



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Rapport semestriel non vérifié au 30.06.2022

Akara Swiss Diversity
Property Fund PK

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

Motif page de garde

Leuen Waldegg, Uitikon (ZH)

Les nouveaux ensembles immobiliers planifiés et en partie pré-certifiés avec les labels Platine- et Or-SNBS, qui disposent d'une vaste vue dégagée, favorisent la biodiversité via leurs toitures végétalisées, la production d'électricité grâce aux installations photovoltaïques et proposent des espaces de vie calmes dans des emplacements fiscalement avantageux, proches de la ville et facilement accessibles via l'autoroute A3. Il est prévu de construire, sur une surface de terrain de 19 303 m², 17 immeubles de trois et quatre étages comptant 207 unités d'habitation avec un achèvement de tous les travaux d'ici la fin du troisième trimestre 2024. La commercialisation a été lancée fin septembre 2022 et s'adresse à des locataires hétérogènes, mélangés de manière constructive, qui vont des singles aux couples plus âgés en passant par les familles: www.lea-uitikon.ch / www.leandro-uitikon.ch / www.leo-uitikon.ch.

Clause de non-responsabilité

Ce document ne constitue ni un prospectus, ni une offre, ni une recommandation de souscription ou d'acquisition de parts du fonds mentionné ou de tout autre fonds de placement ou d'autres instruments financiers. En particulier, ce document ne dispense pas son destinataire de sa propre évaluation, en faisant appel le cas échéant à un conseiller professionnel, des informations qu'il contient pour les circonstances dans lesquelles il se trouve et des conséquences potentielles de sa démarche sur les plans juridique, réglementaire et fiscal notamment. Ce document a été élaboré avec le plus grand soin et en toute bonne foi par Swiss Prime Site Solutions AG. Swiss Prime Site Solutions AG ne fournit toutefois aucune garantie quant à l'exactitude et à l'exhaustivité du présent document et ne saurait être tenue responsable de toute perte résultant de l'utilisation de ces informations. Swiss Prime Site Solutions AG attire particulièrement l'attention sur le fait que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances actuelles et futures. Les données de performance figurant dans ce document ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission ou du rachat des parts. Le Total Expense Ratio (TER) exprime l'ensemble des commissions et frais imputés au fur et à mesure sur la fortune moyenne du fonds (charges d'exploitation). Le montant du TER indiqué dans ce document n'offre pas la garantie d'un montant similaire à l'avenir. Des informations essentielles pour les investisseuses et investisseurs se trouvent dans le contrat de fonds actuel et ses annexes. Ces dernières peuvent être demandées gratuitement auprès de Swiss Prime Site Solutions AG (direction de fonds) et de la Banque Cantonale Vaudoise (banque dépositaire) et/ou consultées sur www.swissfunddata.ch. Le présent document est uniquement destiné à la distribution en Suisse et s'adresse exclusivement aux investisseuses qualifiées et investisseurs qualifiés au sens de la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'ordonnance correspondante. Il ne s'adresse pas de manière explicite aux personnes résidant dans d'autres pays ni à celles dont la nationalité ou le domicile n'autorise pas l'accès à de telles informations en raison de la législation en vigueur. Le présent document et les informations qu'il contient ne doivent pas être distribués et/ou transmis à des personnes qui, selon les définitions légales et réglementaires en vigueur (p. ex. US Securities Act, US Internal Revenue Code, etc.), peuvent être considérées comme des «US Persons».

Sommaire

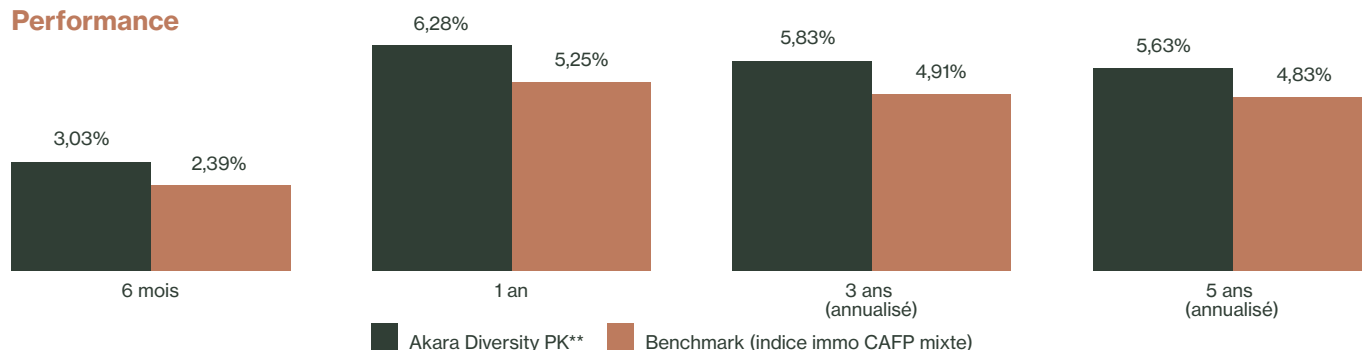
04	L'essentiel en bref
05	Organisation
08	Rapport d'activité
09	Structure du portefeuille
14	Durabilité
16	Cours des affaires
21	Chiffres de clôture
26	Annexe
27	Inventaire
41	Certificats

