



Swiss Prime Site
Solutions

REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Rapport semestriel non vérifié au 30.06.2026

Akara Swiss Diversity
Property Fund PK

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

Décharge

Le présent document est du matériel de marketing destiné uniquement à des fins d'information. Le présent 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, le présent document ne dispense pas son destinataire de mener, avec l'aide éventuelle d'un conseiller professionnel, sa propre analyse des informations fournies, compte tenu de sa situation personnelle, et d'étudier les conséquences potentielles de sa démarche sur les plans juridique, réglementaire, fiscal et autres. 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 le cas échéant dans le présent 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 le cas échéant dans le présent document n'offre pas la garantie d'un montant similaire à l'avenir. Les informations essentielles pour les investisseurs et investisseurs figurent dans les documents actuels du fonds (notamment le contrat de fonds avec annexe et les rapports annuels et semestriels actuels). 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 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 ».

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

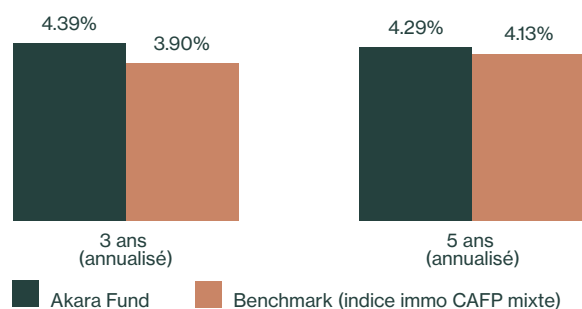
Sommaire

04	L'essentiel en bref
05	Informations sur le fonds et organisation
08	Rapport d'activité de la direction du fonds
13	Structure du portefeuille
18	Marche des affaires
22	Chiffres de clôture
27	Annexe
28	Inventaire
41	Certificats

L'essentiel en bref

		01.01.2026– 30.06.2026	01.01.2025– 31.12.2025	01.01.2025– 30.06.2025
Données de base				
Émission de nouvelles parts du fonds	Nombre	184 879	264 451	162 768
Parts en circulation	Nombre	2 218 557	2 033 678	1 931 995
Valeur d'inventaire par part	CHF	1 161.39	1 167.45	1 146.38
Prix de rachat par part	CHF	1 106.00	1 112.00	1 092.00
Taux d'excompte / de capitalisation réel moyen	%	2.60/2.67	2.62/2.69	2.62/2.68
Compte de fortune				
Valeur vénale des bâtiments	CHF	3 323 613 000	3 023 101 000	2 968 685 000
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	3 359 788 208	3 186 935 972	2 996 434 219
Taux de financement externe	%	20.73	24.16	24.27
Quote-part des capitaux de tiers	%	23.31	25.50	26.09
Intérêts des capitaux de tiers	%	1.11	1.13	1.17
Durée restante des capitaux de tiers	Années	3.44	2.54	2.95
Fortune nette du fonds (VNI)	CHF	2 576 603 838	2 374 216 258	2 214 796 875
Compte de résultat				
Résultat net	CHF	40 131 071	71 195 748	35 808 304
Loyers	CHF	53 634 094	96 987 250	49 166 630
Taux de perte sur loyer	%	2.41	4.12	3.62
Durée restante des contrats de bail fixés (WAULT)	Années	4.41	4.44	4.43
Rendement et performance				
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	2.48	4.33	2.49
Rendement du capital investi (ROIC)	%	2.06	3.40	1.97
Rendement des placements	%	2.56	4.45	2.56
dont le rendement de cashflow	%	1.60	3.13	1.66
dont le rendement lié à l'évolution de la valeur	%	0.96	1.32	0.90
Rendement brut [THÉORIQUE] des constructions achevées	%	3.98	3.88	3.79
Rendement net des constructions achevées	%	3.19	3.03	3.00
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	77.09	76.69	78.48
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER_{REF} GAV)	%	0.50	0.51	0.52
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER_{REF} NAV)	%	0.66	0.71	0.74

Performance par rapport au benchmark



Informations sur le fonds et organisation

Données de base

Désignation du fonds	Akara Swiss Diversity Property Fund PK
Année de fondation	2016
Valeur / ISIN	33 349 032 / CH 033 349 032 1
Forme juridique	Fonds immobilier contractuel pour investisseurs qualifiés (art. 25 ss LPCC)
Cercle d'investisseurs	Investisseurs qualifiés selon 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 supplé- tives, 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 (en particulier les caisses d'assurance chômage, maladie, vieillesse, invalidité et survivants, à l'exception des compagnies d'assurance concessionnaires) en Suisse. Les fonds de placement sont également autorisés à investir si leur cercle d'investisseurs est constitué exclusivement des institutions domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts susmentionnées.
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



Martina Moosmann
Membre du Conseil
d'administration
depuis le 1^{er} juin 2026



Philippe Keller
Membre du Conseil
d'administration



Marcel Kucher
Membre du Conseil
d'administration,
jusqu'au 31 mai 2026

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 membre du Conseil d'administration des sociétés du groupe Swiss Prime Site : Swiss Prime Site Finance SA, Zoug, Swiss Prime Site Immobilien SA, Zurich, Swiss Prime Site Management SA, Zoug, Jelmoli SA, Zurich, Zimmermann Vins SA, Carouge, Akara Property Development SA, Zoug (président du CA), Fundamenta Group Deutschland AG, Munich (président du conseil de surveillance))
- Martina Moosmann, de nationalité autrichienne, domiciliée à Birmensdorf (ZH), membre (également CFO de Swiss Prime Site AG, Zoug, ainsi que membre du Conseil d'administration des sociétés du groupe Swiss Prime Site : Swiss Prime Site Finance SA, Zoug, Swiss Prime Site Immobilien SA, Zurich, Swiss Prime Site Management SA, Zoug, Jelmoli SA, Zurich, Zimmermann Vins SA, Carouge, Akara Property Development SA, Zoug (vice-présidente du CA), Fundamenta Group Deutschland AG, Munich (membre du conseil de surveillance))
- 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 (LU), 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 de surveillance de Fundamenta Group Deutschland AG, Munich)
- Bernhard Rychen, de Wilderswil (BE), à Zoug, CFO (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug, et directeur ou membre du Conseil d'administration de plusieurs véhicules de placement gérés par Swiss Prime Site Solution AG)
- Jerome Pluznik, de Gänsbrunnen (SO), à Zurich, Head Legal et Compliance (également membre de la direction d'Akara Property Development SA, Zoug, et membre du Conseil d'administration de plusieurs sociétés immobilières détenues par l'Akara Swiss Diversity Property Fund PK)
- Reto Felder, de Flühli (LU), à Dottikon (AG), COO Investment Management (et membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)
- Deniz Gian Orga, de Soleure (SO) à Uitikon Waldegg (ZH), COO Europe et CIO « SPF Living+ Europe »
- Ricardo Ferreira, d'Unterägeri (ZG), à Unterägeri, COO Mandates (également directeur de plusieurs véhicules de placement gérés par Swiss Prime Site Solutions AG) et directeur de Fundamenta Group Investment Foundation)

Mise en œuvre opérationnelle



Christoph D. Jockers
CIO (fonds Akara)



Bernhard Rychen
CFO



Jerome Pluznik
Head Legal & Compliance



Rubina Insam
Head Acquisitions & Sales
(fonds Akara)



Andrea Biancardi
Head Portfolio Management
(fonds Akara) – depuis le
1^{er} mars 2026



Regina Hardziewski
Head Sustainability



Anissa Kühni
Head Asset Management
(fonds Akara et Commercial) –
depuis le 1^{er} mars 2026

Informations sur les tiers

Organe de révision statutaire de la direction du fonds	PricewaterhouseCoopers SA (PwC), Zurich
Société d'audit du fonds Akara	KPMG SA, Zurich
Société experte en évaluation accréditée	PricewaterhouseCoopers SA (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	Wincasa AG, Winterthour
Gestion immobilière technique	Alterimo SA, Crissier Bewy SA, Zurich Eyer Immobilien AG, Brig-Glis Falck Immobilien GmbH, Adliswil Gestione Immobiliare per Istituzionali SA, Lugano Privera, Gümligen Ticino Vita SA, Vezia Wincasa AG, Winterthour
Ressources humaines	Swiss Prime Site Management AG, Zoug
Informatique et infrastructure	Swiss Prime Site Management AG, Zoug
Infrastructure pour CRM	Swiss Prime Site Management AG, Zoug avec logiciel MS Dynamics 365

Rapport d'activité de la direction du fonds

Marche des affaires et évolution du résultat

Le fonds peut se prévaloir d'un premier semestre 2026 solide, marqué par de nouvelles acquisitions, une gestion efficace des coûts et des avancées dans les projets de développement et de construction.

Le rendement de placement reste stable à 2.56 % par rapport au semestre précédent (rendement de cash-flow de 1.60 %, rendement des variations de valeur de 0.96 %) et se situe ainsi, depuis le lancement, à un niveau cumulé de 7.00 points de pourcentage au-dessus de l'indice CAFI Immo mixte.

À la date de paiement, fixée au 24 avril 2026, CHF 35.– par part ont été distribués aux investisseurs, ce qui correspond à environ 91 % du résultat net et des gains en capital réalisés au cours de l'exercice 2025.

Points clés

- **Rendement du cash-flow** : 1.60 % (YE25 : 3.13 %)
- **Solide rendement des variations de valeur** : 0.96 % (YE25 : 1.32 %)
- **Augmentation du rendement net des constructions achevées** à 3.19 % (YE25 : 3.03 %)
- **Augmentation de la marge EBIT** à 77.09 % (YE25 : 76.69 %)
- **Baisse du coefficient d'endettement** à 20.73 % (YE25 : 24.16 %)
- **Augmentation de la durée résiduelle moyenne des capitaux de tiers** à 3.44 ans (YE25 : 2.54 ans)
- **Baisse du taux d'intérêt moyen sur les capitaux étrangers** à 1.11 % (YE25 : 1.13 %)
- **Augmentation de capital sursouscrite au premier semestre d'un montant** de CHF 215 millions

Opérations sur le capital et financement

La 17^e augmentation de capital a été réalisée avec succès au cours du premier semestre 2026. Le volume visé de CHF 215 millions a été sursouscrit. Les fonds propres levés ont été investis dans des acquisitions s'inscrivant dans la stratégie, notamment dans le secteur résidentiel, ainsi que dans le développement de la réserve de projets existants, indépendamment du marché des transactions. Les acquisitions ont permis d'augmenter les revenus locatifs prévisionnels de près de CHF 12.5 millions. La dynamique du marché a par ailleurs été mise à profit pour renforcer la structure du bilan et ainsi consolider davantage la résilience financière. Le coefficient d'endettement s'est ainsi réduit à 20.7 % avec des conditions de financement moyennes de 1.11 %. Par ailleurs, deux hypothèques d'un montant de CHF 25 millions et de CHF 50 millions d'une durée de 10 ans ont été contractées à un taux d'intérêt moyen de 1.40 %. La durée résiduelle moyenne de la dette s'est ainsi portée à environ 3.5 ans.

Gestion du portefeuille et mesures opérationnelles

Au 30 juin 2026, le portefeuille comprenait 150 immeubles, dont 10 en cours de développement ou de construction, pour une valeur de marché de CHF 3.32 milliards. Les revenus locatifs ont augmenté de plus de 9 % pour atteindre environ CHF 54 millions, tandis que la valeur moyenne des immeubles a de nouveau progressé pour s'établir désormais à CHF 22 millions. Avec un rendement du cash-flow de 1.60 % au premier semestre, le fonds est en bonne voie pour atteindre son objectif de plus de 3 % pour l'ensemble de l'année, d'autant plus que les immeubles acquis n'ont qu'en partie contribué aux revenus.

