 206 545 416	48,8%	1 305 579 000	50,6%	20 637 593	52,9%
– dont en droit de superficie	20 627 799		22 700 000		603 939	
– dont PPE	48 725 718		52 155 000		1 091 620	
Immeubles à usage commercial	664 751 745	26,9%	652 429 000	25,3%	14 579 935	37,4%
– dont en droit de superficie	23 975 200		25 108 000		1 190 294	
– dont PPE	26 337 815		28 676 000		662 508	
Immeubles à usage mixte	199 285 416	8,1%	195 209 000	7,6%	3 350 267	8,6%
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction)	403 681 301	16,3%	428 581 000	16,6%	432 903	1,1%
Total	2 474 263 879		2 581 798 000		39 000 772	

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														
ZH	Zurich	Stüssistrasse 83	PE	14.11.2016	1985	11 883 053	14 557 000	951	1 498	233 979	31 125	202 854	4,65	4,03
ZH	Zurich	Soodstrasse 90	PE	02.04.2019	2022	17 713 553	19 413 000	2 069	2 442	316 345	51 324	265 021	4,30	4,46
ZH	Zurich	Kanzleistrasse 107	PE	14.07.2017	1899	10 806 210	14 329 000	368	918	192 535	-367	192 902	4,63	3,96
ZH	Fehraltorf	Wermatswilerstrasse 20	PE	13.07.2017	2022	17 818 869	22 432 000	3 865	2 523	381 660	672	380 988	3,58	4,16
ZH	Zurich	Schaffhauserstrasse 440	PE	28.07.2017	1896	4 699 918	5 647 000	157	446	90 720	-72	90 792	4,41	3,82
ZH	Effretikon	Rappenstrasse 2	PE	11.05.2018	1962	4 448 442	5 399 000	1 301	868	94 464	-69	94 533	3,59	3,55
ZH	Unterengstringen	Büelstrasse 30	PE	02.07.2018	1971	13 719 534	14 981 000	4 455	2 083	269 762	14 841	254 921	3,55	3,28
ZH	Zurich	Burstwiesenstrasse 78	PE	01.11.2018	1966	5 822 916	8 258 000	516	616	105 970	40	105 930	4,65	3,21
ZH	Winterthour	Sonnenblickstrasse 10+12+19+25	PE	12.12.2018	1960	23 525 908	27 845 000	3 732	3 380	439 749	-4 335	444 084	4,25	3,89
ZH	Winterthour	Rosentalstrasse 72	PE	08.03.2019	1961	4 848 743	6 198 000	737	592	94 020	-28	94 048	4,60	4,15
ZH	Zurich	Müllerstrasse 57	PE	18.01.2019	1893	10 462 771	12 193 000	183	557	90 739	48 482	42 257	4,61	3,57
ZH	Zurich	Seestrasse 324+324a	PE	12.04.2019	1877	5 475 920	5 719 000	336	442	91 478	2 069	89 409	4,46	2,84
ZH	Zurich	Arosastrasse 6+8	PE	18.04.2019	1928	16 632 595	18 349 000	725	944	226 748	-189	226 937	4,83	3,97
ZH	Zurich	Frohburgstrasse 303	PE	18.04.2019	1968	7 528 332	8 226 000	570	480	144 148	1 826	142 322	4,65	2,78
ZH	Kloten	Schürbungertweg 8	PE	28.06.2019	1960	3 721 442	4 136 000	901	564	68 108	-87	68 195	3,96	2,71
ZH	Meilen	Seidengasse 50	PE	01.11.2019	2006	12 153 608	13 697 000	2 183	1 512	198 360	90	198 270	4,41	4,24
ZH	Winterthour	Sonnenblickstrasse 15+17	PE	31.10.2019	1960	5 515 381	6 012 000	1 342	897	81 137	389	80 748	4,25	2,73
ZH	Zurich	Zurlindenstrasse 31	PE	14.11.2019	1960	7 781 834	8 693 000	195	506	120 444	-38	120 482	4,48	3,54
ZH	Dietikon	Schöneeggstrasse 149+151	PE	04.12.2019	1962	6 280 688	6 421 000	1 420	1 103	121 013	582	120 431	3,73	2,66
ZH	Zurich	Albisstrasse 170	PE	01.12.2019	1929	7 154 009	7 316 000	865	566	99 412	1 450	97 962	4,30	3,36
ZH	Zurich	Ueberlandstrasse 343+343a	PE	17.12.2019	1960	14 892 447	15 010 000	1 078	1 616	235 619	-456	236 075	4,13	3,64
ZH	Zurich	Rieterstrasse 49+51	PE	19.12.2019	1978	24 715 268	25 523 000	1 084	1 535	291 748	14 067	277 681	4,65	3,31
ZH	Buchs	Meierwiesenstrasse 54+56	PE	23.12.2019	1982	8 218 530	8 935 000	2 522	1 252	136 608	1 629	134 979	3,31	3,44