L'essentiel en bref

		01.01.2022 -30.06.2022	01.01.2021 -30.06.2021
Données de base			
Émission de nouvelles parts du fonds	Nombre	144 443	128 394
Parts en circulation	Nombre	1 588 879	1 155 549
Valeur d'inventaire par part	CHF	1 126,23	1 104,23
Prix de rachat par part	CHF	1 103,71	1 082,15
Valeur vénale des bâtiments	%	2,55	2,87
Compte de fortune			
Valeur vénale des bâtiments	CHF	2 413 449 000	1 716 427 000
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	2 454 822 220	1 754 835 275
Taux de financement externe	%	23,19	23,99
Quote-part des capitaux de tiers	%	27,10	27,29
Intérêts des capitaux de tiers	%	0,34	0,13
Durée restante des capitaux de tiers	Années	2,40	1,24
Fortune nette du fonds (VNI)	CHF	1 789 448 901	1 275 987 659
Compte de résultat			
Résultat net	CHF	27 403 951	23 852 063
Loyers	CHF	34 477 076	28 321 247
Taux de perte sur loyer	%	5,76	5,93
Durée restante des contrats de bail fixés (WAULT)	Années	3,86	4,29
Rendement et performance			
Distribution par part	CHF	n/a	n/a
Rendement de distribution	%	n/a	n/a
Taux de distribution	%	n/a	n/a
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	1,64	1,92
Rendement du capital investi (ROIC)	%	1,12	1,29
Rendement des placements*	%	1,70	1,98
dont le rendement de cashflow	%	1,43	1,83
dont le rendement lié à l'évolution de la valeur	%	0,27	0,15
Rendement brut [THÉORIQUE] des constructions achevées	%	3,64	4,16
Rendement net des constructions achevées	%	2,80	3,17
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	69,56	72,70
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER_{REF} GAV)	%	0,53	0,56
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER_{REF} NAV)	%	0,73	0,75

* 2022: 38,6 % part de réévaluation de la valeur vénale du portefeuille | 2021: 30,2 % part de réévaluation de la valeur vénale du portefeuille

Performance



** Ajustement du calcul de l'indice en mars 2021, ce qui a entraîné rétroactivement de faibles écarts dans les chiffres de la performance depuis le lancement du fonds. L'évolution cumulée de la performance depuis l'existence du fonds a augmenté de 0,35 points de pourcentage au 28 février 2021. Les NAV prévues publiées et les NAV vérifiées ne sont pas concernées par cette modification et restent donc inchangées.

Informations sur le fonds

Données de base

Désignation du fonds	Akara Swiss Diversity Property Fund PK
Année de fondation	2016
N° de valeur / ISIN	33 349 032 / CH 033 349 032 1
Forme juridique	Fonds immobilier contractuel pour investisseurs qualifiés (art. 25 et suivants de la LPCC)
Cercle d'investisseurs	Investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 LPCC en combinaison avec l'art. 4 al. 3-5 LSFIn
Exercice comptable	du 1er janvier au 31 décembre

Organisation

Direction du fonds

Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug (jusqu'au 9 août 2022: Akara Funds AG, Zoug)

Administration et organes

Conseil d'administration



Peter Bänziger
Président du Conseil d'administration (jusqu'au 9 août 2022)



Dr. Dr. Urs Hausmann
Vice-président (jusqu'au 9 août 2022)



Ingrid Deltenre
Membre (jusqu'au 9 août 2022)



René Zahnd
Président du Conseil d'administration



Marcel Kucher
Membre du Conseil d'administration



Philippe Keller
Membre du Conseil d'administration

Organisation

Mise en œuvre opérationnelle



Karl Theiler
CEO Akara Funds AG
(jusqu'au 9 août 2022)



Jonathan van Gelder
CIO Akara Funds AG
(jusqu'au 9 août 2022)



Anastasius Tschopp
CEO



Jerome Pluznik
Head Legal & Compliance



Cornelia von Weissenfluh
Finance & Risk Diversity



Patrick Mandlehr
CIO Funds Diversity



Rubina Insam
Head Acquisitions &
Sales Diversity



Jürg Bläuer
Head Portfolio Management
Diversity



Tobias Langeneke
Head Owner Trust Diversity



Fabian Linke
Head Business Development &
Fundraising

Informations sur les tiers

Société d'audit	SWA Swiss Auditors AG, Pfäffikon (SZ)
Experte en évaluation accréditée	PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zurich
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Délégation de missions partielles

Comptabilité de la direction du fonds, Calcul de la valeur nette d'inventaire et des impôts	Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen
Gestion immobilière commerciale, surveillance de la gestion technique, Logiciel central de gestion	Huwiler Services AG, Ostermundigen
Gestion immobilière technique	Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug (jusqu'au 9 août 2022: Akara Real Estate Management AG, Zoug) ou, selon le cas, délégation aux entreprises suivantes: Adimmo AG, Basel; Ambühl Immobilien AG, Klosters Dorf; Bernard Nicod SA, Lausanne; Eyer Immobilien AG, Brigue-Glis; Immobilien House Gossweiler, Mellingen; Les Régisseurs Associés SA, Genève; Moser Vernet & Cie SA, Genève; Pilet & Renaud SA, Genève; Privera AG, Berne; Sproll & Ramseyer AG, Saint-Gall; Studer Immobilien Treuhand AG, Olten; Varias Immobilien AG, Winterthur
Ressources humaines, révision interne	Swiss Prime Site Management AG, Zoug
Infrastructure informatique	Dinotronic AG, Horgen
Infrastructure pour CRM	SugarMountain CRM Consulting GmbH, Lucerne



Utikon (ZH), Leuen Waldegg | Année de construction: 2023 | Volume du projet (prévu): CHF 164,22 Mio | Revenu locatif [THÉORIQUE]: CHF 6,15 Mio

Rapport d'activité de la direction du fonds

Nous sommes heureux de vous présenter le rapport semestriel 2022 d'Akara Diversity PK. Ce rapport couvre la période qui s'étend du 1er janvier au 30 juin 2022 et fait partie du sixième exercice qui se termine le 31 décembre 2022.

Depuis le lancement du fonds, nous avons surperformé chaque année l'indice immo CAFP mixte. Pour le premier semestre 2022, la performance d'Akara Diversity PK est de 3,03% et se situe à 0,64 point de pourcentage au-dessus du benchmark. Sur les 5,5 dernières années, il en résulte une surperformance de 6,86 points de pourcentage par rapport à l'indice immo CAFP mixte.

Au cours du premier semestre 2022, le marché immobilier a été marqué par une forte demande et par l'évolution des taux. Cette dernière a notamment entraîné une hausse du ratio de biens immobiliers dans le portefeuille des investisseurs en raison de la baisse des cours des actions et des obligations. Dans le marché immobilier, les taux d'escompte toujours en baisse malgré la hausse du taux d'inflation ont entraîné des pénuries durables et des coûts plus élevés des matériaux de construction. Grâce à notre approche active de gestion, nous avons pu saisir ces défis comme une opportunité. Au début de l'année 2022, nous avons pu ajouter environ 100 millions de CHF de capitaux étrangers à des conditions attrayantes sur une période de 10 ans. En outre, nous avons acquis au premier semestre 2022 de nouveaux biens immobiliers idéalement situés, renforcé le portefeuille par des repositionnements et mis en œuvre des projets de construction conformément à la planification.

