



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Rapport semestriel non vérifié au 30.06.2024

Akara Swiss Diversity
Property Fund PK

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

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 ».

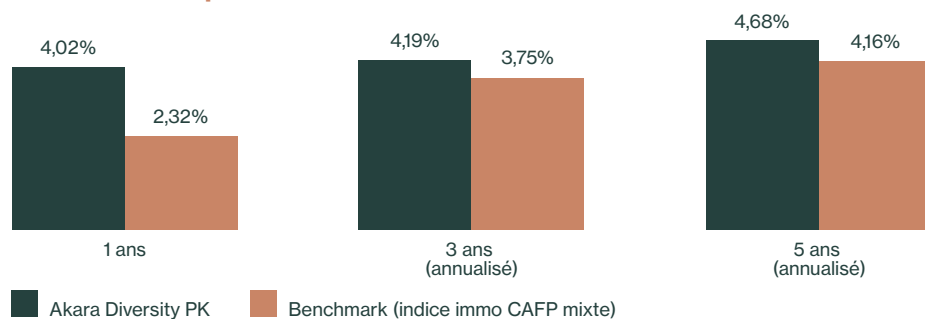
Sommaire

04	L'essentiel en bref
05	Informations sur le fonds et organisation
08	Rapport d'activité
11	Structure du portefeuille
16	Durabilité
20	Cours des affaires
24	Chiffres de clôture
29	Annexe
30	Inventaire
44	Certificats

L'essentiel en bref

		01.01.2024– 30.06.2024	01.01.2023– 30.06.2023
Données de base			
Émission de nouvelles parts du fonds	Nombre	39 933	13 024
Parts en circulation	Nombre	1 755 219	1 617 219
Valeur d'inventaire par part	CHF	1 126,89	1 117,86
Prix de rachat par part	CHF	1 104,33	1 095,50
Taux d'excompte / de capitalisation réel moyen	%	2,68/2,75	2,59/2,66
Compte de fortune			
Valeur vénale des bâtiments	CHF	2 774 611 000	2 581 798 000
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	2 833 810 701	2 626 720 779
Taux de financement externe	%	27,33	28,47
Quote-part des capitaux de tiers	%	30,20	31,18
Intérêts des capitaux de tiers	%	1,52	1,64
Durée restante des capitaux de tiers	Années	2,95	2,87
Fortune nette du fonds (VNI)	CHF	1 977 938 378	1 807 822 746
Compte de résultat			
Résultat net	CHF	28 803 068	23 884 798
Loyers	CHF	45 532 285	39 000 698
Taux de perte sur loyer	%	2,51	3,60
Durée restante des contrats de bail fixés (WAULT)	Années	4,62	3,97
Rendement et performance			
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	2,05	0,79
Rendement du capital investi (ROIC)	%	1,71	0,75
Rendement des placements	%	2,12	0,82
Rendement brut [THÉORIQUE] des constructions achevées	%	3,94	3,73
Rendement net des constructions achevées	%	3,17	2,86
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	75,47	72,54
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER_{REF} GAV)	%	0,526	0,526
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER_{REF} NAV)	%	0,752	0,741

Rendement de placement vs. benchmark



Informations sur le fonds

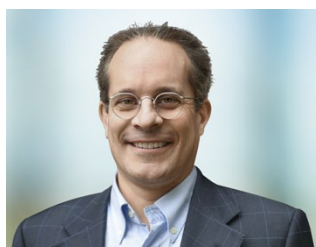
Données de base

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
Direction du fonds	Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug

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 (AG), président (également Group General Counsel de Swiss Prime Site AG, Zoug, ainsi que président du Conseil d'administration des sociétés du groupe Swiss Prime Site suivantes : Akara Property Development SA, Zoug, Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zoug, Fundamenta Consulting SA, Zoug, Fundamenta Group Immobilien Holding SA, Zoug, également en tant que président du Conseil de surveillance de Fundamenta Group Deutschland AG, Munich)
- 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, Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zoug, Fundamenta Consulting SA, Zoug, Fundamenta Group Immobilien Holding SA, Zoug, Jelmoli SA, Zurich, Swiss Prime Site Immobilien SA, Zurich, Swiss Prime Site Finance SA, Zoug, Swiss Prime Site Management SA, Zoug, également en tant que membre du Conseil de surveillance de Fundamenta Group Deutschland AG, Munich) ; membre du Conseil d'administration de Superlab Suisse SA, Zurich, de Flexoffice (Schweiz) SA, Zurich, et de Urban Connect SA, Zurich
- 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)

Mise en œuvre opérationnelle



Anastasius Tschopp
CEO (CIO ad interim)



Bernhard Rychen
CFO



Jerome Pluznik
Head Legal & Compliance



Monika Gadola Hug
Head Client Relations



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 (ZG), CEO (également membre de la Direction d’Akara Property Development SA, Zoug, ainsi que membre de la Direction du Groupe Swiss Prime Site et membre du Conseil d’administration des sociétés du groupe Swiss Prime Site suivantes : Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zoug, Fundamenta Consulting SA, Zoug, également membre du Conseil de surveillance de Fundamenta Group Deutschland AG, Munich)
- Philippe Brändle, de Mosnang, à Zurich, CFO (également membre de la Direction d’Akara Property Development SA, Zoug) jusqu’au 31 mars 2024
- Bernhard Rychen, de Wilderswil, à Zoug, CFO (également membre de la Direction d’Akara Property Development SA, Zoug) à compter du 1^{er} avril 2024
- Jerome Pluznik, de Gänssbrunnen (SO), à Zurich, Head Legal & Compliance (également membre de la Direction d’Akara Property Development SA, Zoug)
- Reto Felder, de Flüfli, à Dottikon (AG), 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	Swiss Prime Site Management AG, Zoug
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 30.05.2024: Salesforce, SFDC Ireland Ltd., Dublin À partir du 01.05.2024: Swiss Prime Site Management AG, Zoug avec Software MS Dynamics 365

Rapport d'activité de la direction du fonds

Nous avons le plaisir de vous présenter le rapport semestriel 2024 d'Akara Diversity PK. Ce rapport couvre la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2024 et s'inscrit dans le huitième exercice prenant fin au 31 décembre 2024.

Highlights

- **Augmentation du rendement net des constructions achevées** à 3,17 % (comptes semestriels 2023 : 2,86 %)
- **Baisse du taux de vacance** pour atteindre le niveau record de 1,85 % (comptes semestriels 2023 : 3,55 %)
- **1,70 % de surperformance par à l'indice CAFP mixte**, calculé sur 1 an
- **Baisse du coefficient d'endettement** pour atteindre 27,33 % (comptes semestriels 2023 : 28,47 %)
- **Gains en capital réalisés** suite à des ventes de 10,95 millions CHF (comptes semestriels 2023 : 0 million CHF)
- **Augmentation de la marge EBIT** pour atteindre 75,47 % (comptes semestriels 2023 : 72,54 %)
- **Augmentation de la part Hypothèques à long terme** pour atteindre 57,91 % (comptes semestriels 2023 : 35,73 %)

Généralités

Le rendement de placement pour le premier semestre 2024 est de 2,12 %. Celui-ci est constitué d'un rendement de cash-flow stable à hauteur de 1,49 % et d'un rendement lié à l'évolution de la valeur de 0,63 %. Depuis le lancement, il en résulte une surperformance cumulée de 7,88 % par rapport à l'indice immo CAFP mixte. Le rendement de distribution attrayant et exonéré d'impôt de 3,03 % (2023) se situe dans le cadre des objectifs des années précédentes ; il a été distribué aux investisseurs en avril 2024.

Le fonds Akara Diversity PK continue de s'affirmer comme une option d'investissement attractive, bénéficiant d'une confiance toujours aussi élevée. La 12^{ème} augmentation de capital réalisée en mai/juin 2024 a apporté 44,94 millions CHF de capitaux propres supplémentaires au fonds. Le cercle des investisseurs compte environ 198 membres. Nous sommes heureux de pouvoir vous proposer une prochaine opportunité d'investissement au second semestre 2024. De plus amples informations seront fournies en temps utile.

Gestion du portefeuille

Au cours du premier semestre 2024 également, le portefeuille a continué d'être développé dans le cadre de l'approche « buy and manage » éprouvée. Outre des achats et des ventes stratégiques ciblés, le fonds Akara Diversity PK a également continué d'améliorer sa performance grâce à des améliorations opérationnelles et à des relocations réussies. Cela a entraîné une augmentation du rendement net sur les constructions achevées à 3,17 % au 30 juin 2024. Parallèlement, la taille moyenne des objets a pu être augmentée. À la date de clôture du bilan, le portefeuille se répartit entre 148 immeubles existants et 10 projets de construction, pour une valeur vénale totale de 2,8 milliards CHF. Le taux de vacance a encore pu être réduit par rapport à l'année précédente, et ce de 170 points de base pour atteindre 1,85 %. Dans le même temps, nous avons enregistré une hausse encourageante de 16 % des revenus nets par rapport au deuxième semestre 2023. Ces évolutions positives sont le résultat des ajustements stratégiques de portefeuille et de nos efforts continus pour améliorer la rentabilité.

Une analyse de notre expert indépendant en estimation au 30 juin 2024 montre qu'il existe également un potentiel à long terme : après investissement, les loyers du marché pour les immeubles à usage résidentiel du portefeuille existant du fonds Akara Diversity PK se situent entre le quantile 60 % et le quantile 70 % selon le benchmark de PwC. Les loyers cibles actuels ne se situent que dans le quantile 40 % à 50 %.

Dans l'Akara Tower à Baden, tous les appartements ainsi qu'environ 97 % des surfaces commerciales ont été loués avec succès. De nouveaux contrats de location ont été conclus avec des entreprises renommées telles que Helsana, Howald Architekten GmbH et StarPower Europe AG. Pour le nouveau projet de construction prévu à la Winterthurerstrasse à Zurich, qui sera prêt à être occupé à partir de 2028, nous avons choisi le grand distributeur Coop comme locataire pour environ 700 m² de surface de vente et 500 m² d'entrepôts / de surfaces annexes (durée du bail : 20 ans).

Acquisition & Sales

Au cours de la période sous revue, nous avons acquis quatre immeubles d'une valeur totale d'environ 120 millions CHF, vendu six immeubles pour un montant total d'environ 86 millions CHF et authentifié une autre vente (transfert de propriété au 01.07.2024).

