



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Prospectus d'émission du 17 avril 2025

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



Sommaire

Offre.....	3
Informations sur l'Akara Diversity PK.....	8
Informations sur la direction du fonds.....	15
Informations sur la banque dépositaire.....	17
Informations sur les tiers.....	17
Risques.....	18
Autres informations.....	22
Annexe 1.....	23
Rapport annuel audité au 31.12.2024.....	23
Annexe 2.....	25
Contrat de fonds avec annexe.....	25

Données clés

Domicile du fonds	Suisse
Direction de fonds	Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 6300 Zoug
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Distribution	Suisse

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

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

Traduction en substance – seule la version allemande fait foi



Offre

Cadre légal

La direction de la direction du fonds Akara Diversity PK a décidé d'émettre un maximum de 88'461 nouvelles parts de l'Akara Diversity PK. Le nombre de parts en circulation passe donc de 1'769'227 parts actuellement à 1'857'688 parts au maximum. Cette émission s'effectue avec droit de souscription afin d'éviter la dilution de la fortune du fonds dans l'intérêt des investisseurs existants. En s'appuyant sur le contrat de fonds du 9 janvier 2024, les nouvelles parts sont proposées aux investisseurs existants en respectant le droit de souscription et, dans la mesure où les investisseurs existants n'y ont pas recours, aux nouveaux intéressés selon les conditions suivantes. Les parts non souscrites ne sont pas émises, ce qui diminue d'autant le montant d'émission global.

Méthode d'émission

L'émission est effectuée en commissionnement (« best effort basis ») dans le cadre d'une offre de souscription aux investisseurs autorisés par le contrat de fonds en Suisse. Le nombre exact de parts émises dépend du nombre de souscriptions réalisées, sachant que le volume d'émission maximal à atteindre est de 88'461 parts. Les parts non souscrites ne sont pas émises, et le nombre maximum de parts à émettre est diminué d'autant.

Période de souscription

Du 28 avril au 30 mai 2025, 12h00 (CET). La direction du fonds se réserve le droit de mettre fin prématurément à la période de souscription.

Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 30 mai 2025.

Ratio de souscription

Le ratio de souscription est de 20:1. À chaque part actuelle est attribué un (1) droit de souscription. Vingt droits de souscription ou parts actuelles donnent droit à la souscription d'une nouvelle part.

Droits de souscription

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

Prix d'émission

CHF 1'144.00 par nouvelle part (arrondis au franc le plus proche), y compris frais accessoires et commission d'émission. Conformément au §13 chiffre 3 du contrat de fonds, le prix d'émission des parts repose sur la valeur nette d'inventaire de chaque part. Il se compose des éléments suivants:

Prix d'émission en CHF

• VNI au 31.12.2024 (après déduction de la distribution de CHF 35.00 effectuée le 25.04.2025)	1'117.73
• Rachat dans le changement de VNI prévue du 1 ^{er} janvier au 30 mai 2025*	14.94
• Frais accessoires (0.40%), sur la base de la VNI prévue au 30 mai 2025	4.53
• Commission d'émission (0.60%), sur la base de la VNI prévue au 30 mai 2025	6.80

* La valeur nette d'inventaire au 30 mai 2025 intègre les variations de valeur et de revenu des biens immobiliers du fonds immobilier supposées et prévues depuis la détermination de la VNI au 31 décembre 2024 jusqu'au 30 mai 2025.

Frais accessoires

0.40% de la VNI prévue par part au 30 mai 2025 en faveur de la fortune du fonds.

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



Commission d'émission

0.60% de la VNI prévue par part au 30 mai 2025 en faveur de la direction du fonds.

Remboursement partiel de la commission d'émission

Les investisseurs actuels qui exercent leurs droits de souscription à hauteur du montant qu'ils ont reçu dans le cadre de la distribution effectuée le 25.04.2025 se verront rembourser, sur demande écrite, la commission d'émission pour les parts ainsi émises et qui leur ont été attribuées. Les conditions à remplir pour le droit au remboursement sont indiquées dans le formulaire de demande séparé.

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

Attribution des parts

La notification des parts attribuées aura lieu au plus tard le 23 mai 2025. C'est la direction du fonds qui décidera de l'attribution et des réductions éventuelles. La direction du fonds assure aux investisseurs actuels l'attribution de nouvelles parts à émettre au moins dans la mesure où ils disposent d'un droit de souscription et n'ont pas renoncé à l'exercer. Les investisseurs sont tenus de libérer totalement les parts qui leur sont attribuées.

Cercle des investisseurs

Le cercle des investisseurs se limite aux institutions exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse du deuxième pilier et du pilier 3a (notamment les institutions de prévoyance, les institutions au sens de la loi sur le libre passage, les institutions supplétives, les fonds de garantie, les fondations de placement, les fonds de bienfaisance, les fondations de financement, les fondations bancaires dans le cadre du pilier 3a) ainsi que les caisses d'assurance sociale et de compensation exonérées d'impôts (notamment les assurances-chômage, maladie, vieillesse, invalidité et survivants, à l'exception des sociétés d'assurance concessionnaires) en Suisse. Sont aussi admis comme investisseurs les fonds de placement, dans la mesure où leur cercle d'investisseurs se compose exclusivement des institutions exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse mentionnées ci-dessus.



Souscription minimale

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

Distributions

Les nouvelles parts confèrent le droit de participer pleinement aux distributions de dividendes pour l'exercice 2025.

Utilisation du produit

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

Certification

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

Valeur / ISIN

Parts de l'Akara Diversity PK

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

Droit de souscription aux parts de l'Akara Diversity PK

- Valeur : 142 315 321
- ISIN : CH 142 315 321 7



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Direction du fonds

Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 6300 Zoug

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Droit applicable

Droit suisse

Force Majeure

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

Pas de négoce des parts

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



Informations sur l'Akara Diversity PK

Informations générales sur le fonds

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

Cercle des investisseurs

Le cercle des investisseurs se limite aux institutions exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse du deuxième pilier et du pilier 3a (notamment les institutions de prévoyance, les institutions au sens de la loi sur le libre passage, les institutions supplétives, les fonds de garantie, les fondations de placement, les fonds de bienfaisance, les fondations de financement, les fondations bancaires dans le cadre du pilier 3a) ainsi que les caisses d'assurance sociale et de compensation exonérées d'impôts (notamment les assurances-chômage, maladie, vieillesse, invalidité et survivants, à l'exception des sociétés d'assurance concessionnaires) en Suisse. Sont également autorisés en tant qu'investisseurs les fonds de placement dans la mesure où leur cercle d'investisseurs se compose exclusivement des institutions exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse mentionnées ci-dessus.



Objectif et politique de placement

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

Domicile du fonds

Suisse

Direction du fonds

Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 6300 Zoug

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Rémunérations

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

Exercice fiscal

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



Informations sur la fortune du fonds au 31 décembre 2024

Actifs du fonds en CHF

Fortune nette du fonds	2'063'376'356
Valeur vénale des immeubles	2'967'802'000
Valeur nette d'inventaire d'une part	1'152.73
Parts en circulation	1'789'991

Modification du capital depuis le lancement

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

Modification de capital	Nombre de parts distribuées	Libération	Revenus au profit du fonds en CHF
Première émission (lancement)	120'000	25.10.2016	120'600'000.00
1. Augmentation de capital	144'000	29.09.2017	152'949'176.47
2. Augmentation de capital	184'800	26.06.2018	194'647'992.00
3. Augmentation de capital	179'520	30.11.2018	194'217'302.40
4. Augmentation de capital	157'080	28.06.2019	167'615'355.60
5. Augmentation de capital	117'810	20.12.2019	128'847'618.90
6. Augmentation de capital	123'945	26.06.2020	134'458'014.90
7. Augmentation de capital	128'394	25.06.2021	143'078'421.78
8. Augmentation de capital	288'887	10.12.2021	330'752'504.04
9. Augmentation de capital	144'443	24.06.2022	164'663'575.57
10. Augmentation de capital	15'316	16.12.2022	17'761'965.20
11. Augmentation de capital	13'024	09.06.2023	14'706'018.99
Apport en nature	98'067	31.12.2023	111'603'188.01
12. Augmentation de capital	39'933	28.06.2024	44'942'195.52
Rachats	20'764	31.03.2025	23'935'285.72



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

	VNI / part en CHF	Distribution / part en CHF
Au 25.10.2016 (lancement)	1'000.00	---
Au 31.12.2017 (comptes audités)	1'071.64	51.00 (distribution effectuée le 22 mars 2018)
Au 30.06.2018 (comptes intermédiaires audités)	1'053.96	---
Au 31.12.2018 (comptes annuels audités)	1'081.94	43.70 (distribution effectuée le 26 avril 2019)
Au 30.06.2019 (comptes intermédiaires audités)	1'065.03	---
Au 31.12.2019 (comptes annuels audités)	1'090.47	35.94 (distribution effectuée le 30 avril 2020)
Au 31.12.2020 (comptes annuels audités)	1'119.81	37.06 (distribution sera effectuée le 26 mars 2021)
Au 30.06.2021 (comptes intermédiaires audités)	1'104.23	---
Au 31.12.2021 (comptes annuels audités)	1'151.21	43.83 (distribution effectuée le 29 avril 2022)
Au 30.06.2022 (comptes intermédiaires non audités)	1'126.23	----
Au 31.12.2022 (comptes annuels audités)	1'143.32	34.50 (distribution effectuée le 28 avril 2023)
Au 30.06.2023 (comptes intermédiaires non audités)	1'117.86	----
Au 31.12.2023 (comptes annuels audités)	1'138.03	34.50 (distribution effectuée le 26 avril 2024)
Au 30.06.2023 (comptes intermédiaires non audités)	1'126.89	----
Au 31.12.2024 (comptes annuels audités)	1'152.73	35.00 (distribution a lieu le 25 avril 2025)

La valeur nette d'inventaire au 30 mai 2025 intègre les variations de la valeur et des revenus du portefeuille du fonds immobilier supposées et prévues entre la détermination de la VNI au 31 décembre 2024 et le 30 mai 2025.



Informations sur les modifications du portefeuille depuis le 31.12.2024

Depuis le 31 décembre 2024 jusqu'à la date du présent prospectus, les objets suivants ont été signés devant notaire ou ajoutés au portefeuille du fonds :

- Immeuble résidentiel, à Zürich, Forchstrasse 275, 277 und 279, à la valeur vénale de (évaluation d'acquisition) CHF 31.12 millions

Depuis le 31 décembre 2024 et jusqu'à la date du présent prospectus, les objets suivants du portefeuille du fonds ont été vendus :

- Immeuble résidentiel, à Zürich, Sternenstrasse 21, au prix de vente de CHF 8.80 millions
- Immeuble résidentiel, à Zürich, Albisriederstrasse 40, au prix de vente de CHF 6.70 millions
- Immeuble résidentiel, à Zürich, Uetlibergstrasse 51, au prix de vente de CHF 7.90 millions
- Immeuble résidentiel, à Zug, Lüssiweg 16, au prix de vente de CHF 9.78 millions
- Immeuble résidentiel, à Zürich, Seebahnstrasse 141, au prix de vente de CHF 4.70 millions
- Immeuble résidentiel, à Lenzburg, Kirchgasse 4, au prix de vente de CHF 3.25 millions
- Immeuble résidentiel, à Effretikon, Rappenstrasse 2, au prix de vente de CHF 5.45 millions
- Vingt appartements, à Uitikon, Leuengasse 40, au prix de vente au total de CHF 33.85 millions
- Deux appartements, à Niederwangen b Bern, Brüggbühlstrasse 70-76, au prix de vente au total de CHF 1.47 millions



Régime fiscal applicable

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

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

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

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



Émission et rachat de parts

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

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

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

Notifications

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

Autres informations sur le fonds

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



Informations sur la direction du fonds

Informations générales

La direction du fonds est assurée par Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 6300 Zoug. Cette société fondée le 24 février 2017 est inscrite au registre du commerce du canton de Zurich. Le 9 août 2022, elle a fusionné avec Akara Funds AG, jusqu'alors responsable de la direction du fonds Akara Diversity PK et dont le siège social a été transféré de Zurich à Zoug à cette date. Conformément à ses statuts, Swiss Prime Site Solutions AG a pour but d'exercer l'activité de gestion de fonds de placement. Cela comprend l'offre de parts de placements collectifs de capitaux ainsi que la création, la direction et la gestion de ceux-ci (administration et gestion de fortune). La société a également pour objectif d'administrer et de gérer les immeubles sur lesquels reposent les placements collectifs de capitaux, ce qui inclut le développement de ces immeubles et la réalisation de projets de construction. En outre, la société a pour but la gestion d'actifs et le conseil en placement pour des institutions de prévoyance ou des fondations de placement et d'autres tiers, la gestion d'institutions de prévoyance ou de fondations de placement ainsi que l'offre de placements collectifs de capitaux à des clients institutionnels et professionnels en Suisse. Enfin, la société peut fournir des services à des tiers dans le domaine du conseil stratégique, de la location, de la réalisation de projets de construction et de la conclusion de transactions.

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

Outre le produit Akara Diversity PK, Swiss Prime Site Solutions AG gère le fonds immobilier Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial, un fonds de placement contractuel de droit suisse de type «fonds immobilier» destiné aux investisseurs qualifiés. Dans le cadre de contrats de gestion, elle exerce en outre des tâches de gestion pour la Swiss Prime Site Fondation de placement ainsi que pour la Fundamenta Group Investment Foundation, toutes deux fondations au sens des art. 80 ss du Code civil suisse et des art. 53g ss LPP, dont les sièges sont à Olten, respectivement à Zoug et qui sont placées sous la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP), enfin, toujours dans le cadre de contrats de gestion, elle exerce des tâches de direction pour Fundamenta Real Estate AG, Zoug, cotée à la SIX Swiss Exchange, ainsi que pour la société Akara Property Development 1 KmGK, réglementée par la FINMA et divers véhicules de placement - non réglementés - dans le cadre de la gamme de produits de l'ancien Fundamenta Group (Schweiz) AG. Fundamenta Group (Schweiz) AG et Fundamenta Consulting AG ont été fusionnés en mars 2025 dans Swiss Prime Site Solutions AG et ont été radiés du registre du commerce du canton de Zoug. Sur la base de contrats de gestion



de fortune, Swiss Prime Site Solutions AG exerce des mandats de gestion de fortune pour des tiers (entre autres des caisses de pensions).

Conseil d'administration

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

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

Organe de gestion

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

- Anastasius Tschopp, de Sursee, à Hüneberg, CEO SPSS
- Bernard Rychen, de Wilderswil, à Zoug, CFO
- Reto Felder, de Flühli, à Dottikon, COO «Investment Management»
- Ricardo Ferreira, de Unterägeri, à Unterägeri, COO «Mandate»
- Jerome Pluznik, de Gänsbrunnen, à Zürich, Head Legal & Compliance
- Deniz Gian Orga, de Solothurn, à Uitikon Waldegg, COO «SPA Anlagestiftung» und CIO «SPA Immobilien Schweiz»

Asset Management

La société Swiss Prime Site Solutions AG prend elle-même les décisions de placement pour le fonds Akara Diversity PK. Les décisions de placement sont élaborées par le «service d'acquisition Akara», placé sous la conduite de Rubina Insam et le service «Gestion de portefeuille et d'actifs Akara» est dirigé par Jacqueline Barth.

Délégation de tâches partielles

Swiss Prime Site Solutions AG a délégué le calcul des valeurs nettes d'inventaire, la comptabilité des fonds ainsi que le calcul des impôts du fonds Akara Diversity PK à Swiss Prime Site Management SA, Zoug.

La gérance immobilière commerciale est déléguée à Huwiler Services AG, Ostermundigen. La gérance immobilière technique est soit assurée par la direction du fonds elle-même, soit déléguée au cas par cas à une gérance immobilière externe spécialisée. La comptabilité de la direction du fonds est déléguée à Swiss Prime Site Management AG, Zoug. La société Swiss Prime Site Management AG, Zoug, est responsable de l'infrastructure informatique.

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



Informations sur la banque dépositaire

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

Informations sur les tiers

Agent payeur

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Agents de Distribution

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

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

Société d'Audit

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

Experts

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

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 150, 8050 Zurich



Risques

Risques liés aux placements

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

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

Dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle

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

Modification du marché immobilier suisse

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



Liquidité limitée

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

Variation des taux

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

Évaluation des biens immobiliers

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

Constructions

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



Sites contaminés et risques environnementaux, Durabilité

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

Concurrence et conditions-cadres politiques

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

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

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



Modifications de lois ou de prescriptions

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

Conflits d'intérêts Potentiels

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

Contrats avec des Personnes proches

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

Performance

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



Autres informations

Restrictions de vente

Le cercle des investisseurs se limite aux institutions exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse du deuxième pilier et du pilier 3a (notamment les institutions de prévoyance, les institutions au sens de la loi sur le libre passage, les institutions supplétives, les fonds de garantie, les fondations de placement, les fonds de bienfaisance, les fondations de financement, les fondations bancaires dans le cadre du pilier 3a) ainsi que les caisses d'assurance sociale et de compensation exonérées d'impôts (notamment les assurances-chômage, maladie, vieillesse, invalidité et survivants, à l'exception des sociétés d'assurance concessionnaires) en Suisse. Sont également autorisés en tant qu'investisseurs les fonds de placement dans la mesure où leur cercle d'investisseurs se compose exclusivement des institutions exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse mentionnées ci-dessus. Par conséquent, les parts du fonds ne sont distribuées qu'en Suisse.

Responsabilité vis-à-vis du prospectus

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

Documents

Le présent prospectus d'émission, le contrat de fonds (et son annexe) ainsi que le bulletin de souscription peuvent être obtenus gratuitement auprès de la banque dépositaire, Banque Cantonale Vaudoise, Immo Desk, Case Postale 300, 1001 Lausanne, +41 21 212 40 82 et auprès de la direction du fonds, Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 6300 Zoug, téléphone +41 58 317 17 98 ; e-mail : investorservices@sps.swiss

Zoug, le 17 avril 2025
Swiss Prime Site Solutions AG



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Annexe 1

Rapport annuel audité au 31.12.2024



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Rapport annuel au 31.12.2024

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	Éditorial
06	L'essentiel en bref
07	Informations sur le fonds et organisation
10	Rapport d'activité
15	Structure du portefeuille
20	Durabilité
30	Cours des affaires
34	Chiffres de clôture
39	Annexe
40	Inventaire
54	Certificats

Éditorial

Chères investisseuses, chers investisseurs,

Depuis son lancement en 2016, le fonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK (« fonds Akara ») s'est imposé comme l'un des principaux fonds immobiliers pour les institutions de prévoyance exonérées d'impôts en Suisse. Grâce à une stratégie d'investissement plus ciblée et à une approche active de type « buy and manage », le fonds a connu une année 2024 fructueuse. Outre les augmentations de loyer dans le portefeuille et les premières locations réussies issues du pipeline de projets, la baisse des taux de vacance, l'amélioration de l'efficacité du portefeuille et les acquisitions ciblées ont contribué à l'augmentation des revenus. Nous sommes fiers de présenter un rendement de placement de 4,46 %, ce qui correspond à une surperformance de 0,85 % par rapport à l'Immo-Index CAFP mixte. En tant que Chief Investment Officer, je me réjouis de poursuivre cette évolution positive depuis le 1er janvier 2025 et de positionner à long terme le fonds Akara comme le fonds immobilier leader pour les institutions de prévoyance suisses.