Concernant les activités opérationnelles, l'accent a été mis sur une gestion active des locataires et la mise en œuvre de concepts d'utilisation spécifiques. Au total, près de 5 000 m² de surfaces commerciales ont fait l'objet de nouvelles locations ou de prolongations de baux existants, avec des succès notables en matière de commercialisation dans la Herostrasse à Zurich, la Gewerbestrasse à Egg (ZH), la Zürcherstrasse à Frauenfeld (TG) et la Bernstrasse à Zollikofen (BE).

Au 30 juin 2026, le taux de vacance s'élevait à environ 3.7 %, se situant ainsi dans la fourchette stratégique. Le niveau de ce taux est principalement lié aux changements de locataires, au repositionnement de certaines surfaces, ainsi qu'à la préparation de mesures de développement et d'augmentation de la valeur.

Le transfert effectué en début d'année de la gérance technique et commerciale à Wincasa en tant que gestionnaire centralisé s'est déroulé comme prévu. Cela a permis d'uniformiser les processus, d'harmoniser les structures de données et de jeter les bases d'une gestion plus efficace du portefeuille.

PwC, société experte en estimation indépendante, confirme le potentiel de rendement structurel du portefeuille : au 30 juin 2026, après investissements, les loyers du marché pour les utilisations résidentielles se situent dans le quantile 50–60 %, les loyers prévisionnels actuels n'atteignant que le quantile de 40 %. La réalisation progressive de ce potentiel – par le biais de rénovations, d'extensions ou de nouvelles constructions de remplacement – s'effectue en tenant compte de l'état de l'objet, du contexte de marché et de la rentabilité. Les petits biens dont la rénovation mobiliserait un nombre disproportionné de ressources sont vendus de manière sélective. Les recettes sont réinvesties dans des projets de construction de plus grande envergure et plus efficaces.

Transactions et Capital Upcycling

Au cours du premier semestre 2026, l'activité transactionnelle a encore maintenu le cap de l'approche du Capital Upcycling et de l'optimisation active du portefeuille qui en découle : des achats ciblés d'immeubles existants et de projets immobiliers ont été compensés par la vente d'immeubles existants ne s'inscrivant pas dans la stratégie et d'unités de propriété par étages. Ces cessions ont permis de réaliser des gains en capital, de réduire la complexité du portefeuille existant et de réallouer du capital dans des objets plus rentables et plus résilients.

Au cours de la période sous revue, nous avons acquis sept biens immobiliers d'une juste valeur d'environ CHF 288 millions. Quatre d'entre eux sont des immeubles d'habitation totalisant quelque 260 appartements à Lucerne, Ecublens (VD), Tenero (TI) et Chiasso (TI). La « Residenz Bellerive » à Lucerne, certifiée BREEAM, est louée à long terme à Tertianum ; le nouveau bâtiment construit en 2025 à Ecublens est certifié Minergie ECO. À Tenero, la rénovation des quatre bâtiments se déroulera par étapes sur trois ans afin de maintenir les revenus locatifs à un niveau aussi stable que possible pendant la phase de construction ; l'objectif est d'obtenir une certification SNBS Argent et Minergie.

Les trois autres acquisitions viennent compléter le portefeuille commercial et mixte : un immeuble commercial largement diversifié à Thônex (GE) d'une surface locative d'environ 11 500 m² comprenant 40 appartements, un immeuble commercial à Gümligen (BE) d'environ 7 000 m² ainsi qu'un bâtiment mixte situé au centre de Ruswil (LU) comprenant 22 appartements et un espace commercial très fréquenté, avec Coop comme locataire principal à long terme.

Par ailleurs, l'achat de l'immeuble situé au Gewerbestrasse 15 à Thoun (BE) a été authentifié en mai. Le transfert de propriété aura lieu à l'achèvement des travaux, prévu au troisième trimestre 2027. L'objectif est d'obtenir la certification SNBS Gold pour la partie à usage commercial. Une fois achevé, l'immeuble comprendra 55 logements ainsi qu'environ 9 000 m² de surfaces commerciales locatives occupées par des locataires solvables, parmi lesquels Swisscom et un centre médical.

La plupart des biens ont pu être acquis dans le cadre d'une procédure exclusive. Cet avantage concurrentiel se traduit notamment par une plus-value d'environ CHF 3.5 millions.

Dans le cadre de la stratégie de Capital Upcycling, des immeubles ont été cédés pour un produit total de CHF 62 millions. Les cinq immeubles de rendement vendus étaient de petite taille, avec une juste valeur moyenne de CHF 7.1 millions. Par ailleurs, des unités de propriété par étages ont également été cédées à Niederwangen près de Berne et à Uitikon-Waldegg (ZH). Les ventes ont été réalisées à des valeurs vénales supérieures aux dernières estimations et ont contribué directement au résultat distribuable grâce à des plus-values totalisant près de CHF 4.4 millions.

Development & Construction

Au premier semestre 2026, l'accent a été maintenu sur l'exploitation du potentiel locatif par le biais du développement et de la réalisation de projets.

Des étapes importantes ont été franchies dans le domaine Construction. La fête du bouquet a été célébrée au premier trimestre sur le terrain constructible « J » du lotissement Cherpines à Plan-les-Ouates (GE). Ce bâtiment certifié Minergie-P, d'une surface locative d'environ 6 400 m², comprend une résidence pour personnes âgées avec établissement médico-social, ainsi qu'un espace commercial au rez-de-chaussée. Il est d'ores et déjà entièrement loué dans le cadre de baux à long terme avec Tertianum et Coop. Les travaux avancent comme prévu, ce qui permettra à Tertianum d'emménager dans les délais, en 2027. À Oftringen (AG), le complexe résidentiel de la Tychbodenstrasse, lancé en 2025 et comprenant 100 appartements ainsi qu'environ 1 500 m² de surfaces commerciales, avance comme prévu. Réalisé selon le modèle d'entrepreneur total, ce projet s'inscrit dans la droite ligne des objectifs environnementaux du fonds grâce à la certification Minergie, un système de chauffage sans énergie fossile équipé de pompes à chaleur, une installation photovoltaïque et un raccordement pour la consommation propre (RCP). À Giubiasco (TI), les travaux de gros œuvre du complexe immobilier comprenant 52 appartements et des surfaces commerciales au rez-de-chaussée ont été achevés. Le projet prévoit une certification SNBS Argent, la norme Minergie et un concept d'habitat adapté aux personnes âgées. Dans le cadre du projet HUUP à Ecublens (VD), la première pierre de l'immeuble commercial d'environ 8 000 m² de surface locative a été posée en juin. L'approvisionnement en énergie repose sur le chauffage urbain et le photovoltaïque. Ces quatre projets seront achevés en 2027.

Dans le domaine du développement, la réserve de projets a été renforcée pour les années à venir. Dans le cadre du projet à Liebfeld (BE), la planification d'une cinquantaine d'appartements devant obtenir la certification SNBS Gold s'est poursuivie ; le début des travaux est actuellement prévu pour 2028. Parallèlement, d'autres projets de développement et de repositionnement avec une exécution prévue pour 2027/2028 ont été menés à bien. Les critères ESG, tels que les énergies renouvelables, les normes de construction durables et la réduction à long terme de l'empreinte écologique, demeurent, dans l'ensemble de la réserve de projets, des éléments fondamentaux des décisions d'investissement, de planification et de réalisation, au même titre que la rentabilité.

Durabilité

Notations

GRESB

Au premier semestre 2026, officiellement pour la cinquième fois, Swiss Prime Site Solution AG a participé avec le fonds Akara à l'évaluation du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Les résultats sont attendus à l'automne 2026.

Benchmark REIDA en matière de CO₂

Au second semestre, Swiss Prime Site Solutions AG soumettra pour la quatrième fois le fonds Akara au benchmarking CO₂ de la REIDA (Real Estate Investment Data Association CO₂).

Signataire de l'UN PRI

Le reporting PRI (Principles for Responsible Investment) des Nations Unies aura lieu également au second semestre. Les résultats sont attendus en décembre 2026.

PACTA

Au cours du second semestre, le fonds Akara participera à nouveau au test de compatibilité climatique bisannuel PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment) organisé par l'Office fédéral de l'environnement (OFEV). Les résultats sont attendus pour début 2027.

Réduction du CO₂

Le plan de réduction des émissions de CO₂ pour le portefeuille du fonds Akara, présenté pour la première fois lors du rapport annuel 2023, sera mis à jour au second semestre 2026.



Photo : Burgallee 1, Schötz (LU)

Structure du portefeuille

Au 30 juin 2026

150

biens en propriété

7

achats au 1^{er} semestre 2026

3 324 CHF millions

de valeur vénale

117 CHF millions

de produit THÉORIQUE annuel des
locations immobilières

22 CHF millions

Ø volume immobilier

516 270 m²

de surface locative

3.97

Ø notation de l'emplacement

4.41 années

WAULT

50.4%

de logements
[produit THÉORIQUE des locations immobilières]

10.5%

de terrains à bâtir
[valeur vénale]