Les objets achetés sont des immeubles à usage principalement commercial à Mendrisio (TI), Montagny-près-Yverdon (VD), Cointrin (GE) et Muri (AG). Les objets sont tous entièrement loués et disposent de locataires de longue date et très solvables. Pour deux des quatre immeubles, il s'agissait de transactions « sale and lease back ». Les contrats de location négociés avec chaque locataire pilier sont indexés à 100 % et ont été conclus pour une durée de 15 ans avec trois options de prolongation supplémentaires aux mêmes conditions. En outre, les acquisitions ont permis de renforcer les efforts dans le domaine ESG : les deux immeubles de Muri et de Mendrisio disposent chacun d'une installation photovoltaïque, celui de Muri dispose en outre d'une production de chaleur neutre en CO₂. De plus, l'immeuble de Cointrin est doté d'une certification Minergie.

Au cours du premier semestre 2024, nous avons tiré parti de la demande continue d'immeubles d'habitation de petite taille dans les cantons de Zurich, Zoug et Berne, pilotée par la fortune privée, et vendu cinq immeubles de moins de 10 millions CHF, tout en authentifiant une autre vente dans ce segment. La vente de l'immeuble d'habitation de Meyrin (GE) a été réalisée à un prix de vente attractif et contribue largement au gain en capital réalisé d'environ 11 millions CHF.

Dans l'ensemble, les transactions effectuées ont contribué à l'augmentation du WAULT moyen, du rendement brut moyen et du rendement net.

Développement et fiducie du maître d'ouvrage

Au cours du premier semestre 2024, le développement et la mise en œuvre de projets de construction ont été activement poursuivis. Au total, 23 développements de projets ont été traités. Parmi ces projets, quatre ont fait l'objet d'une demande de permis de construire.

Les quatre immeubles d'habitation « Leo » de la première étape du projet « Leuen Waldegg », comprenant au total 99 appartements (SNBS Or), sont déjà entièrement loués. Les locataires entreront entre le 1^{er} septembre 2024 et le 5 octobre 2024.

En outre, deux nouveaux projets de construction ont été achevés : le bâtiment de l'Oberwiesenstrasse 63 avec 11 appartements ainsi que celui de la Moosstrasse 39 (SGNI Or) avec 28 appartements à Zurich. Les deux projets ont été achevés au printemps 2024 et sont entièrement occupés par les locataires. De même, la rénovation totale avec aménagement des combles de la Dörflistrasse 115 à Zurich Oerlikon a été achevée au printemps 2024 et le bâtiment est désormais entièrement loué. Les immeubles de l'Oberwiesenstrasse et de la Dörflistrasse à Zurich ont été vendus en juin 2024, entièrement loués.

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.



Photo: Uitikon-Waldegg, Leuengasse 26–36

Structure du portefeuille

Au 30 juin 2024

158

biens en propriété

4

achats en 2024

2 775 Mio de CHF

de valeur vénale

97 Mio de CHF

produit THÉORIQUE des locations immobilières

18 Mio de CHF

Ø volume immobilier

433 089 m²

de surface locative

4,15

Ø notation de l'emplacement

4,62 années

WAULT

53 %

logements

[produit THÉORIQUE des locations immobilières]

12 %

de terrains à bâtir

[valeur vénale]

2 972

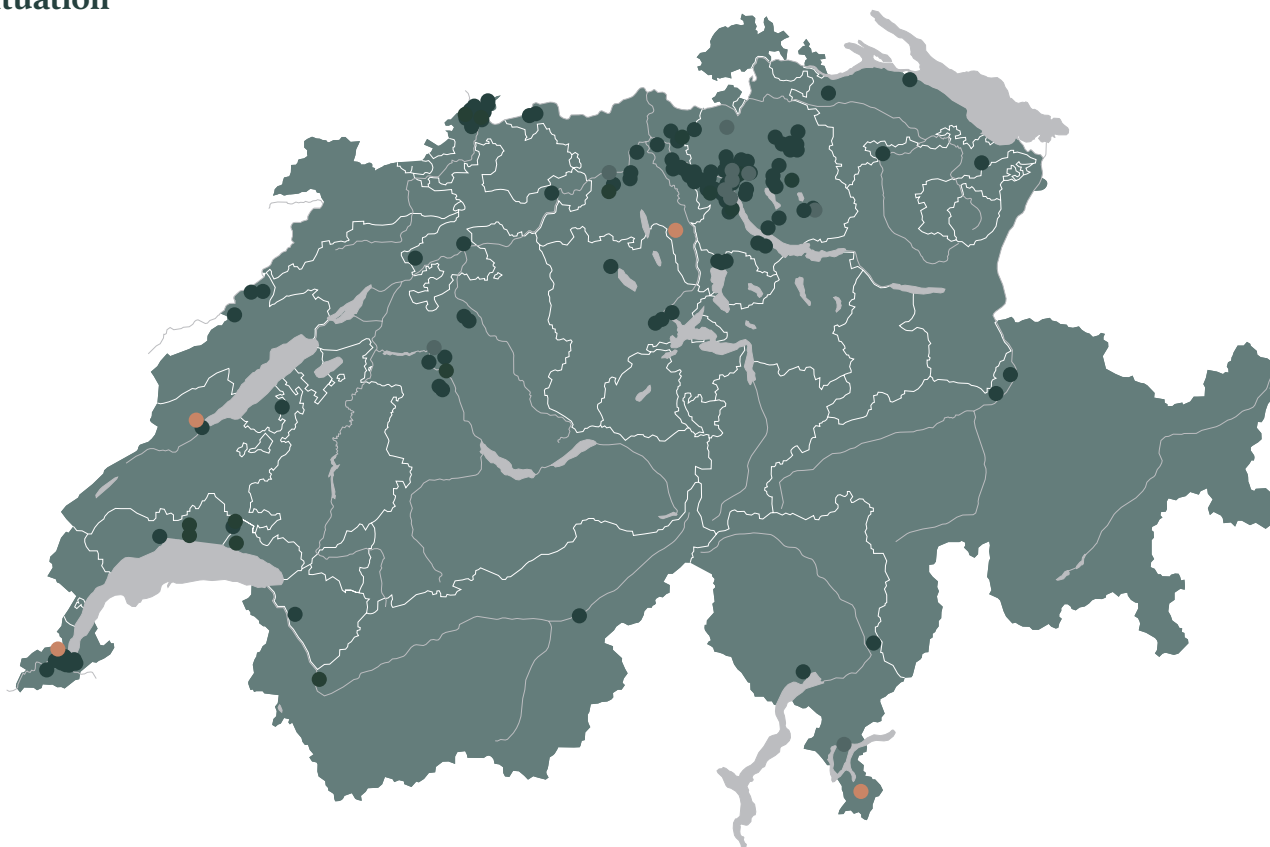
appartements

241 972 m²

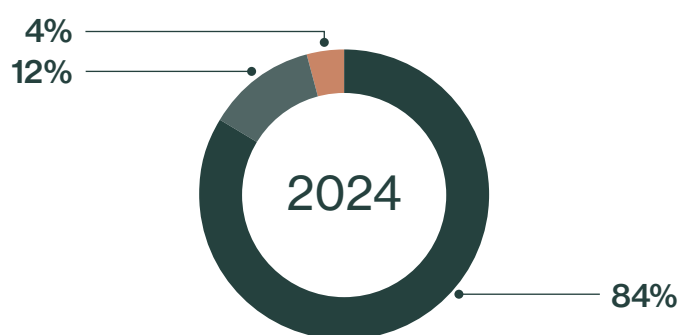
de surfaces commerciales

Structure du portefeuille

Situation



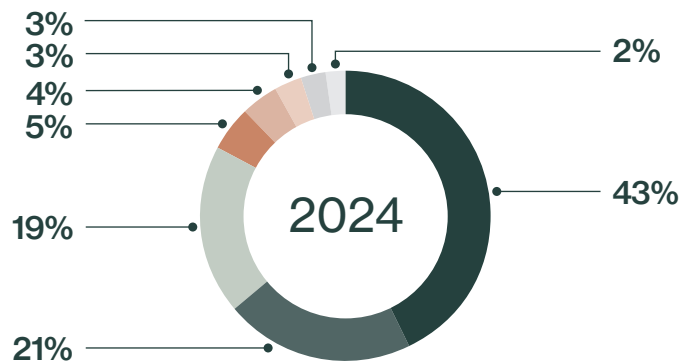
Composition (sur la base de valeur vénale)



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

	31.12.2029*	30.06.2024	30.06.2023
■ Zurich	46%	43%	48%
■ Suisse du Nord-Ouest	20%	21%	21%
■ Arc lémanique	18%	19%	16%
■ Suisse méridionale	4%	5%	4%
■ Suisse romande	4%	4%	3%
■ Berne	3%	3%	4%
■ Suisse centrale	3%	3%	3%
■ Suisse orientale	2%	2%	1%

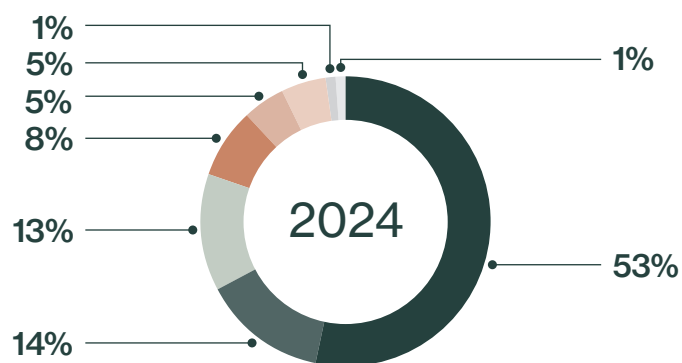
* après l'achèvement des constructions



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

	31.12.2029*	30.06.2024	30.06.2023
■ Logements	57%	53%	53%
■ Bureaux/administration	12%	14%	13%
■ Artisanat/industrie	11%	13%	13%
■ Commerce/vente	7%	8%	9%
■ Parking	6%	5%	5%
■ Entrepôt/archive	4%	5%	5%
■ Autres	2%	1%	1%
■ Gastronomie	1%	1%	1%