L'année 2024 a été marquée par une activité soutenue sur les marchés et une amélioration de l'environnement économique, notamment en ce qui concerne la politique de taux d'intérêt de la Banque nationale suisse. Le fonds a pu profiter de ces évolutions à bien des égards : les nouveaux projets de construction achevés ont été très populaires grâce à une planification adaptée aux besoins. Le faible taux de vacance de 2,52 % de nos immeubles existants souligne en outre que nous proposons les bonnes utilisations aux bons emplacements. En outre, l'accent a été mis sur les investissements conformes aux critères ESG, avec des mesures telles que les green leases, les matériaux de construction durables et les méthodes de construction efficaces sur le plan énergétique. Parallèlement, les activités de transaction ont été activement encouragées : des immeubles de petite taille ont été vendus de manière ciblée, car leur volume relativement faible mobilisait des ressources de gestion disproportionnées, en particulier lorsqu'il s'agissait d'exploiter le potentiel de rendement existant de ces immeubles. Ces ventes nous ont permis de nous concentrer sur des projets en développement plus efficaces et conformes à notre stratégie. Nous avons ainsi pu acheter des projets comprenant au total plus de 315 nouveaux appartements, qui contribuent considérablement à l'augmentation de la valeur et du rendement du portefeuille.

Les prévisions économiques pour 2025 promettent une base stable pour le marché immobilier suisse. Sur cette base, le fonds Akara continuera à être actif sur le marché des transactions afin de renforcer l'efficacité du portefeuille à l'avenir. En tant que membre de Swiss Prime Site Solutions, nous bénéficions de compétences étendues en matière de développement, de construction, de finance et d'ESG, ce qui nous permet d'agir au plus haut niveau, tant sur le plan opérationnel que stratégique. Grâce au potentiel existant dans notre portefeuille très diversifié et à notre pipeline de développement d'environ CHF 600 millions, qui comprend des projets de constructions neuves et de densification urbaine durable, nous sommes parfaitement positionnés pour continuer à générer des rendements attractifs et des distributions stables pour nos investisseurs et leurs bénéficiaires l'année prochaine.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Jockers', written over a horizontal line.

Christoph D. Jockers
Chief Investment Officer (Akara Fund)

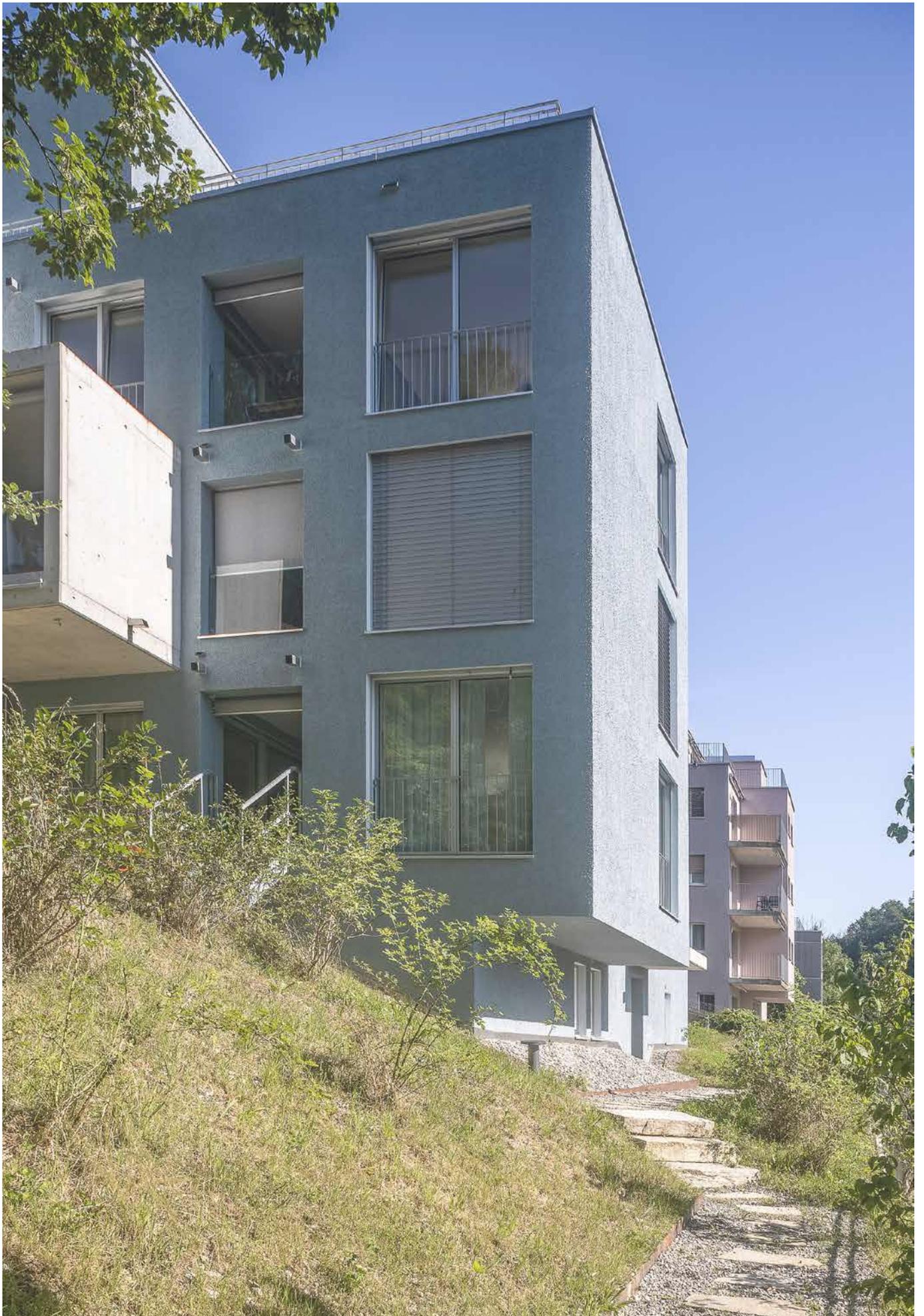


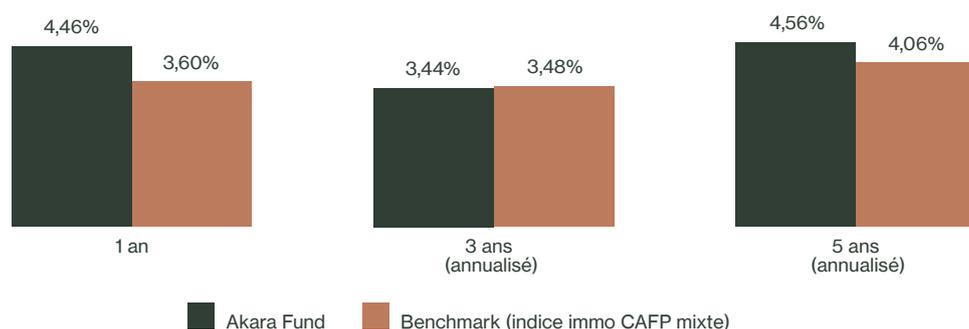
Photo: Soodstrasse 90, Zurich

L'essentiel en bref

		01.01.2024– 31.12.2024	01.01.2023– 31.12.2023
Données de base			
Émission de nouvelles parts du fonds	Nombre	74 705	111 091
Parts en circulation	Nombre	1 789 991	1 715 286
Valeur d'inventaire par part	CHF	1 152,73	1 138,03
Prix de rachat par part	CHF	1 098,00	1 115,27
Taux d'excompte / de capitalisation réel moyen	%	2.65/2.72	2.65/2.72
Compte de fortune			
Valeur vénale des bâtiments	CHF	2 967 802 000	2 693 114 000
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	2 997 356 954	2 746 569 390
Taux de financement externe	%	28,45	25,92
Quote-part des capitaux de tiers	%	31,16	28,93
Intérêts des capitaux de tiers	%	1,34	1,74
Durée restante des capitaux de tiers	Années	2,86	3,23
Fortune nette du fonds (VNI)	CHF	2 063 376 356	1 952 054 456
Compte de résultat			
Résultat net	CHF	60 020 498	53 500 181
Loyers	CHF	92 002 578	80 743 340
Taux de perte sur loyer	%	2,74	3,45
Durée restante des contrats de bail fixés (WAULT)	Années	4,49	4,11
Rendement et performance			
Distribution par part	CHF	35,00	34,50
Rendement de distribution	%	3,04	3,03
Taux de distribution*	%	104,38	110,61
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	4,33	2,56
Rendement du capital investi (ROIC)	%	3,45	2,20
Rendement des placements	%	4,46	2,63
dont le rendement de cashflow	%	3,04	2,81
dont le rendement lié à l'évolution de la valeur	%	1,42	-0,18
Rendement brut [THÉORIQUE] des constructions achevées	%	3,81	3,68
Rendement net des constructions achevées	%	3,03	2,96
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	76,82	76,44
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER_{REF} GAV)	%	0,52	0,53
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER_{REF} NAV)	%	0,74	0,74

* La distribution correspond à environ 91% du résultat réalisé au cours de l'exercice 2024, qui se compose du revenu net et des gains en capital réalisés sur les ventes d'immeubles.

Rendement de placement vs. benchmark



Informations sur le fonds et organisation

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
Form 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, 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, 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)

Direction

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 Gänsbrunnen (SO), à Zurich, Head Legal & Compliance (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)
- Reto Felder, de Flühli, à Dottikon (AG), COO (et membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)
- Ricardo Ferreira, de Unterägeri, à Unterägeri (ZG), COO Mandates à compter du 1^{er} octobre 2024
- Deniz Gian Orga, de Soleure, à Uitikon Waldegg (ZH), COO & CIO Swiss Prime Fondation de placement à partir du 1^{er} juillet 2024 (également directeur de Luise Verwaltung GmbH en Allemagne – partie du groupe de placements SFP Living+ Europe)

Mise en œuvre opérationnelle



Anastasius Tschopp
CIO Akara Fund
(jusqu'au 31.12.2024)



Christoph D. Jockers
CIO Akara Fund
(à compter du 01.01.2025)



Bernhard Rychen
CFO



Jerome Pluznik
Head Legal & Compliance



Rubina Insam
Head Acquisitions & Sales
(Akara Fund)



Jacqueline Barth
Head Asset Management
(Akara Fund)



Regina Hardziewski
Head Sustainability

Informations sur le tiers

Organe de révision statutaire de la direction du fonds	PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zurich
Société d'audit prudentiel d' Akara Fund	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 ; Apleona Schweiz AG, Wallisellen; Bernard Nicod SA, Lausanne ; Eyer Immobilien AG, Brigue-Glis ; Gestione Immobiliare per Istituzionali SA, Lugano ; Immobilien House Gosswailer, Mellingen ; Privera AG, Berne ; Sproll & Ramseyer AG, Saint-Gall ; 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 compter de 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 annuel 2024 concernant le huitième exercice du fonds Akara. Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez en tant que direction du fonds pour réaliser ensemble un rendement durable à partir de fonds de prévoyance. L'année 2024 a été couronnée de succès :

Faits marquants de l'année 2024

- **Surperformance de l'Immo-Index CAFP mixte de 0,85 % en 2024**
- **Augmentation du rendement de cash-flow à 3,04 %**
- **Excellent rendement lié à l'évolution de la valeur de 1,42 %**
- **Augmentation des revenus locatifs (à périmètre constant) de CHF 2,3 millions (+3,2 %)**
- **Hausse du WAULT de 4,11 ans à 4,49 ans**
- **Réduction du taux de perte sur loyer de 3,45 % à 2,74 %**
- **Réduction du taux d'intérêt moyen de la dette de 1,74 % à 1,34 %**

Généralités

Le fonds Akara clôture l'exercice 2024 avec un rendement de placement de 4,46 %. Le rendement de placement est constitué d'un rendement de cash-flow stable à hauteur de 3,04 % et d'un rendement lié à l'évolution de la valeur de 1,42 %. Depuis le lancement, le rendement de placement résilient se situe ainsi 7,59 points de pourcentage au-dessus de l'Immo-Index CAFP mixte.

Le rendement de distribution attrayant et exonéré d'impôt s'élève à 3,04 % et se situe donc dans la fourchette visée les années précédentes. À la date de paiement fixée au 25 avril 2025, le fonds distribuera CHF 35,00 par part aux investisseurs. La distribution correspond à environ 91 % du résultat réalisé au cours de l'année sous revue 2024, qui se compose des revenus nets ainsi que des gains en capital réalisés sur les ventes d'immeubles. De plus amples informations sont disponibles dans le compte de résultat aux pages 36-37.

Au cours de la période sous revue, les 12e et 13e émissions de capital du fonds Akara ont été réalisées. Au total, des capitaux propres d'un montant d'environ CHF 85 millions ont ainsi pu être levés et utilisés pour l'acquisition d'autres immeubles et le financement de nos projets en développement.

Gestion du portefeuille

Au cours de l'année sous revue, le portefeuille a été renforcé grâce à une gestion active, à l'achèvement de nouveaux projets de construction, à des acquisitions ciblées et à des ventes stratégiques, ce qui a permis d'améliorer encore le rendement net. Au 31 décembre 2024, il comprenait un total de 160 immeubles, dont 10 sont des projets en développement. La valeur vénale du portefeuille immobilier a augmenté de 10 % pour atteindre CHF 2,97 milliards. Grâce notamment à des nouvelles locations et à des acquisitions réussies, mais aussi à des relocations ainsi qu'à des modifications de loyers en raison de hausses de l'indice et du taux d'intérêt de référence, les revenus locatifs ont pu être augmentés pour s'établir à CHF 92,0 millions, ce qui représente une hausse de 14 %. La croissance à périmètre constant s'élève à 3,2 %, un taux réjouissant.

Outre les premières locations de nos projets en développement résidentiel, que nous abordons plus en détail dans la section « Development & Construction », nous sommes fiers de la dynamique positive des immeubles existants : grâce à une gestion active des locataires et à des concepts d'utilisation attrayants, nous avons pu obtenir des résultats positifs, en particulier dans le domaine des immeubles commerciaux. Ainsi, nous

avons pu prolonger les contrats de location de près de 27 000 m² de surfaces commerciales avec les locataires existants ou conclure un contrat avec de nouveaux locataires. Ces changements de locataires et ces nouvelles locations ont également contribué à l'augmentation du taux de vacance : il s'élève à 2,52 % au 31 décembre 2024 et a donc augmenté pour la première fois en trois ans. Ce résultat reste toutefois inférieur à l'objectif stratégique de 3 %.

Enfin, nous avons également réussi à faire progresser notre pipeline de développement. Pour le nouveau projet de construction prévu à la Winterthurerstrasse à Zurich, qui sera prêt à être occupé à partir de 2028, nous avons pu obtenir le grand distributeur Coop comme locataire (durée du bail : 20 ans). Outre Coop, nous avons également pu acquérir Tertianum pour le projet de construction à Plan-les-Ouates, qui a été acquis en 2024 ; l'entreprise y exploitera une résidence pour personnes âgées à partir de 2027. Les deux contrats de location ont une durée fixe de 10 ans (Coop) et de 20 ans (Tertianum).

Outre Tertianum, nous comptons parmi nos nouveaux locataires d'autres entreprises renommées telles que Helsana, VZ Vermögenszentrum et Place B. Les loyers du marché ont été atteints, voire parfois dépassés, un résultat réjouissant pour le fonds.

Une analyse de notre expert en estimation indépendant PwC au 31 décembre 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 se situent, selon le benchmark PwC, autour du quantile de 60 %, alors que les loyers cibles actuels n'atteignent qu'environ le quantile de 40 %. Ce potentiel est réalisé progressivement et en fonction de l'état du bâtiment, soit par des optimisations ciblées de la structure locative, soit par des rénovations, des agrandissements de bâtiments ou des bâtiments neufs de remplacement. La rentabilité des projets est toujours au premier plan. En conséquence, les petits objets à potentiel de rendement, dont la rénovation ou la nouvelle construction nécessiterait des ressources internes disproportionnées, sont vendus de manière stratégiquement sélective. Les recettes sont réinvesties précisément dans des projets de construction plus importants et plus efficaces afin de renforcer durablement le fonds et d'augmenter encore son potentiel de rendement.

Acquisition & Sales

Au cours de la période sous revue, nous avons acquis six immeubles existants d'une juste valeur d'environ CHF 160 millions. Deux d'entre eux, situés à Mendrisio (TI) et Muri (AG), ont été conclus dans le cadre d'une transaction « sale and rent back ». Les parties contractantes sont des entreprises suisses traditionnelles bien établies, dont les modèles commerciaux sont à haut rendement, durables et hautement automatisés. En outre, nous avons acquis deux immeubles qui présentent un potentiel de réaffectation à moyen et long terme pour le logement : à Spreitenbach (AG), il s'agit d'un immeuble commercial qui, même avec son utilisation actuelle, offre un rapport rendement/risque attractif. À moyen terme, il pourrait être converti en logement grâce à une révision en cours du plan de zone. Le deuxième immeuble se trouve à Cointrin (GE), il a été construit en 2006 et est certifié Minergie. Le principal locataire est la ville de Genève, qui a loué d'autres surfaces à partir de l'été 2025. En raison de son emplacement, des réglementations en vigueur en matière de construction et de la demande croissante de logements à Genève, cet immeuble offre un potentiel de reconversion important et attractif à long terme.

À la fin de l'année, nous avons acquis un immeuble existant à Etoy (VD). L'immeuble offre un concept d'habitation bien pensé, spécialement conçu pour les personnes âgées. Les appartements sont idéalement complétés par des services tels que la physiothérapie, proposés par les locataires commerciaux du rez-de-chaussée. Les

Rapport d'activité de la direction du fonds

locataires des appartements bénéficient également de la proximité immédiate de la résidence Tertianum Etoy, dont ils peuvent utiliser la gamme complète de services sur demande.

En plus des six immeubles existants, nous avons pu acquérir quatre projets en développement et en construction, complétant ainsi idéalement notre portefeuille de projets. Le volume total de ces quatre projets, y compris le terrain, s'élève à environ CHF 300 millions.

À Belmont-sur-Lausanne, nous avons acheté un immeuble en développement de près de 110 appartements, dont une partie sera vendue en propriété par étage après son achèvement en 2028. Le projet est basé sur un plan de quartier approuvé et fait actuellement l'objet d'une procédure de permis de construire. Les trois autres sont des projets de construction qui ont été acquis avec un permis légal : outre un projet de construction de 52 appartements à Giubiasco (achèvement prévu en 2027), deux terrains constructibles du nouveau quartier « Le Rolliet » à Plan-les-Ouates (GE) ont pu être acquis. Sur le terrain constructible B (achèvement en 2029), un immeuble d'habitation de 93 appartements sera construit, tandis que sur le terrain constructible J (achèvement en 2027), un immeuble d'habitation avec des résidences pour personnes âgées ainsi qu'un espace commercial au rez-de-chaussée seront construits. Pour ces derniers, des contrats de location à long terme ont déjà pu être conclus avec Tertianum et Coop.

Nous sommes fiers que sept des dix acquisitions au total aient été réalisées dans le cadre d'une procédure exclusive, un avantage non négligeable pour le fonds. Cet avantage se reflète également dans la plus-value réalisée d'un peu moins de CHF 3 millions.

Comme l'année précédente, nous avons profité de la forte demande sur le marché pour les petits immeubles d'habitation et avons vendu neuf petits immeubles pour un montant total d'environ CHF 50 millions. En outre, nous avons pu vendre à un investisseur institutionnel un immeuble que nous avons rénové et surélevé dans la région de Genève. Les ventes ont permis de réaliser un gain en capital réjouissant de plus de CHF 9 millions. Les ventes stratégiques réalisées contribuent à augmenter le rendement de cash-flow du produit et l'efficacité du portefeuille, ainsi qu'à générer des gains en capital pour nos investisseurs.