ZH	Wetzikon	Baumgartenstrasse 22+24	PE	29.04.2020	1959	8 925 802	9 084 000	1 424	826	158 712	206	158 506	4,20	4,04
ZH	Oberengstringen	Eggstrasse 38+40	PE	30.07.2020	1971	6 568 869	7 306 000	2 451	712	115 362	13 288	102 074	3,73	3,18
ZH	Wallisellen	Friedenstrasse 6a+b	PE	30.07.2020	1961	7 115 270	7 462 000	1 547	894	123 337	-4 304	127 641	4,14	3,11
ZH	Zurich	Geissbergweg 21+25+27	PE	30.07.2020	1963	26 231 947	24 865 000	2 976	1 841	318 950	-368	319 318	4,83	3,69
ZH	Zurich	Rankstrasse 17	PE	13.10.2020	1924	6 657 526	6 870 000	380	458	74 706	-303	75 009	4,48	2,71
ZH	Zurich	Albisriederstrasse 40	PE	17.12.2020	1944	5 893 716	6 089 000	423	512	78 864	124	78 740	4,30	3,02
ZH	Winterthour	Oberseenerstrasse 35	PE	20.07.2021	1967	5 172 425	5 658 000	764	782	89 586	-160	89 746	4,32	3,26
ZH	Zurich	Diererstrasse 19	PE	30.08.2021	1865	4 713 540	4 711 000	245	245	56 970		56 970	4,61	3,49
ZH	Zurich	Gladbachstrasse 6+8	PE	08.09.2021	1862	8 693 325	8 507 000	318	404	132 320	1 419	130 901	4,65	3,42
ZH	Zurich	Uetlibergstrasse 51	PE	29.11.2021	1931	7 369 682	6 242 000	293	535	74 585	3	74 582	4,65	2,80
ZH	Wädenswil	Holzmoosrütistrasse 44+46	PE	15.12.2021	1973	23 773 888	24 189 000	5 109	2 475	353 495	3 304	350 191	4,07	3,60
ZH	Zurich	Wehntalerstrasse 402+404	PE	01.04.2022	1954	10 750 307	10 867 000	1 194	841	144 120	7 139	136 981	4,30	3,35
ZH	Dübendorf	Kriesbachstrasse 67a	PE	03.06.2022	1968	5 591 358	5 140 000	1 581	892	71 346	134	71 212	4,00	3,00
ZH	Winterthour	Schlossstalstrasse 7,9	PE	01.06.2022	1965	11 976 787	11 271 000	1 916	1 480	184 338	3 946	180 392	4,25	3,00
ZH	Zurich	Schaffhauserstrasse 488+490	PE	20.06.2022	1938	14 992 538	13 789 000	1 141	1 028	145 469	331	145 138	4,48	3,90
ZH	Zurich	Albisstrasse 86	PE	28.06.2022	1895	5 372 662	4 984 000	153	352	72 000	60	71 940	4,63	2,63
SG	St. Gall	Oberstrasse 79+81	PE	06.04.2017	1920	3 589 802	3 836 000	635	666	75 593	9 274	66 319	4,06	3,88
GR	Coire	Kasernenstrasse 129+131	PE	18.12.2020	1959	6 417 079	6 541 000	1 644	1 595	125 524	7 321	118 203	4,23	3,51
TG	Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 10-16	PE	30.03.2021	1960	16 791 495	17 726 000	2 960	2 803	326 253	-109	326 362	4,22	4,00
GR	Coire	Ringstrasse 103-107	PE	21.10.2021	1959	9 089 737	8 873 000	3 037	1 749	180 828	-67	180 895	4,23	3,15
ZG	Zoug	Lüssiweg 16	PE	03.01.2018	1959	6 714 448	7 739 000	635	936	131 660	-678	132 338	4,65	3,05
ZG	Zoug	Baarerstrasse 107	PE	07.03.2019	1918	4 255 096	5 476 000	353	381	103 500		103 500	4,65	3,88
LU	Lucerne	Rosenbergweg 4+6	PE	14.05.2019	1986	7 629 314	8 210 000	3 222	1 341	139 380	-333	139 713	4,44	3,36
LU	Lucerne	Sagenmattstrasse 20+20a	PE	05.08.2019	1943	8 046 303	9 099 000	1 278	1 092	147 476	7 639	139 837	4,27	3,48
LU	Lucerne	Grünauring 19	PE	13.09.2019	1974	5 229 921	5 361 000	1 240	855	126 849	14 960	111 889	3,92	3,72
LU	Dagmersellen	Lindengarten 7	PE	01.12.2019	2017	8 162 422	8 714 000	464	1 342	157 468	2 515	154 953	3,51	4,54
AG	Brugg	Hafnerweg 6	PE	02.08.2017	1966	12 833 473	13 211 000	2 458	2 169	235 318	4 161	231 157	3,64	4,03
SO	Wangen	Bahnhofplatz 3a-d	PE	16.05.2017	2019	17 383 393	18 703 000	5 224	3 248	386 112	16 212	369 900	3,11	4,30
AG	Lenzburg	Kirchgasse 4 / Oberer Scheunenweg 8	PE	15.12.2016	2017	2 728 941	3 042 000	115	501	57 574	4 860	52 714	4,31	3,96