La première augmentation de capital en 2022, la dixième émission du fonds, a pu être réalisée. Cela nous renforce dans notre stratégie de placement. Environ 165 millions de CHF ont été ajoutés comme nouveaux fonds. Nous sommes heureux de prendre en charge 30 nouveaux investisseurs. Le rendement des placements pour le premier semestre 2022 s'élève à 1,70% pour une part de réévaluation de 38,6% de la valeur vénale du portefeuille.

Au premier semestre 2022, nous avons acquis 13 biens immobiliers d'une valeur totale d'environ 155 millions de CHF. Les immeubles achetés disposent d'un positionnement macro- et micro-économique supérieur à la moyenne, avec une valeur de position d'environ 4,2. Durant la période sous revue, aucun bien immobilier n'a été vendu. À la date du bilan, le portefeuille se compose de 144 immeubles existants et de onze projets de construction avec une valeur vénale totale de 2 413 millions de CHF et de plus de 2 787 millions de CHF après l'achèvement des constructions. Les projets en développement représentent environ 14%. Nous sommes convaincus de pouvoir créer des espaces de vie attrayants avec nos projets de construction qui contribueront à un rendement attractif grâce à une première location prévue rapide.

Dans tous nos agissements, nous accordons une grande importance à notre empreinte écologique. Au cours du premier semestre 2022, nous avons remis pour le fonds les documents relatifs à la compatibilité climatique du PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment). En outre, nous avons officiellement participé pour la première fois à l'évaluation des GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Nous avons élargi la surveillance de l'énergie et de l'environnement pour les biens immobiliers existants et installé pour les projets de nouvelles constructions et de transformation des panneaux solaires, des bornes de recharge pour voitures électriques et des sondes géothermiques. De plus, nous nous orientons principalement vers l'acquisition du label de construction SNBS (standard Construction durable Suisse) et de normes internationales reconnues afin d'augmenter le nombre de certifications de bâtiments dans notre portefeuille.

L'équipe en place depuis de longues années pour l'Akara Diversity PK possède tous les outils requis et se montre très motivée pour « obtenir des rendements durables et adaptés à partir de l'argent que les assurés affectent à leur prévoyance », explique Patrick Mandlehr, CIO Funds Diversity.

Structure du portefeuille

Au 30 juin 2022

155

biens en propriété

13

achats en 2022

2 413 Mio de CHF

de valeur vénale

78 Mio de CHF

produit THÉORIQUE des locations immobilières

16 Mio de CHF

Ø volume immobilier

358 191 m²

de surface locative

4,1

Ø notation de l'emplacement

3,86 années

WAULT

52 %

logements

[produit THÉORIQUE des locations immobilières]

14 %

de terrains à bâtir

[valeur vénale]

2 591

appartements

192 090 m²

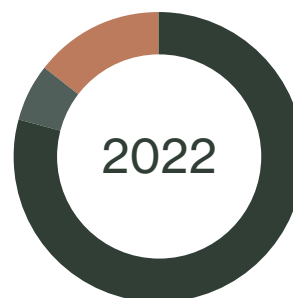
de surfaces commerciales

Structure du portefeuille

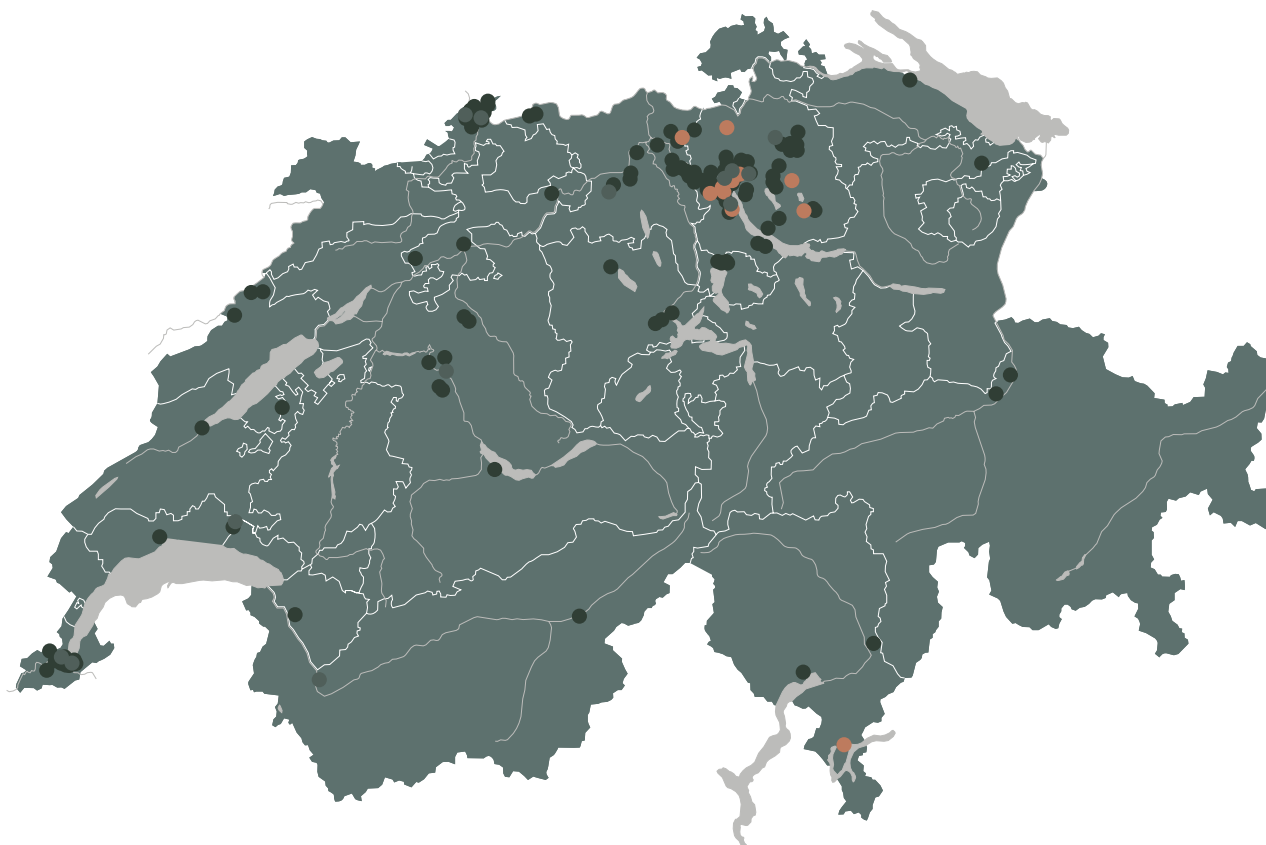
Composition (sur la base de la valeur vénale)