Development & Construction

Dans le domaine Development, les projets sont menés jusqu'à l'obtention du permis de construire. Au total, 23 projets de différentes tailles ont été traités en 2024, l'accent étant mis sur la densification urbaine, les méthodes de construction durables et la création de logements supplémentaires.

Dans le domaine Construction, 68 projets ont été réalisés, allant de petites mesures de rénovation à de nouvelles constructions à grande échelle. Ainsi, en 2024, nous avons pu achever quatre projets majeurs de notre pipeline de développement, comprenant environ 150 appartements. Il convient de souligner les deux nouveaux bâtiments achevés à la Leuengasse 20-24 à Uitikon-Waldegg et à la Moosstrasse 39 à Zurich, que nous avons pu remettre avec succès aux locataires après plusieurs années de développement et de construction. Le revenu locatif cible supplémentaire de ces quatre projets s'élève à environ CHF 3,7 millions et, selon l'objet, est supérieur de 10 à 20 % au loyer initialement prévu.

Les projets de construction en cours couvrent différentes régions, avec un volume d'investissement particulièrement élevé à Zurich, Lausanne et Genève. Des projets de construction neuve et de revitalisation sont mis en œuvre afin de poursuivre résolument la stratégie de durabilité tout en minimisant la surface occupée. La création de logements accessibles et de concepts d'habitat adaptés aux personnes âgées a également joué un rôle

central dans la planification. L'accent est également mis sur les projets de construction de grande envergure qui s'étendent sur plusieurs années. Ces projets représentent un investissement important sur le marché du logement et contribuent à générer un rendement locatif stable à long terme pour le fonds. La rentabilité à long terme et l'optimisation de l'efficacité du portefeuille sont également décisives pour tous les projets.

Avec un pipeline de développement d'un volume de plus de CHF 600 millions, ce sont environ 900 logements et quelque 15 000 m² de surface commerciale qui verront le jour d'ici fin 2029. 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 aux loyers prévus et à un contrôle rigoureux des coûts, contribueront à un rendement durablement attractif.

Stratégie de durabilité

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

En 2024, l'accent a été mis sur les méthodes de construction durables et les concepts de bâtiments économes en énergie. Une attention particulière a été accordée à l'utilisation des énergies renouvelables et aux méthodes de construction respectueuses des ressources.

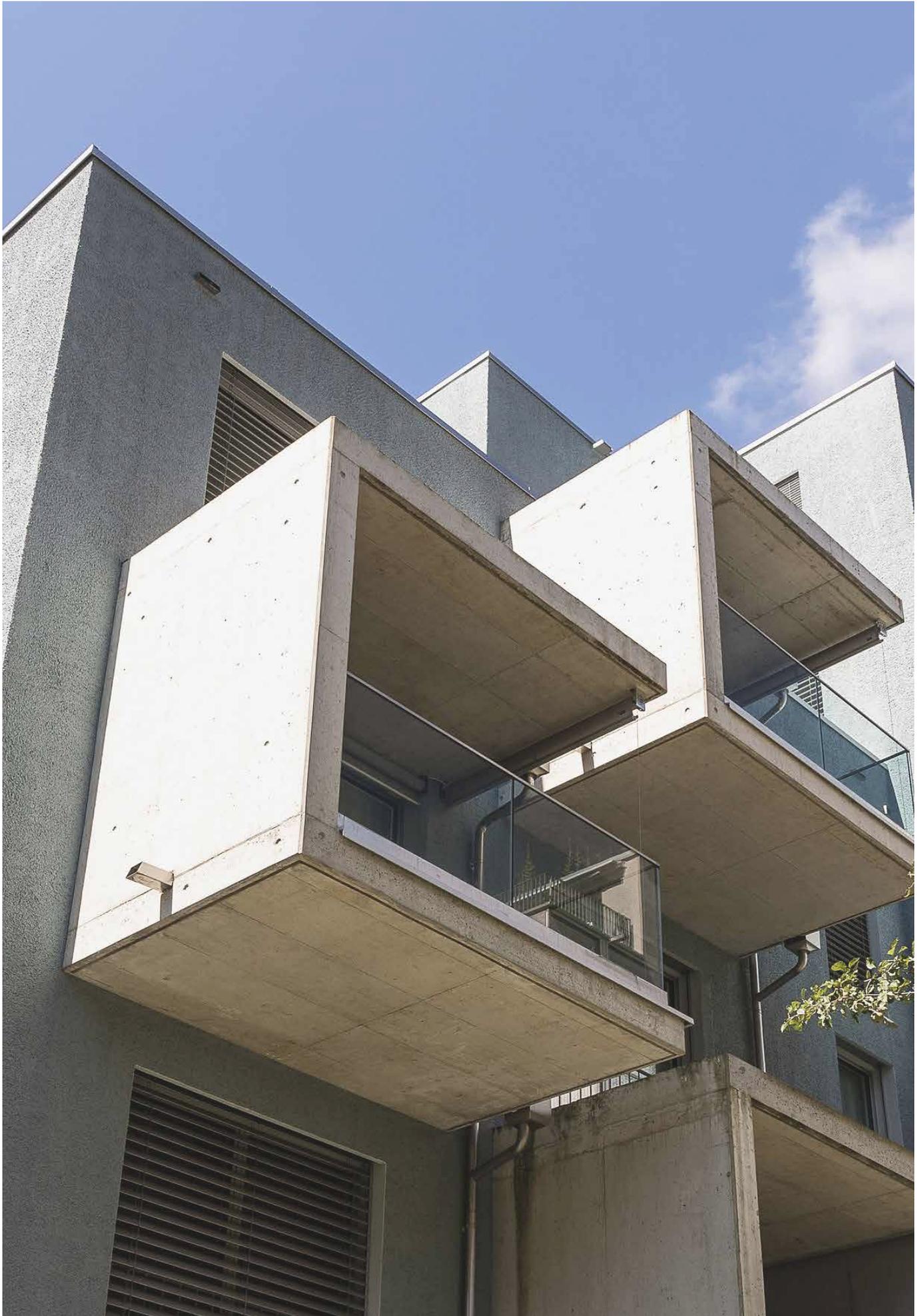


Photo: Soodstrasse 90, Zurich

Structure du portefeuille

Au 31 décembre 2024

160

biens en propriété

10

achats en 2024

2 968

Mio de CHF

de valeur vénale

105

Mio de CHF

produit THÉORIQUE des locations immobilières

19

Mio de CHF

Ø volume immobilier

457 123

m²

de surface locative

4,13

Ø notation de l'emplacement

4,49

années

WAULT

51%

logements

[produit THÉORIQUE des locations immobilières]

11%

de terrains à bâtir

[valeur vénale]

3 092

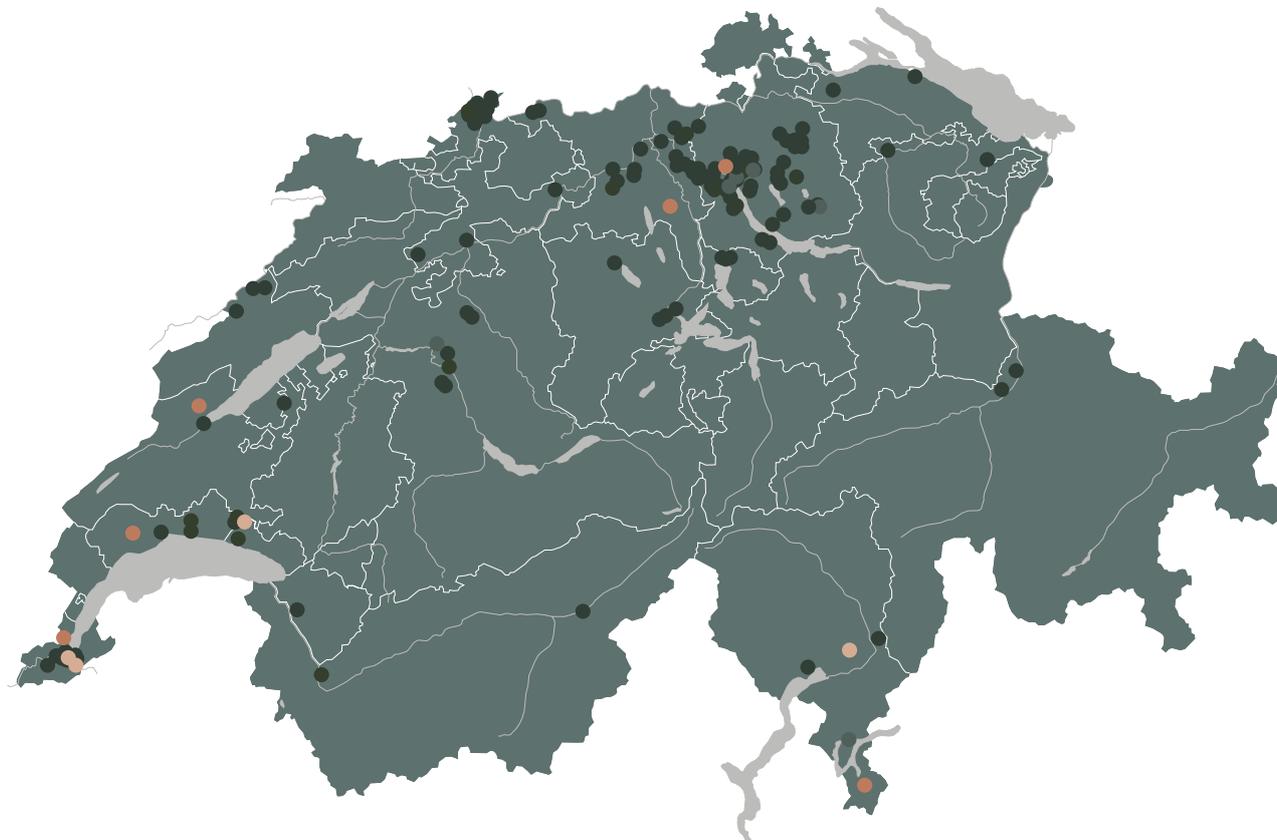
appartements

259 408

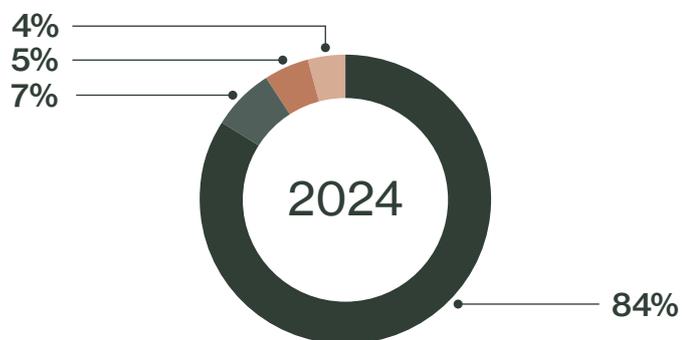
m²

de surfaces commerciales

Situation



Composition (sur la base de valeur vénale)

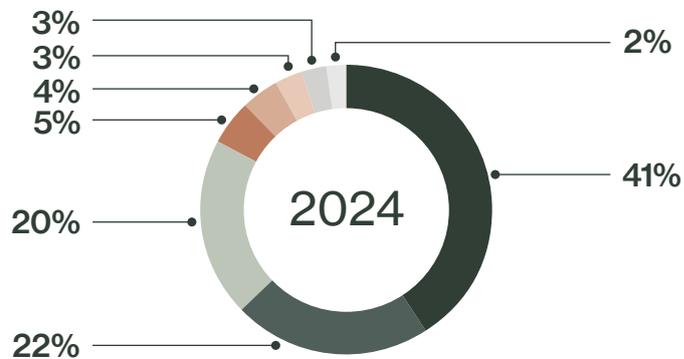


- 144 immeubles portefeuille
- 6 terrains à bâtir / projets portefeuille
- 6 immeubles achat 2024
- 4 terrain à bâtir / projets achat 2024

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

	31.12.2029*	31.12.2024	31.12.2023
■ Zurich	42%	41%	43%
■ Arc lémanique	24%	22%	19%
■ Suisse du Nord-Ouest	19%	20%	21%
■ Suisse méridionale	5%	5%	4%
■ Suisse romande	4%	4%	4%
■ Berne	2%	3%	4%
■ Suisse centrale	2%	3%	3%
■ Suisse orientale	2%	2%	2%

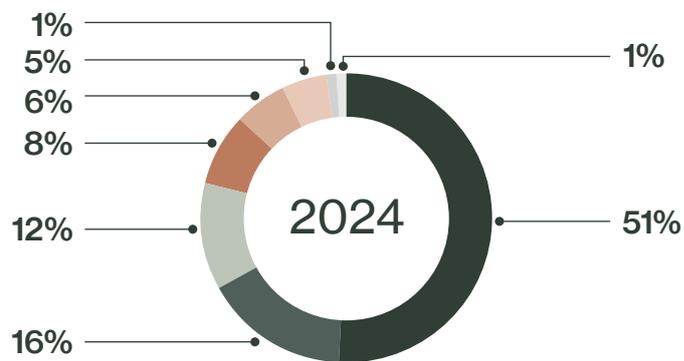
* Prévission du portefeuille actuel après l'achèvement des constructions



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

	31.12.2029*	31.12.2024	31.12.2023
■ Logements	57%	51%	56%
■ Bureaux/administration	14%	16%	12%
■ Artisanat/industrie	10%	12%	13%
■ Commerce/vente	7%	8%	8%
■ Parking	6%	6%	5%
■ Entrepôt/archive	4%	5%	4%
■ Autres	1%	1%	1%
■ Gastronomie	1%	1%	1%

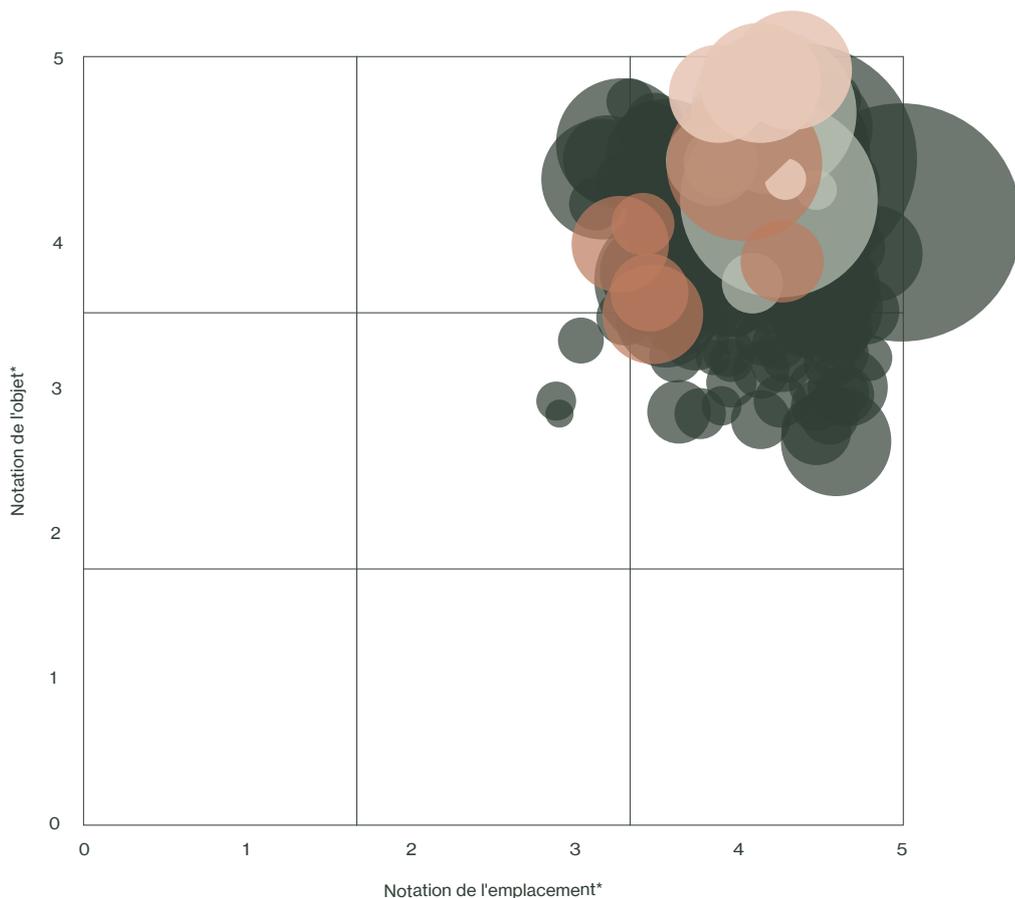
* Prévission du portefeuille actuel après l'achèvement des constructions



Structure du portefeuille

Notation (sur la base de la valeur vénale)

	31.12.2024	31.12.2023
Ø notation de l'emplacement	4,1	4,2
Ø notation de l'objet	3,9	3,8

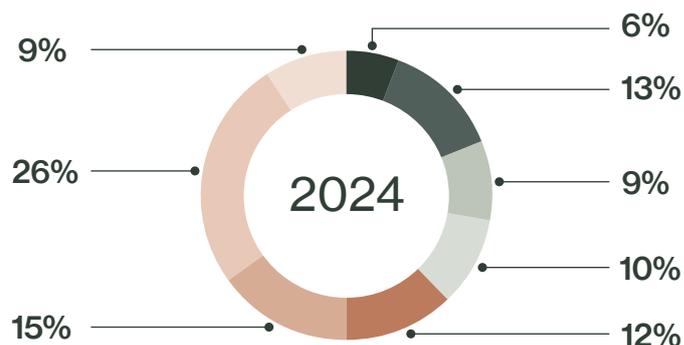


■ Immeubles portefeuille
 ■ Terrains à bâtir / projets portefeuille
 ■ Immeubles achat 2024
 ■ Terrains à bâtir / projets achat 2024

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

Furées commerciales des contrats de bail

	31.12.2024	31.12.2023
WAULT	4.49 années	4.11 années
■ indéterminée	6%	5%
■ < année	13%	5%
■ 1-2 années	9%	25%
■ 2-3 années	10%	13%
■ 3-4 années	12%	10%
■ 4-5 années	15%	6%
■ 5-10 années	26%	26%
■ > 10 années	9%	10%



Grand constructions en cours

Au 31 décembre 2024

Terrain' en Mio de CHF	2025	2026	2027	2028	2029	Volume at cost	Volume en cours	Volume du projet (prév.) ²	Loyer net [THÉOR.] ³
Paradiso (TI), Riva Paradiso 18						26	3	29	0.8
Utikon-Waldegg (ZH), Leuengasse «Leandro»						49	6	55	
Giubiasco (TI) Viale C. Olgiati						4	21	25	1.0
Plan-les-Ouates (GE) Le Rolliet, Cherpines (Baufeld J)						37	38	75	2.7
Belmont-sur-Lausanne (VD) Route des Monts-de-Lavaux 1						37	51	88	2.3
Zurich (ZH) Albisriederstrasse 166						8	8	16	0.7
Zurich (ZH), Winterthurerstrasse 703 / Ueberlandstrasse 370						97	123	220	7.3
Plan-les-Ouates (GE) Le Rolliet, Cherpines (Baufeld B)						25	40	65	2.4
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse						13	29	42	1.6
Total du volume des investissements						296	319	615	19

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

2) Y compris terrain

3) À l'achèvement des constructions

Durabilité

Contrat de fonds

Depuis début 2024, la politique de développement durable fait partie intégrante du contrat de fonds du fonds Akara. Cela souligne la responsabilité de Swiss Prime Site Solutions à ce sujet vis-à-vis des investisseurs et rend obligatoires les mesures déjà prises à ce jour sur la base de nos propres convictions.