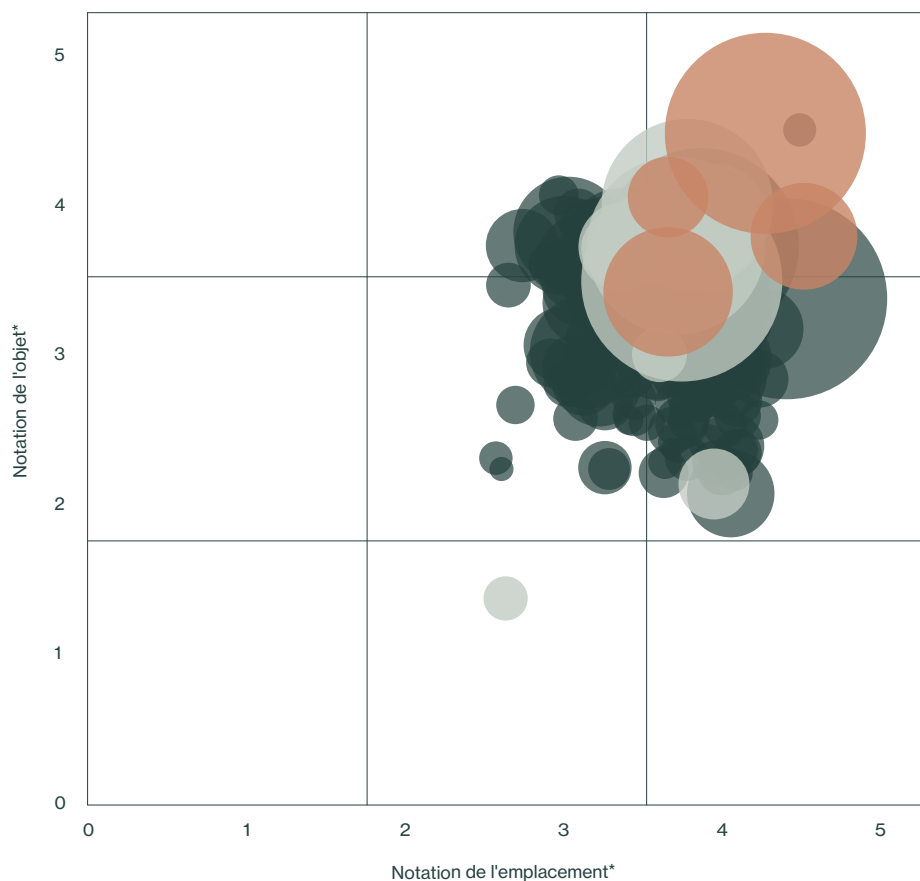
* après l'achèvement des constructions



Structure du portefeuille

Notation (sur la base de la valeur vénale)

	30.06.2024	30.06.2023
Ø notation de l'emplacement	4,15	4,16
Ø notation de l'objet	3,84	3,80

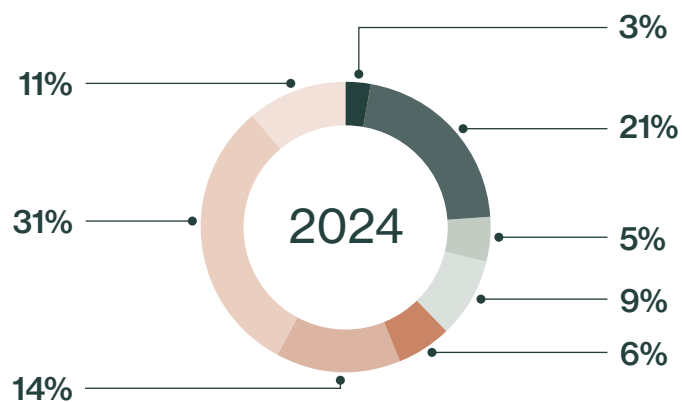


■ Biens immobiliers portefeuille
 ■ Terrains à bâtir/projets portefeuille
 ■ Biens immobiliers achat 2024
 ■ Terrain à bâtir/projet achat 2024

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

Furées commerciales des contrats de bail

	30.06.2024	30.06.2023
WAULT	4,62 années	3,97 années
■ indéterminée	3,32%	5,75%
■ < année	20,78%	2,05%
■ 1-2 années	4,52%	13,93%
■ 2-3 années	9,08%	21,09%
■ 3-4 années	6,35%	13,59%
■ 4-5 années	13,76%	10,52%
■ 5-10 années	30,73%	24,83%
■ > 10 années	11,46%	8,25%



Construction en cours

Au 30 juin 2024

Terrain' en Mio de CHF	2024	2025	2026	2027	2028	Volume at cost	Volume en cours	Volume du projet (prév.) ²	Loyer net [THÉOR.] ³
Paradiso (TI), Riva Paradiso 18						24	4	28	0,8
Utikon-Waldegg (ZH), Leuengasse « Leo »						62	7	69	2,8
Utikon-Waldegg (ZH), Leuengasse « Leandro »						43	12	55	
Zurich (ZH), Moosstrasse 39						31	1	32	0,8
Zurich (ZH), Albisriederstrasse 166						7	9	16	0,7
Zurich (ZH), Winterthurerstrasse 703 / Ueberlandstrasse 370						95	125	220	7,3
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse						13	29	42	1,6
Total du volume des investissements						275	187	462	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

Notations

GRESB

Au premier semestre 2024, 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). Les résultats sont attendus à l'automne 2024.

PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment)

En avril 2024, des documents relatifs à la compatibilité climatique dans le cadre du PACTA ont été soumis pour le portefeuille d'Akara Diversity PK. Les tests climatiques PACTA visent à créer une transparence comparable dans la compatibilité climatique des produits de placement et des flux financiers des entreprises.

Benchmark REIDA en matière de CO₂

Au second semestre, Swiss Prime Site Solutions soumettra de nouveau le fonds Akara Diversity PK au benchmarking CO₂ de la REIDA (Real Estate Investment Data Association).

Signataire de l'UN PRI

Le reporting PRI (Principles for Responsible Investment) des Nations Unies aura lieu également au second semestre. Les résultats sont attendus à l'hiver 2024/2025.

Plan de réduction des émissions de CO₂

Le plan de réduction des émissions de CO₂ pour le portefeuille d'Akara Diversity PK, présenté pour la première fois lors du rapport annuel 2023, sera mis à jour au second semestre 2024.

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 installations déjà existantes et les quatre en cours de réalisation, d'autres immeubles ont été analysés dans le cadre d'un audit réalisé par un partenaire spécialisé afin de déterminer s'ils se prêtaient à l'installation photovoltaïque. Au cours du premier semestre 2024, la mise en œuvre de cinq autres installations a été engagée, avec une production attendue d'environ 1,5 million de kWh.

Optimisations énergétiques de l'exploitation

Après l'optimisation réussie de l'exploitation de l'immeuble Grubenstrasse 11 à Urtenen-Schönbühl (réduction de l'électricité générale d'environ 25 % et de la consommation de chaleur d'environ 13 %), d'autres projets ont été lancés pour les immeubles Bernerstrasse Nord 202-210 à Zurich, Stationsstrasse 57 à Nänikon et Riedstrasse 3/5 à Cham, en plus de l'optimisation de l'exploitation déjà en cours à l'Industriestrasse à Volketswil.

Stations de recharge électriques

En mai 2024, un contrat-cadre a été signé avec AEW pour l'installation de stations de recharge électriques. Tous les immeubles du portefeuille d'Akara Diversity PK disposant de plus de dix places de stationnement dans des garages sont désormais équipés en permanence de stations de recharge électriques en cas de besoin de la part des locataires. AEW prend en charge la planification, le financement et la construction, l'entretien et la maintenance ainsi que la facturation au locataire.

Green Leases

Un green lease, un « contrat de location vert », va au-delà des conventions habituelles entre un propriétaire immobilier et ses locataires. Il règle, en plus du contrat traditionnel, la gestion durable de la surface locative. Tant le locataire que le bailleur définissent dans le contrat non seulement leurs droits et obligations habituels, mais assument également ensemble la responsabilité de la durabilité.

Pour le fonds Akara Diversity PK, les bases des contrats de green lease ont été établies au premier semestre 2024. Les premiers entretiens ont été menés avec différents locataires existants et un contrat a déjà pu être conclu.

Certifications d'immeubles existants

Actuellement, la part d'immeubles dotés d'un certificat de durabilité dans le portefeuille d'Akara Diversity PK est de l'ordre d'un pourcentage à un chiffre. Une augmentation successive de ce taux est visée. Au cours du premier semestre 2024, le mandat pour la réalisation d'une première certification avec le système DGNB GiB (bâtiment en exploitation) a été attribué. Il est prévu de faire certifier neuf autres immeubles existants sélectionnés du portefeuille par DGNB GiB au cours du second semestre.

Development

Au premier semestre 2024, 23 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. 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.

Économie circulaire

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. 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.

Owner Trust

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 étape « Lea » a été achevée au printemps dernier. Tous les immeubles sont équipés d'une pompe à chaleur saumure-eau via des sondes géothermiques, d'une ventilation contrôlée avec récupération de chaleur pour un chauffage respectueux de l'environnement et d'une autoproduction d'électricité via des panneaux photovoltaïques d'une puissance de 118 kWc sur les toits plats. Les travaux pour créer un environnement faisant la part belle à la nature et à la biodiversité sont achevés, une condition importante pour l'obtention du label SNBS Platine (provisoire).

Durabilité

La deuxième étape « Leo », avec un total de 98 appartements répartis sur deux terrains constructibles, est provisoirement certifiée selon le SNBS Or. Elle sera également achevée cet été et les locataires y emménageront fin septembre / début octobre. Ici aussi, une pompe à chaleur saumure-eau, une ventilation contrôlée et un panneau photovoltaïque d'une puissance de 125 kWc ont été installés pour assurer une exploitation durable. Dans les parkings souterrains « Lea », dix stations de recharge électriques ont été installées jusqu'à présent à la demande des locataires, et il est prévu d'en installer environ six dans le parking souterrain « Leo ».

Le système de chauffage de la troisième et dernière étape « Leandro », qui sera vendue en copropriété, est construit de la même manière que les deux premières étapes, y compris un panneau photovoltaïque d'une puissance de 148 kWc. Une certification SNBS Or / Platine est visée en l'occurrence.

Pour tous les projets de construction et de rénovation de petite et moyenne taille, une vérification est effectuée à chaque fois pour déterminer si une certification et une installation photovoltaïque sont techniquement réalisables et financièrement raisonnables.