* 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		
BS	Bâle	Riehenring 147	PE	01.09.2017	1966	8 329 552	11 944 000	374	1 191	192 312	-3 431	195 743	4,39	4,46
SO	Soleure	Erlenweg 30+32	PE	01.11.2017	1951	3 076 297	3 364 000	1 904	786	71 400	47	71 353	3,87	3,02
AG	Spreitenbach	Willestrasse 5+7	PPE	27.11.2017	2014	19 556 085	22 221 000	3 037	3 348	425 621	57	425 564	3,42	4,12
AG	Aarau	General Guisan-Strasse 31	PE	03.04.2019	1963	26 478 139	28 403 000	5 112	4 883	502 222	519	501 704	4,06	3,87
BS	Riehen	Lörracherstrasse 68 / Friedhofweg 1+3	PE	02.09.2019	1961	16 003 761	16 494 000	996	2 580	293 741	23 803	269 938	3,84	3,60
AG	Neuenhof	Kappelstrasse 3+5	PE	15.11.2019	1961	7 726 361	7 450 000	1 564	1 028	131 076	426	130 650	3,25	4,01
AG	Birmenstorf	Chileweg 2-6	PE	05.11.2019	1972	8 007 315	8 527 000	2 971	1 839	182 753	12 869	169 884	3,72	3,73
BS	Bâle	Dornacherstrasse 117+119	PE	27.11.2019	1973	14 394 433	14 883 000	721	1 756	212 874	5 529	207 345	4,21	3,44
BS	Bâle	In den Ziegelhöfen 149	PE	30.12.2019	1943	4 376 702	4 448 000	582	596	55 103	17 480	37 623	4,39	3,79
AG	Wettingen	Landstrasse 154+156	PE	02.04.2020	1953	6 659 601	7 085 000	1 071	896	123 432	235	123 197	3,98	3,78
AG	Baden	Mellingerstrasse 142+144	PE	30.06.2020	1960	10 643 820	11 563 000	2 176	1 968	214 569	186	214 383	4,03	3,60
BS	Bâle	Güterstrasse 79	PE	06.10.2020	1976	10 677 921	11 235 000	415	1 156	176 234	-3 226	179 460	4,37	3,61
AG	Wildeggen	Bruggerstrasse 9a-9g	PPE	02.02.2021	1989	21 270 376	21 312 000	10 560	5 956	547 548	65 966	481 582	3,39	3,57
BL	Binningen	Hauptstrasse 116	PE	09.02.2021	1953	6 320 339	6 652 000	406	1 010	114 897	8 096	106 801	4,05	2,86
BS	Bâle	Hegenheimerstrasse 131	PE	15.04.2021	1925	2 820 412	2 733 000	157	393	44 448	-2	44 450	4,22	3,35
BS	Bâle	Eisenbahnweg 10	PE	15.04.2021	1934	4 545 462	4 474 000	383	697	76 019	897	75 122	4,57	3,15
BS	Bâle	Lothringerstrasse 80+82	PE	01.11.2021	1959	7 959 353	7 991 000	567	1 356	123 903	10 406	113 497	4,56	2,98
BL	Birsfelden	Baumgartenweg 5-10	PE	03.01.2022	1959	28 239 790	27 321 000	3 608	3 301	437 017	24 685	412 332	4,07	3,48
AG	Suhr	Roggenweg 6-12	PE	28.06.2022	1967	12 283 444	12 107 000	5 388	2 608	236 884	414	236 470	3,64	3,44
BE	Spiez	Simmentalstrasse 17	PE	28.12.2016	1955	3 898 869	4 368 000	1 483	1 124	101 688	-119	101 807	3,59	3,29
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 26	PE	30.01.2017	2021	8 616 036	7 840 000	2 000	1 210	158 180	1 121	157 059	3,32	4,16
BE	Niederwangen b. Berne	Brüggbühlstrasse 70-76	PPE	01.11.2017	1991	7 899 257	8 622 000	3 975	1 902	188 942	4 468	184 474	4,35	3,45
BE	Liebefeld	Könizstrasse 190+192	PE	01.11.2017	1951	7 734 225	8 497 000	2 432	1 508	152 498	-73	152 571	4,18	2,94
BE	Liebefeld	Könizstrasse 213	PE	01.11.2017	1937	1 942 916	1 808 000	716	364	40 812	1 863	38 949	4,18	2,81
SO	Grenchen	Haldenstrasse 50-54	PE	06.10.2017	2015	8 416 366	8 964 000	1 816	1 558	159 420	8 654	150 766	3,60	4,15
BE	Berne	Elfenauweg 29	PE	01.04.2022	1948	6 449 838	6 365 000	975	684	89 498	6 545	82 953	4,39	3,67