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



Projet de construction sur la Route des Monts-de-Lavaux à Belmont-sur-Lausanne avec certification SNBS Or dans un environnement proche de la nature

Notations

GRESB

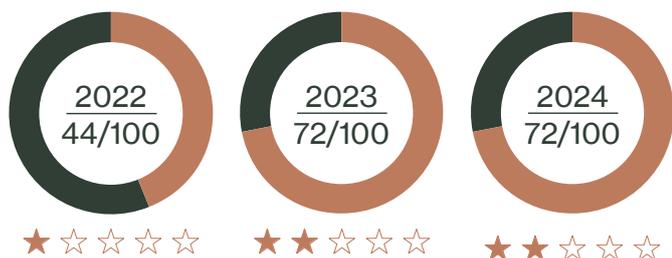
Après la Grace Period en 2021, Swiss Prime Site Solutions a participé pour la troisième fois à l'évaluation du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) en 2024 avec le fonds Akara. Le nombre de points a pu être amélioré, en particulier pour les projets en développement. Cela s'explique par la définition d'un niveau de certification visé (SNBS¹ Platine) et par une stratégie ESG publique pour les projets en développement. Pour les Standing Investments, le nombre de points de l'année précédente a pu être confirmé.

1) Standard Construction Durable Suisse



Score et notation du GRESB « Standing Investment »

ADPK



Score et notation du GRESB « Development »

ADPK



REIDA

L'association à but non lucratif REIDA (Real Estate Investment Data Association) a élaboré une norme pour le calcul des principaux chiffres clés environnementaux dans le domaine de l'immobilier. Un benchmarking a été réalisé en 2024 suivant cette norme REIDA, incluant plus de 7000 immeubles existants, ou 78 portefeuilles de biens immobiliers. Swiss Prime Site Solutions a participé pour la deuxième fois au benchmarking REIDA avec le fonds Akara.

PRI

Swiss Prime Site Solutions est membre des Principes pour l'investissement responsable des Nations unies (UNPRI) depuis novembre 2022 et a publié son premier rapport officiel en 2024, conformément au cadre des PRI, avec le fonds Akara. Dans le module spécifique à l'immobilier « Direct – Real Estate », une amélioration a pu être obtenue par rapport à l'année précédente, avec quatre étoiles sur cinq.



Star Score

«Policy, Governance and Strategy»



«Confidence Building Measures»



«Direct Real Estate»



PACTA

En 2024, Swiss Prime Site Solutions a également participé avec le fonds Akara au test climatique PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment). Le test visant à évaluer la compatibilité climatique des portefeuilles immobiliers, entre autres, a été réalisé par l'Office fédéral de l'environnement (OFEV) et le Secrétariat d'État aux questions financières internationales (SFI). Avec le test climatique PACTA, la Confédération souhaite analyser et évaluer périodiquement l'impact des efforts climatiques volontaires du secteur financier suisse.

TCFD-Report

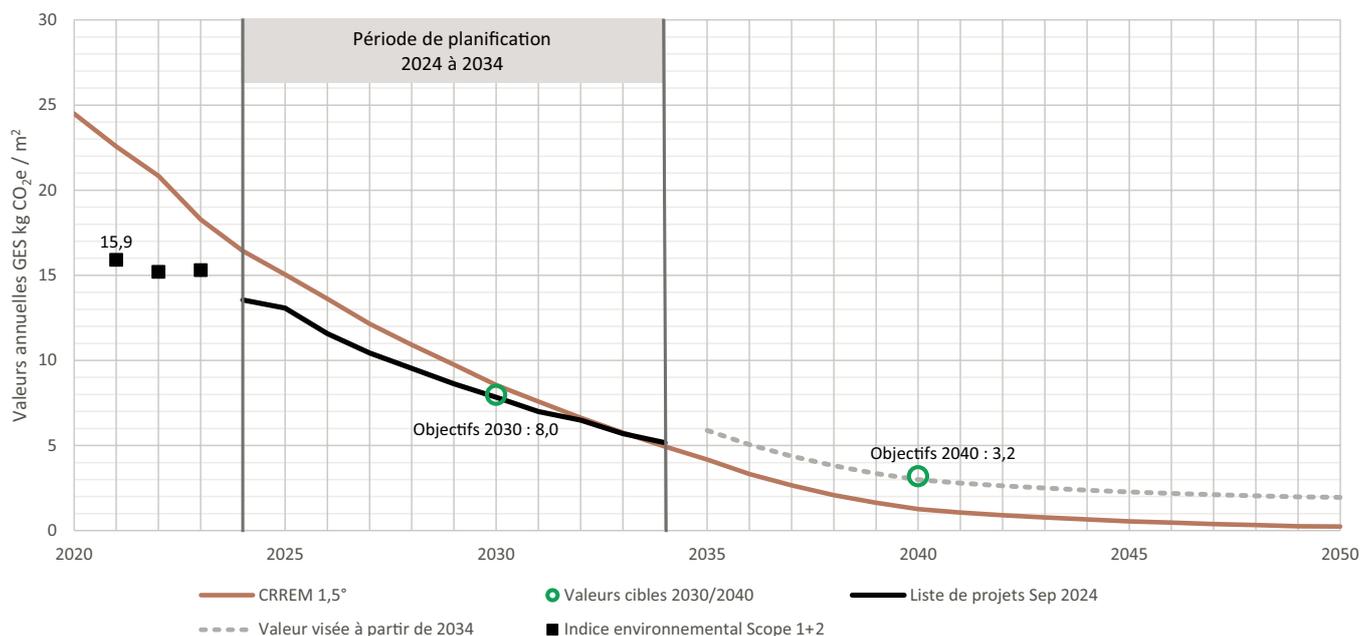
Dans le cadre de l'établissement de rapports non financiers du groupe Swiss Prime Site, un reporting a été réalisé pour l'ensemble du groupe concernant les recommandations de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD-Reporting). Cette documentation englobe également l'Asset Management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

Plan de réduction des émissions de CO₂

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

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

Plan de réduction des émissions de CO₂ du « fonds Akara » (171 immeubles) vs trajectoire cible du CRREM Valeurs annuelles intensité des émissions scopes 1+2



Comparaison plan de réduction du fonds Akara et trajectoire cible CRREM 1,5 °C

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

Explications sur le plan de réduction

- Le plan de réduction montre l'évolution des émissions de gaz à effet de serre du portefeuille pour la période allant de 2021 à 2050.
- Les indicateurs environnementaux REIDA sont utilisés pour les années précédant l'année sous revue 2024.
- Pour la perspective à partir de l'exercice sous revue 2024 à 2034, l'évolution est calculée sur la base des mesures planifiées de la liste des projets (plan d'investissement). Si aucune mesure n'est prévue pour les bâtiments, mais que les composants arrivent en fin de vie, une mise en œuvre est prévue à la fin de la durée de vie des composants.
- Pour la période postérieure à 2034, des valeurs de planification stratégiques sont utilisées et une courbe cible est calculée. Après 2034, il existe également un potentiel d'optimisation des projets.
- La trajectoire cible du CRREM 1,5° est la ligne directrice de l'ensemble de la courbe de 2021 à 2050 pour le développement de l'intensité des émissions du portefeuille. Cela signifie que, sur l'ensemble de la période (2021-2050), le portefeuille doit générer des émissions égales ou inférieures à celles prévues par la trajectoire cible.
- L'intensité des émissions du portefeuille sera nettement inférieure aux exigences de la trajectoire cible d'ici 2034, ce qui constitue une situation de départ favorable. Ainsi, d'ici 2034, les émissions de gaz à effet de serre seront inférieures à celles prévues par la trajectoire cible du CRREM.
- Par conséquent, le portefeuille dispose d'une réserve par rapport à la trajectoire cible d'ici 2034, qui peut être utilisée (mais pas nécessairement) d'ici 2050 pour être égal ou meilleur que la trajectoire cible dans l'ensemble de la période 2021-2050.
- La réserve moyenne par an est la « courbe cible », la ligne pointillée de 2034 à 2050. Si cette trajectoire est respectée à l'avenir, l'objectif sera également atteint dans l'ensemble de la période 2021-2050.

Principes de base Trajectoire cible

La trajectoire cible utilisée CRREM 1,5° (Carbon Risk Real Estate Monitor) est la trajectoire cible selon le CRREM 2024¹. Les trajectoires cibles pour les types d'utilisation résidentielle multifamiliale, bureaux et commerces de détail en centre-ville sont pondérées en fonction des surfaces annuelles pour le logement, les bureaux et la vente (y compris les entrepôts et autres).

Indices environnementaux

Les indices environnementaux pour l'année 2023 sont calculés conformément à la circulaire AMAS no 06/2023² du 11.09.2023, qui renvoie à la norme REIDA. Pour cette raison, afin de garantir un calcul uniforme et la comparabilité des chiffres clés pour le fonds Akara, pour la première fois, le rapport CO₂ de REIDA « Methodische Grundlagen » (« bases méthodiques »)³ a été utilisé comme base de calcul standardisée. Les indices environnementaux ont été présentés dans le tableau ci-dessous conformément aux KPI (Key Performance Indicators) REIDA (location-based⁴). Seuls les immeubles contrôlés par le propriétaire sont pris en compte. Aucun immeuble contrôlé par les locataires n'est pris en compte. Les indices environnementaux ont été corrigés pour un climat étalon selon la méthode REIDA⁵.

Du fait de la méthode de calcul standardisée utilisée pour la première fois lors de l'année sous revue 2023, une comparabilité directe avec les indices environnementaux 2021 n'est que partiellement possible. C'est pourquoi seuls les chiffres clés 2022 et 2023 sont indiqués dans ce rapport.

1) CRREM_Global_Pathways-V2.03_060324

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

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

4) Les chiffres clés CO₂e sont calculés par défaut avec les facteurs « location-based » et « CH-Mix » actualisés chaque année

5) Corrigés des variations climatiques selon les différences de température cumulées (ATD) conformément au « REIDA CO₂-Report Methodische Grundlagen (« bases méthodologiques ») V1.2, 16.08.2023 »

À l'exception du taux de couverture, les chiffres clés environnementaux n'ont pas beaucoup changé par rapport à l'année précédente. Le taux de couverture correspond au rapport entre la surface de référence énergétique (SRE) des immeubles existants pour lesquels on dispose de suffisamment de données énergétiques et la SRE de l'ensemble des immeubles existants. Le calcul du taux de couverture dépend de la disponibilité de suffisamment de données énergétiques (12 mois dont 3 mois dans l'année de référence) pour les immeubles. En raison des acquisitions réalisées en 2023, le taux de couverture est plus faible que l'année précédente (2022). Les immeubles sont inclus dans le calcul au plus tard douze mois après leur acquisition ou leur achèvement.

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

Bilan énergétique

	Unité	2022	2023
Surface totale de l'immeuble	Nombre	123	127
Objets présentant suffisamment de données énergétiques ¹	Nombre	110	108
Objets ne présentant pas suffisamment de données énergétiques	Nombre	13	19
Surface totale SL ²	m ² _{SL}	307 703	317 309
Surface déterminante SL	m ² _{SL}	282 184	278 950
Surface totale SRE	m ² _{SRE}	360 966	372 604
Surface déterminante SRE	m ² _{SRE}	330 624	326 758
Rapport SRE / SL		1,17	1,17
Taux de couverture	SRE-%	91,6	87,7
Consommation énergétique	MWh/a	34 230	33 768
Intensité énergétique SRE	kWh/m²_{SRE}	103,5	103,3
Intensité énergétique SL	kWh/m²_{SL}	121,3	121,1
Combustibles	MWh/a (%)	21 028 (61,4%)	21 098 (62,5%)
Fioul de chauffage	MWh/a (%)	7 090 (20,7%)	7 503 (22,2%)
Gaz de chauffage	MWh/a (%)	13 593 (39,7%)	13 595 (40,3%)
Biomasse	MWh/a (%)	345 (1,0%)	0 (0,0%)
Chauffage	MWh/a (%)	8 106 (23,7%)	6 296 (18,6%)
Chauffage local et urbain	MWh/a (%)	7 421 (21,7%)	5 834 (17,3%)
Chaleur ambiante	MWh/a (%)	686 (2,0%)	462 (1,4%)
Électricité	MWh/a (%)	5 096 (14,9%)	6 375 (18,9%)
Électricité chaleur / pompe à chaleur	MWh/a (%)	274 (0,8%)	185 (0,5%)
Électricité en général ³	MWh/a (%)	4 821 (14,1%)	6 190 (18,3%)
Part d'énergie renouvelable	MWh/a (%)	9 229 (27,0%)	8 776 (26,0%)
Part d'énergie fossile	MWh/a (%)	23 712 (69,3%)	23 515 (69,6%)
Part de rejets de chaleur / anergie	MWh/a (%)	4 122 (12,0%)	3 163 (9,4%)

1) # surface déterminante de l'immeuble

2) La SL (surface locative) est uniquement donnée à titre informatif. La SRE calculée (m²SRE_{calc}) par an est la valeur de référence principale pour les indices d'intensité

3) Dans le cas d'immeubles contrôlés par le propriétaire, y compris l'électricité des locataires côté propriétaire et dans le cas d'immeubles contrôlés par les locataires, y compris l'électricité locative

EK LG : immeubles contrôlés par le propriétaire ; MK LG : immeubles contrôlés par les locataires

Bilan des émissions de gaz à effet de serre et des émissions directes de CO₂

	Unité	2022	2023
Émissions de CO₂e	tCO₂e/a	5 032	5 014
Intensité des émissions de CO₂e SRE	kgCO₂e/m²_{SRE}	15,2	15,3
Intensité des émissions de CO₂e SL	kgCO₂e/m²_{SL}	17,8	18,0
Scope 1	tCO₂e/a (%)	4 264 (84,7%)	4 368 (87,1%)
Fioul de chauffage	tCO ₂ e/a (%)	1 785 (35,5%)	1 889 (37,7%)
Gaz de chauffage	tCO ₂ e/a (%)	2 478 (49,2%)	2 478 (49,9%)
Biomasse	tCO ₂ e/a (%)	1 (0,0%)	0 (0,0%)
Scope 2	tCO₂e/a (%)	768 (15,3%)	647 (12,9%)
Chauffage local et urbain	tCO ₂ e/a (%)	256 (5,1%)	201 (4,0%)
Émissions non biogènes ¹	tCO ₂ e/a (%)	451 (9,0%)	368 (7,3%)
Électricité chaleur / pompe à chaleur	tCO ₂ e/a (%)	3 (0,1%)	2 (0,0%)
Électricité en général ²	tCO ₂ e/a (%)	58 (1,2%)	75 (1,5%)
Émissions de CO₂ directes (scope 1)	tCO₂e/a	4 249	4 353
Intensité des émissions de CO₂ directes (scope 1)	kgCO₂e/m²_{SRE}	12,9	13,3

Eau

	Unité	2022	2023
Consommation d'eau	m³	241 280	223 403
Intensité de l'eau	m³/m²_{SRE}	0,8	0,7

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

1) Émissions de CO₂ non biogènes générées par l'incinération de déchets fossiles (bilan de scope 2)

2) Dans le cas d'immeubles contrôlés par le propriétaire, y compris l'électricité des locataires côté propriétaire et dans le cas d'immeubles contrôlés par les locataires, y compris l'électricité locative

EK LG : immeubles contrôlés par le propriétaire; MK LG : immeubles contrôlés par les locataires

Asset Management

Enquête auprès des locataires

Une enquête a été réalisée pour la première fois en 2022 auprès des locataires du fonds Akara. Sur la base des enseignements ainsi obtenus, pendant l'exercice sous revue, en concertation étroite entre l'Asset Management et la gérance, des mesures concrètes ont pu être initiées et mises en œuvre. La prochaine enquête auprès des locataires sera réalisée comme prévu en 2025.

Installations photovoltaïques

Début 2023, tous les immeubles du portefeuille du fonds Akara 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. La première installation photovoltaïque a déjà été posée au Rütihof 8-12 à Wädenswil, les demandes pour les quatre autres ont été déposées.

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 du fonds Akara 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, des contrats de « green lease » ont déjà pu être conclus avec plusieurs locataires commerciaux en 2024.

Certifications d'immeubles existants

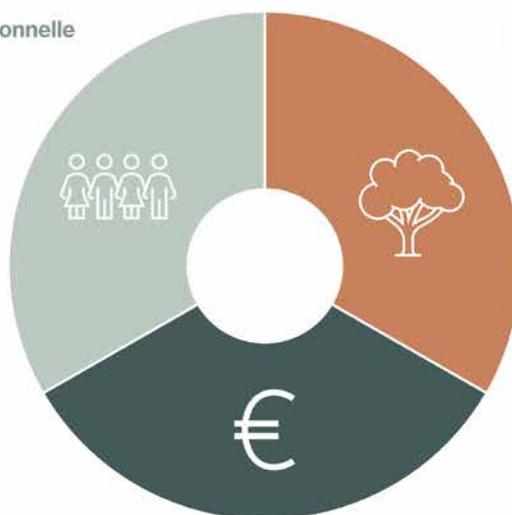
La proportion d'immeubles du fonds Akara qui disposent d'un certificat de durabilité doit être progressivement augmentée. Un certificat final (DGNB Or) a déjà été obtenu pour l'immeuble situé Wermatswilerstrasse 20 à Fehraltorf. Les certificats de neuf autres immeubles sont en cours d'examen final par la SGNI.

La structure de base du système DGNB GiB (Gebäude im Betrieb) ou du catalogue de critères correspondant est basée sur le modèle bien connu des trois piliers de la durabilité et structure les aspects essentiels de l'exploitation durable des bâtiments en trois catégories : qualité écologique, qualité économique et qualité socioculturelle et fonctionnelle.

L'avantage du système DGNB GiB (Gebäude im Betrieb) réside dans la gestion continue de l'amélioration (Plan – Do – Check – Act) ainsi que dans la parenté étroite du système allemand avec les besoins suisses.

Qualité socioculturelle et fonctionnelle

- Confort intérieur
- Satisfaction des utilisateurs
- Mobilité



Qualité écologique

- Protection du climat et énergie
- Eau
- Gestion des matériaux recyclables

Qualité économique

- Coûts d'exploitation
- Gestion des risques et maintien de la valeur
- Acquisition et gestion

Development

En 2024, 23 projets de différents types et volumes ont été traités dans toute la Suisse pour le fonds Akara 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 le fonds Akara, 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. En 2024, deux projets de construction hybride bois ont été approuvés dans ce contexte, l'un dans la ville de Zurich et l'autre à Kloten.

Construction

Les mesures visant à améliorer la durabilité sont analysées et optimisées au cas par cas. Les mesures proposées sont notamment examinées sous l'angle de leur rentabilité et adaptées au cycle de vie spécifique de l'immeuble.

Le projet de nouvelle construction « Leo » à Uitikon, qui comprend 98 appartements et dont les premiers habitants ont emménagé à l'automne 2024, a tenu compte des aspects centraux de durabilité du SNBS. Des matériaux de construction écologiques, durables et recyclables ont été utilisés. L'approvisionnement en énergie est assuré par des énergies renouvelables telles que des panneaux photovoltaïques et des pompes à chaleur, soutenues par une technologie de bâtiment efficace. La mobilité durable a également été encouragée, notamment par une bonne desserte par les transports publics, des parkings à vélos et des stations de recharge pour les véhicules électriques. De vastes espaces verts contribuent à la biodiversité et à une qualité de vie élevée, tandis que l'architecture est conçue pour une utilisation optimale de la lumière du jour et un cadre de vie agréable.

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 SGNi 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

Durabilité

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.

Le lotissement « Cherpines » à Plan-les-Ouates (GE), dont la construction a débuté en septembre 2024 et qui offre une surface utile totale de 8 515 m², est un exemple de la manière dont les principes de durabilité et de responsabilité sociale peuvent être combinés dans un projet de construction. Le projet tient compte d'importants critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) et démontre comment les valeurs écologiques et sociales peuvent être mises en œuvre dans le développement immobilier.