L'immeuble d'habitation de la Moosstrasse 39 à Zurich, qui sera achevé au printemps 2024 et entièrement occupé par les locataires, a par exemple été certifié SGN Or. Ici aussi, une pompe à chaleur saumure-eau ainsi qu'un système de ventilation contrôlée avec récupération de chaleur ont été installés, de même qu'une installation photovoltaïque d'une puissance de 24,4 kWc. En raison de l'installation de base préparée, toutes les places de parking souterrain peuvent être équipées de stations de recharge électriques selon les souhaits des locataires.

Acquisitions & Sales

Acquisitions

Lors de la transaction Sale & Lease Back de l'immeuble de la Luzernerstrasse 105+106 à Muri, un contrat de green lease a pu être conclu pour la première fois. Dans ce cas, les principes d'une utilisation et d'une gestion durables sont fixés contractuellement avec les locataires.

L'achat Avenue Louis Casai 58 à Cointrin concerne un immeuble de bureaux certifié Minergie, dans lequel la Ville de Genève exploite un foyer pour réfugiés (Hospice Général) en tant que locataire pilier. La fondation CHS, également locataire, s'engage avec ses programmes globaux dans les domaines des droits de l'homme, de l'environnement et du logement.

Pour les biens commerciaux acquis En Chamard 35 à Montagny-près-Yverdon et Via San Martino 20 à Mendrisio, 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. Pour l'immeuble de bureaux de Montagny-près-Yverdon, les mesures ont été entièrement prises en compte dans l'horizon temporel explicite. Lors de l'achat de l'immeuble commercial de Mendrisio, qui était une transaction Sale & Lease Back, les mesures d'assainissement ont été prises en compte dans l'horizon temporel implicite en fonction de la durée du contrat de location.

Sales

Des critères de durabilité ont également été pris en compte dans les transactions de vente. Dans le cas de la rue de la Prulay 39 et 45 à Meyrin, la présente certification Minergie a été comparée aux facteurs économiques. La vente de l'immeuble a été décidée sur cette base et compte tenu des opportunités d'acquisition existantes.



Photo: Uitikon-Waldegg, Leuengasse 26-36

Marche des affaires

1^{er} janvier au 30 juin 2024

1,49 %
rendement de cash-flow

2,12 %
rendement des placements

0,526 %
TER_{REF} GAV

0,752 %
TER_{REF} NAV

41 Mio de CHF
de résultat total

2,68 %
de taux d'actualisation

2 834 Mio de CHF
de fortune totale du fonds (GAV)

1 978 Mio de CHF
de fortune nette du fonds (NAV)

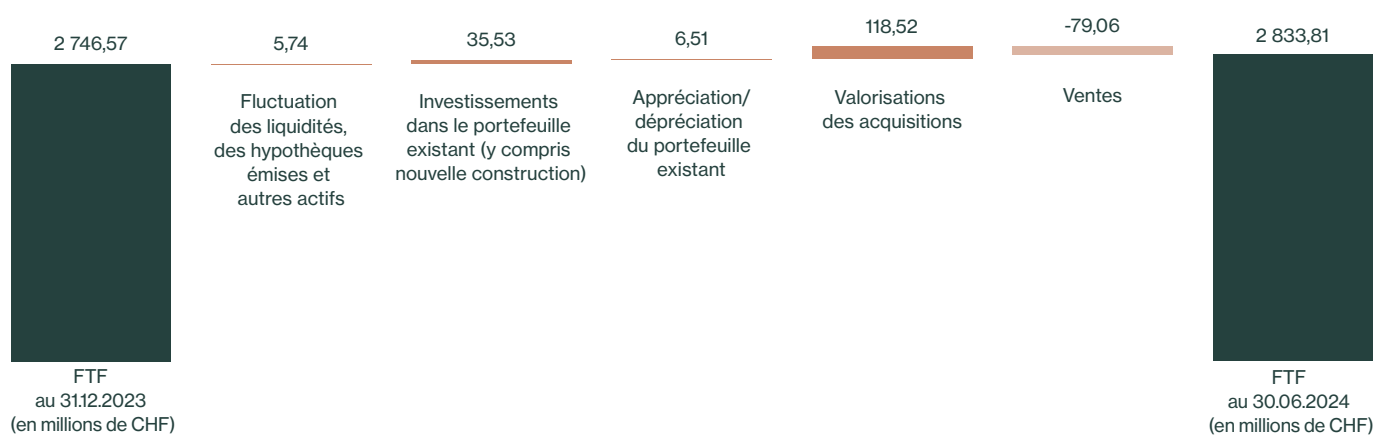
45 Mio de CHF
d'apport de fonds via l'augmentation de capital
du premier semestre 2024

1 127 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: 31.12.2023	1 715 286	1 138,03	1 952	190
12e augmentation de capital: 28.06.2024	39 933	1 125,44	45	8
Nombre final: 30.06.2024	1 755 219	1 126,89	1 978	198

Emploi des fonds



Rendement

	Portefeuille global 2024	Portefeuille existant 2024 (Like for Like)
Rendement brut des constructions achevées [THÉORIQUE]		
Moyenne	3,94%	3,89%

Taux d'actualisation

	Portefeuille global 2024	Portefeuille existant 2024 (Like for Like)
Taux d'actualisation		
Moyenne	2,68%	2,65%

Structure de coûts

	TER GAV	TER NAV
Objectifs groupe de pairs	0,40%–0,60%	0,60%–0,80%
TER _{REF} Akara Diversity PK	0,526%	0,752%



Photo: Uitikon-Waldegg, Leuengasse 26-36

Chiffres de clôture

Compte de fortune

Actifs en CHF		30.06.2024	30.06.2023
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces		10 069 163	5 966 228
Terrains			
– Immeubles d'habitation		1 260 949 000	1 305 579 000
– Immeubles à usage commercial		828 182 000	652 429 000
– Immeubles à usage mixte		339 624 000	195 209 000
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles dont la construction a débuté		345 856 000	428 581 000
Total des terrains		2 774 611 000	2 581 798 000
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques		10 000 000	11 642 180
Autres actifs	[1]	39 130 538	27 314 370
Fortune totale du fonds		2 833 810 701	2 626 720 779
Passifs en CHF		30.06.2024	30.06.2023
Hypothèques portant intérêts à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques		–319 155 000	–472 483 250
Autres engagements à court terme	[2]	–53 800 755	–40 325 796
Total des engagements à court terme		–372 955 755	–512 809 046
Hypothèques portant intérêts à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques		–439 103 750	–262 659 250
Autres engagements à long terme	[3]	–5 993 737	–5 921 737
Total des engagements à long terme		–445 097 487	–268 580 987
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation		2 015 757 459	1 845 330 746
Estimation des impôts dus en cas de liquidation		–37 819 081	–37 508 000
Fortune nette du fonds		1 977 938 378	1 807 822 746

[1] Les autres actifs comprennent les créances envers les locataires (KCHF 5 449, KCHF 2 179 l'année précédente), les corrections de valeur sur créances (KCHF –1 041, KCHF –903), l'année précédente), les comptes de régularisation des actifs (KCHF 3 357, KCHF 6 042 l'année précédente), les charges annexes activées (KCHF 15 892, KCHF 16 490 l'année précédente) et les autres créances (KCHF 6 962, KCHF 3 506 l'année précédente).

[2] Les autres engagements à court terme comprennent les engagements issus des contrats de bail (KCHF 2 197, année précédente KCHF 1 221), les engagements issus des livraisons et des prestations (KCHF 1 787, année précédente KCHF 2 089), les engagements issus des achats (KCHF 6 541, année précédente KCHF 895), les comptes de régularisation des passifs (KCHF 24 427, année précédente KCHF 17 362), les versements exigibles d'acomptes pour le décompte des charges annexes (KCHF 14 680, année précédente KCHF 15 120) et les autres engagements ou provisions (KCHF 4 168, année précédente KCHF 3 639). Les dettes sur achats comprennent encore des acomptes de KCHF 5 357 pour la vente à Hôri.

[3] Les autres engagements à long terme comprennent les engagements issus des achats (KCHF 5 994, année précédente KCHF 5 922).

Nombre de parts en circulation	01.01.2024– 30.06.2024	01.01.2023– 30.06.2023
Nombre au début de la période comptable	1 715 286	1 604 195
Parts émises	39 933	13 024
Nombre à la fin de la période comptable	1 755 219	1 617 219
Valeur d'inventaire nette par part	1 126,89	1 117,86
Évolution de la fortune nette du fonds en CHF	01.01.2024– 30.06.2024	01.01.2023– 30.06.2023
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	1 952 054 456	1 834 108 554
Distribution	–59 177 367	–55 344 728
Solde résultant des mouvements de parts à l'exclusion de la participation des souscripteurs	44 067 263	14 441 272
Résultat total	40 994 026	14 617 647
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	1 977 938 378	1 807 822 746
Informations sur le bilan en CHF	30.06.2024	30.06.2023
Nombre de parts dénoncées au cours de la période comptable	0	0

Compte de résultat

Produits en CHF		01.01.2024– 30.06.2024	01.01.2023– 30.06.2023
Produits des avoirs bancaires et postaux		4 384	761
Loyers		45 532 285	39 000 698
Intérêts intercalaires activés		1 533 859	2 741 239
Autres revenus	[1]	811 778	583 861
Participation des souscripteurs aux revenus nets cours		651 307	191 583
Total des produits		48 533 613	42 518 143
Charges en CHF		01.01.2024– 30.06.2024	01.01.2023– 30.06.2023
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques		-6 320 687	-4 555 610
Autres intérêts passifs	[2]	-154 738	-154 080
Entretien et réparations		-2 989 766	-3 676 924
Gérance immobilière:			
– Frais liés aux immeubles		-2 064 255	-2 459 327
– Frais d'administration	[3]	0	0
Impôts et taxes:			
– Impôts fonciers		-679 448	-705 372
– Impôts sur le bénéfice et le capital		-42 762	-61 263
– Taxes		0	0
Frais d'audit		-74 924	-78 011
Frais d'estimation		-135 792	-121 302
Rémunérations réglementaires versées:			
– à la direction du fonds	[4]	-4 620 270	-4 558 011
– à la banque dépositaire		-506 964	-502 988
– aux gestionnaires de biens immobiliers		-1 951 950	-1 696 139
Autres charges		-188 989	-64 318
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets cours		0	0
Total des charges		-19 730 545	-18 633 345
Résultat net		28 803 068	23 884 798
Gains et pertes en capitaux réalisés		10 954 086	0
Résultat réalisé		39 757 154	23 884 798
Gains et pertes en capitaux non réalisés		-8 519 047	-13 369 151
Modifications des impôts de liquidation		9 755 919	4 102 000
Résultat total		40 994 026	14 617 647

[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 2024 (KCHF 224, année précédente: KCHF 73). Ce poste comprend également les intérêts de prêts (KCHF 259, année précédente: KCHF 147), les recettes provenant de refacturations (KCHF 81, année précédente: KCHF 215) et les autres revenus (KCHF 248, année précédente: KCHF 149).