VS	Brigue-Glis	Jesuitenweg 28-32	PE/DS	26.03.2019	2021	20 627 799	22 700 000	6 969	4 497	601 329	-2 610	603 939	3,75	4,16
TI	Locarno	Via Bartolomeo Varenna 20a+20b / Via Alberto Franzoni 5	PE	13.02.2019	2021	41 035 617	46 725 000	4 452	5 490	837 282	92 648	744 634	3,82	4,30
VS	Martigny	Rue d'Aoste 9	PE	01.06.2022	2019	10 368 905	10 037 000	307	1 463	182 445	10 172	172 274	3,56	4,45
GE	Genève	Rue Charles-Giron 8	PE	11.04.2017	1915	10 682 676	12 090 000	438	1 256	174 028	35 554	138 474	4,81	3,32
VD	Bex	Route d'Aigle 15a+b	PE	16.08.2018	2018	9 451 147	10 795 000	3 292	1 489	211 548	31 218	180 330	3,51	4,46
GE	Genève	Rue des Eaux-Vives 110+112	PE	04.04.2019	1981	24 732 524	27 162 000	303	2 017	405 750	6 693	399 057	4,59	3,46
VD	Lausanne	Avenue du Mont Blanc 9+10	PE	30.06.2020	1900	11 222 120	11 595 000	7 541	1 326	172 218	3 252	168 966	4,52	3,20
VD	Morges	Avenue du Moulin 7+9	PE	04.09.2020	1964	24 424 502	24 965 000	2 648	2 977	421 345	12 133	409 212	4,41	3,71
GE	Genève	Rue Schaub 9	PE	03.12.2020	1900	10 512 404	10 294 000	229	1 004	154 706	26 986	127 720	4,64	3,16
GE	Genève	Rue Charles-Giron 1	PE	06.12.2021	1910	17 247 047	17 882 000	352	1 430	232 230	69	232 160	4,64	3,94
VD	Lausanne	Chemin de la Vulliette 18	PE	31.03.2022	2018	11 307 540	11 057 000	1 984	774	160 170	-11 163	171 333	4,53	4,48
GE	Genève	Avenue Pictet-de-Rochemont 22	PE	24.03.2022	1890	17 255 687	16 634 000	301	1 388	223 878	-5 549	229 427	4,54	3,95
VD	Pully	Chemin du Montillier 1	PE	01.07.2022	1960	13 150 576	12 583 000	1 280	1 288	180 766	-572	181 338	4,44	3,31
GE	Genève	Rue Henri-Veyrassat 10	PE	31.05.2022	1930	14 275 275	13 604 000	223	1 106	185 043	-55	185 098	4,48	3,91
VD	Bussigny	Route de Buyère 7	PE	25.07.2022	1986	6 768 395	6 575 000	2 888	655	130 082	21 541	108 541	4,08	3,31
VD	St-Sulpice	Rue du Centre 14	PE	15.07.2022	2016	10 611 928	10 578 000	1 315	504	160 200	55 124	105 076	4,18	4,21
GE	Carouge	Route des Acacias 36	PE	01.10.2022	1963	36 842 799	45 824 000	1 110	4 616	741 544	14 400	727 144	4,21	3,77
VD	Payerne	Route de la Vignette 3	PE	04.12.2017	2017	6 059 396	6 124 000	434	1 017	120 245	-16 725	136 970	3,37	4,67
GE	Genève	Avenue Pictet-de-Rochemont 33	PE	30.05.2018	1945	19 747 549	22 530 000	422	1 795	318 744	14 994	303 750	4,39	3,85
GE	Genève	Rue du Clos 3 / Rue de l'Indiennerie 3	PE	30.05.2018	1960	15 321 666	17 697 000	686	1 301	264 095	-25	264 120	4,65	4,13
GE	Genève	Rue de Carouge 89	PE	30.05.2018	1919	14 343 021	16 960 000	282	1 326	214 336	7 925	206 411	4,35	3,88
GE	Genève	Rue du Prieuré 37	PE	30.05.2018	1919	14 559 285	17 702 000	396	1 354	231 799	4 769	227 030	4,48	3,42
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue des Crêtets 116+118	PE	30.05.2018	1967	7 088 401	7 381 000	3 558	2 840	241 171	29 387	211 785	3,49	3,03
GE	Bernex	Chemin Sous-le-Têt 20-26	PE	30.05.2018	1970	22 495 140	26 940 000	3 534	2 911	478 959	26 077	452 882	3,92	3,88
GE	Meyrin	Rue de la Prulay 39-Rue de la Prulay 45	PE	26.03.2019	1961	37 596 310	49 620 000	927	5 530	825 896	591	825 306	3,98	3,23
Total intermédiaire: 103						1 206 545 416	1 305 579 000	177 995	157 345	21 435 360	797 767	20 637 593	4,16	3,69