En matière d'environnement, le lotissement mise sur une construction économe en énergie selon la norme Minergie-P HPE (Haute Performance Énergétique). L'engagement en faveur de la réduction des émissions de CO₂ et la promotion des énergies renouvelables sont soulignés par l'utilisation du chauffage urbain et l'installation de panneaux photovoltaïques d'une puissance de 76,5 kWc. Cela contribue non seulement à un approvisionnement énergétique durable, mais réduit également l'empreinte écologique du bâtiment.

En même temps, le projet remplit également une fonction sociale importante. Avec une Résidence Seniors qui comprend 19 appartements et un EMS (établissement médico-social) de 80 chambres, les personnes âgées se voient offrir un espace de vie qui garantit à la fois sécurité et assistance. L'offre est complétée par une surface de vente au rez-de-chaussée, qui permet aux résidents ainsi qu'à la communauté environnante de faire leurs courses facilement. Cette combinaison favorise l'intégration sociale et améliore la qualité de vie des utilisateurs.

Les aspects de gouvernance se reflètent dans la planification et la mise en œuvre bien pensées. Le lotissement montre comment un juste équilibre entre durabilité, responsabilité sociale et avantages économiques peut donner naissance à un projet à forte valeur à long terme. Un concept d'utilisation polyvalent et tourné vers l'avenir est mis en œuvre.

Le projet « Cherpines » est un excellent exemple de la manière dont les principes ESG peuvent être intégrés de manière transparente dans la planification et la mise en œuvre afin d'atteindre des objectifs écologiques, sociaux et économiques de manière égale.

L'immeuble commercial situé Herostrasse 9 à Zurich a été entièrement rénové et répond désormais aux exigences élevées de la certification Minergie. L'accent a été mis sur une utilisation durable et économe en énergie lors de la rénovation. Le bâtiment a ainsi été préparé pour le chauffage urbain et le réseau de refroidissement. Le raccordement aura lieu en 2025, ce qui permettra de remplacer en grande partie les combustibles fossiles. En outre, des panneaux photovoltaïques puissants installés sur le toit permettent de couvrir une grande partie des besoins en électricité des installations techniques du bâtiment. Les locataires bénéficient également de cette énergie verte.

Pour plus de confort, des fenêtres insonorisées ont été installées, ce qui améliore nettement la qualité de l'espace. Les installations techniques ont également été planifiées et mises en œuvre selon les critères d'efficacité énergétique et de durabilité.

Cette rénovation complète permet non seulement d'assurer un fonctionnement durable, mais aussi d'améliorer la qualité de l'espace intérieur du bâtiment.

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. L'aspect social est également très important dans le cas de l'immeuble acheté Route Suisse 4 à Etoy : l'immeuble est accessible aux personnes à mobilité réduite et les locataires commerciaux proposent des services adaptés aux résidents âgés.

Pour les biens commerciaux acquis, 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 En Chamard 35 à Montagny-près-Yverdon, les mesures ont été entièrement prises en compte dans l'horizon temporel explicite. Lors de l'achat de l'immeuble commercial Via San Martino 20 à 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. L'immeuble situé Güterstrasse 10 à Spreitenbach, qui a été entièrement rénové en 2015, répond aux exigences actuelles en matière de durabilité.

Tous les projets de construction acquis disposeront d'une certification une fois achevés. Ainsi, les terrains constructibles B et J du quartier Le Rolliet dans la commune de Plan-les-Ouates disposeront respectivement d'un label Minergie-P et Minergie. Une certification SNBS Or a été convenue pour la Route des Monts-de-Lavaux à Belmont-sur-Lausanne et une certification SGNi Argent au minimum pour la Viale C. Olgiati à Giubiasco.

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.

Marche des affaires

1^{er} janvier au 31 décembre 2024

3,04%
rendement de cash-flow

4,46%
rendement des placements

0,52%
TER_{REF} GAV

0,74%
TER_{REF} NAV

88 Mio de CHF
de résultat total

2,65%
de taux d'actualisation

2 997 Mio de CHF
de fortune totale du fonds (GAV)

2 063 Mio de CHF
de fortune nette du fonds (NAV)

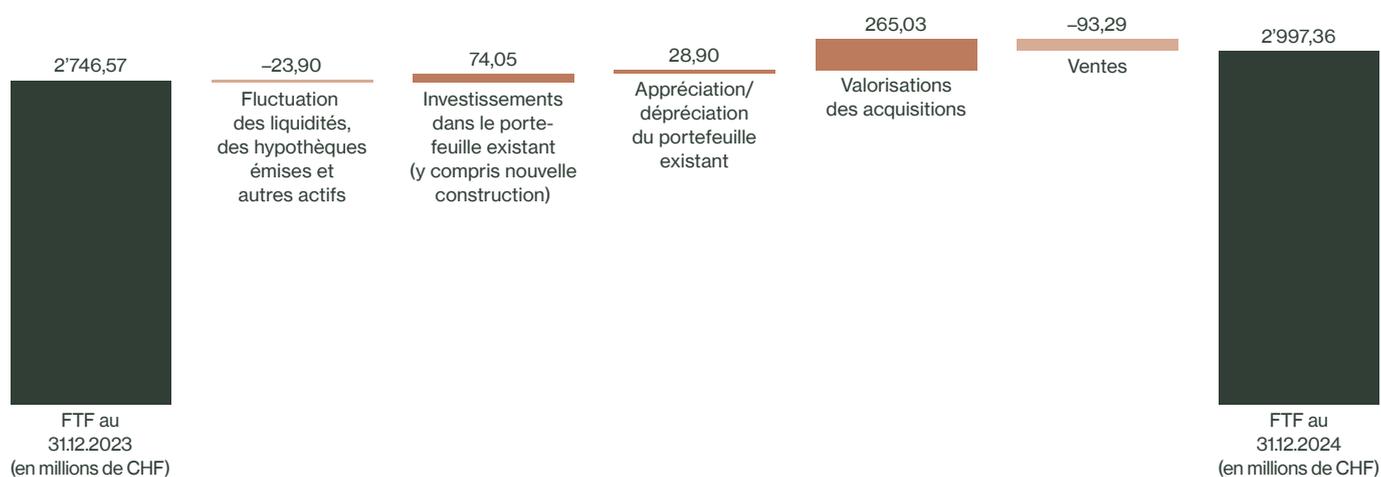
85 Mio de CHF
d'apport de fonds via l'augmentation
de capital

1 152,73 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 initial: 31.12.2023	1 715 286	1 138,03	1 952
12 ^e augmentation de capital: 28.06.2024	39 933	1 125,44	45
13 ^e augmentation de capital: 13.12.2024	34 772	1 145,38	40
Nombre final: 31.12.2024	1 789 991	1 152,73	2 063

Emploi des fonds



Rendement

	Portefeuille global 2024	Portefeuille existant 2024 (Like for Like)
Rendement brut des constructions achevées [THÉORIQUE]		
Moyenne	3,81%	3,77%

Taux d'actualisation

	Portefeuille global 2024	Portefeuille existant 2024 (Like for Like)
Taux d'actualisation		
Moyenne	2,65%	2,61%

Structure de coûts

	TER GAV 2024	TER NAV 2024
Objectifs groupe de pairs	0,40%–0,60%	0,60%–0,80%
TER _{REF} Akara Diversity PK	0,52%	0,74%

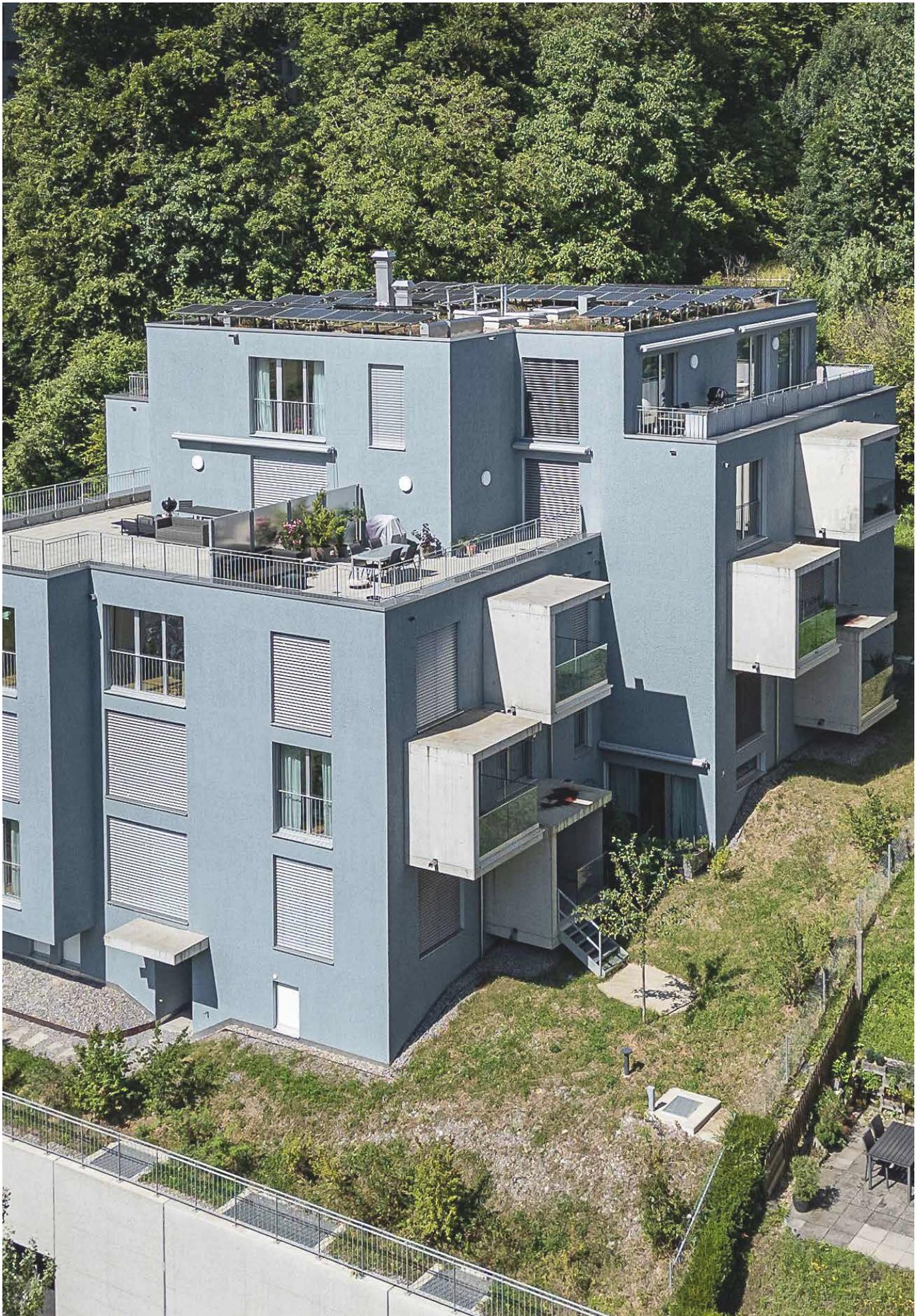


Photo: Soodstrasse 90, Zurich

Chiffres de clôture

Compte de fortune

Actifs en CHF		31.12.2024	31.12.2023
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces		9 222 388	4 452 294
Terrains			
- Immeubles d'habitation		1 414 668 000	1 314 760 000
- Immeubles à usage commercial		857 239 000	702 092 000
- Immeubles à usage mixte		367 058 000	346 331 000
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles dont la construction a débuté		328 837 000	329 931 000
Total des terrains		2 967 802 000	2 693 114 000
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques		9 500 000	20 000 000
Autres actifs	[1]	10 832 567	29 003 096
Fortune totale du fonds		2 997 356 954	2 746 569 390
Passifs en CHF		31.12.2024	31.12.2023
Hypothèques portant intérêts à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques		-321 675 000	-375 458 250
Autres engagements à court terme	[2]	-40 908 319	-38 892 447
Total des engagements à court terme		-362 583 319	-414 350 697
Hypothèques portant intérêts à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques		-522 570 000	-322 595 500
Autres engagements à long terme	[3]	-1 240 704	-5 993 737
Total des engagements à long terme		-523 810 704	-328 589 237
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation		2 110 962 932	2 003 629 456
Estimation des impôts dus en cas de liquidation		-47 586 576	-51 575 000
Fortune nette du fonds		2 063 376 356	1 952 054 456

[1] Les autres actifs comprennent les créances envers les locataires (KCHF 5 705, KCHF 2 534 l'année précédente), les corrections de valeur sur créances (KCHF -2 990, KCHF -936), l'année précédente), les comptes de régularisation des actifs (KCHF 1 265, KCHF 3 357 l'année précédente), les charges annexes activées (KCHF 2 455, KCHF 15 365 l'année précédente) et les autres créances (KCHF 4 395, KCHF 8 683 l'année précédente).

[2] Les autres engagements à court terme comprennent les engagements issus des contrats de bail (KCHF 1 344, année précédente KCHF 1 290), les engagements issus des livraisons et des prestations (KCHF 19, année précédente KCHF 366), les engagements issus des achats (KCHF 5 659, année précédente KCHF 636), les comptes de régularisation des passifs (KCHF 31 634, année précédente KCHF 19 048), les versements exigibles d'acomptes pour le décompte des charges annexes (KCHF 2 190, année précédente KCHF 14 582) et les autres engagements ou provisions (KCHF 63, année précédente KCHF 2 970).

[3] Les autres engagements à long terme comprennent les engagements issus des achats (KCHF 1 241, année précédente KCHF 5 994).

Nombre de parts en circulation	01.01.2024– 31.12.2024	01.01.2023– 31.12.2023
Nombre au début de la période comptable	1 715 286	1 604 195
Parts émises	74 705	111 091
Nombre à la fin de la période comptable	1 789 991	1 715 286
Valeur d'inventaire nette par part	1 152,73	1 138,03
Évolution de la fortune nette du fonds en CHF	01.01.2024– 31.12.2024	01.01.2023– 31.12.2023
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	82 439 208	123 179 923
Résultat total	88 060 058	50 110 707
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	2 063 376 356	1 952 054 456
Indications années antérieures	Fortune nette du fonds	Valeur d'inven- taire par part
31.12.2023	1 952 054 456	1 138,03
31.12.2022	1 834 108 554	1 143,32
31.12.2021	1 662 850 391	1 151,21
Informations sur le bilan en CHF	31.12.2024	31.12.2023
Comptes d'amortissement	0	0
Comptes de réserve	0	0
Revenus conservés pour réinvestissement	0	0
Nombre de parts dénoncées*	0	42 360

* Fin mars 2025, 20 764 parts résiliées ont été remboursées. Pour les 21 596 parts restantes, la résiliation de l'année 2023 a été retirée.

Compte de résultat

Produits en CHF		01.01.2024– 31.12.2024	01.01.2023– 31.12.2023
Produits des avoirs bancaires et postaux		8 154	5 165
Loyers		92 002 578	80 743 340
Intérêts intercalaires activés		3 211 517	4 974 079
Autres revenus	[1]	2 482 755	2 145 731
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus		2 106 515	3 056 120
Total des produits		99 811 520	90 924 435
Charges en CHF		01.01.2024– 31.12.2024	01.01.2023– 31.12.2023
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques		-12 341 740	-11 101 885
Autres intérêts passifs	[2]	-345 464	-336 708
Entretien et réparations		-6 127 018	-5 668 471
Gérance immobilière:			
- Frais liés aux immeubles		-4 147 085	-4 820 490
- Frais d'administration	[3]	0	0
Impôts et taxes:			
- Impôts fonciers		-1 394 456	-1 196 023
- Impôts sur le bénéfice et le capital		-416 235	-180 306
- Taxes		0	0
Frais d'audit	[4]	-145 758	-144 926
Frais d'estimation		-304 424	-269 872
Rémunérations réglementaires versées:			
- à la direction du fonds	[5]	-9 525 737	-9 166 927
- à la banque dépositaire		-734 464	-864 447
- aux gestionnaires de biens immobiliers		-4 008 547	-3 450 657
Autres charges		-300 094	-223 542
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus		0	0
Total des charges		-39 791 022	-37 424 254
Résultat net		60 020 498	53 500 181
Gains et pertes en capitaux réalisés		9 148 267	7 809 327
Résultat réalisé		69 168 763	61 309 508
Gains et pertes en capitaux non réalisés		20 143 997	-5 161 802
Modifications des impôts de liquidation		-1 252 703	-6 037 000
Résultat total		88 060 058	50 110 707

[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 et décembre 2024 (KCHF 423, année précédente: KCHF 73). Ce poste comprend également les intérêts de prêts (KCHF 431, année précédente: KCHF 382), les recettes provenant de refacturations (KCHF 378, année précédente: KCHF 817) et les autres revenus (KCHF 1 250, année précédente: KCHF 874).

[2] Les autres intérêts passifs comprennent les intérêts du droit de superficie (KCHF 340, année précédente KCHF 325) ainsi que d'autres intérêts passifs (KCHF 5 année précédente KCHF 12).

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

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

[5] 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).