30.06.2022

■ 131 immeubles Portefeuille	79,4%
■ 13 immeubles Achat 2022	6,4%
■ 11 terrains à bâtir / projets Portefeuille	14,2%
■ 0 terrain à bâtir / projet Achat 2022	0%



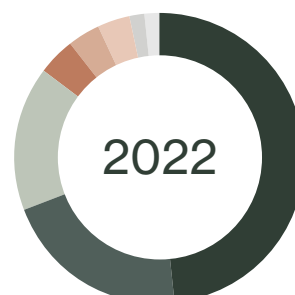
Situation



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

	31.12.2028*	30.06.2022	30.06.2021
■ Zurich	52,8%	48,4%	43,0%
■ Suisse du Nord-Ouest	20,6%	21,0%	23,6%
■ Arc lémanique	14,3%	15,9%	17,7%
■ Suisse méridionale	3,0%	4,3%	4,6%
■ Berne	3,3%	3,7%	4,8%
■ Suisse centrale	3,1%	3,6%	3,2%
■ Suisse romande	1,6%	1,6%	1,5%
■ Suisse orientale	1,3%	1,5%	1,6%

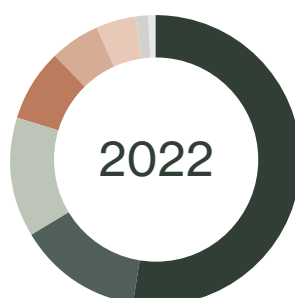
* après l'achèvement des constructions



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

	31.12.2028*	30.06.2022	30.06.2021
■ Logements	61,5%	52,7%	49,9%
■ Artisanat/industrie	9,5%	13,7%	13,7%
■ Bureaux/administration	11,3%	13,5%	17,3%
■ Commerce/vente	5,8%	7,9%	4,5%
■ Places de stationnement	5,5%	5,6%	6,2%
■ Entrepôt/archive	3,5%	4,6%	6,1%
■ Divers	2,4%	1,3%	1,6%
■ Gastronomie	0,5%	0,7%	0,7%

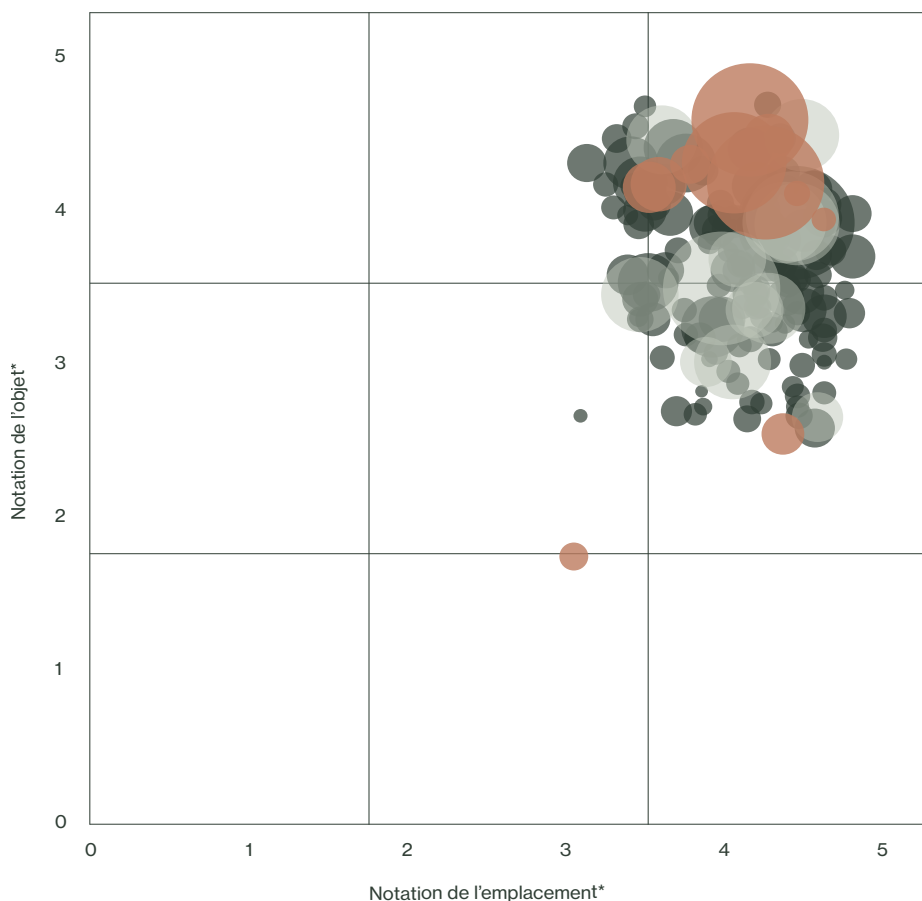
* après l'achèvement des constructions



Structure du portefeuille

Notation (sur la base de la valeur vénale)

	30.06.2022	30.06.2021
Ø notation de l'emplacement	4,1	4,0
Ø notation de l'objet	3,8	3,8