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

** À l'achèvement des constructions

*** Non annualisé

Canton	Localité	Rue	Forme de propriété*	Date d'acquisition	Année de construction	Coûts de revient	Valeur vénale	Surface du terrain	Surface locative**	Revenu locatif [THÉORIQUE]***	Pertes sur loyers***	Produits bruts***	Notation de l'emplacement	Notation de l'immeuble
												(revenu locatif [RÉEL])		
						CHF	CHF	m ²	m ²	CHF	CHF	CHF		
IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL														
ZH	Wallisellen	Birkenweg 4 / Oberwiesenstrasse 4	PE	01.11.2016	1963	24 688 071	24 965 000	3 232	6 270	593 654	1 221	592 433	3,98	4,39
ZH	Schlieren	Ilfangstrasse 9+11 / Industriestrasse 19	PE/DS	07.11.2016	1989	18 324 388	19 485 000	15 464	15 037	983 697	249	983 448	3,92	3,91
ZH	Winterthour	Auwiesenstrasse 1	PE	04.10.2017	1970	11 451 521	12 841 000	4 463	5 248	346 279	106 694	239 585	4,09	3,98
ZH	Dübendorf	Stettbachstrasse 6	PE	01.11.2017	1973	26 838 668	26 617 000	4 588	7 330	691 555	-15 947	707 502	3,66	3,28
ZH	Zurich	Herostrasse 9	PE	01.02.2018	1975	20 637 528	20 058 000	1 815	6 940	526 967	-1 457	528 424	4,60	2,48
ZH	Egg	Gewerbestrasse 16-20	PPE	26.01.2018	1976	15 557 879	16 557 000	5 714	9 294	466 669	5 178	461 491	3,48	3,41
ZH	Volketswil	Industriestrasse 22	PE	27.06.2018	1981	55 131 773	45 194 000	5 765	28 302	1 892 772	61 561	1 831 211	3,57	3,52
ZH	Volketswil	Müllerenstrasse 5	PE	27.06.2018	2016	8 680 995	11 558 000	5 617	2 002	231 024		231 024	3,63	3,90
ZH	Wädenswil	Rütihof 8-12	PE	01.04.2020	2020	34 221 735	36 873 000	5 997	15 138	864 107	-36 132	900 239	3,41	4,30
ZH	Zurich	Bernerstrasse Nord 202-210	PE	11.07.2019	1977, 1976	25 170 373	25 538 000	6 231	8 820	708 116	1 574	706 542	4,56	3,34
ZH	Zurich	Hardturmstrasse 120	PPE	18.10.2019	1990	10 779 936	12 119 000	1 045	1 326	201 017		201 017	4,60	3,70
ZH	Nänikon	Stationsstrasse 57	PE	01.11.2019	1992	5 476 310	5 353 000	1 658	1 227	168 340	4 080	164 259	3,58	3,96
ZH	Dietikon	Limmatfeld-Strasse 20	PE	15.12.2019	1984	10 867 525	11 626 000	3 941	4 477	286 998	17 974	269 025	3,78	4,25
ZH	Wetzikon	Kastellstrasse 10+12	PE	11.12.2019	1965	22 010 594	22 982 000	12 693	8 753	579 966	0	579 966	3,53	3,99
ZH	Zurich	Strehlgasse 5	PE	02.09.2020	1900	4 482 532	6 402 000	53	137	84 000		84 000	4,40	3,25
ZH	Zurich	Bahnhofstrasse 69a	PE	23.12.2021	1898	169 786 747	154 361 000	269	1 352	1 354 387		1 354 387	5,00	3,91
TG	Frauenfeld	Zürcherstrasse 305	PE	03.01.2023	1982	11 042 826	11 066 000	3 410	4 216	274 142	48 214	225 927	3,99	4,02
SG	Wil	Obere Bahnhofstrasse 40	PE	03.01.2023	1958	16 903 046	16 879 000	1 105	2 809	431 265		431 265	4,60	2,83
ZG	Cham	Riedstrasse 3+5	PE	03.03.2021	1976	12 751 919	11 984 000	5 827	5 496	370 246	-5 214	375 460	4,12	3,91
ZG	Cham	Hinterbergstrasse 15+17	PE	01.09.2021	1989	28 871 489	31 058 000	5 448	8 148	740 174	-33 287	773 460	4,38	4,17
BS	Bâle	Sattelgasse 2	PE	28.09.2018	1936	4 995 646	6 156 000	155	648	118 424	17	118 407	4,42	3,29
AG	Rheinfelden	Theodorshofweg 16-20	PE	25.06.2019	1979	23 338 555	25 654 000	13 235	4 580	700 450	-25 988	726 438	3,64	3,88
BS	Bâle	Peter Merian-Strasse 47	PE	15.10.2019	1948	8 246 030	8 611 000	631	631	162 000		162 000	4,53	4,68
BS	Bâle	Freie Strasse 52	PE	31.08.2020	1973	24 091 352	23 815 000	435	2 291	470 735	1 416	469 319	4,60	3,86
BS	Bâle	Gerbergasse 44 / Gerbergässchen 7	PE	04.12.2020	1959	14 251 969	14 001 000	305	1 541	225 000	16	224 984	4,52	3,55
AG	Oberentfelden	Ausserfeldstrasse 9	PE	01.12.2022	1987	5 650 812	5 623 000	5 845	3 326	249 474	42 629	206 846	3,06	3,13
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 11	PE	30.01.2017	1994	42 105 565	36 580 000	15 202	19 601	1 153 924	323 994	829 930	3,57	4,17
BS	Riehen	Schopfgässchen 8	PE	13.06.2018	1968	8 395 960	8 473 000	1 984	1 224	198 306	-3 115	201 421	3,38	3,28
Total intermédiaire: 28						664 751 745	652 429 000	132 127	176 163	15 073 687	493 678	14 580 009	4,20	3,80
IMMEUBLES À USAGE MIXTE														
ZH	Winterthour	Obergasse 2a	PE	01.11.2018	1968	7 478 139	9 267 000	339	1 042	185 288	135	185 153	4,54	2,65
ZH	Adliswil	Albisstrasse 27	PE	15.11.2019	1960	12 195 909	11 827 000	1 969	1 657	188 256	-8 496	196 752	3,69	3,16
ZH	Zurich	Albisstrasse 9	PE	07.02.2020	1927	10 428 401	10 426 000	308	1 085	144 245	28 503	115 742	4,41	3,65
ZH	Zurich	Sternenstrasse 21	PE	20.10.2020	1920	8 442 097	7 807 000	232	681	88 182	5 532	82 650	4,42	3,50
ZH	Zurich	Rotbuchstrasse 66	PE	11.11.2021	1911	12 409 981	11 347 000	381	921	118 541	823	117 719	4,71	3,71
ZH	Zurich	Rotwandstrasse 51	PE	20.12.2021	1879	6 032 307	5 777 000	249	530	66 512	50	66 462	4,80	3,02
BL	Birsfelden	Hauptstrasse 28+30	PE	03.08.2017	1972	43 176 755	44 827 000	3 067	6 373	752 702	62 670	690 032	3,62	4,40
AG	Rheinfelden	Obertorplatz 1+3	PE	01.10.2019	1981	6 653 397	7 029 000	1 482	1 554	141 745	2 813	138 932	3,91	3,06
BS	Bâle	Inselstrasse 61+61a	PE	02.07.2020	1925	4 494 443	4 604 000	515	1 091	81 768	33	81 735	4,11	3,62
BS	Bâle	Feldbergstrasse 50 / Klybeckstrasse 33	PE	31.03.2021	1859	7 360 908	6 409 000	340	1 075	112 021	281	111 740	4,31	3,36
AG	Baden	Mellingerstrasse 138+140	PE	30.11.2021	1961, 1969	9 670 464	9 515 000	2 350	3 756	268 113	9 360	258 753	4,12	2,63
BL	Allschwil	Lindenstrasse 1	PE	31.01.2022	1962	7 025 422	6 813 000	581	1 064	137 238	-2 651	139 889	4,22	3,34
TI	Bellinzzone	Via alla Moderna 1+3	PE	11.05.2018	1950	8 357 837	7 465 000	1 328	2 594	193 077	70 810	122 267	3,88	3,35
GE	Genève	Rue des Savoises 19	PE	20.12.2019	1958	6 994 660	7 706 000	206	798	142 789	4 000	138 789	4,29	2,74
GE	Genève	Rue de la Baillive 2	PE	01.12.2021	1901	8 097 087	7 431 000	158	785	119 184	5 459	113 725	4,46	3,32
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 28-32	PE	27.12.2017	1959	13 813 991	11 089 000	3 749	4 835	332 393	24 033	308 360	3,70	2,67
VD	Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 1+3 / Rue du Milieu 2+4	PE	31.12.2021	1898	9 785 502	9 478 000	571	1 536	183 940	45 150	138 790	4,16	3,56
GE	Genève	Boulevard de la Cluse 20	PE	30.05.2018	1919	14 270 230	14 198 000	292	1 160	212 188	7 140	205 048	4,09	3,86
NE	Le Locle	Rue Henry-Grandjean 1	PE	30.05.2018	1968	2 597 884	2 194 000	549	2 746	157 983	20 254	137 729	2,95	2,66
Total intermédiaire: 19						199 285 416	195 209 000	18 666	35 282	3 626 166	275 898	3 350 267	4,06	3,52