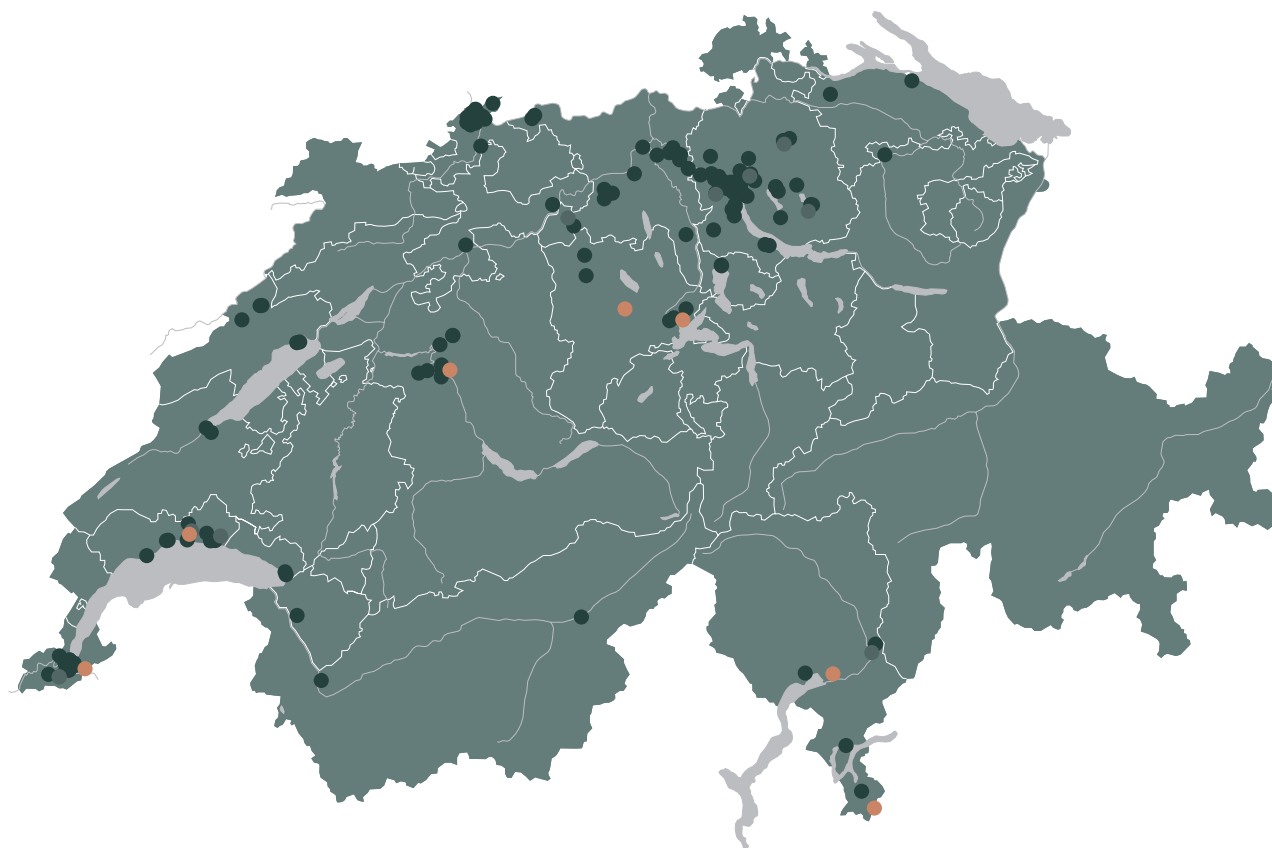
3 239

appartements

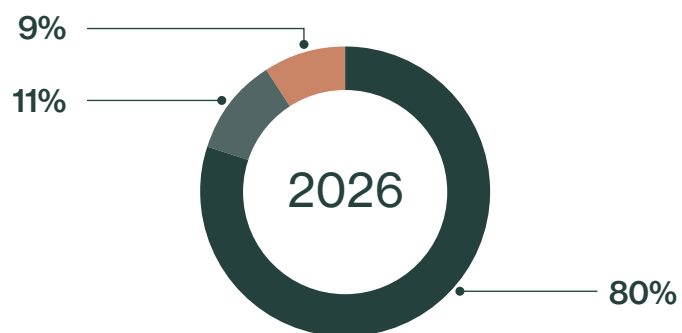
303 618 m²

de surfaces commerciales

Situation



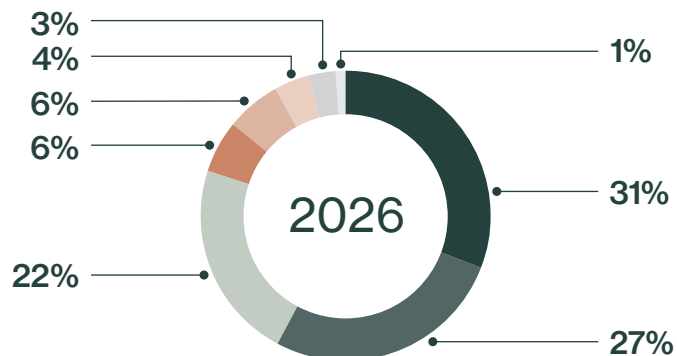
Composition (sur la base de la valeur vénale)



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

	31.12.2031*	30.06.2026	31.12.2025
■ Zurich	32 %	31 %	35 %
■ Arc lémanique	27 %	27 %	24 %
■ Suisse du Nord-Ouest	21 %	22 %	23 %
■ Suisse méridionale	6 %	6 %	5 %
■ Suisse centrale	6 %	6 %	5 %
■ Berne	4 %	4 %	4 %
■ Suisse romande	3 %	3 %	3 %
■ Suisse orientale	1 %	1 %	1 %

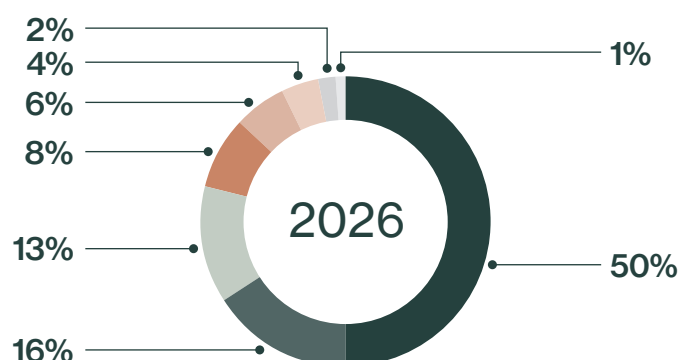
* après l'achèvement des constructions



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

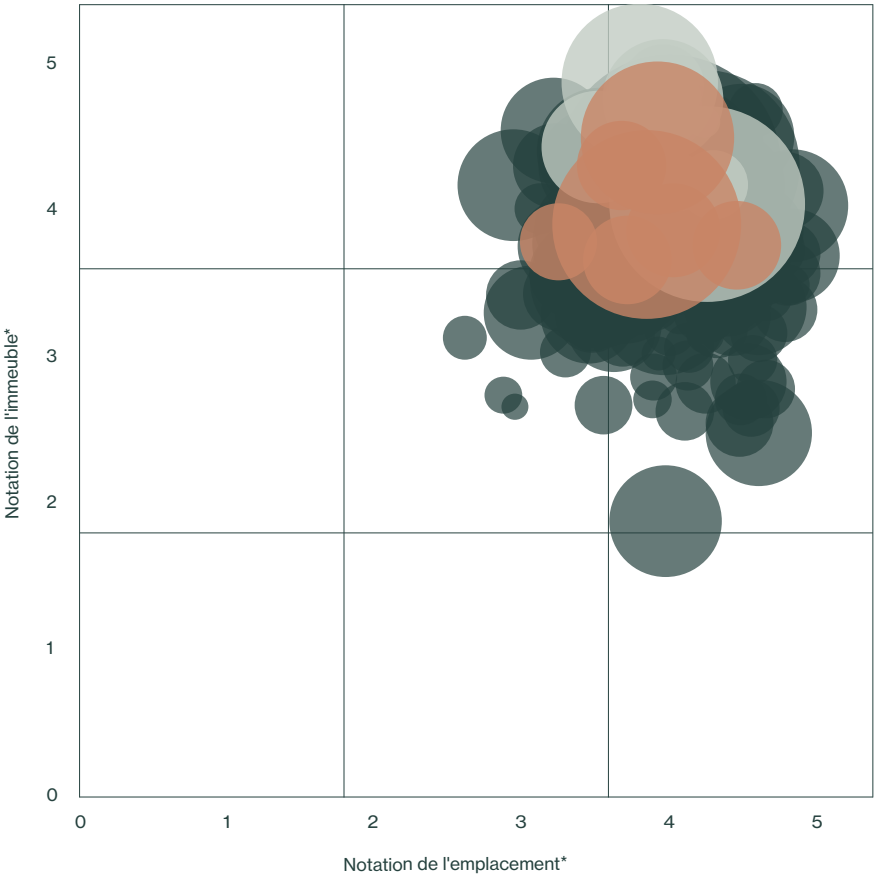
	31.12.2031*	30.06.2026	31.12.2025
■ Logements	56 %	50 %	51 %
■ Bureaux/ administration	14 %	16 %	16 %
■ Activité artisanale/ industrielle	11 %	13 %	15 %
■ Commerce/vente	6 %	8 %	5 %
■ Parking	6 %	6 %	6 %
■ Entrepôt/archives	4 %	4 %	5 %
■ Autres	2 %	2 %	1 %
■ Gastronomie/loisirs	1 %	1 %	1 %

* après l'achèvement des constructions



Notation
(sur la base de la valeur vénale)

	30.06.2026	31.12.2025
Ø notation de l'emplacement	3.97	3.97
Ø notation de l'objet	3.89	3.86

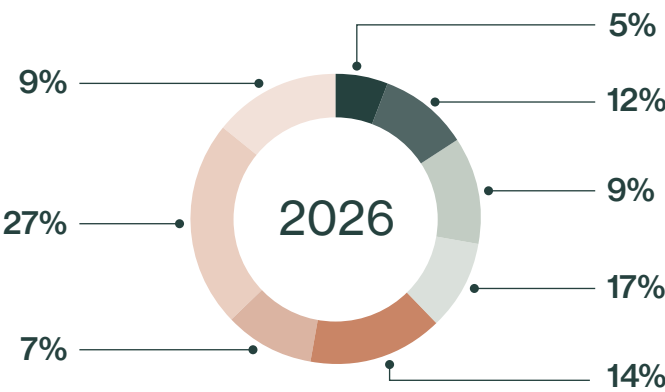


■ immeubles portefeuille ■ terrains à bâtir / projets portefeuille ■ immeubles achat 2026 ■ terrain à bâtir / projets achat 2026

* Évaluation réalisée par PricewaterhouseCoopers AG (PwC) : 1 = faible / 5 = excellent

Durées commerciales des contrats de bail

	30.06.2026	31.12.2025
WAULT	4.41 ans	4.44 ans
■ indéterminée	5 %	6 %
■ < 1 an	12 %	10 %
■ 1-2 ans	9 %	12 %
■ 2-3 ans	17 %	10 %
■ 3-4 ans	14 %	15 %
■ 4-5 ans	7 %	10 %
■ 5-10 ans	27 %	23 %
■ > 10 ans	9 %	14 %



Projets d'envergure en cours

Au 30 juin 2026

Terrain ¹ en millions de CHF	2026	2027	2028	2029	2030	Volume at cost	Volume en cours	Volume du projet (prév.) ²	Loyer net [THÉOR.] ³
Plan-les-Ouates, Le Rolliet, Cherpines (terrain constructible J)						68	8	76	3
Giubiasco, Viale C. Olgiati						14	11	25	1
Ecublens, Avenue du Tir-Fédéral						18	36	54	2
Oftringen, Tychbodenstrasse						37	34	71	3
Belmont-sur-Lausanne, Route des Monts-de-Lavaux 1						40	48	88	2
Zurich (ZH), Winterthurerstrasse 703 / Ueberlandstrasse 370						107	114	221	7
Plan-les-Ouates, Le Rolliet, Cherpines (terrain constructible B)						26	39	65	2
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse						12	29	41	1
Total du volume des investissements						322	319	641	21

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

2) Terrain inclus

3) À l'achèvement des constructions

Marche des affaires

Du 1^{er} janvier au 30 juin 2026

1.60 %
de rendement de cash-flow

0.50 %
de TER_{REF} GAV

64.2 CHF millions
de résultat total

3 360 CHF millions
de fortune totale du fonds (GAV)

215 CHF millions
d'apport de fonds via l'augmentation de capital
du premier semestre 2026

2.56 %
de rendement des placements

0.66 %
de TER_{REF} NAV

2.60 %
de taux d'actualisation

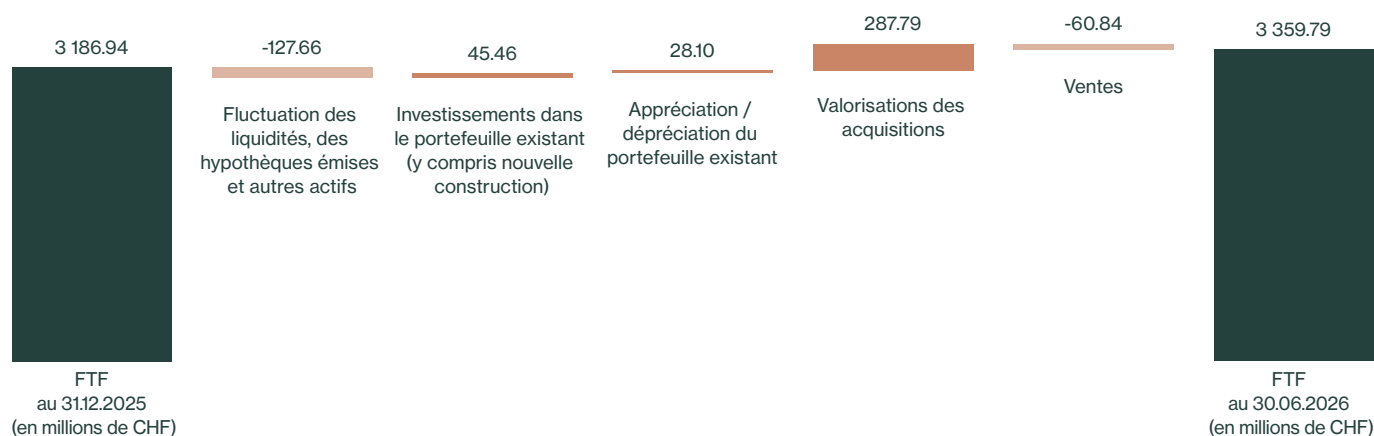
2 577 CHF millions
de fortune nette du fonds (NAV)

1 161.39 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: 31.12.2025	2 033 678	1 167.45	2 374
17e augmentation de capital: 26.06.2026	184 879	1 155.10	214
Nombre final: 30.06.2026	2 218 557	1 161.39	2 577

Emploi des fonds



La variation des autres actifs s'explique notamment par la dissolution de la créance résultant de l'asset swap de KCHF 120 000 figurant au bilan de l'exercice précédent.