Affectation du résultat en CHF	31.12.2024	31.12.2023
Résultat net de la période comptable	60 020 498	53 500 181
Gains en capital de la période comptable destinés à la distribution	9 148 267	7 809 327
Gains en capital des périodes antérieures destinés à la distribution	0	0
Report de l'exercice précédent	7 129 461	4 997 319
Résultat disponible pour la répartition	76 298 224	66 306 827
Résultat destiné à être distribué aux investisseurs	62 649 685	59 177 367
Résultat non réparti à réinvestir	0	0
Report à compte nouveau	13 648 539	7 129 461

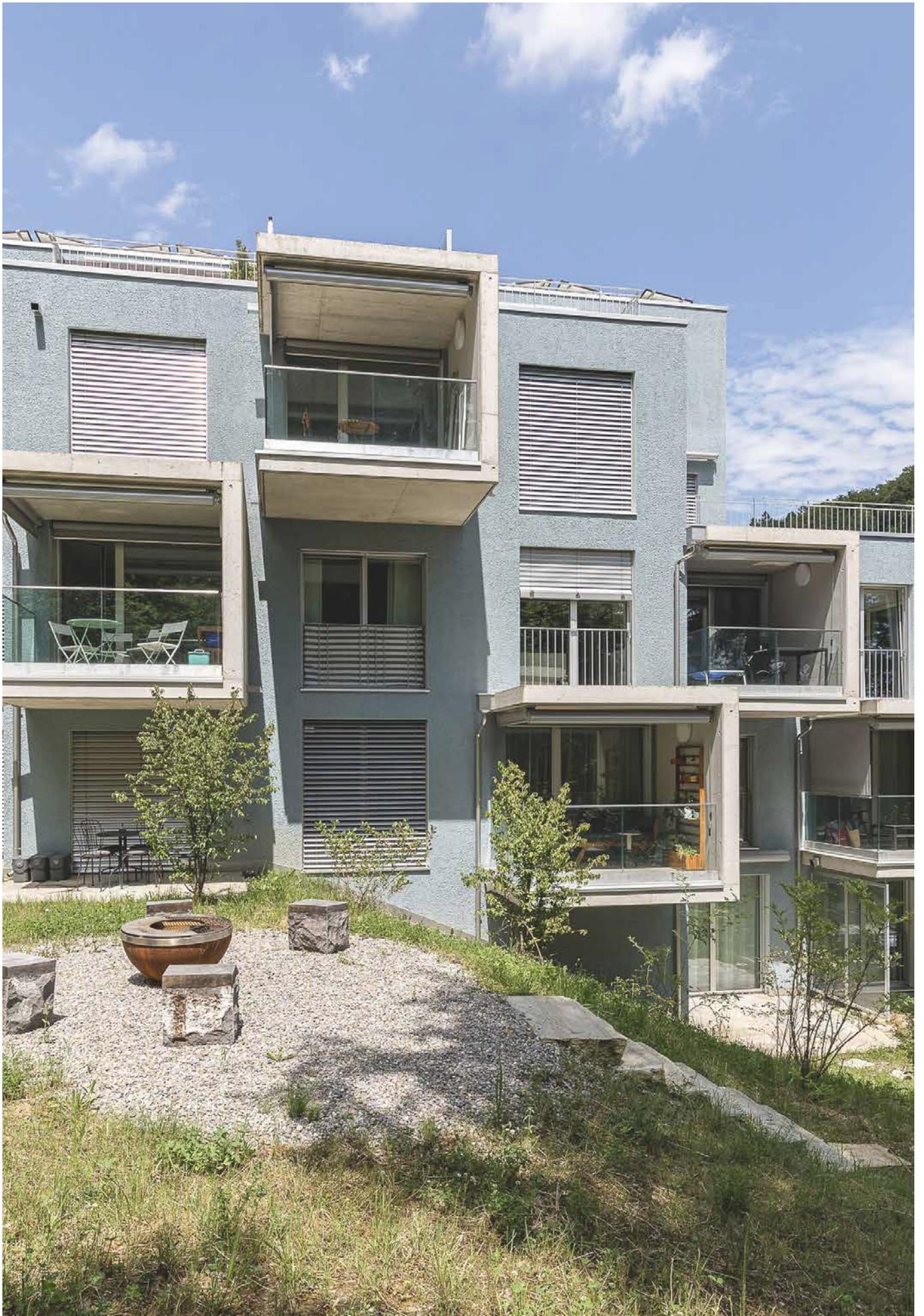


Photo: Soodstrasse 90, Zurich

Annexe

Inventaire des immeubles au 31 décembre 2024

Résumé

Catégorie d'objet en CHF	Coûts de revient		Valeur vénale		Produits bruts (revenu locatif RÉEL)	
Immeubles d'habitation	1 306 180 887	46,1%	1 414 668 000	47,7%	42 836 096	47,0%
- dont en droit de superficie	21 683 399		25 872 000		1 268 504	
- dont PPE	29 279 814		34 584 000		1 513 755	
Immeubles à usage commercial	868 615 155	30,7%	857 239 000	28,9%	35 643 367	39,1%
- dont en droit de superficie	24 310 283		25 635 000		2 463 971	
- dont PPE	26 510 552		28 070 000		1 337 492	
Immeubles à usage mixte	347 563 071	12,3%	367 058 000	12,4%	12 151 962	13,3%
- 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)	309 535 858	11,0%	328 837 000	11,2%	515 327	0,6%
- dont en droit de superficie	0		0		0	
- dont PPE	0		0		116 595	
Total	2 831 894 971		2 967 802 000		91 146 752	

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	26 553 727	29 077 000	5 112	4 883	1 065 754	5 594	1 060 159	4,08	3,87
AG	Baden	Mellingerstrasse 142+144	PE	30.06.2020	1960	10 669 080	11 527 000	2 176	1 968	449 005	11 700	437 305	4,07	3,60
AG	Birmenstorf	Chileweg 2-6	PE	05.11.2019	1972	8 251 671	8 617 000	2 971	1 839	367 217	-4 009	371 226	3,72	3,73
AG	Brugg	Hafnerweg 6	PE	02.08.2017	1966	12 894 346	13 357 000	2 458	2 169	498 971	5 840	493 131	3,75	4,03
AG	Lenzburg	Kirchgasse 4 / Oberer Scheunenweg 8	PE	15.12.2016	2017	2 728 941	2 998 000	115	501	115 148	74	115 074	4,28	3,96
AG	Neuenhof	Kappelstrasse 3+5	PE	15.11.2019	1961	7 750 087	7 468 000	1 564	1 028	279 164	-5 877	285 041	3,13	4,01
AG	Suhr	Roggenweg 6-12	PE	28.06.2022	1967	12 302 026	12 036 000	5 388	2 608	502 082	3 222	498 859	3,59	3,44
AG	Wettingen	Landstrasse 154+156	PE	02.04.2020	1953	6 697 182	6 995 000	1 071	896	252 495	-2 268	254 763	3,98	3,78
AG	Wildeggen	Bruggerstrasse 9a-9g	PPE	02.02.2021	1989	21 380 226	22 603 000	10 560	5 956	1 141 465	3 875	1 137 591	3,44	3,57
BE	Berne	Elfenauweg 29	PE	01.04.2022	1948	6 449 838	5 817 000	975	684	189 542	3	189 539	4,44	3,67
BE	Liebefeld	Könizstrasse 188-192	PE	01.11.2017	1951	8 306 376	8 518 000	2 432	1 772	350 369	3 345	347 023	4,14	2,94
BE	Niederwangen b. Bern	Brüggbühlstrasse 70-76	PPE	01.11.2017	1991	7 899 587	11 981 000	3 975	1 902	395 469	19 305	376 164	4,32	3,41
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 26	PE	30.01.2017	2021	8 642 052	8 216 000	2 000	1 210	334 534	11 939	322 596	3,30	4,16
BL	Binningen	Hauptstrasse 116	PE	09.02.2021	1953	6 357 843	6 588 000	406	1 010	239 679	-18	239 697	3,96	2,86
BL	Birsfelden	Baumgartenweg 5-10	PE	03.01.2022	1959	28 494 790	27 369 000	3 608	3 301	904 769	26 379	878 390	3,94	3,48
BS	Bâle	Dornacherstrasse 117+119	PE	27.11.2019	1973	14 434 854	13 622 000	721	1 756	437 392	15 588	421 804	4,39	3,44
BS	Bâle	Eisenbahnweg 10	PE	15.04.2021	1934	4 564 678	4 124 000	383	697	164 457	4 955	159 502	4,39	3,15
BS	Bâle	Güterstrasse 79	PE	06.10.2020	1976	10 677 921	11 235 000	415	1 153	366 885	-4 508	371 394	4,37	3,61
BS	Bâle	In den Ziegelhöfen 149	PE	30.12.2019	1943	4 392 724	4 166 000	582	615	133 981	6 589	127 392	4,57	3,79
BS	Bâle	Lothringerstrasse 80+82	PE	01.11.2021	1959	8 081 193	7 117 000	567	1 337	267 964	12 268	255 697	4,56	2,98
BS	Bâle	Riehenring 147	PE	01.09.2017	1966	8 338 122	12 654 000	374	1 191	390 924	23 787	367 137	4,57	4,46
BS	Riehen	Lörracherstrasse 68 / Friedhofweg 1+3	PE	02.09.2019	1961	16 100 644	16 111 000	996	2 580	595 884	29 353	566 531	3,65	3,60
GE	Bernex	Chemin Sous-le-Têt 20-26	PE	30.05.2018	1970	23 063 608	27 000 000	3 534	2 911	976 003	17 119	958 884	3,85	3,88
GE	Carouge	Route des Acacias 36	PE	01.10.2022	1963	36 844 953	45 210 000	1 110	4 615	1 509 079	15 502	1 493 577	4,03	3,76
GE	Genève	Avenue Pictet-de-Rochemont 22	PE	24.03.2022	1890	17 306 573	15 412 000	301	1 388	449 343	40 447	408 896	4,51	4,03
GE	Genève	Avenue Pictet-de-Rochemont 33	PE	30.05.2018	1945	19 948 565	22 201 000	422	1 795	655 319	14 092	641 227	4,33	3,85
GE	Genève	Rue Charles-Giron 1	PE	06.12.2021	1910	17 247 047	17 028 000	352	1 431	470 549	13 418	457 132	4,62	3,94
GE	Genève	Rue Charles-Giron 8	PE	11.04.2017	1915	10 819 643	12 013 000	438	1 256	360 256	-977	361 233	4,78	3,32
GE	Genève	Rue Henri-Veyrassat 10	PE	31.05.2022	1930	14 275 275	12 760 000	223	1 105	375 241	2 325	372 916	4,44	3,91
GE	Genève	Rue Schaub 9	PE	03.12.2020	1900	10 714 324	9 892 000	229	1 004	322 173	9 553	312 621	4,61	3,16
GE	Genève	Rue de Carouge 89	PE	30.05.2018	1919	14 725 620	16 258 000	282	1 326	447 629	7 273	440 356	4,34	3,88
GE	Genève	Rue des Eaux-Vives 110+112	PE	04.04.2019	1981	25 232 741	26 834 000	303	2 017	820 071	16 739	803 332	4,56	3,47
GE	Genève	Rue du Clos 3 / Rue de l'Indiennerie 3	PE	30.05.2018	1960	15 419 526	17 539 000	686	1 301	543 118	19 547	523 571	4,62	4,13
GE	Genève	Rue du Prieuré 37	PE	30.05.2018	1919	14 601 238	17 040 000	396	1 354	467 870	7 196	460 675	4,44	3,42
GR	Chur	Kasernenstrasse 129+131	PE	18.12.2020	1959	6 462 399	6 382 000	1 644	1 595	264 654	3 635	261 019	3,99	3,51
GR	Chur	Ringstrasse 103-107	PE	21.10.2021	1959	9 089 737	8 701 000	3 037	1 749	398 334	1 951	396 383	4,16	3,15
LU	Dagmersellen	Lindengarten 7	PE	01.12.2019	2017	8 162 422	8 774 000	464	1 342	325 174	3 290	321 884	3,49	4,54
LU	Lucerne	Grünauring 19	PE	13.09.2019	1974	5 229 921	5 205 000	1 240	855	234 255	1 008	233 247	4,11	3,72
LU	Lucerne	Rosenbergweg 4+6	PE	14.05.2019	1986	7 847 139	8 105 000	3 222	1 341	279 320	259	279 061	4,46	3,36
LU	Lucerne	Sagenmattstrasse 20+20a	PE	05.08.2019	1943	8 057 958	9 082 000	1 278	1 092	303 947	7 241	296 707	4,29	3,48
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue des Crêtets 116+118	PE	30.05.2018	1967	7 088 492	7 466 000	3 558	2 840	480 764	64 528	416 236	3,62	3,03
NE	Neuchâtel	Rue de L'Orée 32, 34/36, 40/42	PE	31.12.2023	1956	26 165 138	25 103 000	4 540	4 846	964 007	55 181	908 825	4,11	3,91
NE	Neuchâtel	Rue des Cédres 1/3, 2/4, 5-11	PE	31.12.2023	1966	40 500 277	39 035 000	10 033	7 328	1 391 367	107 811	1 283 556	3,94	3,82
SG	St. Gall	Oberstrasse 79+81	PE	06.04.2017	1920	3 600 579	3 867 000	635	666	149 760	14	149 746	4,06	3,88
SO	Grenchen	Haldenstrasse 50-54	PE	06.10.2017	2015	8 416 366	8 782 000	1 816	1 558	336 242	26 220	310 022	3,60	4,15
SO	Soleure	Erlenweg 30+32	PE	01.11.2017	1951	3 186 404	3 271 000	1 904	786	143 565	3 338	140 227	3,85	3,02
SO	Wangen	Bahnhofplatz 3a-d	PE	16.05.2017	2019	17 398 117	20 288 000	5 224	3 248	821 485	55 663	765 822	3,20	4,30
TG	Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 10-16	PE	30.03.2021	1960	16 901 477	18 265 000	2 960	2 803	675 180	28	675 152	4,25	4,00
TI	Locarno	Via Bartolomeo Varena 20a+20b / Via Alberto Franzoni 5	PE	13.02.2019	2021	41 195 354	48 712 000	4 452	5 404	1 725 718	94 974	1 630 744	4,00	4,30
VD	Bex	Route d'Aigle 15a+15	PE	16.08.2018	2018	9 484 627	11 142 000	3 292	1 489	430 314	11 127	419 187	3,47	4,46
VD	Bussigny	Route de Buyère 7	PE	25.07.2022	1986	6 812 183	6 388 000	2 888	655	258 639	4 152	254 487	3,99	3,31

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

** À l'achèvement des constructions

*** Non annualisé

Annexe

Canton	Localité	Rue	Forme de propriété*	Date d'acquisition	Année de construction	Coûts de revient	Valeur vénale	Surface du terrain	Surface locative**	Revenu locatif [THÉORIQUE]***	Pertes sur loyers***	Produits bruts***		
												(revenu locatif [RÉEL])	Notation de l'emplacement	Notation de l'immeuble
						CHF	CHF	m ²	m ²	CHF	CHF	CHF		
VD	Etoy	Route Suisse 4	PE	20.12.2024	2021	24 703 453	24 794 000	3 479	3 343	0	0	0	3,28	3,75
VD	Lausanne	Avenue du Mont Blanc 9+10	PE	30.06.2020	1900	11 346 989	11 188 000	7 541	1 326	357 954	2 941	355 013	4,49	3,20
VD	Lausanne	Chemin de Chandieu 24	PE	31.12.2023	1953	19 752 488	18 991 000	2 424	2 042	593 100	3 043	590 057	4,49	3,99
VD	Lausanne	Chemin de la Vulliette 18	PE	31.03.2022	2018	11 307 540	10 866 000	1 984	774	331 569	33 324	298 245	4,49	4,48
VD	Morges	Avenue du Moulin 7+9	PE	04.09.2020	1964	24 480 471	24 250 000	2 648	2 977	845 506	-25	845 531	4,44	3,71
VD	Morges	Chemin de Prellionnaz 11	PE	31.12.2023	1960	9 042 778	8 641 000	1 464	1 270	318 027	2 013	316 014	4,27	3,73
VD	Payerne	Route de la Vignette 3	PE	04.12.2017	2017	6 059 396	5 856 000	434	1 017	240 725	10 449	230 276	3,34	4,67
VD	Pully	Chemin du Montillier 1	PE	01.07.2022	1960	13 194 555	11 773 000	1 280	1 288	373 212	-204	373 416	4,43	3,31
VD	St-Sulpice	Rue du Centre 14	PE	15.07.2022	2016	10 659 745	10 346 000	1 315	504	324 910	16 922	307 988	4,15	4,21
VS	Brigue-Glis	Jesuitenweg 28-32	PE/DS	26.03.2019	2021	21 683 399	25 872 000	6 969	4 497	1 281 600	13 096	1 268 504	3,77	4,16
VS	Martigny	Rue d'Aoste 9	PE	01.06.2022	2019	10 368 905	10 027 000	307	1 463	372 114	194	371 920	3,51	4,45
ZG	Zoug	Lüssiweg 16	PE	03.01.2018	1959	7 019 564	8 901 000	635	956	283 383	2 056	281 327	4,62	3,05
ZH	Buchs	Meierwiesenstrasse 54+56	PE	23.12.2019	1982	8 246 425	8 634 000	2 522	1 252	285 989	10 940	275 049	3,51	3,44
ZH	Dietikon	Schöneggstrasse 149+151	PE	04.12.2019	1962	6 285 534	6 852 000	1 420	1 103	243 867	-208	244 075	3,77	2,66
ZH	Dübendorf	Kriesbachstrasse 67a	PE	03.06.2022	1968	5 657 668	4 936 000	1 581	892	149 084	445	148 639	3,96	3,00
ZH	Effretikon	Rappenstrasse 2	PE	11.05.2018	1962	4 460 503	5 200 000	1 301	868	200 002	-109	200 111	3,79	3,55
ZH	Fehraltorf	Wermatswilerstrasse 20	PE	13.07.2017	2022	17 825 370	23 615 000	3 865	2 523	799 456	3 506	795 950	3,71	4,16
ZH	Kloten	Schürbungertweg 8	PE	28.06.2019	1960	5 106 603	4 171 000	901	564	145 107	239	144 868	3,90	2,71
ZH	Oberengstringen	Eggstrasse 38+40	PE	30.07.2020	1971	6 568 869	7 535 000	2 451	712	245 184	1 876	243 308	4,03	3,18
ZH	Uitikon	Leuengasse 20-24	PE	01.09.2023	2024	74 521 270	101 180 000	8 008	6 591	836 221	19 757	816 464	4,21	4,30
ZH	Uitikon	Leuengasse 26-36	PE	02.07.2018	2023	53 023 058	74 524 000	6 059	5 368	2 113 045	865	2 112 180	4,22	4,30
ZH	Untereingstringen	Büelstrasse 30	PE	02.07.2018	1971	13 919 769	15 393 000	4 455	2 083	550 089	251	549 838	3,65	3,28
ZH	Wallisellen	Friedenstrasse 6a+b	PE	30.07.2020	1961	7 457 100	7 497 000	1 547	894	261 092	-6 086	267 178	4,25	3,11
ZH	Wetzikon	Baumgartenstrasse 22+24	PE	29.04.2020	1959	9 333 386	9 750 000	1 424	826	330 765	540	330 225	4,11	4,04
ZH	Winterthour	Oberseenerstrasse 35	PE	20.07.2021	1967	5 267 678	5 668 000	764	780	195 715	426	195 289	4,34	3,26
ZH	Winterthour	Schlosstalstrasse 7,9	PE	01.06.2022	1965	12 311 822	10 613 000	1 916	1 480	379 349	999	378 350	4,27	3,00
ZH	Wädenswil	Holzmoosrütistrasse 44+46	PE	15.12.2021	1973	23 796 252	24 104 000	5 109	2 475	762 585	6 962	755 623	4,16	3,60
ZH	Zurich	Albisriederstrasse 40	PE	17.12.2020	1944	6 234 367	6 682 000	423	512	152 088	-209	152 297	4,30	3,02
ZH	Zurich	Albisstrasse 170	PE	01.12.2019	1929	7 174 115	7 316 000	865	566	210 559	7 296	203 263	4,30	3,36
ZH	Zurich	Burstwiesenstrasse 78	PE	01.11.2018	1966	5 822 916	8 289 000	516	616	227 773	-441	228 214	4,65	3,21
ZH	Zurich	Diererstrasse 19	PE	30.08.2021	1865	4 713 540	4 586 000	245	245	116 866	12	116 854	4,61	3,49
ZH	Zurich	Frohburgstrasse 303	PE	18.04.2019	1968	7 791 374	9 386 000	570	480	289 410	217	289 193	4,65	2,78
ZH	Zurich	Geissbergweg 21+25+27	PE	30.07.2020	1963	26 595 855	24 801 000	2 976	1 841	676 819	13 925	662 894	4,83	3,69
ZH	Zurich	Gladbachstrasse 6+8	PE	08.09.2021	1862	8 907 026	8 652 000	318	393	251 290	50 077	201 213	4,65	3,42
ZH	Zurich	Moosstrasse 39	PE	13.12.2022	2024	31 971 957	32 902 000	1 108	1 350	402 710	17 635	385 075	4,48	4,50
ZH	Zurich	Müllerstrasse 57	PE	18.01.2019	1893	10 227 097	12 240 000	183	557	331 138	49 325	281 812	4,61	3,57
ZH	Zurich	Rankstrasse 17	PE	13.10.2020	1924	7 241 357	6 911 000	380	458	150 034	0	150 034	4,48	2,71
ZH	Zurich	Schaffhauserstrasse 488+490	PE	20.06.2022	1938	15 872 035	14 096 000	1 141	1 028	290 890	250	290 640	4,48	3,90
ZH	Zurich	Seestrasse 324+324a	PE	12.04.2019	1877	5 723 868	6 182 000	336	442	178 690	4 902	173 788	4,46	2,84
ZH	Zurich	Soodstrasse 90	PE	02.04.2019	2022	17 805 361	22 447 000	2 069	2 442	649 342	-2 271	651 613	4,30	4,46
ZH	Zurich	Sternenstrasse 21	PE	20.10.2020	1920	8 651 784	8 360 000	232	681	191 542	6 360	185 182	4,45	3,50
ZH	Zurich	Ueberlandstrasse 343+343a	PE	17.12.2019	1960	14 966 825	15 080 000	1 078	1 616	497 800	178	497 622	4,30	3,64
ZH	Zurich	Uetlibergstrasse 51	PE	29.11.2021	1931	7 369 682	6 331 000	293	535	160 663	1 263	159 400	4,65	2,80
ZH	Zurich	Zurlindenstrasse 31	PE	14.11.2019	1960	7 945 528	9 279 000	195	506	258 655	-175	258 830	4,65	3,54
Total intermédiaire: 95						1 306 180 887	1 414 668 000	196 043	166 291	43 878 437	1 042 342	42 836 096	4,14	3,81