* 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														
ZH	Wetzikon	Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	PE	01.11.2017	2026	12 154 845	12 782 000	4 314	5 859				3,81	4,28
ZH	Höri	Altmannsteinstrasse 30-34 / Wehntalerstrasse 8+10	PE	07.02.2017	1972	6 290 867	5 387 000	5 544	6 090	210 830	157 046	53 784	2,99	1,71
ZH	Zurich	Seebahnstrasse 141	PE	05.05.2017	1895, 2024	3 841 773	4 311 000	184	500				4,48	4,10
ZH	Zurich	Albisriederstrasse 166	PE	13.12.2017	2024	6 379 456	12 638 000	799	1 250	100 274	1 565	98 708	4,35	2,53
ZH	Uitikon	Leuengasse 26-36	PE	02.07.2018	2024	119 649 019	136 424 000	19 303	16 117				4,28	4,58
ZH	Zurich	Dörflistrasse 115	PE	01.11.2018	1929	3 427 834	3 019 000	168	418	22 915	8 390	14 525	4,83	3,00
ZH	Zurich	Oberwiesenstrasse 63	PE	22.12.2020	2023	5 545 168	5 522 000	508	507				4,65	3,93
ZH	Zurich	Winterthurerstrasse 703	PE/PPE	01.07.2021	2027	93 843 706	93 880 000	9 682	15 689				4,26	4,17
ZH	Zurich	Moosstrasse	PE	13.12.2022		13 465 555	12 375 000		1 345				4,48	4,50
AG	Baden	Brown Boveri Platz 4	PE	04.02.2019	2023	109 850 837	116 140 000	3 360	11 707				4,01	4,30
BE	Berne	Laubeggstrasse 70	PE	30.01.2017	1965	8 472 062	8 020 000	3 335	4 663	294 440	28 553	265 887	4,09	3,50
TI	Paradiso	Riva Paradiso 18	PE	01.02.2018	2023	20 760 179	18 083 000	756	2 281				3,57	4,29
Total intermédiaire: 12						403 681 301	428 581 000	47 953	66 425	628 458	195 554	432 903	4,16	4,25
Total: 162						2 474 263 879	2 581 798 000	376 741	435 215	40 763 671	1 762 898	39 000 772	4,16	3,80

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

** À l'achèvement des constructions

*** Non annualisé

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	11 066 000,00
SG	Wil	Obere Bahnhofstrasse 40**	Commerce	03.01.2023	16 879 000,00
Total: 2 biens					