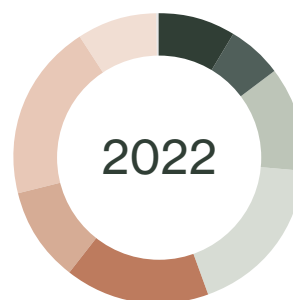


■ Biens immobiliers Portefeuille
 ■ Biens immobiliers Achat 2022
 ■ Terrains à bâtir / projets Portefeuille

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

Durées commerciales des contrats de bail

	30.06.2022	30.06.2021
WAULT	3,86 Jahre	4,29 Jahre
■ Indéterminée	8,84%	10,27%
■ < année	6,09%	7,76%
■ 1 à 2 années	11,54%	16,02%
■ 2 à 3 années	18,17%	5,69%
■ 3 à 4 années	15,96%	18,55%
■ 4 à 5 années	10,59%	7,91%
■ 5 à 10 années	19,84%	23,52%
■ 10 à 15 années	8,94%	10,24%
■ 15 à 20 années	0%	0%
■ > 20 années	0,03%	0,04%



Constructions en cours

Terrain** en Mio de CHF	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Volume at cost	Volume en cours	Volume du Project (prév.)	Loyer net [SOLL]***
Développement de projet										
Zurich (ZH), Winterthurerstrasse 703 / Ueberlandstrasse 370							91,94	84,19	176,13*	5,38
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse							9,49	20,41	29,90*	1,22
Zurich (ZH), Albisriederstrasse 166							5,84	4,93	10,77	0,70
Zurich (ZH), Seebahnstrasse 141							3,79	4,16	7,95*	0,23
Höri (ZH), Altmannsteinstrasse 30-34 / Wehntalerstrasse 8 et 10							6,10*	n/a	n/a	n/a
Projet de construction										
Uitikon (ZH), Leuen Waldegg							83,79	80,43	164,22*	6,15
Baden (AG), Brown Boveri Platz 4							68,08	48,08	116,16*	4,07
Paradiso (TI), Riva Paradiso 18							20,29	6,77	27,06*	0,00 (PPE)
Fehraltorf (ZH), Wermatswilerstrasse 20							17,05	0,55	17,60*	0,76
Zurich (ZH), Soodstrasse 90 à 96							15,95	1,59	17,54*	0,60
Zurich (ZH), Oberwiesenstrasse 63							3,86	6,24	10,10*	0,26
Total du volume des investissements							326,18	257,35	577,43	19,37
dont engagement								138,00		

* Y compris terrain

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

*** À l'achèvement des constructions

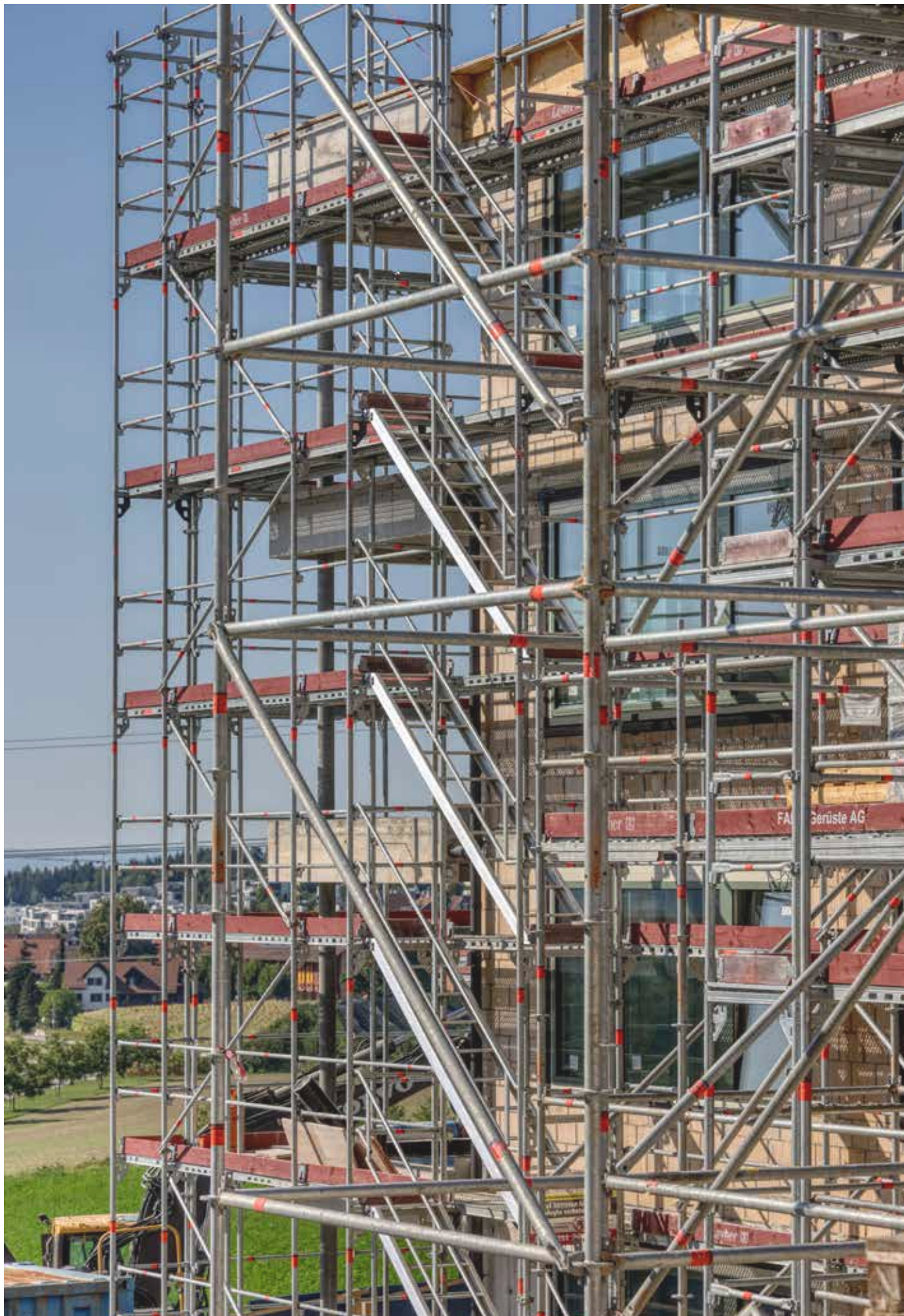
Durabilité

Notre objectif est de préserver les ressources naturelles, de favoriser le bien commun et de promouvoir l'équité. Nous nous efforçons de défendre les intérêts des parties prenantes, de garantir des rendements, d'optimiser les coûts dans tout le cycle de création de valeur et de minimiser les risques. Nous nous orientons donc le plus possible des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) lors des décisions de placement au niveau des entreprises, des fonds et des immeubles.