[2] Les autres intérêts passifs comprennent les intérêts du droit de superficie (KCHF 152, année précédente KCHF 145) ainsi que d'autres intérêts passifs (KCHF 3 année précédente KCHF 9).

[3] Les honoraires d'administration des administrations commerciales et techniques sont indiqués sous le poste « rémunérations réglementaires des administrations immobilières ».

[4] Les rémunérations réglementaires versées à la direction du fonds comprennent la commission de gestion de 0,34% de la moyenne de la CCT (0,35% l'année précédente).



Photo: Uitikon-Waldegg, Leuengasse 26–36



Photo: Uitikon-Waldegg, Leuengasse 26–36

Annexe

Inventaire des immeubles au 30 juin 2024

Résumé

Catégorie d'objet en CHF	Coûts de revient		Valeur vénale		Produits bruts (revenu locatif RÉEL)	
Immeubles d'habitation	1 195 531 736	44,8%	1 260 949 000	45,4%	21 157 081	44,7%
– dont en droit de superficie	21 683 426		25 259 000		629 508	
– dont PPE	29 299 634		33 913 000		740 396	
Immeubles à usage commercial	848 976 931	31,8%	828 182 000	29,8%	20 097 781	42,5%
– dont en droit de superficie	24 078 800		25 157 000		1 224 380	
– dont PPE	26 445 627		27 407 000		668 457	
Immeubles à usage mixte	323 546 646	12,1%	339 624 000	12,2%	5 717 656	12,1%
– 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)	299 311 702	11,3%	345 856 000	12,6%	350 696	0,7%
– dont en droit de superficie	0		0		0	
– dont PPE	0		0		0	
Total	2 667 367 015		2 774 611 000		47 323 214	

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	29 383 000	5 112	4 883	527 106	2 923	524 182	4,08	3,87
AG	Baden	Mellingerstrasse 142+144	PE	30.06.2020	1960	10 660 096	11 518 000	2 176	1 968	224 219	14 455	209 764	4,03	3,60
AG	Birmenstorf	Chileweg 2-6	PE	05.11.2019	1972	8 242 529	8 627 000	2 971	1 839	183 551	472	183 079	3,72	3,73
AG	Brugg	Hafnerweg 6	PE	02.08.2017	1966	12 894 431	13 436 000	2 458	2 169	247 543	3 622	243 921	3,64	4,03
AG	Lenzburg	Kirchgasse 4 / Oberer Scheunenweg 8	PE	15.12.2016	2017	2 728 941	3 002 000	115	501	57 574	-40	57 614	4,31	3,96
AG	Neuenhof	Kappelstrasse 3+5	PE	15.11.2019	1961	7 726 361	7 478 000	1 564	1 028	138 380	-5 004	143 384	3,01	4,01
AG	Suhr	Roggenweg 6-12	PE	28.06.2022	1967	12 283 444	12 119 000	5 388	2 608	248 372	5 955	242 416	3,59	3,44
AG	Wettingen	Landstrasse 154+156	PE	02.04.2020	1953	6 659 601	6 950 000	1 071	896	125 409	-2	125 411	3,98	3,78
AG	Wildeggen	Bruggerstrasse 9a-9g	PPE	02.02.2021	1989	21 400 047	21 495 000	10 560	5 956	562 445	1 318	561 127	3,39	3,57
BE	Berne	Elfenauweg 29	PE	01.04.2022	1948	6 449 838	5 833 000	975	684	93 910	0	93 910	4,39	3,67
BE	Liebefeld	Könizstrasse 188-192	PE	01.11.2017	1951	8 270 974	8 603 000	2 432	1 772	175 137	-1 392	176 529	4,18	2,94
BE	Liebefeld	Könizstrasse 213	PE	01.11.2017	1937	2 017 451	1 765 000	716	364	42 678	-279	42 957	4,18	2,81
BE	Niederwangen b. Bern	Brüggbühlstrasse 70-76	PPE	01.11.2017	1991	7 899 587	12 418 000	3 975	1 902	194 973	15 704	179 269	4,32	3,41
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 26	PE	30.01.2017	2021	8 642 052	8 041 000	2 000	1 210	166 787	5 212	161 576	3,32	4,16
BL	Binningen	Hauptstrasse 116	PE	09.02.2021	1953	6 356 833	6 589 000	406	1 010	117 625	-195	117 820	4,23	2,86
BL	Birsfelden	Baumgartenweg 5-10	PE	03.01.2022	1959	28 400 839	26 838 000	3 608	3 301	452 456	29 140	423 316	4,07	3,48
BS	Bâle	Dornacherstrasse 117+119	PE	27.11.2019	1973	14 394 681	13 669 000	721	1 756	216 746	9 792	206 955	4,39	3,44
BS	Bâle	Eisenbahnweg 10	PE	15.04.2021	1934	4 574 005	4 136 000	383	697	81 615	-28	81 643	4,39	3,15
BS	Bâle	Güterstrasse 79	PE	06.10.2020	1976	10 677 921	11 205 000	415	1 156	183 401	-6 944	190 345	4,37	3,61
BS	Bâle	Hegenheimerstrasse 131	PE	15.04.2021	1925	2 841 593	2 487 000	157	393	47 652	738	46 914	4,39	3,35
BS	Bâle	In den Ziegelhöfen 149	PE	30.12.2019	1943	4 377 632	4 164 000	582	615	66 717	3 924	62 793	4,57	3,79
BS	Bâle	Lothringerstrasse 80+82	PE	01.11.2021	1959	8 040 494	7 199 000	567	1 337	131 749	10 029	121 720	4,56	2,98
BS	Bâle	Riehenring 147	PE	01.09.2017	1966	8 338 122	12 418 000	374	1 191	194 534	6 419	188 115	4,39	4,46
BS	Riehen	Lörracherstrasse 68 / Friedhofweg 1+3	PE	02.09.2019	1961	16 087 659	16 179 000	996	2 580	298 112	3 798	294 313	3,65	3,60
GE	Bernex	Chemin Sous-le-Têt 20-26	PE	30.05.2018	1970	22 949 894	26 791 000	3 534	2 911	484 711	7 716	476 995	3,92	3,88
GE	Carouge	Route des Acacias 36	PE	01.10.2022	1963	36 844 953	45 559 000	1 110	4 616	752 786	4 971	747 815	4,21	3,77
GE	Genève	Avenue Pictet-de-Rochemont 22	PE	24.03.2022	1890	17 306 296	15 362 000	301	1 388	223 509	10 276	213 233	4,53	3,95
GE	Genève	Avenue Pictet-de-Rochemont 33	PE	30.05.2018	1945	19 916 229	22 128 000	422	1 795	325 974	9 854	316 120	4,36	3,85
GE	Genève	Boulevard de la Cluse 20	PE	30.05.2018	1919	14 288 555	13 719 000	292	1 160	211 820	-6 425	218 245	4,09	3,86
GE	Genève	Rue Charles-Giron 1	PE	06.12.2021	1910	17 247 047	17 092 000	352	1 430	233 388	0	233 388	4,64	3,94
GE	Genève	Rue Charles-Giron 8	PE	11.04.2017	1915	10 820 891	12 021 000	438	1 256	179 381	-1 816	181 197	4,81	3,32
GE	Genève	Rue de Carouge 89	PE	30.05.2018	1919	14 580 272	16 427 000	282	1 326	219 700	8 911	210 789	4,31	3,88
GE	Genève	Rue des Eaux-Vives 110+112	PE	04.04.2019	1981	25 056 815	26 833 000	303	2 017	408 239	11 494	396 745	4,59	3,47
GE	Genève	Rue du Clos 3 / Rue de l'Indiennerie 3	PE	30.05.2018	1960	15 419 989	17 490 000	686	1 301	269 212	11 055	258 157	4,65	4,13
GE	Genève	Rue du Prieuré 37	PE	30.05.2018	1919	14 601 238	17 044 000	396	1 354	233 545	1 649	231 896	4,48	3,42
GE	Genève	Rue Henri-Veyrassat 10	PE	31.05.2022	1930	14 275 275	12 719 000	223	1 106	187 556	2 325	185 231	4,48	3,91
GE	Genève	Rue Schaub 9	PE	03.12.2020	1900	10 715 016	9 965 000	229	1 004	160 977	6 115	154 863	4,64	3,16
GR	Chur	Kasernenstrasse 129+131	PE	18.12.2020	1959	6 462 819	6 092 000	1 644	1 595	130 281	-136	130 417	4,05	3,51
GR	Chur	Ringstrasse 103-107	PE	21.10.2021	1959	9 089 737	8 741 000	3 037	1 749	197 459	-257	197 716	4,23	3,15
LU	Dagmersellen	Lindengarten 7	PE	01.12.2019	2017	8 162 422	8 793 000	464	1 342	162 503	1 626	160 877	3,51	4,54
LU	Lucerne	Grünauring 19	PE	13.09.2019	1974	5 229 921	5 224 000	1 240	855	121 314	51	121 263	3,92	3,72
LU	Lucerne	Rosenbergweg 4+6	PE	14.05.2019	1986	7 834 931	8 139 000	3 222	1 341	139 640	-110	139 750	4,44	3,36
LU	Lucerne	Sagenmattstrasse 20+20a	PE	05.08.2019	1943	8 058 065	9 111 000	1 278	1 092	150 671	504	150 168	4,27	3,48
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue des Crêtets 116+118	PE	30.05.2018	1967	7 088 492	7 419 000	3 558	2 840	240 254	25 819	214 435	3,49	3,03
NE	Neuchâtel	Rue de L'Orée 32, 34/36, 40/42	PE	31.12.2023	1956	26 164 424	25 128 000	4 540	4 846	476 531	9 893	466 637	4,27	3,91
NE	Neuchâtel	Rue des Cèdres 1/3, 2/4, 5/11	PE	31.12.2023	1966	40 499 172	39 050 000	10 033	7 328	676 870	25 142	651 728	3,92	3,82
SG	St. Gall	Oberstrasse 79+81	PE	06.04.2017	1920	3 600 579	3 850 000	635	666	74 880	-108	74 988	4,06	3,88
SO	Grenchen	Haldenstrasse 50-54	PE	06.10.2017	2015	8 416 366	8 820 000	1 816	1 558	166 809	8 905	157 904	3,60	4,15
SO	Soleure	Erlenweg 30+32	PE	01.11.2017	1951	3 173 820	3 267 000	1 904	786	71 625	3 193	68 432	3,87	3,02
SO	Wangen	Bahnhofplatz 3a-d	PE	16.05.2017	2019	17 398 117	19 965 000	5 224	3 248	408 813	24 073	384 740	3,11	4,30
TG	Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 10-16	PE	30.03.2021	1960	16 830 862	17 846 000	2 960	2 803	333 349	117	333 232	4,25	4,00