* Plus un achat de regroupement à Liebefeld

** Transaction autorisée entre proches

Ventes

	Prix de vente en CHF
Aucune	

Recettes locatives par locataire supérieures à 5 %

Part en %

Aucune	---
Total	---

Engagements de paiement contractuels après le jour de clôture du bilan au 30.06.2023

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	550 000
Total achats de terrains			550 000
Engagements de paiement pour des mandats de construction et investissements dans des immeubles			
Montant total			102 926 792
Engagements de paiement issus des contrats de bail			
Montant total			360 000
Total des engagements de paiement			103 836 792

Hypothèques accordées et autres engagements garantis par des hypothèques

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques rétrocedées				
Financement Achats	Gage immobilier	14.12.2020-15.05.2023	0,72% à 2,45%	850 000
Total des hypothèques rétrocedées				850 000
Hypothèques accordées				
Financement Achats	Gage immobilier	14.12.2020-31.12.2023	2,45%	4 450 000
Financement Achats	Gage immobilier	14.12.2020-31.12.2023	2,50%	3 300 000
Financement Projet	Gage immobilier	19.01.2021-31.12.2023	2,50%	390 000
Financement Projet	Gage immobilier	08.03.2021-31.12.2023	2,50%	50 000
Financement Projet	Gage immobilier	25.06.2021-31.12.2023	2,50%	30 000
Financement Projet	Gage immobilier	03.08.2021-31.12.2023	2,50%	30 000
Financement Projet	Gage immobilier	30.09.2021-31.12.2023	2,50%	25 000
Financement Projet	Gage immobilier	22.11.2021-31.12.2023	2,50%	35 000
Financement Projet	Gage immobilier	07.12.2021-31.12.2023	2,45%	890 000
Financement Projet	Gage immobilier	07.12.2021-31.12.2023	2,50%	1 110 000
Financement Projet	Gage immobilier	27.12.2021-31.12.2023	2,50%	60 000
Financement Projet	Gage immobilier	31.01.2022-31.12.2023	2,50%	10 000
Financement Projet	Gage immobilier	23.02.2022-31.12.2023	2,50%	35 000
Financement Projet	Gage immobilier	07.03.2022-31.12.2023	2,50%	70 000
Financement Projet	Gage immobilier	31.03.2022-31.12.2023	2,50%	42 823
Financement Projet	Gage immobilier	30.05.2022-31.12.2023	2,50%	30 000
Financement Projet	Gage immobilier	07.06.2022-31.12.2023	2,50%	30 000
Financement Projet	Gage immobilier	30.06.2022-31.12.2023	2,50%	43 676
Financement Projet	Gage immobilier	18.07.2022-31.12.2023	2,50%	10 000

Annexe

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques accordées				
Financement Projet	Gage immobilier	02.08.2022–31.12.2023	2,50%	100 000
Financement Projet	Gage immobilier	29.08.2022–31.12.2023	2,50%	30 000
Financement Projet	Gage immobilier	19.09.2022–31.12.2023	2,50%	71 701
Financement Projet	Gage immobilier	10.10.2022–31.12.2023	2,45%	10 000
Financement Projet	Gage immobilier	24.10.2022–31.12.2023	2,45%	20 000
Financement Projet	Gage immobilier	31.10.2022–31.12.2023	2,45%	30 000
Financement Projet	Gage immobilier	05.12.2022–31.12.2023	2,45%	130 000
Financement Projet	Gage immobilier	19.12.2022–31.12.2023	2,45%	30 000
Financement Projet	Gage immobilier	31.12.2022–31.12.2023	2,45%	58 361
Financement Projet	Gage immobilier	16.01.2023–31.12.2023	2,45%	60 000
Financement Projet	Gage immobilier	13.02.2023–31.12.2023	2,45%	130 000
Financement Projet	Gage immobilier	27.02.2023–31.12.2023	2,45%	20 000
Financement Projet	Gage immobilier	31.03.2023–31.12.2023	2,45%	67 076
Financement Projet	Gage immobilier	01.05.2023–31.12.2023	2,45%	20 000
Financement Projet	Gage immobilier	30.05.2023–31.12.2023	2,45%	100 000
Financement Projet	Gage immobilier	05.06.2023–31.12.2023	2,45%	50 000
Financement Projet	Gage immobilier	30.06.2023–31.12.2023	2,45%	73 543
Total des hypothèques accordées				11 642 180

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
Financement achats/projets	Gage immobilier	03.01.2023–31.03.2023	1,33% à 1,35%	20 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	25.07.2022–15.05.2023	0,25% à 1,55%	40 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	09.12.2022–08.06.2023	1,18% à 1,77%	5 400 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.08.2022–09.06.2023	0,75% à 1,84%	14 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.12.2022–13.06.2023	1,25% à 1,79%	34 780 000
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
Total des hypothèques rétrocedées				114 243 750
Hypothèques à court terme (< 1 an)				
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
Financement achats/projets	Gage immobilier	13.06.2023–14.07.2023	1,96%	34 780 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	13.06.2023–14.07.2023	1,90%	175 300 000
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	2,06%	20 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	28.06.2023–28.07.2023	2,01%	55 000 000
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	30.06.2023–04.08.2023	2,07%	3 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	26.06.2023–25.08.2023	2,11%	2 000 000
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
Reprise à l'achat	Gage immobilier	01.01.2019–30.09.2023	2,20%	325 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.11.2019–30.09.2023	1,95%	19 081 250
Reprise à l'achat	Gage immobilier	04.02.2021–30.11.2023	0,95%	100 000
Total des hypothèques à court terme				472 483 250
Hypothèques à long terme (1 à 5 ans)				
Reprise à l'achat	Gage immobilier	04.02.2021–31.03.2025	1,75%	28 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	04.02.2021–31.12.2025	1,00%	750 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	01.10.2020–31.10.2026	1,20%	5 225 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	01.04.2012–31.03.2027	2,65%	900 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	02.12.2019–16.04.2027	0,93%	1 000 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	06.12.2021–23.07.2027	3,97%	2 586 250
Reprise à l'achat	Gage immobilier	06.12.2021–23.07.2027	3,97%	450 000
Total des hypothèques à long terme (1 à 5 ans)				10 939 250