Après la Grace Period de 2021, nous avons officiellement participé pour la première fois en juin 2022 à l'évaluation du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) avec les périodes d'observation de 2020 et 2021. En tant que Benchmark leader en matière de durabilité dans le secteur immobilier, le GRESB analyse et compare des produits de placement immobiliers sur la base de critères ESG standardisés. Pour la saisie GRESB 2021, le portefeuille immobilier d'Akara Diversity PK a surperformé le GRESB dans le domaine de l'énergie, des émissions de CO₂ et de l'hydraulique, tandis que le portefeuille de développement a convaincu dans le domaine des certifications des bâtiments. Sur la base des résultats de l'année de saisie 2021, nous avons défini des mesures d'optimisation pour la période d'évaluation 2022 qui seront mis en œuvre successivement. En plus de la participation à l'évaluation du GRESB, nous avons remis en avril 2022 pour le portefeuille de l'Akara Diversity PK des documents détaillés relatifs à la compatibilité climatique du PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment). Les tests climatiques PACTA visent à créer une transparence comparable dans la compatibilité climatique des produits de placement et des flux financiers des entreprises.

Parallèlement à la participation aux notations mentionnées, nous tenons compte d'aspects ESG dans nos processus internes. Lors de l'achat de nouveaux immeubles, nous examinons les critères ESG dans le cadre de la procédure de Due Diligence qui sont pris en compte dans l'évaluation et la future planification d'investissements.

Nous avons ajouté à la nouvelle surveillance de l'énergie et de l'environnement installée au printemps 2021 pour Akara Diversity PK les bilans de la consommation d'eau et d'énergie de nos immeubles existants. La surveillance annuelle forme entre autres la base pour établir des objectifs de réduction liés à la décarbonisation du portefeuille et pour fixer au niveau des immeubles des stratégies d'objet individuelles concernant les émissions de CO₂ et l'efficacité énergétique. Mais nous avons également développé d'autres mesures de durabilité dans le portefeuille de développement. Pour les immeubles situés à l'Arosastrasse 6 et 8 à Zurich (ZH), le chauffage au fuel a été remplacé par une pompe à chaleur saumure-eau avec sonde géothermique. Dans le complexe résidentiel de la Wermatswilerstrasse 20 à Fehraltorf (ZH), outre des dispositifs d'infrastructure pour l'électromobilité, nous avons réalisé une installation photovoltaïque avec un regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP). L'électricité renouvelable produite sur les toits à partir du photovoltaïque peut être en grande partie utilisée par les locataires. D'autres projets en construction comme les 17 immeubles situés Leuen Waldegg à Uitikon (ZH), l'immeuble situé Soodstrasse 90 à 96 à Zurich (ZH) et celui de la Seebahnstrasse 141 à Zurich (ZH) suivront cet exemple. Pour les projets de nouvelles constructions, nous nous référons au label de construction SNBS (standard Construction durable Suisse) pour augmenter le nombre de certifications de bâtiments dans notre portefeuille. Parmi les projets en développement, l'« Akara Tower » située Brown Boveri Platz 4 à Baden (AG) et la Seebahnstrasse 141 à Zurich (ZH) doivent être certifiées selon MINERGIE, le projet d'habitation à l'angle de la Winterthurerstrasse 703 et de l'Ueberlandstrasse 370 à Zurich (ZH) doit être certifié selon le label Platine- ou Or-SNBS, le complexe résidentiel situé Leuen Waldegg à Uitikon (ZH) doit être certifié selon le label Platine- ou Or-SNBS et l'immeuble résidentiel situé Soodstrasse 90 à 96 à Zurich selon SGNi (Société Suisse pour un marché immobilier durable).



Uitikon (ZH), Leuen Waldegg | Année de construction : 2023 | Volume du projet (prévu) : CHF 164,22 Mio | Revenu locatif [THÉORIQUE] : CHF 6,15 Mio

Marche des affaires

1er janvier au 30 juin 2022

1,70%
de rendement des placements*

1,64%
de performance*

0,53%
TER_{REF} GAV

0,73%
TER_{REF} NAV

30 Mio de CHF
de résultat total

2,55%
de taux d'actualisation

2 455 Mio de CHF
de fortune totale du fonds (GAV)

1 789 Mio de CHF
de fortune nette du fonds (NAV)

165 Mio de CHF
d'apport de fonds via l'augmentation
de capital du premier semestre 2022

1 126 CHF
de valeur d'inventaire par part

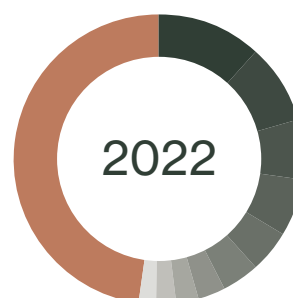
181
investisseurs

30
nouveaux investisseurs
au premier semestre 2022

* En considérant une part de réévaluation de la valeur vénale de 38.6% du portefeuille