Rendement

	Portefeuille global 2026	Portefeuille existant 2026 (Like for Like)
Rendement brut des constructions achevées [THÉORIQUE]		
Moyenne	3.98%	3.95%

Taux d'actualisation

	Portefeuille global 2026	Portefeuille existant 2026 (Like for Like)
Taux d'actualisation		
Moyenne	2.60%	2.60%

Structure de coûts

	TER GAV	TER NAV
Fourchette cible groupe de pairs	0.40 %–0.60 %	0.60 %–0.80 %
TER _{REF} Akara Fund	0.50 %	0.66 %

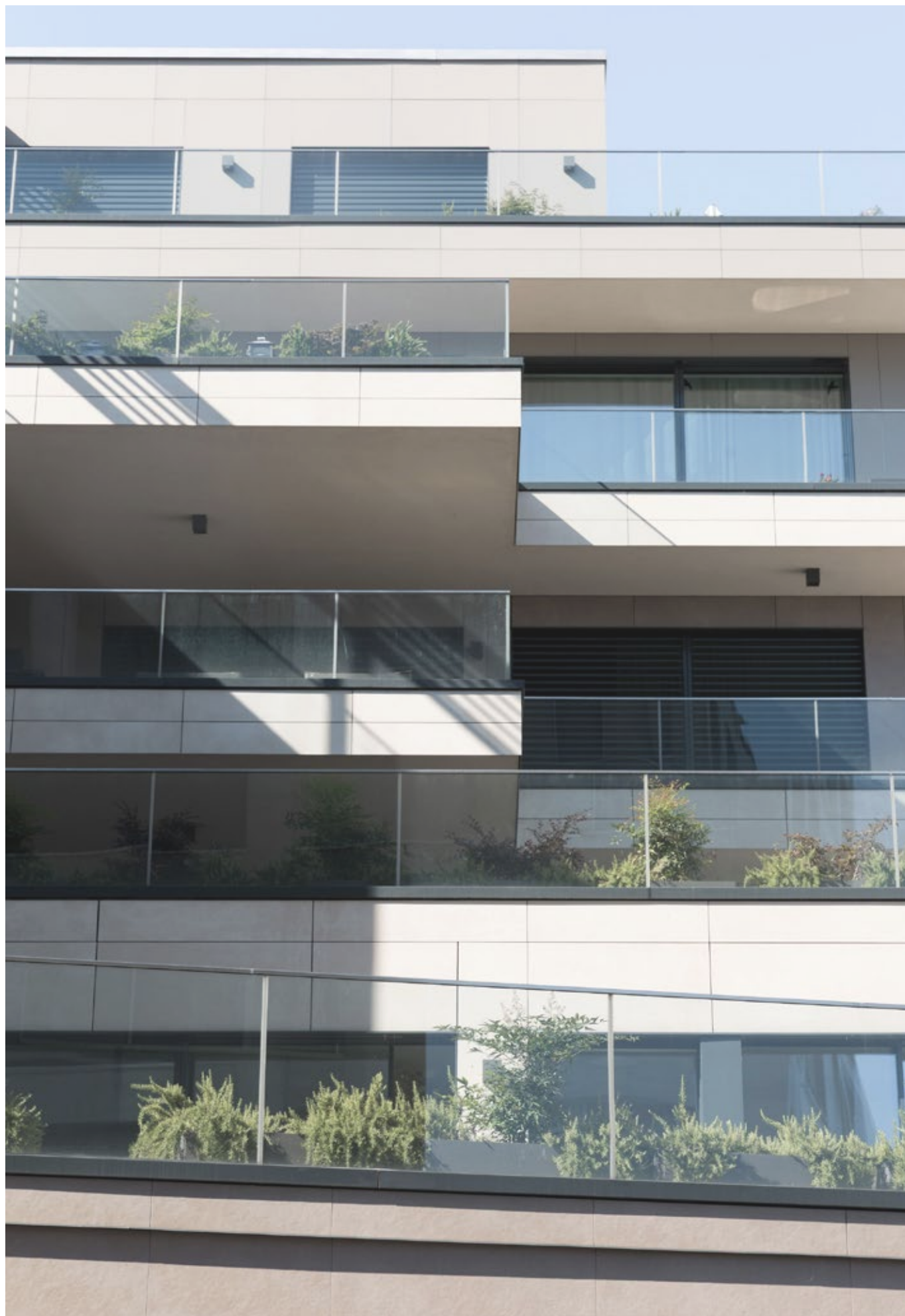


Photo : Riva Paradiso 18, Paradiso (TI)

Chiffres de clôture

Compte de fortune

Actifs en CHF		30.06.2026	31.12.2025
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces		5 164 625	7 652 634
Terrains			
– Immeubles d'habitation		1 814 774 000	1 700 549 000
– Immeubles à usage commercial		940 363 000	811 716 000
– Immeubles à usage mixte	[1]	217 903 000	199 472 000
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles dont la construction a débuté		350 573 000	311 364 000
Total des terrains		3 323 613 000	3 023 101 000
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques		12 000 000	12 000 000
Autres actifs	[2]	19 010 583	144 182 338
Fortune totale du fonds		3 359 788 208	3 186 935 972
Passifs en CHF		30.06.2026	31.12.2025
Hypothèques portant intérêts à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques		–275 885 000	–303 050 000
Autres engagements à court terme	[3]	–24 962 272	–17 080 068
Total des engagements à court terme		–300 847 272	–320 130 068
Hypothèques portant intérêts à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques		–412 983 750	–427 442 500
Autres engagements à long terme	[4]	–1 892 454	–1 892 454
Total des engagements à long terme		–414 876 204	–429 334 954
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation		2 644 064 732	2 437 470 950
Estimation des impôts dus en cas de liquidation		–67 460 894	–63 254 692
Fortune nette du fonds		2 576 603 838	2 374 216 258

[1] Dans le cadre d'une harmonisation méthodologique de la classification des biens immobiliers, certains biens ont été reclassés, au 30 juin 2026, entre les catégories « Bâtiments résidentiels » et « Bâtiments à usage mixte ». Les données comparatives au 31 décembre 2025 ont été ajustées en conséquence.

[2] Les autres actifs comprennent les créances envers les locataires (KCHF 5 496, KCHF 3 168 l'année précédente), les corrections de valeur sur créances (KCHF –3 656, KCHF –4 513), l'année précédente), les comptes de régularisation des actifs (KCHF 844, KCHF 14 954 l'année précédente), les charges annexes activées (KCHF 4 914, KCHF 2 629 l'année précédente) et les autres créances (KCHF 11 412, KCHF 127 945 l'année précédente). Les autres créances de l'année précédente comprennent créances une transaction de l'échange d'actifs d'un montant de KCHF 120 000.

[3] Les autres engagements à court terme comprennent les engagements issus des contrats de bail (KCHF 4 938, année précédente KCHF 1 034), les engagements issus des livraisons et des prestations (KCHF 5 390, année précédente KCHF 50), les engagements issus des achats (KCHF 179, année précédente KCHF 773), les comptes de régularisation des passifs (KCHF 12 514, année précédente KCHF 11 621), les versements exigibles d'acomptes pour le décompte des charges annexes (KCHF 1 924, année précédente KCHF 2 352) et les autres engagements ou provisions (KCHF 17, année précédente KCHF 1 250).

[4] Les autres engagements à long terme comprennent les engagements issus des achats (KCHF 1 892, année précédente KCHF 1 892).

Nombre de parts en circulation	01.01.2026– 30.06.2026	01.01.2025– 31.12.2025
Nombre au début de la période comptable	2 033 678	1 789 991
Parts émises	184 879	264 451
Parts rachetées	0	20 764
Nombre à la fin de la période comptable	2 218 557	2 033 678
Valeur d'inventaire nette par part	1 161.39	1 167.45
Évolution de la fortune nette du fonds en CHF	01.01.2026– 30.06.2026	01.01.2025– 31.12.2025
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	2 374 216 258	2 063 376 356
Distribution	–71 178 730	–61 922 945
Solde résultant des mouvements de parts à l'exclusion de la participation des souscripteurs	209 366 224	271 649 719
Résultat total	64 200 086	101 113 128
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	2 576 603 838	2 374 216 258
Informations sur le bilan en CHF	30.06.2026	31.12.2025
Comptes d'amortissement	0	0
Comptes de réserve	0	0
Revenus conservés pour réinvestissement	0	0
Nombre de parts dénoncées*	0	0

Compte de résultat

Produits en CHF		01.01.2026– 30.06.2026	01.01.2025– 30.06.2025
Produits des avoirs bancaires et postaux		0	0
Loyers		53 634 094	49 166 630
Intérêts intercalaires activés		1 560 358	1 518 607
Autres revenus	[1]	1 676 742	2 138 965
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus		3 337 066	2 726 010
Total des produits		60 208 260	55 550 213
Charges en CHF		01.01.2026– 30.06.2026	01.01.2025– 30.06.2025
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques		–4 109 644	–5 214 078
Autres intérêts passifs	[2]	–428 292	–130 473
Entretien et réparations		–3 607 319	–3 059 893
Gérance immobilière:			
– Frais liés aux immeubles		–2 744 439	–2 388 888
– Frais d'administration	[3]	0	0
Impôts et taxes:			
– Impôts fonciers		–993 663	–745 679
– Impôts sur le bénéfice et le capital		–36 116	–183 596
– Taxes		0	0
Frais d'audit		–77 354	–88 309
Frais d'estimation		–132 406	–150 000
Rémunérations réglementaires versées:			
– à la direction du fonds		–5 276 553	–5 010 425
– à la banque dépositaire		–497 947	–474 807
– aux gestionnaires de biens immobiliers		–1 911 119	–2 122 605
Autres charges		–262 337	–173 155
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus		0	0
Total des charges		–20 077 188	–19 741 909
Résultat net		40 131 071	35 808 304
Gains et pertes en capitaux réalisés		4 426 718	10 544 012
Résultat réalisé		44 557 789	46 352 315
Gains et pertes en capitaux non réalisés		23 848 499	9 958 568
Modifications des impôts de liquidation		–4 206 202	–962 811
Résultat total		64 200 086	55 348 073

[1] Les autres revenus comprennent les montants forfaitaires des charges annexes en faveur de la fortune du fonds qui ont été prélevés lors des transactions sur les parts entre janvier et juin 2026 (KCHF 850, année précédente KCHF 1 402). Ce poste comprend également les intérêts de prêts (KCHF 150, année précédente KCHF 138) et les autres revenus (KCHF 676, année précédente KCHF 449).

[2] Les autres intérêts passifs comprennent les intérêts du droit de superficie (KCHF 406, année précédente KCHF 105) ainsi que d'autres intérêts passifs (KCHF 22 année précédente KCHF 26).