* 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		
TI	Locarno	Via Bartolomeo Varenna 20a+20b / Via Alberto Franzoni 5	PE	13.02.2019	2021	41 192 171	49 357 000	4 452	5 404	867 521	34 235	833 287	3,82	4,30
VD	Bex	Route d'Aigle 15a+b	PE	16.08.2018	2018	9 484 937	10 770 000	3 292	1 489	213 111	23 981	189 130	3,68	4,46
VD	Bussigny	Route de Buyère 7	PE	25.07.2022	1986	6 812 552	6 381 000	2 888	655	129 673	2 973	126 700	4,08	3,31
VD	Lausanne	Avenue du Mont Blanc 9+10	PE	30.06.2020	1900	11 347 741	11 248 000	7 541	1 326	176 242	-8	176 250	4,34	3,20
VD	Lausanne	Chemin de Chandieu 24	PE	31.12.2023	1953	19 751 949	18 922 000	2 424	2 042	292 972	1 348	291 624	4,53	3,99
VD	Lausanne	Chemin de la Vulliette 18	PE	31.03.2022	2018	11 307 540	10 602 000	1 984	774	162 494	23 272	139 222	4,53	4,48
VD	Morges	Avenue du Moulin 7+9	PE	04.09.2020	1964	24 480 916	23 837 000	2 648	2 977	422 904	-6 228	429 132	4,41	3,71
VD	Morges	Chemin de Prellionnaz 11	PE	31.12.2023	1960	9 042 532	8 653 000	1 464	1 270	158 073	1 998	156 075	4,06	3,73
VD	Payerne	Route de la Vignette 3	PE	04.12.2017	2017	6 059 396	5 863 000	434	1 017	120 210	-2 020	122 230	3,37	4,67
VD	Pully	Chemin du Montillier 1	PE	01.07.2022	1960	13 194 960	11 830 000	1 280	1 288	182 469	67	182 402	4,46	3,31
VD	St-Sulpice	Rue du Centre 14	PE	15.07.2022	2016	10 653 729	10 462 000	1 315	504	159 470	9 333	150 137	4,18	4,21
VS	Brigue-Glis	Jesuitenweg 28-32	PE/DS	26.03.2019	2021	21 683 426	25 259 000	6 969	4 497	638 152	8 644	629 508	3,75	4,16
VS	Martigny	Rue d'Aoste 9	PE	01.06.2022	2019	10 372 751	9 856 000	307	1 463	184 586	5	184 581	3,56	4,45
ZG	Zoug	Lüssiweg 16	PE	03.01.2018	1959	6 795 084	8 018 000	635	936	138 311	210	138 101	4,65	3,05
ZH	Buchs	Meierwiesenstrasse 54+56	PE	23.12.2019	1982	8 242 611	8 770 000	2 522	1 252	142 342	2 363	139 979	3,31	3,44
ZH	Dietikon	Schöneggstrasse 149+151	PE	04.12.2019	1962	6 280 688	6 530 000	1 420	1 103	120 893	-77	120 970	3,73	2,66
ZH	Dübendorf	Kriesbachstrasse 67a	PE	03.06.2022	1968	5 620 211	4 935 000	1 581	892	73 566	22	73 544	4,00	3,00
ZH	Effretikon	Rappenstrasse 2	PE	11.05.2018	1962	4 460 503	5 221 000	1 301	868	99 142	-169	99 311	3,77	3,55
ZH	Fehraltorf	Wermatswilerstrasse 20	PE	13.07.2017	2022	17 812 005	23 528 000	3 865	2 523	395 160	2 595	392 565	3,58	4,16
ZH	Kloten	Schürbungertweg 8	PE	28.06.2019	1960	4 332 110	4 213 000	901	564	72 456	-501	72 957	4,13	2,71
ZH	Oberengstringen	Eggstrasse 38+40	PE	30.07.2020	1971	6 568 869	7 183 000	2 451	712	121 249	-57	121 306	3,91	3,18
ZH	Uitikon	Leuengasse 26-36	PE	02.07.2018	2023	53 153 860	67 737 000	6 059	5 368	1 057 671	-43	1 057 714	4,29	4,30
ZH	Untereingstringen	Büelstrasse 30	PE	02.07.2018	1971	13 906 222	14 523 000	4 455	2 083	271 232	669	270 563	3,55	3,28
ZH	Wädenswil	Holzmoosrütistrasse 44+46	PE	15.12.2021	1973	23 796 459	23 800 000	5 109	2 475	378 391	-2 268	380 660	4,10	3,60
ZH	Wallisellen	Friedenstrasse 6a+b	PE	30.07.2020	1961	7 468 262	7 498 000	1 547	894	128 756	-6 011	134 767	4,32	3,11
ZH	Wetzikon	Baumgartenstrasse 22+24	PE	29.04.2020	1959	8 903 515	9 414 000	1 424	826	164 163	470	163 693	4,03	4,04
ZH	Winterthur	Oberseenerstrasse 35	PE	20.07.2021	1967	5 267 678	5 556 000	764	780	96 571	426	96 145	4,34	3,26
ZH	Winterthur	Schlosstalstrasse 7,9	PE	01.06.2022	1965	12 123 259	10 614 000	1 916	1 480	188 435	743	187 692	4,25	3,00
ZH	Zurich	Albisriederstrasse 40	PE	17.12.2020	1944	6 069 588	6 547 000	423	512	75 684	-286	75 970	4,30	3,02
ZH	Zurich	Albisstrasse 170	PE	01.12.2019	1929	7 154 009	7 315 000	865	566	103 953	2 354	101 599	4,30	3,36
ZH	Zurich	Albisstrasse 86	PE	28.06.2022	1895	5 372 662	4 741 000	153	352	72 000	-507	72 507	4,63	2,63
ZH	Zurich	Burstwiesenstrasse 78	PE	01.11.2018	1966	5 822 916	8 064 000	516	616	113 149	-441	113 590	4,48	3,21
ZH	Zurich	Dienersstrasse 19	PE	30.08.2021	1865	4 713 540	4 601 000	245	245	57 912	-141	58 053	4,61	3,49
ZH	Zurich	Frohburgstrasse 303	PE	18.04.2019	1968	7 709 416	8 592 000	570	480	144 705	61	144 644	4,65	2,78
ZH	Zurich	Geissbergweg 21+25+27	PE	30.07.2020	1963	26 352 817	24 616 000	2 976	1 841	334 820	-125	334 945	4,83	3,69
ZH	Zurich	Gladbachstrasse 6+8	PE	08.09.2021	1862	8 868 960	8 337 000	318	393	132 200	15 308	116 892	4,65	3,42
ZH	Zurich	Müllerstrasse 57	PE	18.01.2019	1893	10 225 744	11 952 000	183	557	165 517	-4 562	170 079	4,61	3,57
ZH	Zurich	Rankstrasse 17	PE	13.10.2020	1924	7 013 421	7 017 000	380	458	74 597	0	74 597	4,48	2,71
ZH	Zurich	Schaffhauserstrasse 488+490	PE	20.06.2022	1938	15 407 029	13 594 000	1 141	1 028	145 550	10	145 540	4,48	3,90
ZH	Zurich	Seestrasse 324+324a	PE	12.04.2019	1877	5 646 774	6 038 000	336	442	88 346	2 592	85 754	4,45	2,84
ZH	Zurich	Soodstrasse 90	PE	02.04.2019	2022	17 790 274	21 102 000	2 069	2 442	315 195	167	315 028	4,30	4,46
ZH	Zurich	Sternenstrasse 21	PE	20.10.2020	1920	8 549 104	7 529 000	232	681	87 429	6 489	80 940	4,44	3,50
ZH	Zurich	Ueberlandstrasse 343+343a	PE	17.12.2019	1960	14 910 432	14 997 000	1 078	1 616	245 643	-342	245 985	4,13	3,64
ZH	Zurich	Uetlibergstrasse 51	PE	29.11.2021	1931	7 369 682	6 122 000	293	535	78 763	1 291	77 472	4,65	2,80
ZH	Zurich	Zurlindenstrasse 31	PE	14.11.2019	1960	7 942 154	9 058 000	195	506	127 160	-50	127 210	4,65	3,54
Total intermédiaire: 96						1 195 531 736	1 260 949 000	184 766	157 259	21 539 321	382 240	21 157 081	4,15	3,75

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL

AG	Muri AG	Luzernerstrasse 105+106	PE	04.06.2024	1966	26 497 826	26 444 000	13 267	11 306	700 857	0	700 857	3,46	3,30
AG	Oberentfelden	Ausserfeldstrasse 9	PE/DS	01.12.2022	1987	5 667 636	5 501 000	5 845	3 333	233 846	20 954	212 892	3,06	3,13
AG	Rheinfelden	Theodorshofweg 16-20	PE	25.06.2019	1979	23 338 555	27 282 000	13 235	10 315	713 793	-6 287	720 080	3,56	3,88
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 11	PE	30.01.2017	1994	42 909 604	37 365 000	15 202	19 770	1 507 729	190 658	1 317 070	3,56	4,17