Structure d'investissement

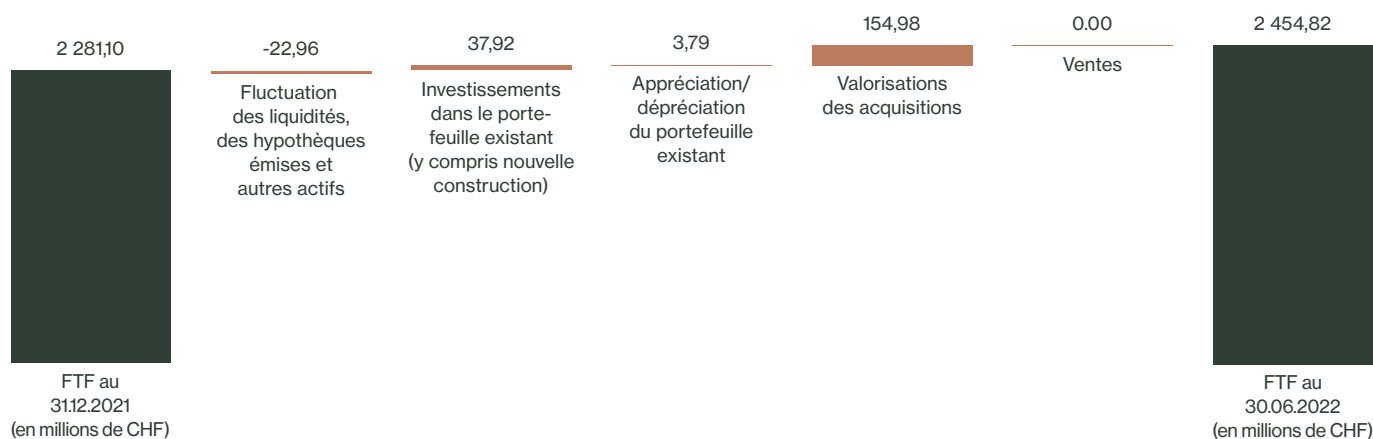
	30.06.2022	30.06.2021
■ 1	11,8%	16,3%
■ 2	8,9%	12,2%
■ 3	6,6%	9,1%
■ 4	6,5%	6,3%
■ 5	4,8%	4,3%
■ 6	3,9%	3,6%
■ 7	3,3%	3,5%
■ 8	2,4%	2,9%
■ 9	2,3%	2,6%
■ 10	1,9%	2,0%
■ Autres	47,6%	37,2%



Émissions et participation

	Nombre de parts	Valeur d'inventaire / part en CHF	NAV en millions de CHF	Nombre d'investisseurs
Nombre initial: 31.12.2021	1 444 436	1 151,21	1 663	151
9e augmentation de capital: 24.06.2022	144 443	1 157,00	165	30
Nombre final: 30.06.2022	1 588 879	1 126,23	1 789	181

Emploi des fonds



Rendement

	Portefeuille global 2022	Portefeuille existant 2022 (Like for Like)
Rendement brut des constructions achevées [THÉORIQUE]		
Moyenne	3,64%	3,72%

Taux d'actualisation

	Portefeuille global 2022	Portefeuille existant 2022 (Like for Like)
Taux d'actualisation		
Moyenne	2,55%	2,58%

Structure de coûts

	TER GAV	TER NAV
Objectifs groupe de pairs	0,40% à 0,60%	0,60% à 0,80%
TER _{REF} Akara Diversity PK	0,53%	0,73%
Benchmark TER _{ISA} (indice immo CAFP mixte)	0,59%	0,74%

Perspectives

Modifications suite à la reprise du groupe Akara par Swiss Prime Site

La reprise du groupe Akara par le groupe Swiss Prime Site a été clôturée en janvier 2022, rétroactivement au 1er janvier 2022. Le processus d'intégration a été formellement clôturé le 9 août 2022. Swiss Prime Site Solutions est désormais responsable d'Akara Diversity PK en tant que direction du fonds. En reprenant les services immobiliers de l'ancien groupe Akara, Swiss Prime Site Solutions peut également couvrir, en tant que direction du fonds, la totalité du cycle de création de valeur d'un bien immobilier, du développement à la réalisation et à la gestion.

Les différents produits de fonds de Swiss Prime Site Solutions sont gérés indépendamment les uns des autres.

La stratégie de placement d'Akara Diversity PK reste ainsi inchangée par la fusion avec Swiss Prime Site Solutions. La continuité de l'Akara Diversity PK demeure garantie avec les collaborateurs de longue date du fonds, la direction de Swiss Prime Site Solutions et la grande motivation de l'ensemble de l'équipe: **Anastasius Tschopp**, CEO Swiss Prime Site Solutions AG et membre de la direction de Swiss Prime Site AG (en activité depuis 2014 dans le groupe Swiss Prime Site et auprès de Swiss Prime Site Solutions depuis 2018); **Jerome Pluznik**, Head Legal & Compliance et membre de la direction de Swiss Prime Site Solutions AG (en activité depuis 2016 pour l'Akara Diversity PK); **Patrick Mandlehr**, CIO Funds Diversity et membre de la direction de Swiss Prime Site Solutions AG (en activité depuis 2018 pour l'Akara Diversity PK); **Rubina Insam**, Head Acquisitions & Sales Diversity (en activité depuis 2021 pour l'Akara Diversity PK); **Jürg Bläuer**, Head Portfolio Management Diversity (en activité depuis 2020 pour l'Akara Diversity PK); **Tobias Langeneke**, Head Owner Trust Diversity (en activité depuis 2018 pour l'Akara Diversity PK); **Severin Oswald**, Head Development (en activité depuis 2019 pour l'Akara Diversity PK); **Christian Ulrich**, Head Realisation (en activité depuis 2020 pour l'Akara Diversity PK); **Markus Beglinger**, Head Property Management (en activité depuis 2018 pour l'Akara Diversity PK).

Prochaine augmentation de capital au quatrième trimestre 2022

Swiss Prime Site Solutions prévoit la dixième augmentation de capital pour l'Akara Diversity PK. La période de souscription de l'émission s'étendra du 24 octobre au 18 novembre 2022 et la libération aura lieu le 16 décembre 2022. Un volume d'émission de 62 millions de CHF au maximum est prévu.

L'augmentation de capital préservera les droits de souscription des actionnaires existants. Pour souscrire de nouvelles parts ou des parts dépassant les droits de souscription, il est possible de soumettre des déclarations d'intention avant le début de la période de souscription. Les déclarations d'intention et les nouvelles souscriptions pendant la période de souscription suivront le principe du « premier arrivé, premier servi ». Les conditions d'émission détaillées seront publiées au début de la période de souscription.