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



Photo : Rütihof 8–12, Wädenswil (ZH)



Photo : Brühlmatten 14a, b, c, Zofingue (AG)

Annexe

Inventaire des immeubles au 30 juin 2026

Résumé

Catégorie d'objet en CHF	Coûts de revient		Valeur vénale		Produits bruts (revenu locatif RÉEL)	
Immeubles d'habitation	1 635 840 000	52.6%	1 814 774 000	54.6%	28 136 434	51.5%
– dont en droit de superficie	44 711 000		50 707 000		980 574	
– dont PPE	198 123 000		229 455 000		4 031 286	
Immeubles à usage commercial	920 548 000	29.6%	940 363 000	28.3%	21 863 736	40.0%
– dont en droit de superficie	27 224 000		29 364 000		1 247 175	
– dont PPE	98 194 000		99 206 000		2 170 078	
Immeubles à usage mixte	219 770 000	7.1%	217 903 000	6.6%	4 446 987	8.1%
– dont en droit de superficie	28 133 000		29 441 000		611 833	
– dont PPE	23 551 000		23 216 000		408 119	
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction)	332 367 000	10.7%	350 573 000	10.5%	221 379	0.4%
– dont en droit de superficie	0		0		0	
– dont PPE	109 158 000		115 872 000		40 764	
Total	3 108 525 000		3 323 613 000		54 668 535	

Canton	Localité	Rue	Forme de propriété ^[1]	Date d'acquisition	Année de construction	Coûts de	Valeur	Surface	Surface	Revenu locatif	Pertes sur	Produits bruts ^[3]	Notation de	Notation de
						revient	vénale	du terrain	locative ^[2]	[THÉORIQUE] ^[3]	loyers ^[3]	(revenu locatif [RÉEL])	l'emplacement	l'immeuble
						CHF	CHF	m²	m²	CHF	CHF	CHF		
IMMEUBLES D'HABITATION														
AG	Aarau	General Guisan-Strasse 31	PE	03.04.2019	1963	26 918 000	29 996 000	5 112	4 892	527 485	13 468	514 017	4.09	3.87
AG	Baden	Brown Boveri Platz 4	PE/PPE ^[4]	04.02.2019	2023	120 901 000	146 674 000	3 360	11 735	2 240 585	25 240	2 215 345	4.00	4.30
AG	Baden	Mellingerstrasse 144	PE	30.06.2020	1960	10 669 000	11 818 000	2 176	1 968	228 635	−11 976	240 612	4.05	3.60
AG	Birmenstorf	Chileweg 4	PE	05.11.2019	1972	8 256 000	8 762 000	2 971	1 839	183 689	−10 895	194 583	3.53	3.73
AG	Brugg	Hafnerweg 6	PE	02.08.2017	1966	12 934 000	13 785 000	2 458	2 169	249 478	21 046	228 432	3.68	4.03
AG	Neuenhof	Kappelstrasse 3+5 Garagen	PE	15.11.2019	1961	7 750 000	7 684 000	1 564	1 028	139 929	−3 452	143 381	3.12	4.01
AG	Suhr	Roggenweg 10–12	PE/PPE ^[4]	28.06.2022	1967	12 302 000	13 067 000	5 388	2 608	254 757	3 536	251 221	3.62	3.44
AG	Wettingen	Landstrasse 156	PE	02.04.2020	1953	6 700 000	7 215 000	1 071	896	127 011	−347	127 358	3.79	3.78
AG	Wildegg	Bruggerstrasse 9a–9g	PPE	02.02.2021	1989	21 641 000	23 728 000	10 560	5 956	567 576	−8 624	576 200	3.35	3.57
BE	Berne	Elfenauweg 29	PE	01.04.2022	1948	6 450 000	5 757 000	975	684	95 481	0	95 481	4.36	3.67
BE	Liebefeld	Könizstrasse 188	PE	01.11.2017	1951	9 539 000	7 561 000	2 432	1 772	176 415	−3 553	179 968	4.12	2.94
BE	Niederwangen	Brüggbühlstrasse 70–76	PPE	01.11.2017	1991	2 586 000	3 963 000	3 975	621	81 482	−17 820	99 302	4.29	3.41
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 26	PE	30.01.2017	2021	8 647 000	8 643 000	2 000	1 210	168 516	5 348	163 168	3.38	4.16
BL	Binningen	Hauptstrasse 116	PE	09.02.2021	1953	6 358 000	6 464 000	406	1 010	121 875	2 343	119 531	3.89	2.86
BL	Birsfelden	Baumgartenweg 7+8	PE	03.01.2022	1959	28 517 000	28 014 000	3 608	3 301	455 452	−1 794	457 246	3.76	3.48
BL	Dornach	Birsweg 10	PE	27.06.2025	1971	25 667 000	26 722 000	6 502	4 496	500 500	−5 323	505 822	3.62	3.22
BS	Bâle	Dornacherstrasse 117+119	PE	27.11.2019	1973	14 542 000	13 817 000	721	1 758	221 264	4 330	216 934	4.41	3.44
		Autoeinstellhalle												
BS	Bâle	Eisenbahnweg 10	PE	15.04.2021	1934	4 566 000	4 166 000	383	697	82 682	0	82 682	4.24	3.15
BS	Bâle	Feldbergstrasse 50 / Klybeckstrasse 33	PE	31.03.2021	1859	10 601 000	10 880 000	340	1 051	176 021	−470	176 492	4.34	3.38
BS	Bâle	Güterstrasse 79	PE	06.10.2020	1976	10 678 000	11 345 000	415	1 153	183 361	13 335	170 026	4.39	3.61
BS	Bâle	In den Ziegelhöfen 149 Gartenhalle	PE	30.12.2019	1943	4 518 000	4 069 000	582	615	67 698	−203	67 901	4.41	3.79
BS	Bâle	Lothringerstrasse 82	PE	01.11.2021	1959	8 492 000	7 061 000	567	1 337	142 778	−76	142 854	4.56	2.98
BS	Bâle	Riehenring 147	PE	01.09.2017	1966	8 351 000	12 825 000	374	1 191	199 150	−8 917	208 067	4.41	4.46
BS	Riehen	Lörracherstrasse 68 Autoeinstellhalle	PE	02.09.2019	1961	16 108 000	15 886 000	996	2 556	297 720	2 946	294 774	3.88	3.60
GE	Bernex	Chemin Sous-le-Têt 20–30	PE	30.05.2018	1970	23 450 000	27 316 000	3 534	2 911	493 004	−22 257	515 261	3.92	3.88
GE	Carouge	Route des Acacias 36	PE	01.10.2022	1963	36 880 000	48 623 000	1 110	4 615	834 033	87 100	746 933	4.02	3.76
GE	Genève	Avenue Pictet-de-Rochemont 22	PE	24.03.2022	1890	17 386 000	14 951 000	301	1 397	229 760	−584	230 344	4.51	4.03
GE	Genève	Avenue Pictet-de-Rochemont 33	PE	30.05.2018	1945	19 994 000	23 639 000	422	1 795	345 952	−12 464	358 416	4.32	3.85
GE	Genève	Rue Charles-Giron 1	PE	06.12.2021	1910	17 247 000	17 472 000	352	1 431	239 503	9 452	230 051	4.43	3.94
GE	Genève	Rue Charles-Giron 8	PE	11.04.2017	1915	10 879 000	12 393 000	438	1 256	187 045	−4 471	191 516	4.78	3.32
GE	Genève	Rue Henri-Veyrassat 10	PE	31.05.2022	1930	14 275 000	12 497 000	223	1 105	188 977	2 034	186 943	4.62	3.91
GE	Genève	Rue Schaub 9	PE	03.12.2020	1900	10 714 000	9 692 000	229	1 004	160 374	2 288	158 086	4.60	3.16
GE	Genève	Rue de Carouge 89	PE	30.05.2018	1919	14 783 000	16 813 000	282	1 326	230 217	2 743	227 474	4.52	3.88
GE	Genève	Rue des Eaux-Vives 110+112	PE	04.04.2019	1981	25 338 000	28 015 000	303	2 017	406 490	−1 090	407 580	4.38	3.47
GE	Genève	Rue du Clos 3 / Rue de l'Indiennerie 3	PE	30.05.2018	1960	15 429 000	18 314 000	686	1 301	274 561	−4 660	279 221	4.77	4.13
GE	Genève	Rue du Prieuré 37	PE	30.05.2018	1919	14 643 000	17 581 000	396	1 354	231 422	−14 866	246 288	4.42	3.27
LU	Dagmersellen	Lindengarten 7	PPE ^[4]	01.12.2019	2017	8 179 000	9 065 000	464	1 342	162 620	3 180	159 440	3.49	4.54
LU	Ebikon	Höchweidstrasse 18	PE	12.12.2025	1961	35 679 000	37 010 000	10 492	5 877	449 552	4 485	445 067	3.97	1.88
LU	Lucerne	Kreuzbuchstrasse 33b+35bcd	PE/DS	01.05.2026	1986	22 771 000	23 268 000	3 222	10 533	334 548	0	334 548	4.45	3.76
LU	Lucerne	Rosenbergweg 4 + 6	PE	14.05.2019	1986	7 882 000	8 195 000	3 222	1 341	139 740	111	139 629	4.45	3.36
LU	Lucerne	Sagenmattstrasse 20a	PE	05.08.2019	1943	8 077 000	8 877 000	1 278	1 092	154 968	−1 162	156 130	4.45	3.48
LU	Schötz	Burgallee 1	PE/PPE ^[4]	30.10.2025	2020/2022	32 514 000	32 958 000	9 116	4 858	745 748	15 970	729 778	3.21	4.54
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue des Crêtets 116 + 118	PE	30.05.2018	1967	7 698 000	7 668 000	3 558	2 840	243 330	12 268	231 062	3.29	3.03
NE	Neuchâtel	Rue de L'Orée 32, 34/36, 40/42	PE	31.12.2023	1956	26 280 000	26 273 000	4 540	4 846	485 363	19 545	465 818	4.14	3.91
NE	Neuchâtel	Rue des Cédres 1/3, 2/4, 7/9, 5/11	PE	31.12.2023	1966	40 671 000	39 592 000	10 033	7 328	720 041	23 227	696 814	3.79	3.82
SO	Soleure	Erlenweg 32	PE	01.11.2017	1951	3 186 000	3 396 000	1 904	786	72 432	5 053	67 379	3.92	3.02
SO	Wangen	Bahnhofplatz 3b	PE	16.05.2017	2019	17 440 000	21 881 000	5 224	3 248	409 312	−29 742	439 054	3.23	4.30
TG	Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 14–16	PE	30.03.2021	1960	16 920 000	19 935 000	2 960	2 803	345 166	124	345 042	4.25	4.00
TI	Chiasso	Corso San Gottardo 76	PE	26.06.2026	2015	17 587 000	17 591 000	1 865	3 179	0	0	0	3.24	3.78
TI	Locarno	Via Bartolomeo Varenna 20a+b /	PE	13.02.2019	2021	41 195 000	50 244 000	4 452	5 297	847 861	677	847 184	3.81	4.30
		Via Alberto Franzoni 5												

[1] PE : propriété exclusive | DS : construction selon le droit de superficie de la construction | PPE : propriété par étage
[2] À l'achèvement des constructions
[3] Non annualisé
[4] Copropriété, garage souterrain