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
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
Reprise à l'achat	Gage immobilier	30.06.2020–30.06.2030	0,92%	1 530 000
Reprise à l'achat	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
Reprise à l'achat	Gage immobilier	06.04.2023–06.04.2032	2,22%	10 000 000
Reprise à l'achat	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				735 142 500

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%	4,09%	Coûts de construction
Indemnité d'achat	2,00%	1,00%	Prix d'achat
Indemnité de vente	2,00%	n/d	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%	4,00%	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) datait du 9 août 2022. Ce contrat de fonds a été remplacé le 7 août 2023. Le contrat de fonds désormais en vigueur a été publié sur www.swissfunddata.ch le 16 août 2023.

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 concernent 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

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, Patrick Mandlehr en tant que CIO, 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, Severin Oswald en tant que responsable Développement et Christian Ulrich en tant que responsable Réalisation. Le responsable Ventes était Fabian Linke.

Résultats après la date de clôture du bilan / autres

Depuis le 1^{er} juillet 2023, la direction du fonds renonce à son propre service de réalisation pour l'Akara Diversity PK. Christian Ulrich a quitté l'entreprise. Le 15 juillet 2023, Patrick Mandlehr, jusqu'alors CIO d'Akara Diversity PK, a également quitté l'entreprise. Anastasius Tschopp, CEO de la direction du fonds et membre de la Direction du Groupe SPS, dirige désormais Akara Diversity PK en tant que CIO.

Crise ukrainienne

La situation en Ukraine, qui reste malheureusement peu réjouissante au moment de la rédaction du présent rapport annuel, les inconnues politiques qui y sont liées ainsi que les difficultés de livraison de divers matériaux, toujours perceptibles suite à la pandémie de COVID 19 (ou de «coronavirus»), constituent une grande source d'incertitude. Les retards de livraison et la hausse des prix des matériaux de construction, ainsi que la question de savoir si et dans quelle mesure une éventuelle pénurie d'énergie pour l'Europe occidentale et la Suisse aura des répercussions sur le fonds Akara Diversity PK, ne peuvent actuellement pas être évalués de manière fiable. Le Conseil d'administration et la direction du fonds suivent de près l'évolution de la situation et analysent les éventuelles mesures à prendre.

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 en combinaison avec le §1 ch. 4 let. h du contrat de fonds.

Certificats

Rapport de l'évaluateur



PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
Postfach
CH-8050 Zürich
Telefon: +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

16 août 2023

Valeur de marché des propriétés au 30.06.2023

Situation initiale et mandat

Pour le compte de Swiss Prime Site Solutions AG, tous les immeubles de placement, y compris les immeubles en développement de Swiss Diversity Property Fund PK, ont été évalués par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à des fins de comptabilité au 30 juin 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 de l'International Valuation Standards Council (IVSC), du Swiss Valuation Standard (SVS) et des directives de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

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 propriétés ont été fournis par le client. L'exactitude de ces documents est supposée. Les propriétés sont inspectées dans le cadre de l'évaluation au moins tous les trois ans et après l'acquisition ou la 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. En outre, des suppléments spécifiques aux biens pour l'emplacement, l'utilisation et d'autres risques caractéristiques aux biens sont



pris en compte individuellement 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, 162 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 de 01.01.2023 à 30.06.2023, un total de 2 propriétés ont été acquises et aucune propriété n'a été vendue. Dans le cadre de l'évaluation actuelle, un total de 4 propriétés ont été visités.

Pour les biens de Akara Swiss Diversity Property Fund PK évalués par PwC, le taux d'actualisation pondéré en fonction des valeurs de marché au 30.06.2023 est de 2.59%. Le taux de capitalisation pondéré en fonction des valeurs de marché au 30.06.2023 est de 2.66%.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du portefeuille de Swiss Diversity Property Fund PK au 30.06.2023 est évaluée par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à CHF 2'581'798'000.

Portefeuille	Nombre d'immeubles	Valeur de marché (CHF)	Taux d'actualisation pondéré (réel)	Taux de capitalisation pondéré (réel)
Akara Swiss Diversity Property Fund PK	162	2'581'798'000	2.59%	2.66%

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

Sebastian Zollinger MRICS
Directeur



Photo: Akara Tower, Brown Boveri Platz 4, 5400 Baden



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Swiss Prime Site Solutions AG

Alpenstrasse 15

CH-6300 Zoug

Tel. +41 58 317 17 17

info@sps.swiss