* 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***		
												(revenu locatif [RÉEL])	Notation de l'emplacement	Notation de l'immeuble
						CHF	CHF	m ²	m ²	CHF	CHF	CHF		
BE	Wabern bei Bern	Seftigenstrasse 400, 400a	PE	19.12.2023	1963	4 215 750	4 172 000	6 359	2 082	148 183	265	147 918	2,92	2,74
BS	Bâle	Freie Strasse 52	PE	31.08.2020	1973	24 104 965	23 265 000	435	2 291	492 396	12 651	479 745	4,60	3,86
BS	Bâle	Gerbergasse 44 / Gerbergässlein 9	PE	04.12.2020	1959	14 260 628	13 726 000	305	1 541	225 000	0	225 000	4,52	3,55
BS	Bâle	Peter Merian-Strasse 47	PE	15.10.2019	1948	8 246 030	8 359 000	631	1 285	175 302	0	175 302	4,53	4,68
BS	Bâle	Sattelgasse 2	PE	28.09.2018	1936	5 005 676	6 010 000	155	648	120 221	0	120 221	4,42	3,30
BS	Riehen	Schopfgrässchen 8	PE	13.06.2018	1968	8 478 692	8 384 000	1 984	1 224	190 266	3 305	186 961	3,43	3,29
GE	Cointrin	Avenue Louis Casai 58	PE	29.05.2024	2006	64 606 647	63 823 000	6 314	8 082	1 765 819	93 720	1 672 099	4,04	4,27
SG	Wil	Obere Bahnhofstrasse 40	PE	03.01.2023	1958	16 906 992	16 754 000	1 105	2 809	452 595	-9 324	461 919	4,60	2,83
TG	Frauenfeld	Zürcherstrasse 305	PE	03.01.2023	1982	11 046 123	10 869 000	3 410	4 216	282 331	44 143	238 187	3,99	4,02
TI	Mendrisio	Via San Martino 20	PE	18.03.2024	1968	18 010 099	17 980 000	9 593	6 969	551 938	0	551 938	4,27	3,64
VD	Lausanne	Avenue D'Ouchy 10	PE	22.12.2023	1885	9 173 104	9 175 000	2 081	1 010	209 067	0	209 067	4,52	4,05
VD	Montagny-près-Yverdon	En Chamard 35	PE	28.06.2024	1991	10 346 802	10 273 000	3 194	3 259	367 962	5 220	362 742	3,46	3,88
VD	Montreux	Grand Rue 90-92	PE	22.12.2023	1993	41 781 392	42 291 000	1 852	9 185	1 063 738	13 224	1 050 514	3,97	3,78
ZG	Cham	Hinterbergstrasse 15+17	PE	01.09.2021	1989	29 004 680	31 180 000	5 448	8 147	737 685	-34 862	772 547	4,41	4,17
ZG	Cham	Riedstrasse 3+5	PE	03.03.2021	1976	12 856 673	11 997 000	5 827	5 496	350 209	21 852	328 358	4,12	3,91
ZH	Dietikon	Limmatfeld-Strasse 20	PE	15.12.2019	1984	11 054 684	11 705 000	3 941	4 464	324 648	-529	325 178	3,78	4,25
ZH	Dübendorf	Stettbachstrasse 6	PE	01.11.2017	1973	27 152 123	26 223 000	4 588	7 341	715 194	30 547	684 647	3,66	3,28
ZH	Egg	Gewerbstrasse 16-20	PPE	26.01.2018	1976	15 665 691	15 360 000	5 714	9 294	456 669	0	456 669	3,48	3,41
ZH	Nänikon	Stationsstrasse 57	PE	01.11.2019	1992	5 476 310	5 249 000	1 658	1 238	169 341	6 167	163 174	3,58	3,96
ZH	Schlieren	Ifangstrasse 9+11 / Industriestrasse 19	PE/DS	07.11.2016	1989	18 411 164	19 656 000	15 464	15 037	1 018 812	7 324	1 011 488	3,89	3,91
ZH	Volketswil	Industriestrasse 22	PE	27.06.2018	1981	56 209 265	48 227 000	5 765	28 305	1 914 917	75 391	1 839 526	3,57	3,52
ZH	Volketswil	Müllerenstrasse 5	PE	27.06.2018	2016	8 680 995	11 632 000	5 617	2 002	234 848	0	234 848	3,63	3,90
ZH	Wädenswil	Rütihof 8-12	PE	01.04.2020	2020	34 471 098	36 934 000	5 997	15 138	909 654	37 856	871 798	3,41	4,30
ZH	Wallisellen	Birkenweg 4 / Oberwiesenstrasse 4	PE	01.11.2016	1963	24 744 979	25 961 000	3 232	6 270	606 751	1 874	604 877	4,18	4,39
ZH	Wetzikon	Kastellstrasse 10+12	PE	11.12.2019	1965	22 016 958	22 372 000	12 693	8 753	596 935	0	596 935	3,53	3,99
ZH	Winterthur	Auwiesenstrasse 1	PE	04.10.2017	1970	11 581 603	12 555 000	4 463	5 134	335 999	364	335 635	4,09	3,98
ZH	Zurich	Bahnhofstrasse 69a	PE	23.12.2021	1898	169 831 461	150 740 000	269	1 352	1 697 423	48 063	1 649 360	5,00	3,91
ZH	Zurich	Bernerstrasse Nord 202-210	PE	11.07.2019	1977, 1976	25 714 346	26 079 000	6 231	8 820	729 805	-17 565	747 370	4,56	3,34
ZH	Zurich	Hardturmstrasse 120	PPE	18.10.2019	1990	10 779 936	12 047 000	1 045	1 326	211 788	0	211 788	4,60	3,70
ZH	Zurich	Herostrasse 9	PE	01.02.2018	1975	30 728 443	28 592 000	1 815	6 933	490 504	59 431	431 073	4,60	2,48
Total intermédiaire: 34						848 976 931	828 182 000	174 734	224 374	20 702 222	604 441	20 097 781	4,14	3,80
IMMEUBLES À USAGE MIXTE														
AG	Baden	Brown Boveri Platz 4	PE	04.02.2019	2023	118 819 062	141 809 000	3 360	12 709	2 067 062	228 160	1 838 902	4,39	4,30
AG	Baden	Mellingerstrasse 138+140	PE	30.11.2021	1961, 1969	9 723 779	9 288 000	2 350	3 810	276 278	930	275 348	4,12	2,63
AG	Rheinfelden	Obertorplatz 1+3	PE	01.10.2019	1981	6 662 144	6 976 000	1 482	1 631	146 293	2 616	143 677	3,91	3,06
BL	Allschwil	Lindenstrasse 1	PE	31.01.2022	1962	7 026 867	6 964 000	581	1 064	137 490	2 038	135 452	4,19	3,34
BL	Birsfelden	Hauptstrasse 28+30	PE	03.08.2017	1972	43 613 008	45 443 000	3 067	6 367	848 763	23 713	825 050	3,44	4,40
BS	Bâle	Feldbergstrasse 50 / Klybeckstrasse 33	PE	31.03.2021	1859	7 513 698	6 593 000	340	1 075	110 686	-4 754	115 440	4,31	3,36
BS	Bâle	Inselstrasse 61+61a	PE	02.07.2020	1925	4 494 443	4 547 000	515	1 091	81 768	0	81 768	4,29	3,62
GE	Genève	Rue de la Baillive 2	PE	01.12.2021	1901	8 246 924	6 648 000	158	785	120 584	4 938	115 646	4,47	3,32
GE	Genève	Rue des Savoises 19	PE	20.12.2019	1958	7 128 643	7 622 000	206	798	144 776	30	144 746	4,29	2,74
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 28-32	PE	27.12.2017	1959	13 887 746	10 641 000	3 749	4 835	337 542	62 260	275 282	3,70	2,67
NE	Le Locle	Rue Henry-Grandjean 1	PE	30.05.2018	1968	2 640 501	2 163 000	549	2 746	158 544	22 923	135 621	2,96	2,66
TI	Bellinzone	Via alla Moderna 1+3	PE	11.05.2018	1950	8 593 949	7 858 000	1 328	2 551	187 530	2 713	184 817	3,89	3,35
VD	Montreux	Avenue du Casino 35/37	PE	31.12.2023	1965	36 997 934	35 626 000	1 327	6 307	682 162	11 371	670 791	4,07	4,01
VD	Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 1+3 / Rue du Milieu 2+4	PE	31.12.2021	1898	9 785 502	9 478 000	571	1 536	180 812	-278	181 090	4,16	3,57
ZH	Adliswil	Albisstrasse 27	PE	15.11.2019	1960	12 483 826	11 762 000	1 969	1 657	194 028	-152	194 180	3,70	3,15
ZH	Winterthur	Obergasse 2a	PE	01.11.2018	1968	7 478 139	9 325 000	339	1 042	189 130	-401	189 531	4,54	2,65
ZH	Zurich	Rotbuchstrasse 66	PE	11.11.2021	1911	12 418 174	11 088 000	381	921	136 116	-73	136 189	4,70	3,73
ZH	Zurich	Rotwandstrasse 51	PE	20.12.2021	1879	6 032 307	5 793 000	249	530	74 126	0	74 126	4,80	3,02
Total intermédiaire: 18						323 546 646	339 624 000	22 521	51 456	6 073 689	356 033	5 717 656	4,15	3,88

* 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	8 841 392	7 520 000	3 335	4 663	306 988	145 300	161 688	4,09	3,50
TI	Paradiso	Riva Paradiso 18	PE	01.02.2018	2023	24 194 541	19 814 000	756	1 757	0	0	0	3,83	4,29
ZH	Höri	Altmannsteinstrasse 30–34 / Wehntalerstrasse 8+10	PE	07.02.2017	1972	6 389 085	4 872 000	5 544	5 832	11 623	200	11 423	2,99	1,71
ZH	Uitikon	Leuengasse 20–24	PE	01.09.2023	2024	63 012 001	79 064 000	8 008	6 591	0	0	0	4,21	4,30
ZH	Uitikon	Leuengasse 38–48	PE	01.09.2023	2024	44 454 378	73 099 000	5 236	4 525	0	0	0	4,29	4,60
ZH	Wetzikon	Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	PE	01.11.2017	2026	13 027 798	14 083 000	4 314	5 859	23 615	0	23 615	3,80	4,28
ZH	Zurich	Albisriederstrasse 166	PE	13.12.2017	2024	6 807 794	12 520 000	799	1 250	103 878	3 768	100 110	4,48	2,55
ZH	Zurich	Moosstrasse 39	PE	13.12.2022	2024	30 944 439	29 916 000	1 108	1 350	0	0	0	4,48	4,50
ZH	Zurich	Seebahnstrasse 141	PE	05.05.2017	1895, 2024	3 963 347	4 352 000	184	500	0	0	0	4,48	4,10
ZH	Zurich	Winterthurerstrasse 703	PPE	01.07.2021	2027	97 676 927	100 616 000	9 682	18 233	90 383	36 524	53 860	4,25	4,04
Total intermédiaire: 10						299 311 702	345 856 000	38 966	50 560	536 488	185 792	350 696	4,22	4,18
Total: 158						2 667 367 015	2 774 611 000	420 987	483 649	48 851 719	1 528 506	47 323 214	4,15	3,84