Annexe

Canton	Localité	Rue	Forme de propriété ^[1]	Date d'acquisition	Année de construction	Coûts de	Valeur	Surface	Surface	Revenu locatif	Pertes sur	Produits bruts ^[3]	Notation de l'emplacement	Notation de l'immeuble
						revient	vénale	du terrain	locative ^[2]	[THÉORIQUE] ^[3]	loyers ^[3]	(revenu locatif [RÉEL])		
						CHF	CHF	m²	m²	CHF	CHF	CHF		
TI	Paradiso	Riva Paradiso 18	PE	01.02.2018	2025	28 086 000	25 264 000	756	1 862	415 444	56 554	358 890	3.74	4.29
TI	Tenero	Via Saliciolo 5,7,9,11	PE	25.06.2026	1993/1994	23 357 000	23 543 000	6 517	4 467	0	0	0	3.67	4.30
VD	Bex	Route d'Aigle 15a+b	PE	16.08.2018	2018	9 485 000	10 879 000	3 292	1 490	223 184	8 707	214 477	3.57	4.46
VD	Bussigny	Route de Buyère 7	PE	25.07.2022	1986	6 821 000	6 319 000	2 888	655	118 616	2 739	115 877	4.07	3.31
VD	Ecublens	Avenue du Tir-Fédéral 74ab + 76ab	PE	01.01.2026	2025	69 161 000	69 249 000	3 967	4 967	937 098	37 715	899 383	3.91	4.49
VD	Etoy	Route Suisse	PE	20.12.2024	2021	24 702 000	27 147 000	3 479	3 338	490 399	0	490 399	3.29	3.75
VD	Lausanne	Avenue du Mont Blanc 9+10	PE	30.06.2020	1900	11 347 000	11 396 000	7 541	1 352	185 353	8 026	177 326	4.32	3.20
VD	Lausanne	Chemin de Chandieu 24	PE	31.12.2023	1953	19 752 000	20 065 000	2 424	2 053	304 343	1 475	302 868	4.50	3.99
VD	Montreux	Avenue du Casino 35/37	PE	31.12.2023	1965	37 086 000	36 951 000	1 327	4 730	695 891	13 761	682 130	3.97	4.01
VD	Morges	Avenue du Moulin 7+9	PE	04.09.2020	1964	24 650 000	24 540 000	2 648	2 977	429 433	−20 578	450 011	4.40	3.71
VD	Morges	Chemin de Prellionnaz 11	PE	31.12.2023	1960	9 043 000	9 000 000	1 464	1 270	160 374	0	160 374	4.23	3.73
VD	Pully	Chemin du Montillier 1	PE	01.07.2022	1960	13 195 000	12 058 000	1 280	1 288	196 985	−289	197 273	4.24	3.31
VD	St-Sulpice	Rue du Centre 14	PE	15.07.2022	2016	10 673 000	10 578 000	1 315	528	168 012	−45 600	213 611	4.15	4.21
VS	Brigue-Glis	Jesuitenweg 28–32	PE/DS	26.03.2019	2021	21 940 000	27 439 000	6 969	4 899	660 217	14 191	646 026	3.61	4.16
VS	Martigny	Rue d'Aoste 9	PE	01.06.2022	2019	10 369 000	10 165 000	307	1 416	192 023	−369	192 392	3.59	4.45
ZH	Buchs	Meierwiesenstrasse 54+56	PE	23.12.2019	1982	8 259 000	8 437 000	2 522	1 252	144 795	884	143 911	3.47	3.22
ZH	Fehraltorf	Wermatswilerstrasse 20	PE	13.07.2017	2022	17 929 000	25 494 000	3 865	2 523	408 104	−398	408 502	3.51	4.16
ZH	Kloten	Schürbungertweg 8	PE	28.06.2019	1960	5 568 000	4 301 000	901	564	58 986	0	58 986	3.88	2.71
ZH	Oberengstringen	Eggstrasse 40	PE	30.07.2020	1971	6 569 000	7 757 000	2 451	712	122 867	180	122 687	4.00	3.18
ZH	Uitikon	Leuengasse	PE	02.07.2018	2023	53 704 000	81 021 000	6 059	5 428	1 086 535	0	1 086 535	4.06	4.30
ZH	Uitikon	Leuengasse 20–24	PE	01.09.2023	2024	75 882 000	108 726 000	8 008	6 591	1 404 723	4 835	1 399 888	4.23	4.30
ZH	Unterengstringen	Im Aegelsee	PE	02.07.2018	1971	13 941 000	15 967 000	4 455	2 083	277 366	465	276 901	3.47	3.28
ZH	Wetzikon	Baumgartenstrasse 24	PE	29.04.2020	1959	9 512 000	9 658 000	1 424	826	159 238	852	158 386	4.06	4.04
ZH	Winterthour	Schlosstalstrasse 7,9	PE	01.06.2022	1965	12 618 000	10 842 000	1 916	1 480	192 204	0	192 204	4.24	2.82
ZH	Wädenswil	Holzmoosrütistrasse 46	PE	15.12.2021	1973	23 892 000	24 933 000	5 109	2 475	400 670	21 353	379 317	4.16	3.60
ZH	Zurich	Albisriederstrasse 166	PE	13.12.2017	2024	7 751 000	13 666 000	799	786	91 374	−9 991	101 365	4.47	2.55
ZH	Zurich	Albisstrasse 170A	PE	01.12.2019	1929	7 181 000	7 365 000	865	566	102 708	7 924	94 784	4.30	3.36
ZH	Zurich	Dienerstrasse 19	PE	30.08.2021	1865	4 714 000	4 678 000	245	245	54 864	0	54 864	4.81	3.49
ZH	Zurich	Forchstrasse	PE	27.02.2025	2019	31 031 000	36 934 000	1 849	2 029	438 520	7 083	431 437	4.83	4.03
ZH	Zurich	Frohbürgstrasse 303	PE	18.04.2019	1968	8 132 000	10 119 000	570	480	137 865	−179	138 044	4.65	2.78
ZH	Zurich	Geissbergweg 25+27	PE	30.07.2020	1963	26 864 000	26 023 000	2 976	1 841	342 532	1 645	340 887	4.83	3.69
ZH	Zurich	Gladbachstrasse 6+8	PE	08.09.2021	1862	8 918 000	8 239 000	318	393	114 880	0	114 880	4.65	3.42
ZH	Zurich	Moosstrasse 39	PE	13.12.2022	2024	31 967 000	33 125 000	1 108	1 350	398 417	18 441	379 976	4.48	4.50
ZH	Zurich	Müllerstrasse 57	PE	18.01.2019	1893	10 248 000	12 364 000	183	557	163 801	2 135	161 666	4.80	3.57
ZH	Zurich	Rankstrasse 17	PE	13.10.2020	1924	7 703 000	7 810 000	380	458	75 774	−465	76 239	4.48	2.71
ZH	Zurich	Schaffhauserstrasse 490	PE	20.06.2022	1938	17 151 000	15 445 000	1 141	1 028	141 565	12 367	129 198	4.30	3.90
ZH	Zurich	Soodstrasse 90	PE	02.04.2019	2022	17 904 000	25 311 000	2 069	2 441	377 455	30 694	346 761	4.13	4.46
ZH	Zurich	Zurlindenstrasse 31	PE	14.11.2019	1960	7 947 000	8 805 000	195	506	132 102	580	131 522	4.65	3.54
Total intermédiaire: 88						1 635 840 000	1 814 774 000	225 124	207 330	28 426 271	289 837	28 136 434	4.05	3.88

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL

					1966, 1992,									
AG	Muri	Luzernerstrasse 106 Garage/Oellager	PE	04.06.2024	2002, 2010	26 507 000	26 335 000	13 267	11 306	701 274	0	701 274	3.06	3.30
AG	Oberentfelden	Ausserfeldstrasse 9	PE/DS	01.12.2022	1987	5 807 000	5 634 000	5 845	3 494	230 202	29 282	200 920	2.61	3.13
AG	Rheinfelden	Theodorshofweg Lagergebäude	PE	25.06.2019	1979	23 539 000	27 827 000	13 235	10 315	745 078	0	745 078	3.41	3.88
AG	Spreitenbach	Güterstrasse 10	PE	31.12.2024	1974	13 555 000	16 588 000	11 263	6 821	343 255	359	342 896	3.26	3.43
AG	Zofingue	Brühlmatten 14a–c	PE	31.10.2025	2023	54 829 000	55 246 000	10 187	12 138	1 223 511	41 460	1 182 051	3.70	3.85
BE	Berne	Laubeggstrasse 70A	PE	30.01.2017	1965	13 866 000	11 894 000	3 335	4 784	337 446	149 054	188 392	4.04	3.50
BE	Gümligen	Worbstrasse 140/142	PE	31.03.2026	1971	26 080 000	25 848 000	5 233	6 981	340 400	0	340 400	4.02	3.86
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 11A	PE	30.01.2017	1994	44 034 000	37 013 000	15 202	19 665	1 239 228	99 866	1 139 362	2.94	4.17
BE	Wabern	Seftigenstrasse 400+400a	PE	19.12.2023	1963	4 241 000	4 085 000	6 359	2 056	134 514	0	134 514	2.87	2.74
BE	Zollikofen	Bernstrasse 160	PE	01.10.2025	2005	46 543 000	48 463 000	9 544	10 715	1 168 756	83 034	1 085 722	3.96	3.31

[1] PE : propriété exclusive | DS : construction selon le droit de superficie de la construction | PPE : propriété par étage
[2] À l'achèvement des constructions
[3] Non annualisé
[4] Copropriété, garage souterrain

Canton	Localité	Rue	Forme de propriété ^[1]	Date d'acquisition	Année de construction	Coûts de	Valeur	Surface	Surface	Revenu locatif	Pertes sur	Produits bruts ^[3]	Notation de l'emplacement	Notation de l'immeuble
						revient	vénale	du terrain	locative ^[2]	[THÉORIQUE] ^[3]	loyers ^[3]	(revenu locatif [RÉEL])		
						CHF	CHF	m²	m²	CHF	CHF	CHF		
BS	Bâle	Freie Strasse 52	PE	31.08.2020	1973	24 466 000	24 932 000	435	2 325	501 069	−132	501 201	4.59	3.86
BS	Bâle	Gerbergasse 44 / Gerbergässchen 7	PE	04.12.2020	1959	15 006 000	13 926 000	305	1 554	225 000	0	225 000	4.25	3.55
BS	Bâle	Peter Merian-Strasse 47	PE	15.10.2019	1948	8 257 000	8 598 000	631	631	189 383	0	189 383	4.58	4.68
GE	Cointrin	Avenue Louis Casaï 58	PE	29.05.2024	2006	64 604 000	66 514 000	6 314	8 027	1 589 627	−49 266	1 638 893	3.91	4.16
GE	Thônex	Rue de Genève 104/106/108	PE	01.05.2026	1974	102 330 000	105 473 000	11 263	11 456	817 160	5 440	811 719	3.84	3.90
SG	Wil	Obere Bahnhofstrasse 40	PE	03.01.2023	1958	16 949 000	17 074 000	1 105	2 877	429 868	66	429 802	4.53	2.83
TG	Frauenfeld	Zürcherstrasse 305	PE	03.01.2023	1982	11 562 000	10 886 000	3 410	4 199	265 615	22 958	242 657	3.99	4.02
TI	Mendrisio	Via San Martino 20	PE	18.03.2024	1968	18 009 000	17 865 000	9 593	6 969	551 938	0	551 938	4.27	3.64
VD	Montagny-près-Yverdon	En Chamard 35	PE	28.06.2024	1991	10 356 000	10 244 000	3 194	3 257	345 955	67 414	278 540	3.42	3.88
VD	Montreux	Grand Rue 90–92	PE	22.12.2023	1993	42 871 000	45 919 000	1 852	9 186	1 009 193	−2 550	1 011 743	3.49	3.77
ZG	Cham	Hinterbergstrasse 15+17	PE	01.09.2021	1989	29 748 000	34 928 000	5 448	7 943	804 775	−141 738	946 513	4.41	4.17
ZG	Cham	Riedstrasse 3+5	PE	03.03.2021	1976	12 989 000	12 430 000	5 827	5 496	381 391	2 569	378 822	4.39	3.91
ZH	Dietikon	Limmatfeld-Strasse 20	PE	15.12.2019	1984	11 161 000	11 844 000	3 941	4 464	329 868	0	329 868	3.44	4.25
ZH	Dübendorf	Stettbachstrasse 6	PE	01.11.2017	1973	27 423 000	27 576 000	4 588	7 340	723 430	4 009	719 421	3.45	3.28
ZH	Egg	Gewerbestrasse 16–20	PPE	26.01.2018	1976	15 778 000	14 131 000	5 714	9 025	556 770	272 331	284 439	2.99	3.42
ZH	Nänikon	Stationsstrasse 57	PE	01.11.2019	1992	5 476 000	5 124 000	1 658	1 289	154 921	5 215	149 707	3.41	3.99
ZH	Schlieren	Ifangstrasse 9/11	PE/DS	07.11.2016	1989	21 417 000	23 730 000	15 464	15 035	1 046 255	0	1 046 255	3.88	3.91
ZH	Volketswil	Industriestrasse 22	PE	27.06.2018	1981	58 651 000	54 334 000	5 765	27 959	2 000 880	53 513	1 947 367	3.51	3.52
ZH	Volketswil	Müllerenstrasse 5	PE	27.06.2018	2016	8 681 000	12 006 000	5 617	2 002	236 420	0	236 420	3.68	3.90
ZH	Wallisellen	Oberwiesenstrasse 4	PE	01.11.2016	1963	24 841 000	27 870 000	3 232	6 369	638 085	300	637 785	4.03	4.40
ZH	Wetzikon	Kastellstrasse 10	PE	11.12.2019	1965	22 202 000	23 795 000	12 693	8 753	618 805	0	618 805	3.62	3.99
ZH	Wädenswil	Rütihof 8–12	PE/PPE ^[4]	01.04.2020	2020	35 566 000	39 817 000	5 997	15 138	972 735	−40 000	1 012 735	3.50	4.30
ZH	Zurich	Bernerstrasse Nord 204	PE	11.07.2019	1977, 1976	26 354 000	27 156 000	6 231	8 761	741 053	−157	741 210	4.60	3.34
ZH	Zurich	Hardturmstrasse 120	PPE	18.10.2019	1990	10 780 000	12 148 000	1 045	1 326	214 848	0	214 848	4.80	3.70
ZH	Zurich	Herostrasse 11	PE/PPE ^[4]	01.02.2018	1975	36 070 000	33 110 000	1 815	6 822	765 334	107 278	658 056	4.60	2.48
Total intermédiaire: 35						920 548 000	940 363 000	216 607	266 476	22 574 040	710 304	21 863 736	3.82	3.76