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

** À l'achèvement des constructions

*** Non annualisé

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			
					1966, 1992,										
AG	Muri AG	Luzernerstrasse 105+106	PE	04.06.2024	2002, 2010	26 509 587	26 429 000	13 267	11 306	817 666	0	817 666	3,48	3,30	
AG	Oberentfelden	Ausserfeldstrasse 9	PE/DS	01.12.2022	1987	5 678 178	5 577 000	5 845	3 314	467 573	41 914	425 658	3,04	3,13	
AG	Rheinfelden	Theodorshofweg 16-20	PE	25.06.2019	1979	23 338 555	27 312 000	13 235	10 315	1 454 271	383	1 453 888	3,62	3,88	
AG	Spreitenbach	Güterstrasse 10	PE	31.12.2024	1974	13 545 763	16 044 000	4 761	6 294	0	0	0	3,46	3,44	
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 11	PE	30.01.2017	1994	43 475 513	38 390 000	15 202	19 774	3 019 960	480 251	2 539 709	3,17	4,17	
BE	Wabern bei Bern	Seftigenstrasse 400, 400a	PE	19.12.2023	1963	4 215 750	4 108 000	6 359	2 082	327 798	11 803	315 995	2,89	2,74	
BS	Bâle	Freie Strasse 52	PE	31.08.2020	1973	24 104 965	23 215 000	435	2 267	988 592	14 744	973 848	4,35	3,86	
BS	Bâle	Gerbergasse 44 / Gerbergässlein 9	PE	04.12.2020	1959	14 260 628	13 617 000	305	1 541	450 000	0	450 000	4,51	3,55	
BS	Bâle	Peter Merian-Strasse 47	PE	15.10.2019	1948	8 257 032	8 387 000	631	1 285	350 604	67	350 537	4,58	4,68	
BS	Bâle	Sattelgasse 2	PE	28.09.2018	1936	5 028 472	6 163 000	155	648	240 442	166	240 276	4,42	3,30	
BS	Riehen	Schopfgrässchen 8	PE	13.06.2018	1968	8 494 675	8 483 000	1 984	1 224	380 967	3 700	377 267	3,31	3,28	
GE	Cointrin	Avenue Louis Casai 58	PE	29.05.2024	2006	64 603 407	63 605 000	6 314	8 041	1 178 592	545 544	633 048	4,04	4,27	
SG	Wil	Obere Bahnhofstrasse 40	PE	03.01.2023	1958	16 906 992	16 753 000	1 105	2 809	905 189	-9 305	914 494	4,67	2,83	
TG	Frauenfeld	Zürcherstrasse 305	PE	03.01.2023	1982	11 046 123	10 888 000	3 410	4 216	565 850	92 640	473 210	4,02	4,03	
TI	Mendrisio	Via San Martino 20	PE	18.03.2024	1968	18 010 347	17 974 000	9 593	6 969	867 767	0	867 767	4,27	3,64	
VD	Lausanne	Avenue D'Ouchy 10	PE	22.12.2023	1885	9 173 104	9 140 000	2 081	1 010	401 067	0	401 067	4,53	4,05	
VD	Montagny-près-Yverdon	En Chamard 35	PE	28.06.2024	1991	10 356 268	10 437 000	3 194	3 257	374 209	4 807	369 402	3,42	3,88	
VD	Montreux	Grand Rue 90-92	PE	22.12.2023	1993	41 781 392	43 109 000	1 852	9 185	2 041 927	108 423	1 933 505	3,84	3,77	
ZG	Cham	Hinterbergstrasse 15+17	PE	01.09.2021	1989	29 125 720	32 965 000	5 448	8 147	1 454 258	21 008	1 433 250	4,42	4,17	
ZG	Cham	Riedstrasse 3+5	PE	03.03.2021	1976	12 881 179	11 902 000	5 827	5 496	717 153	11 867	705 287	4,15	3,91	
ZH	Dietikon	Limmatfeld-Strasse 20	PE	15.12.2019	1984	11 101 853	11 525 000	3 941	4 464	646 386	-2 923	649 310	3,59	4,25	
ZH	Dübendorf	Stettbachstrasse 6	PE	01.11.2017	1973	27 222 312	26 641 000	4 588	7 328	1 440 040	53 876	1 386 164	3,56	3,28	
ZH	Egg	Gewerbestrasse 16-20	PPE	26.01.2018	1976	15 730 616	15 876 000	5 714	9 294	911 672	0	911 672	3,48	3,41	
ZH	Nänikon	Stationsstrasse 57	PE	01.11.2019	1992	5 476 310	5 260 000	1 658	1 290	339 327	10 270	329 057	3,63	3,99	
ZH	Schlieren	Ilfangstrasse 9+11/ Industriestrasse 19	PE/DS	07.11.2016	1989	18 632 105	20 058 000	15 464	15 037	2 037 623	-689	2 038 312	3,89	3,91	
ZH	Volketswil	Industriestrasse 22	PE	27.06.2018	1981	56 339 470	51 151 000	5 765	28 305	3 909 161	79 169	3 829 992	3,55	3,52	
ZH	Volketswil	Müllerenstrasse 5	PE	27.06.2018	2016	8 680 995	11 654 000	5 617	2 002	469 696	0	469 696	3,68	3,90	
ZH	Wallisellen	Birkenweg 4 / Oberwiesenstrasse 4	PE	01.11.2016	1963	24 806 271	27 077 000	3 232	6 270	1 212 846	2 471	1 210 375	4,15	4,40	
ZH	Wetzikon	Kastellstrasse 10+12	PE	11.12.2019	1965	22 131 194	22 240 000	12 693	8 753	1 191 787	0	1 191 787	3,60	3,99	
ZH	Winterthur	Auwiesenstrasse 1	PE	04.10.2017	1970	11 666 389	12 550 000	4 463	5 134	689 230	947	688 283	4,07	3,97	
ZH	Wädenswil	Rütihof 8-12	PE	01.04.2020	2020	34 488 774	38 195 000	5 997	15 138	1 778 463	10 563	1 767 900	3,56	4,30	
ZH	Zurich	Bahnhofstrasse 69a	PE	23.12.2021	1898	170 024 545	150 422 000	269	1 352	3 344 457	688 347	2 656 110	5,00	3,89	
ZH	Zurich	Bernerstrasse Nord 202-210	PE	11.07.2019	1977, 1976	25 864 336	26 009 000	6 231	8 820	1 468 948	-18 152	1 487 100	4,58	3,34	
ZH	Zurich	Hardturmstrasse 120	PPE	18.10.2019	1990	10 779 936	12 194 000	1 045	1 326	425 820	0	425 820	4,60	3,70	
ZH	Zurich	Herostrasse 9	PE	01.02.2018	1975	34 876 397	31 889 000	1 815	6 933	1 204 717	278 800	925 917	4,60	2,48	
Total intermédiaire: 35						868 615 155	857 239 000	179 495	230 626	38 074 057	2 430 690	35 643 367	4,10	3,79	

* 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		
IMMEUBLES À USAGE MIXTE														
AG	Baden	Brown Boveri Platz 4	PE	04.02.2019	2023	119 802 323	142 619 000	3 360	12 711	4 137 572	324 167	3 813 405	4,38	4,30
AG	Baden	Mellingerstrasse 138+140	PE	30.11.2021	1961, 1969	9 746 469	9 320 000	2 350	3 810	552 854	2 481	550 373	4,14	2,62
AG	Rheinfelden	Obertorplatz 1+3	PE	01.10.2019	1981	6 677 473	6 866 000	1 482	1 609	292 601	3 406	289 195	3,94	3,06
BL	Allschwil	Lindenstrasse 1	PE	31.01.2022	1962	7 030 092	6 972 000	581	1 064	262 771	4 517	258 254	4,18	3,34
BL	Birsfelden	Hauptstrasse 28+30	PE	03.08.2017	1972	43 672 977	45 243 000	3 067	6 367	1 699 444	57 598	1 641 847	3,29	4,40
BS	Bâle	Feldbergstrasse 50 / Klybeckstrasse 33	PE	31.03.2021	1859	8 339 589	7 217 000	340	1 075	160 104	-6 178	166 282	4,33	3,38
BS	Bâle	Inselstrasse 61+61a	PE	02.07.2020	1925	4 494 443	4 539 000	515	1 091	163 536	0	163 536	4,29	3,63
GE	Genève	Boulevard de la Cluse 20	PE	30.05.2018	1919	14 291 627	13 760 000	292	1 160	430 595	22 469	408 126	4,04	3,85
GE	Genève	Rue de la Baillive 2	PE	01.12.2021	1901	8 294 887	6 723 000	158	784	242 117	12 278	229 839	4,44	3,32
GE	Genève	Rue des Savoises 19	PE	20.12.2019	1958	7 180 842	7 415 000	206	798	289 047	859	288 188	4,26	2,74
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 28-32	PE	27.12.2017	1959	13 887 746	10 692 000	3 749	4 835	682 641	50 497	632 144	3,64	2,67
NE	Le Locle	Rue Henry-Grandjean 1	PE	30.05.2018	1968	2 640 298	2 120 000	549	2 746	319 842	31 543	288 299	2,91	2,66
TI	Bellinzzone	Via alla Moderna 1+3	PE	11.05.2018	1950	8 599 668	7 733 000	1 328	2 551	381 570	22 955	358 615	3,87	3,35
VD	Montreux	Avenue du Casino 35/37	PE	31.12.2023	1965	36 998 943	35 446 000	1 327	4 773	1 372 258	39 677	1 332 581	4,03	4,01
VD	Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 1+3 / Rue du Milieu 2+4	PE	31.12.2021	1898	9 785 502	9 587 000	571	1 536	346 366	-697	347 063	4,16	3,57
ZH	Adliswil	Albisstrasse 27	PE	15.11.2019	1960	12 556 091	11 824 000	1 969	1 657	390 216	1 765	388 451	3,74	3,15
ZH	Winterthur	Obergasse 2a	PE	01.11.2018	1968	7 478 139	9 229 000	339	1 042	378 556	-397	378 953	4,56	2,65
ZH	Zurich	Albisriederstrasse 166	PE	13.12.2017	2024	7 568 550	12 880 000	799	786	208 117	12 422	195 695	4,48	2,55
ZH	Zurich	Rotbuchstrasse 66	PE	11.11.2021	1911	12 485 104	11 098 000	381	921	272 996	-73	273 069	4,70	3,73
ZH	Zurich	Rotwandstrasse 51	PE	20.12.2021	1879	6 032 307	5 775 000	249	530	148 106	57	148 049	4,80	3,02
Total intermédiaire: 20						347 563 071	367 058 000	23 612	51 847	12 731 308	579 346	12 151 962	4,13	3,83
TERRAINS À BÂTIR, Y COMPRIS LES BÂTIMENTS À DÉMOLIR ET LES IMMEUBLES EN CONSTRUCTION														
BE	Berne	Laubeggstrasse 70	PE	30.01.2017	1965	11 838 977	9 740 000	3 335	4 812	619 222	258 321	360 900	4,09	3,50
GE	Plan-les-Ouates	Le Rolliet - Baufeld B	PE	29.06.2024	2029	25 407 811	25 432 000	3 692	6 358	0	0	0	3,88	4,72
GE	Plan-les-Ouates	Le Rolliet - Baufeld J	PE	29.06.2024	2027	36 717 800	37 658 000	4 142	6 348	0	0	0	4,33	4,87
		Viale C. Olgiate												
TI	Giubiasco		PE	20.12.2024	2027	4 436 703	4 492 000	3 293	3 658	0	0	0	4,29	4,17
TI	Paradiso	Riva Paradiso 18	PE	01.02.2018	2025	26 043 998	21 911 000	756	1 757	0	0	0	3,84	4,29
VD	Belmont-sur-Lausanne	Route des Monts-de-Lavaux 1	PE	31.12.2024	2027	37 763 080	38 163 000	1 906	6 067	0	0	0	4,14	4,79
ZH	Uitikon	Leuengasse 38 -48	PE	01.09.2023	2024	50 203 886	71 196 000	5 236	4 525	0	0	0	4,22	4,60
ZH	Wetzikon	Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	PE	01.11.2017	2026	13 202 024	13 919 000	4 314	5 859	37 832	0	37 832	3,89	4,28
ZH	Zurich	Seebahnstrasse 141	PE	05.05.2017	1895, 2024	4 070 117	4 307 000	184	500	0	0	0	4,48	4,10
ZH	Zurich	Winterthurerstrasse 703	PE/PPE	01.07.2021	2027	99 851 463	102 019 000	9 682	18 233	184 079	67 485	116 595	4,25	4,04
Total intermédiaire: 10						309 535 858	328 837 000	36 540	58 117	841 133	325 806	515 327	4,17	4,41
Total: 160						2 831 894 971	2 967 802 000	435 690	506 880	95 524 935	4 378 184	91 146 752	4,13	3,87

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

** À l'achèvement des constructions

*** Non annualisé

Placements

	31.12.2024	31.12.2023
Placements cotés en Bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public: évalués selon les cours payés sur le marché principal; suivant OPC-FINMA art. 84, al. 2 let. A	0	0
Placements pour lesquels aucun cours selon la let. a n'est disponible: évalués selon des paramètres observables sur le marché ; conformément à OPC-FINMA art. 84, al. 2 let. B	0	0
Placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché; conformément à OPC-FINMA art. 84, al. 2 let. C	2 967 802 000	2 693 114 000
Total placements	2 967 802 000	2 693 114 000

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	64 001 000
AG	Muri	Luzernerstrasse 105	Commerce	04.06.2024	26 444 000
VD	Monagny-près-Yverdon	En Chamard 35	Commerce	28.06.2024	10 320 000
GE	Plan-Les-Ouates	Le Rolliet (Baufeld B)	Terrain à bâtir	22.08.2024	17 642 000
GE	Plan-Les-Ouates	Le Rolliet (Baufeld J)	Terrain à bâtir	22.08.2024	23 584 000
VD	Belmont-sur-Lausanne	Route des Monts-de-Lavaux 1	Terrain à bâtir	13.12.2024	38 104 000
VD	Etoy	Route Suisse 4	Résidentiel	19.12.2024	24 788 000
AG	Spreitenbach	Güterstrasse 10	Commerce	20.12.2024	16 012 000
TI	Giubiasco	Viale C. Olgiati	Terrain à bâtir	20.12.2024	4 452 000
Total: 10 biens					243 367 000

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
ZH	Höri	Altmannsteinstrasse 30-34 / Wehntalerstrasse 8+10	Commerce	01.07.2024	5 400 000
ZH	Zurich	Albisstrasse 86	Résidentiel	19.12.2024	5 100 000
BS	Bâle	Hegenheimerstrasse 131	Résidentiel	16.12.2024	2 190 000
BE	Liebefeld	Könizstrasse 213	Résidentiel	13.12.2024	2 520 000
Total: 11 biens					100 845 000

Recettes locatives par locataire supérieures à 5 %

Part en %

Aucune	---
Total	---

Engagements de paiement contractuels après le jour de clôture du bilan au 31.12.2024

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	250 000
Cointrin, Avenue Louis Casai 58	Commerce	29.05.2024	200 000
Total achats de terrains			450 000
Engagements de paiement pour des mandats de construction et investissements dans des immeubles			
Montant total			107 771 567
Engagements de paiement issus des contrats de bail			
Montant total			1 770 000
Total des engagements de paiement			109 991 567

Hypothèques accordées et autres engagements garantis par des hypothèques

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques rétrocedées				
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	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
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.03.2024-18.07.2024	3,89%	10 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	18.07.2024-28.08.2024	3,71%	10 500 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.08.2024-6.12.2024	3,53%	9 000 000
Total des hypothèques rétrocedées				10 500 000
Hypothèques accordées				
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	6.12.2024-6.01.2025	3,09%	9 500 000
Total des hypothèques accordées				9 500 000

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

Parts en CHF

Aucune	
Total	0

Participations dans des sociétés immobilières

Les conclusions des participations sont entièrement consolidées.