* 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
TI	Mendrisio	Via San Martino 20	Commerce	18.03.2024	18 020 000
GE	Cointrin	Avenue Louis Casaï 58	Commerce	29.05.2024	64 000 000
AG	Muri	Luzernerstrasse 105	Commerce	04.06.2024	26 444 000
VD	Montagny-près-Yverdon	En Chamard 35	Commerce	28.06.2024	10 320 000
Total: 4 biens					118 784 000

Ventes

Canton	Localité	Rue	Usage	Transfert de propriété	Prix de vente en CHF
GE	Meyrin	Rue de la Prulay 39	Résidentiel	20.06.2024	25 500 000
GE	Meyrin	Rue de la Prulay 45	Résidentiel	20.06.2024	25 500 000
ZH	Zurich	Schaffhauserstrasse 440	Résidentiel	24.06.2024	7 000 000
ZH	Zurich	Dörflistrasse 115	Résidentiel	26.06.2024	7 150 000
ZH	Zurich	Oberwiesenstrasse 63	Résidentiel	27.06.2024	10 000 000
BE	Spiez	Simmentalstrasse 17	Résidentiel	27.06.2024	4 860 000
ZG	Zoug	Baarerstrasse 107	Résidentiel	28.06.2024	5 625 000
Total: 7 biens					85 635 000

Recettes locatives par locataire supérieures à 5 %

Part en %

Aucune	---
Total	---

Engagements de paiement contractuels après le jour de clôture du bilan au 30.06.2024

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	280 000
Cointrin (GE), Avenue Louis Casai 58	Commerce	29.05.2024	200 000
Total achats de terrains			480 000
Engagements de paiement pour des mandats de construction et investissements dans des immeubles			
Montant total			26 502 964
Engagements de paiement issus des contrats de bail			
Montant total			360 000
Total des engagements de paiement			27 342 964

Hypothèques accordées et autres engagements garantis par des hypothèques

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques expirées				
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	07.12.2023-07.02.2024	4,19%	20 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	07.02.2024-05.03.2024	4,19%	9 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	07.02.2024-21.02.2024	4,19%	11 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	05.03.2024-28.03.2024	4,13%	9 500 000
Total des hypothèques expirées				49 500 000
Hypothèques accordées				
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.03.2024-18.07.2024	3,90%	10 000 000
Total des hypothèques accordées				10 000 000

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

Parts en CHF

Aucune

Total
0

Participations dans des sociétés immobilières

Le 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, en liquidation** (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 SWISPLUS 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 engagement garantis par des hypothèques

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques expirées				
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	23.10.2023–31.1.2024	2,08%	700 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.11.2023–31.1.2024	2,07%	44 500 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.11.2023–31.1.2024	2,08%	109 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	7.12.2023–31.1.2024	2,07%	25 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	14.12.2023–31.1.2024	2,10%	50 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	20.12.2023–31.1.2024	2,12%	15 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.10.2023–31.1.2024	2,07%	2 300 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.11.2023–31.1.2024	2,08%	14 500 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	22.12.2023–31.1.2024	2,07%	2 400 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	24.10.2023–31.1.2024	2,03%	300 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.3.2024–31.1.2024	2,02%	47 057 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.1.2024–14.2.2024	2,08%	60 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.1.2024–29.2.2024	2,08%	100 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	14.2.2024–29.2.2024	2,08%	60 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.8.2023–29.2.2024	2,12%	45 370 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	29.2.2024–28.3.2024	2,07%	97 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	5.3.2024–28.3.2024	2,10%	1 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	13.3.2024–28.3.2024	2,05%	18 300 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.12.2023–31.3.2024	2,17%	19 081 250
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	20.12.2023–31.3.2024	2,02%	47 307 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	29.2.2024–31.3.2024	2,03%	45 370 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.1.2024–30.4.2024	2,03%	45 200 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.3.2024–30.4.2024	1,88%	105 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.3.2024–30.4.2024	1,81%	31 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.3.2024–30.4.2024	2,03%	45 120 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.4.2024–28.6.2024	1,80%	45 200 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	25.4.2024–28.6.2024	1,96%	60 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.4.2024–28.6.2024	1,96%	54 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.4.2024–28.6.2024	1,96%	1 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	7.5.2024–28.6.2024	1,93%	8 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.5.2024–28.6.2024	1,90%	46 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	3.6.2024–28.6.2024	1,90%	25 500 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	3.6.2024–28.6.2024	1,90%	1 300 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	27.12.2019–28.6.2024	0,80%	2 400 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.5.2024–28.6.2024	1,83%	20 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.4.2024–28.6.2024	1,83%	35 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.4.2024–28.6.2024	1,83%	45 120 000
Total des hypothèques expirées				1 374 025 250

Annexe

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques à court terme (< 1 an)				
Financement achats/projets	Gage immobilier	28.6.2024–30.7.2024	1,70%	161 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	28.6.2024–30.7.2024	1,70%	9 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	28.6.2024–31.7.2024	1,55%	45 120 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	28.6.2024–30.9.2024	1,58%	20 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.1.2024–31.1.2025	1,71%	36 400 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.1.2024–31.1.2025	1,71%	47 607 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	4.2.2021–31.3.2025	1,75%	28 000
Total des hypothèques à court terme				319 155 000
Hypothèques à long terme (1 à 5 ans)				
Financement achats/projets	Gage immobilier	4.2.2021–31.12.2025	1,00%	750 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	29.2.2024–27.2.2026	1,60%	50 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.4.2024–30.4.2026	1,50%	25 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.4.2024–30.4.2026	1,53%	22 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.6.2024–31.10.2026	1,20%	5 115 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.1.2024–31.1.2027	1,57%	22 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	1.4.2012–31.3.2027	2,65%	900 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	2.12.2019–16.4.2027	0,93%	1 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	6.12.2021–23.7.2027	3,97%	450 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.6.2024–23.7.2027	3,97%	2 568 750
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)				189 783 750
hypothèques à long terme (> 5 ans)				
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%	1 250 000
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%	3 530 000
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%	5 650 000
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%	8 400 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	15 550 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.6.2020–30.6.2030	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	10.6.2022–1.4.2031	0,59%	100 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	6.4.2023–6.4.2032	2,22%	10 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	15.5.2023–14.5.2032	2,17%	40 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.3.2023–31.3.2033	2,22%	50 000 000
Total des hypothèques à long terme (> 5 ans)				249 320 000
Total des hypothèques				758 258 750

Taux effectifs des rémunérations

Rémunérations et frais accessoires imputés aux investisseurs

Rémunération	Taux maximum	Taux effectifs	Base
Commission d'émission de parts	5,00%	0,52%	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%	0,34%	Fortune totale du fonds
Honoraires de construction et de rénovation	9,00%	5,00%	Coûts de construction
Indemnité d'achat	2,00%	1,37%	Prix d'achat
Indemnité de vente	2,00%	1,50%	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%	3,92%	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 et actuellement date du 9 janvier 2024. Il a été approuvé par la FINMA le 8 janvier 2024 et remplace le contrat de fonds du 7 août 2023. Le contrat de fonds a été publié le 9 janvier 2024 sur www.swissfunddata.ch et une adaptation de l'annexe du contrat de fonds a été publiée le 16 avril 2024.

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 1^{er} avril 2024, le poste de CFO de la direction du fonds a été transféré de Philippe Brändle à Bernhard Rychen. Ce changement comprend également la gestion des risques du fonds Akara Diversity PK, Bernhard Rychen assurant l'intérim à la tête du département Risk de la direction du fonds. À cette exception près, 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, Anastasius Tschopp en tant que CIO par intérim, 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. Monika Gadola Hug dirige le département Client Relations depuis le 1^{er} avril 2024.

Événements après la date de clôture du bilan / autres

Depuis le 1^{er} juillet 2024, Deniz Orga est le nouveau membre de la direction du fonds. Deniz Orga dirige le secteur Swiss Prime Fondation de placement au sein de la direction du fonds. En outre, Anastasius Tschopp quittera le poste de CIO du fonds Akara Diversity PK qu'il occupait par intérim et laissera sa place à Christoph Jockers. Le passage de témoin aura lieu le 1^{er} janvier 2025.

Situation politique et économique

Les incertitudes géopolitiques et les conflits en cours continuent de susciter des doutes quant au calendrier et au calcul des prix des 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

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 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

18. Juillet 2024

Valeur de marché des propriétés au 30.06.2024

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 30.06.2024.

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, 158 objets se trouvent dans le portefeuille du fonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK à la date d'évaluation. Durant la période de référence du 01.01.2024 au 30.06.2024, quatre biens immobiliers ont été acquis et six biens immobiliers ont été vendus. Dans le cadre du cycle d'évaluation actuel, 21 immeubles ont été inspectés, les quatre immeubles acquis ont également été inspectés dans le cadre des acquisitions réalisées au cours de la période de référence.

Au total, 158 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 01.01.2024 au 30.06.2024, quatre biens immobiliers ont été acquis et six biens immobiliers ont été vendus. Deux immeubles (11173 et 11174) étaient encore gérés comme un seul immeuble au 31.12.2023 (111173). Ils seront désormais évalués séparément. Dans le cadre de l'évaluation actuelle, 21 biens immobiliers ont été inspectés à nouveau et les quatre biens acquis ont également été inspectés dans le cadre des acquisitions.

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 30.06.2024 est de 2.68%. Le taux de capitalisation, pondéré en fonction des valeurs de marché au 30.06.2024 est de 2.75%.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du portefeuille de Akara Swiss Diversity Property Fund PK au 30.06.2024 est évaluée par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à CHF 2'774'611'000.

Portefeuille	Nombre d'immeubles	Valeur de marché (CHF)	Taux d'actualisation pondéré (réel)	Taux de capitalisation pondéré (réel)
Akara Swiss Diversity Property Fund PK	158	2'774'611'000	2.68%	2.75%

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



Photo: Uitikon-Waldegg, Leuengasse 26–36



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