IMMEUBLES À USAGE MIXTE

AG	Baden	Mellingerstrasse 138	PE	30.11.2021	1961, 1969	9 788 000	10 127 000	2 350	3 833	281 713	3 303	278 410	4.10	2.63
AG	Rheinfelden	Obertorplatz 1+3	PE	01.10.2019	1981	7 191 000	7 328 000	1 482	1 601	146 581	9 000	137 581	4.13	3.06
BL	Allschwil	Lindenstrasse 1	PE	31.01.2022	1962	7 099 000	7 120 000	581	1 064	131 309	−13 056	144 365	3.73	3.34
BL	Birsfelden	Hauptstrasse 28A	PE	03.08.2017	1972	43 840 000	47 728 000	3 067	6 439	920 172	1 157	919 015	3.53	4.40
BS	Bâle	Inselstrasse 61+61a Mehrfamilienhaus	PE	02.07.2020	1925	4 512 000	4 909 000	515	1 081	99 555	9 457	90 098	4.33	3.62
BS	Bâle	Sattelgasse 2	PE	28.09.2018	1936	5 040 000	6 310 000	155	661	118 859	9 000	109 859	4.41	3.39
GE	Genève	Boulevard de la Cluse 20	PE	30.05.2018	1919	14 292 000	14 127 000	292	1 143	215 196	−25 853	241 049	4.06	3.86
GE	Genève	Rue de la Baillive 2	PE	01.12.2021	1901	8 408 000	7 105 000	158	784	125 940	−929	126 869	4.26	3.32
LU	Ruswil	Hauptplatz 2, 3, Neuenkirchstrasse 6	PE/PPE ^[4]	16.01.2026	2020	23 551 000	23 216 000	2 243	4 153	433 298	25 179	408 119	3.71	3.66
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 28–32	PE	27.12.2017	1959	14 112 000	10 014 000	3 749	4 807	345 277	−20 327	365 604	3.55	2.67
NE	Le Locle	Rue Henry-Grandjean 1	PE	30.05.2018	1968	2 673 000	2 100 000	549	0	162 017	50 223	111 794	2.95	2.66
TI	Bellinzone	Via alla Moderna 1+3	PE	11.05.2018	1950	8 815 000	6 794 000	1 328	2 392	197 300	23 160	174 140	3.90	3.34
VD	Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 1+3 / Rue du Milieu 2+4	PE	31.12.2021	1898	9 869 000	9 336 000	571	1 536	191 911	32 206	159 705	4.16	3.57
ZH	Adliswil	Albisstrasse 27	PE	15.11.2019	1960	12 477 000	12 072 000	1 969	1 657	202 092	−29 940	232 032	3.68	3.15
ZH	Affoltern a. A.	Zürichstrasse 49	PE/DS	07.08.2025	1988	28 133 000	29 441 000	6 157	6 599	690 377	78 544	611 833	3.70	3.43
ZH	Winterthour	Obergasse 2a	PE	01.11.2018	1968	7 478 000	9 539 000	339	1 042	196 388	−945	197 333	4.55	2.65
ZH	Zurich	Rotbuchstrasse 66	PE	11.11.2021	1911	12 492 000	10 637 000	381	921	139 099	−82	139 181	4.71	3.73
Total intermédiaire: 17						219 770 000	217 903 000	25 886	39 712	4 597 083	150 096	4 446 987	3.87	3.57

TERRAINS À BÂTIR, Y COMPRIS LES BÂTIMENTS À DÉMOLIR ET LES IMMEUBLES EN CONSTRUCTION

		Tychbodenstrasse												
AG	Oftringen	1a/1b/1c/1d/3a/3b/3c/5a/5b/5c	PE	31.10.2025	2027	37 010 000	37 561 000	12 095	0	0	0	0	3.51	4.43
GE	Plan-les-Ouates	Le Rolliet – Baufeld B	PE	29.06.2024	2029	25 516 000	28 073 000	3 692	0	0	0	0	3.88	4.72
GE	Plan-les-Ouates	Le Rolliet – Baufeld J	PE	29.06.2024	2027	68 009 000	72 464 000	4 142	0	0	0	0	3.79	4.87

[1] PE : propriété exclusive | DS : construction selon le droit de superficie de la construction | PPE : propriété par étage
[2] À l'achèvement des constructions
[3] Non annualisé
[4] Copropriété, garage souterrain

Annexe

Canton	Localité	Rue	Forme de propriété ^[1]	Date d'acquisition	Année de construction	Coûts de revient	Valeur vé nale	Surface du terrain	Surface locative ^[2]	Revenu locatif [THÉORIQUE] ^[3]	Pertes sur loyers ^[3]	Produits bruts ^[3]	Notation de l'emplacement	Notation de l'immeuble
												(revenu locatif [RÉEL])		
						CHF	CHF	m²	m²	CHF	CHF	CHF		
TI	Giubiasco	Viale C. Olgiati	PE	20.12.2024	2027	13 946 000	14 171 000	3 293	0	0	0	0	4.29	4.17
VD	Belmont-sur-Lausanne	Route des Monts-de-Lauvaux 1	PE	31.12.2024	2027	40 202 000	43 210 000	1 906	0	0	0	0	3.95	4.75
VD	Ecublens	Avenue du Tir-Fédéral 44	PE	04.06.2025	2027	18 367 000	19 667 000	3 120	0	0	0	0	3.95	4.85
ZH	Uitikon	Leuengasse 38–48	PPE	01.09.2023	2024	2 566 000	3 043 000	5 236	0	698	0	698	4.23	4.60
ZH	Wetzikon	Kantonsschulstrasse 14	PE	01.11.2017	2026	12 003 000	9 977 000	4 314	1	15 000	0	15 000	3.88	4.30
ZH	Winterthour	Auwiesenstrasse 1	PE	04.10.2017	1970	8 156 000	9 578 000	4 463	0	157 625	–7 989	165 614	4.06	4.19
ZH	Zurich	Winterthurerstrasse 703 (Roswiesenstrasse/Überlandstrasse 362)	PE/PPE	01.07.2021	2027	106 592 000	112 829 000	9 682	2 750	58 238	18 172	40 066	4.25	4.04
Total intermédiaire: 10						332 367 000	350 573 000	51 943	2 751	231 561	10 182	221 379	3.98	4.46
Total: 150						3 108 525 000	3 323 613 000	519 560	516 269	55 828 955	1 160 419	54 668 535	3.97	3.89

[1] PE : propriété exclusive | DS : construction selon le droit de superficie de la construction | PPE : propriété par étage
[2] À l'achèvement des constructions
[3] Non annualisé
[4] Copropriété, garage souterrain

Achats et ventes de terrains

Achats

Canton	Localité	Rue	Usage	Transfert de propriété	Valeur vénale en CHF
VD	Ecublens	Avenue du Tir-Fédéral 74ab + 76ab	Résidentiel	01.01.2026	69 241 000
LU	Ruswil	Hauptplatz 2, 3, Neuenkirchstrasse 6	Mixte	16.01.2026	23 203 000
BE	Gümligen	Worbstrasse 140/142	Commerce	31.03.2026	26 791 000
LU	Luzern	Kreuzbuchstrasse 33b+35bcd	Résidentiel	01.05.2026	22 912 000
GE	Thonex	Rue de Genève 104+106+108	Commerce	01.05.2026	104 239 000
TI	Tenero	Via Saliciolo 5,7,9,11	Résidentiel	25.06.2026	23 543 000
TI	Chiasso	Corso San Gottardo 76	Résidentiel	26.06.2026	17 591 000
Total: 7 biens					287 520 000

Ventes

Canton	Localité	Rue	Usage	Transfert de propriété	Prix de vente en CHF
VD	Lausanne	Chemin de la Vulliette 18	Résidentiel	22.01.2026	11 300 000
ZH	Winterthur	Oberseenerstrasse 35	Résidentiel	29.01.2026	5 800 000
ZH	Zurich	Rotwandstrasse 51	Mixte	25.02.2026	6 500 000
ZH	Zurich	Burstwiesenstrasse 78	Résidentiel	16.04.2026	7 930 000
ZH	Dubendorf	Kriesbachstrasse 67a	Résidentiel	16.04.2026	5 270 000
ZH	Uitikon	Leuengasse 38–48	Résidentiel	01.01.2026– 30.06.2026 ^[1]	23 140 000
BE	Niederwangen b. Bern	Brüggbühlstrasse 70–76	Résidentiel	01.01.2026– 30.06.2026 ^[2]	2 050 000
Total: 5 biens^[3]					61 990 000

[1] 14 PPE et 14 PP vendues en 2026

[2] 3 PPE et 5 PP vendues au cours de l'année 2026

[5] Ont été vendus 5 immeubles, 17 PPE

Recettes locatives par locataire supérieures à 5 %

Part en %

Aucune	---
Total	---

Engagements de paiement contractuels après le jour de clôture du bilan au 30.06.2026

Engagements de paiement

Type d'engagement	Utilisation	Transfert de propriété	Investissement (prév.) en CHF
Engagements de paiement pour des achats de terrains			
Total achats de terrains			200 000
Engagements de paiement pour des mandats de construction et investissements dans des immeubles			
Montant total			159 816 308
Engagements de paiement issus des contrats de bail			
Montant total			0
Total des engagements de paiement			160 016 308

Hypothèques accordées et autres engagements garantis par des hypothèques

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques accordées				
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	21.1.2026–21.7.2026	2.50%	12 000 000
Total des hypothèques accordées				12 000 000

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

Parts en CHF

Aucune

Total

0

Participations dans des sociétés immobilières

Les conclusions des participations sont entièrement consolidées.