Canton du siège	Entreprise (y compris UID), adresse	Montant de la participation Voix / capital	Capital actions / capital social en CHF
BS	Schopfgässchen Immobilien AG (CHE-102.998.629) Schopfgässchen 8, 4125 Riehen	100% / 100%	50 000
GE	COJEST SA* (CHE-101.006.448) c/o Fidlex SA, Place du Molard 4, 1204 Genève	100% / 100%	100 000
GE	PATRIMONIAL SUISSE SA (CHE-114.090.228) c/o Fidlex SA, Place du Molard 4, 1204 Genève	100% / 100%	100 000
GE	Relevisionen SA, en liquidation** (CHE-109.880.578) c/o Fidlex SA, Place du Molard 4, 1204 Genève	100% / 100%	100 000
GE	ROCKGEST SA* (CHE-102.691.875) c/o Fidlex SA, Place du Molard 4, 1204 Genève	100% / 100%	50 000
GE	SP SWISPLUSS SA* (CHE-112.256.676) c/o Fidlex SA, Place du Molard 4, 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 12.07.2024

Hypothèques à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques

Hypothèques en cours et avances fixes (au 31.12.2024)

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques à court terme (< 1 an)				
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	18.12.2024 - 31.1.2025	1,15%	25 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.12.2024 - 31.1.2025	1,15%	85 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	23.12.2024 - 31.1.2025	1,15%	13 270 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.12.2024 - 28.2.2025	1,15%	84 620 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	4.2.2021 - 31.3.2025	1,75%	28 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.9.2024 - 30.9.2025	1,24%	15 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.10.2024 - 31.10.2025	1,07%	14 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	4.2.2021 - 31.12.2025	1,00%	750 000
Total des hypothèques à court terme				321 675 000
Hypothèques à long terme (1 à 5 ans)				
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	1.10.2020 - 31.10.2026	1,20%	5 060 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.1.2024 - 31.1.2027	1,57%	22 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.12.2024 - 31.1.2027	1,15%	50 000 000
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	6.12.2021 - 23.7.2027	3,97%	2 560 000
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
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%	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
Total des hypothèques à long terme (1 à 5 ans)				280 850 000
hypothèques à long terme (> 5 ans)				
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	20.12.2024 - 31.12.2030	1,17%	40 000 000
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)				241 720 000
Total des hypothèques				844 245 000

Hypothèques expirées et avances fixes (01.01.2024 - 31.12.2024)

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques rétrocedées				
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	24.10.2023 - 31.1.2024	2,03%	300 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	23.10.2023 - 31.1.2024	2,08%	700 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	5.3.2024 - 28.3.2024	2,10%	1 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.4.2024 - 28.6.2024	1,96%	1 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	3.6.2024 - 28.6.2024	1,90%	1 300 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.10.2023 - 31.1.2024	2,07%	2 300 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	22.12.2023 - 31.1.2024	2,07%	2 400 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	27.12.2019 - 28.6.2024	0,80%	2 400 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	7.5.2024 - 28.6.2024	1,93%	8 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.11.2023 - 31.1.2024	2,08%	14 500 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	20.12.2023 - 31.1.2024	2,12%	15 000 000
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	28.5.2024 - 28.6.2024	1,83%	20 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	7.12.2023 - 31.1.2024	2,07%	25 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	3.6.2024 - 28.6.2024	1,90%	25 500 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.3.2024 - 30.4.2024	1,81%	31 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.4.2024 - 28.6.2024	1,83%	35 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.11.2023 - 31.1.2024	2,07%	44 500 000
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	1,83%	45 120 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.1.2024 - 30.4.2024	2,03%	45 200 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.4.2024 - 28.6.2024	1,80%	45 200 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.8.2023 - 29.2.2024	2,12%	45 370 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	29.2.2024 - 31.3.2024	2,03%	45 370 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.5.2024 - 28.6.2024	1,90%	46 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.3.2024 - 31.1.2024	2,02%	47 057 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	20.12.2023 - 31.3.2024	2,02%	47 307 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	14.12.2023 - 31.1.2024	2,10%	50 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.4.2024 - 28.6.2024	1,96%	54 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.1.2024 - 14.2.2024	2,08%	60 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	14.2.2024 - 29.2.2024	2,08%	60 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	25.4.2024 - 28.6.2024	1,96%	60 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	29.2.2024 - 28.3.2024	2,07%	97 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.1.2024 - 29.2.2024	2,08%	100 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.3.2024 - 30.4.2024	1,88%	105 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.11.2023 - 31.1.2024	2,08%	109 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	27.12.2019 - 30.9.2024	0,80%	4 750 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	27.12.2019 - 31.12.2024	0,80%	970 000
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	23.7.2024 - 20.9.2024	1,75%	650 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.7.2024 - 30.9.2024	1,69%	172 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.7.2024 - 30.8.2024	1,65%	45 120 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	21.8.2024 - 30.9.2024	1,80%	36 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.8.2024 - 30.9.2024	1,70%	45 120 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.9.2024 - 31.10.2024	1,57%	45 120 000

Annexe

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.9.2024 - 31.10.2024	1,70%	5 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.9.2024 - 20.12.2024	1,55%	213 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	2.10.2024 - 31.10.2024	1,57%	10 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	4.10.2024 - 31.10.2024	1,57%	4 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.10.2024 - 30.11.2024	1,50%	10 120 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.10.2024 - 30.11.2024	1,45%	40 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	22.11.2024 - 20.12.2024	1,48%	3 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.11.2024 - 20.12.2024	1,33%	40 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.11.2024 - 20.12.2024	1,43%	10 120 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	6.12.2024 - 20.12.2024	1,44%	13 500 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	12.12.2024 - 13.12.2024	1,75%	19 000 000

Taux effectifs des rémunérations

Rémunérations et frais accessoires imputés aux investisseurs

Rémunération	Taux maximum	Taux effectifs	Base
Commission d'émission de parts	5,00%	0,71%	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%	0,50%	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%	4,54%	Coûts de construction
Indemnité d'achat	2,00%	1,32%	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%	0,03%	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%	3,88%	Recettes locatives brutes

Bases pour le calcul de la valeur nette d'inventaire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Indications concernant toute affaire ayant une portée économique ou légale significative

Modifications du contrat de fonds

Le contrat de fonds en vigueur à la date de clôture du bilan (pertinent pour la présente période sous revue) date du 9 janvier 2024. Il a été publié le 17 novembre 2023 sur www.swissfunddata.ch.

Litiges

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

Interprétation de la loi

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

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 Akara est assurée par Swiss Prime Site Solutions AG, à Zoug. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise à Lausanne.

Dirigeants

Au printemps 2024, Philippe Brändle, jusqu'alors CFO de la direction du fonds et donc également responsable financier du fonds Akara Diversity PK, a quitté l'entreprise. Bernhard Rychen a repris son poste de CFO. Depuis le départ de Philippe Brändle, Bernhard Rychen a également assumé par intérim le poste de Chief Risk Officer. À partir du 1^{er} janvier 2025, ce poste sera séparé de celui de CFO et dirigé par Benni Rämi. Ensuite, jusqu'à la fin de la période sous revue, le poste de CIO du fonds Akara a continué d'être occupé par intérim par Anastasius Tschopp, CEO de la direction du fonds et membre de la direction du groupe Swiss Prime Site. À partir du 1^{er} janvier 2025, le poste de CIO du fonds Akara sera occupé par Christoph D. Jockers.

Enfin, au cours de la période sous revue, la direction du fonds a été élargie aux personnes suivantes : Deniz Orga et Ricardo Ferreira. Au sein de la direction, ils sont responsables d'autres produits et non du fonds Akara.

Pour ce dernier, outre le CIO mentionné, Markus Beglinger était responsable de la gérance, Jürg Bläuer (jusqu'au 31 août 2024) et Jacqueline Barth (à partir du 1^{er} septembre 2024) de la gestion d'actifs, Rubina Insam de l'acquisition et des ventes, Tobias Langeneke de la fiducie de construction et Severin Oswald du développement. Le service commercial et le service Client Relations ont été dirigés par Fabian Linke jusqu'à fin mars 2024, puis par Monika Gadola Hug à partir du 1^{er} avril 2024. Regina Hardziewski était responsable du domaine de la durabilité du fonds Akara.

Événements après la date de clôture du bilan / autres

Le 13 janvier 2025, l'achat d'immeubles d'habitation situés dans un quartier attractif de la ville de Zurich (Forchstrasse 275, 277 et 279) a été authentifié. Le transfert de propriété a eu lieu le 27 février 2025. Le transfert de propriété de la vente à Zurich (Sternenstrasse 21) a eu lieu le 30 janvier 2025 (authentification le 20 décembre 2024). Le transfert de propriété de la vente à Zoug (Lüssigweg 16) a eu lieu le 24 mars 2025. Le transfert de propriété de la vente en ville de Zurich (Uetlibergstrasse 51) a eu lieu le 28 mars 2025. En outre, deux appartements ont été vendus en propriété par étage et le transfert de propriété a eu lieu le 13 février 2025 (Uitikon) et les 27 février et 1^{er} mars 2025 (Niederwangen).

Aucun autre événement susceptible d'entraîner une modification des valeurs au bilan des actifs et des passifs du fonds au 31 décembre 2024 ou devant être divulgué ici n'est survenu entre le 31 décembre 2024 et la date de publication des présents comptes annuels.

Situation politique et économique

Les incertitudes géopolitiques, qui peuvent notamment avoir des répercussions sur l'approvisionnement énergétique, continuent parfois d'entraîner des difficultés de livraison de matériaux de construction et des incertitudes dans la planification des délais et le calcul des prix dans les projets de construction. Il n'est pas possible d'exclure des répercussions sur les projets du fonds Akara. 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 que le fonds Akara respecte toutes les restrictions d'investissement selon le §11 du contrat de fonds.

Certificats

Rapport de l'évaluateur



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

AKARA Swiss Diversity Property Fund PK
c/o Swiss Prime Site Solutions AG
Poststrasse 4a
6300 Zug

12 Février 2025

Valeur de marché des propriétés au 31.12.2024

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 31.12.2024.

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, 160 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 01.07.2024 au 31.12.2024, six biens immobiliers ont été acquis et quatre biens immobiliers ont été vendus. Dans le cadre du cycle d'évaluation actuel, 42 immeubles ont été inspectés, les six immeubles acquis ont été inspectés dans le cadre des acquisitions réalisées au cours de la période de référence.

Pour les biens de Akara Swiss Diversity Property Fund PK évalués par PwC, le taux d'actualisation réel moyen, pondéré en fonction des valeurs de marché au 31.12.2024 est de 2.65%. Le taux de capitalisation, pondéré en fonction des valeurs de marché au 31.12.2024 est de 2.72%.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du portefeuille de Akara Swiss Diversity Property Fund PK au 31.12.2024 est évaluée par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à CHF 2'967'802'000.

Portefeuille	Nombre d'immeubles	Valeur de marché (CHF)	Taux d'actualisation pondéré (réel)	Taux de capitalisation pondéré (réel)
Akara Swiss Diversity Property Fund PK	160	2'967'802'000	2.65%	2.72%

Indépendance

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

PricewaterhouseCoopers SA

Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
Associé

Sebastian Zollinger MRICS
Directeur

Rapport de la société audit



KPMG AG
Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
kpmg.ch

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

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Rapport relatif à l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels (pages 6-9 & pages 34-53) du fonds de placement Akara Swiss Diversity Property Fund PK - comprenant le compte de fortune au 31 décembre 2024, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b-h et art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

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

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

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

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

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



Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi
sur les placements collectifs 2024

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

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

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

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

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

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

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



Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi
sur les placements collectifs 2024

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

KPMG AG

Jakub Pesek
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Michael Stamm
Expert-réviseur agréé

Zürich, 10 avril 2025



Photo: Soodstrasse 90, Zurich



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Swiss Prime Site Solutions AG

Poststrasse 4a

CH-6300 Zoug

Tél. +41 58 317 17 17

info@sps.swiss



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Annexe 2

Contrat de fonds avec annexe



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Contrat de fonds avec annexes du 9 janvier 2024

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



Sommaire

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



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

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

(ci-après dénommé « fonds immobilier »)

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

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



I. Principes de base

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

Chiffre 1

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

Chiffre 2

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

Chiffre 3

La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

Chiffre 4

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

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

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

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

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

II. Droits et obligations des parties contractantes

§2 Le contrat de fonds

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

§3 La direction du fonds

Chiffre 1

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

Chiffre 2

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

Chiffre 3

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

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

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



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

Chiffre 4

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

Chiffre 5

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

Chiffre 6

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

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

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

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

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

§4 La banque dépositaire

Chiffre 1

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



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

Chiffre 2

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

Chiffre 3

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

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

Chiffre 4

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

Chiffre 5

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

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

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



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

Chiffre 6

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

Chiffre 7

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

Chiffre 8

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

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

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

§5 Les investisseurs (cercle d'investisseurs restreint)

Chiffre 1

Le cercle des investisseurs est limité aux investisseurs énumérés ci-après, qui sont exclusivement des investisseurs qualifiés conformément à l'art. 10 al. 3 LPCC. Les investisseurs autorisés sont exclusivement les institutions exonérées d'impôts du deuxième pilier et du pilier 3a domiciliées en Suisse (en particulier les institutions de prévoyance, les institutions au sens de la loi sur le libre passage, les institutions supplétives, les fonds de sécurité, les fondations de placement, les fonds de bienfaisance, les fondations de financement, les fondations bancaires dans le cadre du pilier 3a) ainsi que les caisses d'assurance sociale et de compensation exonérées d'impôts (en particulier les caisses d'assurance chômage, maladie,



vieillesse, invalidité et survivants, à l'exception des compagnies d'assurance concessionnaires) en Suisse. Sont également autorisés comme investisseurs les fonds de placement dans la mesure où leur cercle d'investisseurs se compose exclusivement des institutions exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse mentionnées ci-dessus (collectivement dénommées « investisseurs »).

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

Chiffre 2

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

Chiffre 3

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

Chiffre 4

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

Chiffre 5

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

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

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

Chiffre 6

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



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

Chiffre 7

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

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

Chiffre 8

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

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

§6 Parts et catégories de parts

Chiffre 1

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

Chiffre 2

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



Chiffre 3

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

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

Chiffre 4

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

Chiffre 5

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

Chiffre 6

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



III. Directives de politique d'investissement

A. Principes de placement

§7 Respect des prescriptions de placement

Chiffre 1

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

Chiffre 2

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

§8 Politique d'investissement

Chiffre 1

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

Chiffre 2

Sont autorisés comme placements de ce fonds immobilier :

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



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

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

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

Chiffre 3

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

Chiffre 4

La direction du fonds assure une gestion appropriée des liquidités.

Chiffre 5

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

dûment pris en considération dans le choix et la gestion des placements à chaque étape du processus d'investissement immobilier (à savoir l'acquisition d'immeubles, le développement de projet, les projets de construction, transformation et rénovation, la gestion de portefeuille et la gestion d'actifs).

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

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

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

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

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

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

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

Environment (E) : mesures climatiques

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



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

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

Social (S) : augmentation de la satisfaction des locataires

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

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

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

² <https://www.crrem.eu/>.

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



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

- **Benchmarking ESG** : l'évaluation annuelle de la performance en matière de respect des critères ESG du portefeuille immobilier à l'aide du GRESB⁶ constitue la notation globale de durabilité du fonds immobilier. L'objectif est de participer régulièrement au GRESB afin de mettre en œuvre en continu des mesures d'amélioration du portefeuille.
- **Notation PRI**⁷ : en novembre 2022, Swiss Prime Site Solutions a signé les Principes pour l'investissement responsable des Nations unies (UN PRI). L'objectif est de participer régulièrement à la notation PRI annuelle.

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

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

Chiffre 1

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

Chiffre 2

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

Chiffre 3

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

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

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

⁶ <https://www.gresb.com/nl-en/>.

⁷ <https://www.unpri.org/>.



Chiffre 4

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

Chiffre 5

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

B. Techniques et instruments de placement

§10 Acceptation et octroi de crédits, charge des terrains

Chiffre 1

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

Chiffre 2

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

Chiffre 3

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

Chiffre 4

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

Chiffre 5

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

Chiffre 6

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

Chiffre 7

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

C. Restrictions d'investissement

§11 Répartition des risques et leurs limitations

Chiffre 1

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

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

Chiffre 2

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

Chiffre 3

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

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



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

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

Chiffre 1

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

Chiffre 2

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

Chiffre 3

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

Chiffre 4

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

Chiffre 5

La valeur des titres à revenu fixe à court terme qui ne sont pas négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminée comme suit : Le prix d'évaluation de ces placements est progressivement ajusté au prix de remboursement sur la base du prix d'acquisition net, tout en maintenant le rendement calculé sur ces placements. En cas de



modification importante des conditions de marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se base généralement sur la valorisation d'instruments du marché monétaire présentant les mêmes caractéristiques (qualité et siège de l'émetteur, devise d'émission, échéance).

Chiffre 6

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

Chiffre 7

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

Chiffre 8

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

Chiffre 9

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

§13 Émission et rachat de parts et négoce

Chiffre 1

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

Chiffre 2

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

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

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



Chiffre 3

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

Chiffre 4

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

Chiffre 5

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

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

Chiffre 6

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

Chiffre 7

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

§14 Versements en placements plutôt qu'en espèces

Chiffre 1

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

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

Chiffre 2

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

Chiffre 3

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

Chiffre 4

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



V. Rémunérations et frais accessoires

§15 Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs

Chiffre 1

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

Chiffre 2

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

Chiffre 3

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

Chiffre 4

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

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

Chiffre 1

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

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

Chiffre 2

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



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

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

Chiffre 3

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

Chiffre 4

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

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



Chiffre 5

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

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

Chiffre 6

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

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

Chiffre 7

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

Chiffre 8

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

Chiffre 9

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



Chiffre 10

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

Chiffre 11

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

VI. Classement des responsabilités et contrôle

§17 Classement des responsabilités

Chiffre 1

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

Chiffre 2

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

Chiffre 3

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

Chiffre 4

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

§18 Contrôle

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

§19 Affectation des résultats et distributions

Chiffre 1

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

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

Chiffre 2

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

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



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

Chiffre 3

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

§20 Publications du fonds immobilier

Chiffre 1

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

Chiffre 2

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

Chiffre 3

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

VII. Restructuration et dissolution

§21 Fusion

Chiffre 1

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

Chiffre 2

Les fonds immobiliers ne peuvent être regroupés que si

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

Chiffre 3

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

Chiffre 4

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

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

Chiffre 5

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

Chiffre 6

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

Chiffre 7

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

Chiffre 8

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

§22 Durée du fonds immobilier et dissolution

Chiffre 1

Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.

Chiffre 2

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

Chiffre 3

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

Chiffre 4

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



Chiffre 5

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

§23 Modification du contrat de fonds

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



§24 Droit applicable et juridiction compétente

Chiffre 1

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

Chiffre 2

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

Chiffre 3

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

Chiffre 4

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

Chiffre 5

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

Chiffre 6

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

La direction du fonds

Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug

La banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Annexes au contrat de fonds

1. Informations sur la direction du fonds

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

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

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

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

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

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

- Anastasius Tschopp, de Sursee, à Hünenberg, CEO (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug, ainsi que membre de la Direction du Groupe Swiss Prime Site)
- Jerome Pluznik, de Gänsbrunnen (SO), à Zurich, Legal & Compliance (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)
- Reto Felder, de Flühli, à Dottikon, CIO de Swiss Prime Fondation de placement (et membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)
- Bernhard Rychen, de Wilderswil, à Zoug, CFO (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)

2. Délégation de tâches partielles de la direction du fonds

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

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

2.2 Gestion immobilière commerciale, logiciel de gestion

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

2.3 Transfert de la gestion des biens immobiliers

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

2.4 Transfert des autres tâches partielles

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

3. Informations sur la banque dépositaire

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

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

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

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

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

4. Informations sur des tiers

4.1 Agents payeurs

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

4.2 Distributeur

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

4.3 Société de contrôle

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

4.4 Experts en évaluation

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

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

5. Restrictions de vente

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

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

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

6. Pour plus d'informations

6.1 Informations utiles

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Pas de marché boursier régulier et négoce hors bourse

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

6.4 Rémunérations et frais accessoires

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

Commissions

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

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

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

Commission administrative

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

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

En outre, les services de tiers suivants sont rémunérés :

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

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

Commission de banque dépositaire

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

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

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

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

Le taux effectivement appliqué est indiqué dans le rapport annuel.

6.5 Paiement des rétrocessions et remises

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.6 Organes de publication

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

6.7 Assurances immobilières

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



6.8 Mention des risques particuliers

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

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

6.9 Dispositions fiscales importantes pour le fonds immobilier

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

7. Politique de durabilité

7.1 Approche durable

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

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

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

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

Acquisition d'immeubles

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

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

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

⁸ <https://www.snbs-batiment.ch/>.



Les projets de développement et de construction sont généralement certifiés selon un standard de durabilité, dans la mesure où cela est techniquement et financièrement possible (certification de bâtiments au moyen de labels de durabilité, de certificats et de certificats énergétiques de tiers disponibles sur le marché, par exemple Minergie, SNBS, CECB⁹). Lors de la conception, de la planification et de la réalisation de bâtiments neufs ou de bâtiments neufs de remplacement, l'objectif est de satisfaire au plus grand nombre possible de critères du SNBS et d'obtenir ensuite une certification SNBS. Pour les développements dans les immeubles en portefeuille, l'objectif est d'obtenir une certification Minergie ou SGN¹⁰ (Société suisse pour un immobilier durable).

Gestion de portefeuille et gestion d'actifs

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

B. Objectifs et mesures de durabilité

Environnement (E) : mesures climatiques

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

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

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

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

⁹ <https://www.cecb.ch/>.

¹⁰ <https://www.sgni.ch/>.

¹¹ <https://ghgprotocol.org/>.

Mesures visant à répondre aux objectifs climatiques :

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

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

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

¹² <https://www.crrem.eu/>.

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



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

Social (S) : augmentation de la satisfaction des locataires

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

Mesures pour améliorer la satisfaction des locataires :

Enquête de satisfaction des locataires

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

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

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

¹⁴ <https://www.gresb.com/nl-en/>.

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

Mesures pour instaurer et renforcer la transparence :

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

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

¹⁵ <https://www.unpri.org/>.

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

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

7.2 Risques liés à la durabilité

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

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

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

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

7.3 Risques liés à l'approche durable

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

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

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

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



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Swiss Prime Site Solutions AG

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