Canton du siège	Entreprise (y compris UID), adresse	Montant de la participation Voix / capital	Capital actions / capital social en CHF
BS	Schopfgässchen Immobilien AG, en liquidation*** (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

*** La liquidation a été décidée lors de l'assemblée générale du 13.04.2024

Hypothèques à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques à court terme (< 1 an)				
Financement achats/projets	Gage immobilier	29.6.2026–31.7.2026	0.50%	79 250 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.6.2026–31.7.2026	0.58%	1 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	26.6.2026–31.7.2026	0.58%	17 040 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	28.2.2025–13.8.2026	1.13%	4 300 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	29.6.2026–29.9.2026	0.32%	25 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	29.6.2026–29.9.2026	0.32%	35 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.12.2024–31.10.2026	1.20%	4 895 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.12.2024–31.1.2027	1.15%	50 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.1.2024–31.1.2027	1.57%	22 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.3.2026–30.3.2027	0.68%	20 000 000
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	30.10.2025–30.4.2027	1.19%	5 850 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.10.2025–30.4.2027	1.19%	9 650 000
Total des hypothèques à court terme				275 885 000
Hypothèques à long terme (1 à 5 ans)				
Financement achats/projets	Gage immobilier	6.12.2021–23.7.2027	3.97%	450 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.12.2024–23.7.2027	3.97%	2 533 750
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.12.2023–19.12.2027	1.48%	30 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.12.2023–19.12.2028	1.47%	30 000 000
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%	5 800 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	8 400 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	15 550 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.6.2020–30.6.2030	0.92%	1 530 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.10.2020–31.10.2030	0.92%	190 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	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
Total des hypothèques à long terme (1 à 5 ans)				237 983 750
hypothèques à long terme (> 5 ans)				
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
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.4.2026–30.4.2036	1.46%	25 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.6.2026–30.6.2036	1.34%	50 000 000
Total des hypothèques à long terme (> 5 ans)				175 000 000
Total des hypothèques				688 868 750

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques rétrocédées				
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	23.12.2025–30.1.2026	0.45%	89 250 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.12.2025–30.1.2026	0.58%	47 550 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	16.1.2026–30.1.2026	0.60%	20 800 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	29.2.2024–27.2.2026	1.60%	50 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	1.12.2025–27.2.2026	0.66%	10 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.1.2026–27.2.2026	0.60%	20 800 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.1.2026–27.2.2026	0.58%	26 550 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.1.2026–27.2.2026	0.45%	89 250 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	29.9.2025–30.3.2026	0.39%	15 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	23.12.2025–30.3.2026	0.35%	35 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	27.2.2026–30.3.2026	0.60%	71 450 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	27.2.2026–30.3.2026	0.58%	26 550 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	27.2.2026–30.3.2026	0.45%	89 250 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.3.2026–29.4.2026	0.50%	89 250 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.3.2026–29.4.2026	0.60%	47 450 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.3.2026–29.4.2026	0.58%	26 550 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.3.2026–29.4.2026	0.00%	66 000 000
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	24.4.2026–29.5.2026	0.66%	27 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	24.4.2026–29.5.2026	0.69%	29 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	29.4.2026–29.5.2026	0.58%	26 550 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	29.4.2026–29.5.2026	0.60%	113 450 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	29.4.2026–29.5.2026	0.50%	89 250 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.4.2026–29.5.2026	0.69%	47 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	1.4.2026–26.6.2026	0.66%	125 500 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	29.5.2026–26.6.2026	0.68%	5 400 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	29.5.2026–26.6.2026	0.58%	140 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	29.5.2026–26.6.2026	0.58%	47 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	29.5.2026–26.6.2026	0.50%	89 250 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	8.6.2026–26.6.2026	0.58%	18 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	29.5.2026–26.6.2026	0.66%	27 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.3.2026–29.6.2026	0.34%	15 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.3.2026–29.6.2026	0.34%	35 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	26.6.2026–29.6.2026	0.50%	89 250 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	26.6.2026–30.6.2026	0.58%	51 000 000

Taux effectifs des rémunérations

Rémunérations et frais accessoires imputés aux investisseurs

Rémunération	Taux maximum	Taux effectifs	Base
Commission d'émission de parts	5.00%	0.60%	Valeur nette d'inventaire des Parts
Commission de rachat de parts	2.00%	2.00%	Valeur nette d'inventaire des Parts
Charges annexes effectives d'émission de parts	2.80%	0.40%	Valeur nette d'inventaire des Parts
Charges annexes effectives de rachat de parts	2.80%	2.80%	Valeur nette d'inventaire des Parts
Produit de la liquidation	0.50%	Aucun	Montant versé

Rémunérations et frais accessoires imputés au FONDS AKARA

Rémunération	Taux maximum	Taux effectifs	Base
Rémunérations à la direction du fonds			
Commission de gestion (frais de gestion)	1.00%	0.33%	Fortune totale du fonds
Honoraires de construction et de rénovation	9.00%	3.12%	Coûts de construction
Indemnité d'achat	2.00%	1.35%	Prix d'achat
Indemnité de vente	2.00%	1.70%	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%	3.50%	Recettes locatives brutes

Bases pour le calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire du fonds Akara est calculée en francs suisses à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et lors de chaque émission de parts.

La direction du fonds fait contrôler la valeur vénale des terrains appartenant au fonds Akara par des expertes et experts en estimation indépendants à la fin de chaque exercice comptable et, le cas échéant, lors de l'émission de parts. La direction du fonds mandate à cet effet au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'expertes et experts en estimation indépendants avec l'approbation de l'autorité de surveillance. L'inspection des terrains par les expertes et experts en estimation doit être répétée au moins tous les trois ans. En cas d'acquisition ou de vente de terrains, la direction du fonds doit faire estimer ceux-ci au préalable. Pour les ventes, une nouvelle estimation n'est pas nécessaire, sous réserve que l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'aient pas changé de manière significative.

Les investissements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public sont évalués selon les cours courants du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours courant n'est disponible sont évalués au prix qui serait probablement obtenu s'ils étaient vendus soigneusement au moment de l'estimation. En pareil cas, la direction du fonds applique des modèles et des 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. S'ils sont régulièrement négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé et ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer conformément au principe susmentionné.

La valeur des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminée comme suit : le prix d'évaluation de ces investissements est ajusté successivement au prix de rachat, en partant du prix d'acquisition net, tout en maintenant constant le rendement de l'investissement calculé à partir de celui-ci. En cas de changement significatif des conditions de marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. En l'absence d'un prix de marché actuel, l'évaluation est généralement basée sur l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant les mêmes caractéristiques (qualité et siège de l'émetteur, devise d'émission, échéance).

Les avoirs postaux et bancaires sont évalués à leur montant de créance, plus les intérêts courus. En cas de changements significatifs des conditions de marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Les immeubles, terrains non bâtis et constructions commencées sont calculés sur la base de la valeur vénale. Les évaluations du fonds immobilier sont réalisées via la méthode d'actualisation des flux de trésorerie (DCF). La valeur de marché d'un immeuble ou d'un terrain est déterminée par la somme de tous les revenus nets à escompter dans le futur, actualisés au jour de référence. L'actualisation se fait conformément au marché et de manière ajustée aux risques pour chaque immeuble ou terrain, c'est-à-dire en tenant compte de leurs opportunités et risques individuels. La direction du fonds fait estimer les constructions commencées à la fin de l'exercice comptable et lors de l'émission de parts.

La valeur nette d'inventaire d'une part est calculée en divisant la valeur vénale de la fortune du fonds, après déduction des éventuels engagements du fonds et des impôts susceptibles d'être supportés en cas de liquidation du fonds immobilier, par le nombre de parts en circulation. Ce montant est arrondi à CHF 0.01.

Indications concernant toute affaire ayant une portée économique ou légale significative

Modifications du contrat de fonds

Le contrat de fonds en vigueur à la date de clôture du bilan et actuellement date du 13 mars 2026. Il a été publié le même jour sur www.swissfunddata.ch et approuvé par la FINMA le 9 mars 2026. Il remplace le contrat de fonds du 9 janvier 2024.

Litiges

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

Interprétation de la loi

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

Aucun changement au sein de la direction du fonds ou de la banque dépositaire n'a eu lieu durant la période sous revue. À la suite du départ de Jacqueline Barth, ancienne responsable Portefeuille et Asset Management pour le fonds Akara, Andrea Biancardi a pris les fonctions nouvellement créées de « Head Portfolio Management » et Anissa Kühni celles de « Head Asset Management » au sein de la direction du fonds à compter du 1^{er} mars 2026. Dans le cadre de ses fonctions, Anissa Kühni dirige aussi bien l'Asset Management du fonds Akara que celle de Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial (SPSS IFC). Avant d'occuper leurs nouvelles fonctions, Andrea Biancardi et Anissa Kühni travaillaient déjà au sein de l'entreprise et pour le fonds Akara.

Événements après la date de clôture du bilan / autres

Ventes : le 1^{er} août 2026, a eu lieu le transfert de propriété d'une unité de propriété par étage située dans l'immeuble Brüggbühlstrasse 70–76 à Niederwangen (BE).

Le 31 juillet 2026, un financement à long terme de CHF 50 millions sur 9 ans à 1.36 % a pu être conclu dans le cadre d'un placement privé.

Situation politique et économique

Les incertitudes géopolitiques et les conflits en cours, ainsi que les incertitudes en matière de politique budgétaire (notamment la politique douanière des États-Unis) continuent d'entraîner des incertitudes dans le calendrier et le calcul des prix des projets de construction, ainsi que dans la situation économique générale. 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

Comme cela avait déjà été annoncé à la fin du dernier exercice, en décembre 2025 ont été signés avec Swiss Prime Site Immobilien SA, Zurich, une société sœur de la direction du fonds Akara, un contrat de vente portant sur un immeuble commercial dans la ville de Zurich ainsi que deux contrats de vente pour un immeuble d'habitation dans la ville de Lucerne et un immeuble commercial à Thônex (GE) (Asset Swap). La vente de l'immeuble à Zurich (Bahnhofstrasse 69a) a été finalisée en décembre 2025 tandis que le transfert de propriété des deux immeubles situés à Lucerne et à Thônex a eu lieu le 1^{er} mai 2026, soit au cours de la période sous revue. Ces trois transactions ont été conclues aux conditions habituelles du marché et une autorisation exceptionnelle de la FINMA a été accordée à cet effet.

Outre les transactions décrites ci-dessus dans le cadre de l'échange d'actifs, aucun autre transfert de valeurs immobilières à des proches ou de la part de proches n'a eu lieu 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

13 août 2026

Valeur de marché des propriétés au 30.06.2026

Situation initiale et mandat

Pour le compte de Swiss Prime Site Solutions AG, tous les immeubles de placement, y compris les immeubles en développement, du Akara Swiss Diversity Property Fund PK ont été évalués par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à des fins de comptabilité au 30.06.2026.

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).

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 observables sur le marché. 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, 150 objets se trouvent dans le portefeuille du fonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK à la date d'évaluation. Durant la période de référence du 01.01.2026 au 30.06.2026, sept biens immobiliers ont été acquis et cinq biens immobiliers ont été vendus. Dans le cadre du cycle d'évaluation actuel, 19 immeubles ont été inspectés, les sept 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 30.06.2026 est de 2.60%. Le taux de capitalisation, pondéré en fonction des valeurs de marché au 30.06.2026 est de 2.67%.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du portefeuille de Akara Swiss Diversity Property Fund PK au 30.06.2026 est évaluée par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à CHF 3'323'613'000.

Portefeuille	Nombre d'immeubles	Valeur de marché (CHF)	Taux d'actualisation pondéré (réel)	Taux de capitalisation pondéré (réel)
Akara Swiss Diversity Property Fund PK	150	3'323'613'000	2.60%	2.67%

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


 Partner PwC, Corporate Finance
 Zürich

Sascha Beer
 Associé



Sebastian Zollinger
 Directeur



Photo: Forchstrasse 275, 277, 279, Zürich



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