Le produit d'émission sera utilisé pour financer des projets immobiliers en attente et investir dans des valeurs immobilières suisses dans le cadre de la politique d'investissement du fonds. Parallèlement, de nouveaux investisseurs doivent avoir la possibilité d'être accueillis dans le cercle d'investisseurs existant afin de continuer à augmenter la liquidité des titres.



Utikon (ZH), Leuen Waldegg | Année de construction: 2023 | Volume du projet (prévu): CHF 164,22 Mio | Revenu locatif [THÉORIQUE]: CHF 6,15 Mio

Chiffres de clôture

Compte de fortune

Actifs en CHF		30.06.2022	30.06.2021
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces		9 268 790	5 779 399
Terrains			
Immeubles d'habitation		1 228 359 000	887 395 000
– dont en droit de superficie		22 453 000	0
– dont en PPE		52 378 000	50 191 000
Immeubles à usage commercial		635 228 000	437 926 000
– dont en droit de superficie		17 389 000	17 034 000
– dont en PPE		27 817 000	26 861 000
Immeubles à usage mixte		206 167 000	149 433 000
– dont en droit de superficie		0	0
– dont en PPE		0	0
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles dont la construction a débuté		343 695 000	241 673 000
– dont délivrés en droit de superficie		0	13 223 000
Total des terrains		2 413 449 000	1 716 427 000
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques		11 481 499	9 070 000
Autres actifs	[1]	20 622 930	23 558 876
Fortune totale		2 454 822 220	1 754 835 275
Passifs en CHF		30.06.2022	30.06.2021
Hypothèques portant intérêts à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques		-396 458 750	-353 340 750
Autres engagements à court terme	[2]	-54 307 821	-27 672 868
Total des engagements à court terme		-450 766 571	-381 013 618
Hypothèques portant intérêts à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques		-163 211 750	-58 398 000
Autres engagements à long terme	[3]	-8 258 998	-8 311 998
Total des engagements à long terme		-171 470 748	-66 709 998
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation		1 832 584 901	1 307 111 659
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	[4]	-43 136 000	-31 124 000
Fortune nette du fonds		1 789 448 901	1 275 987 659

[1] Les autres actifs contiennent les paiements pour achats après la date du bilan (TCHF 221, année précédente: TCHF 27 485), autres créances (TCHF 3 918, année précédente: TCHF 2 765), créances envers des locataires (TCHF 1 667, année précédente: TCHF 1 786), corrections de valeur sur les créances (TCHF -836, année précédente: TCHF -625), comptes de régularisation des actifs (TCHF 1 050, année précédente: TCHF 727) et charges annexes activées (TCHF 14 603, année précédente: TCHF 13 755).

[2] Les autres engagements à court terme comprennent les engagements issus des contrats de bail (TCHF 873, année précédente: TCHF 1 181), les engagements issus des livraisons et des prestations (TCHF 1 225, année précédente: TCHF 1 641), les engagements issus des achats (TCHF 13 275, année précédente: TCHF 2 188), les comptes de régularisation des passifs (TCHF 24 058, année précédente: TCHF 27 622), les versements exigibles d'acomptes pour le décompte des charges annexes (TCHF 14 076, année précédente: TCHF 13 400) et les autres engagements ou provisions (TCHF 801, année précédente: TCHF 714).

[3] Les autres engagements à long terme comprennent les engagements issus des achats (TCHF 8 259, année précédente: TCHF 8 320).

[4] Les impôts estimés en cas de liquidation se chiffrent à TCHF 43 136 (année précédente: TCHF 42 742).

Pour le rapport semestriel, tous les terrains de la catégorie d'objet Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir / constructions commencées), les terrains avec de grands projets de rénovation ainsi que tous les immeubles existants dont l'évaluation à la date du bilan remonte à plus de six mois doivent être réévalués. Pour les achats qui ont eu lieu au cours des six mois précédant la date du bilan, l'évaluation se base sur les estimations de la valeur de marché issues du processus d'achat des biens immobiliers. Au total, 38,6% de la valeur vénale du portefeuille ont été réévalués au 30 juin 2022.

Chiffres de clôture

	01.01.2022 -30.06.2022	01.01.2021 -30.06.2021
Évolution du nombre de parts		
Nombre au début de la période comptable	1 444 436	1 027 155
Dépenses	144 443	128 394
Parts rachetées	0	0
Nombre à la fin de la période comptable	1 588 879	1 155 549
Nombre de parts dénoncées	keine	keine
Valeur nette d'inventaire par part (à la fin de la période comptable) en CHF		
Par part	1 126,23	1 104,23
Évolution de la fortune nette du fonds en CHF		
	01.01.2022 -30.06.2022	01.01.2021 -30.06.2021
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	1 662 850 391	1 150 220 401
Distribution	-63 309 630	-38 066 364
Solde résultant des mouvements de parts à l'exclusion de la participation des souscripteurs aux revenus courus	159 953 289	139 018 604
Résultat total	29 954 851	24 815 019
Par solde apport / prélèvement des comptes de réserve	0	0
Par solde apport / prélèvement du fonds d'amortissement des biens immobiliers	0	0
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	1 789 448 901	1 275 987 659
Informations sur le bilan en CHF		
	30.06.2022	30.06.2021
Comptes d'amortissement	0	0
Comptes de réserve	0	0
Revenus conservés pour réinvestissement	0	0

Compte de résultat

		01.01.2022	01.01.2021
		-30.06.2022	-30.06.2021
Produits en CHF			
Intérêts négatifs		0	-132
Produits des avoirs bancaires et postaux		0	0
Loyers		34 477 076	28 321 247
Intérêts intercalaires activés		86 706	98 152
Produits des autres placements		0	0
Autres revenus	[5]	1 319 071	1 085 090
Participation des souscripteurs aux revenus courus		3 891 294	3 348 516
Total des produits		39 774 147	32 852 872
Charges en CHF			
Intérêts négatifs reçus		139 189	36 795
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques		-369 936	-319 497
Autres intérêts passifs	[6]	-200 517	-84 931
Entretien et réparations		-2 488 179	-2 255 146
Gérance immobilière		0	0
Frais liés aux immeubles		-2 041 237	-1 532 749
Impôts et taxes		-748 172	-123 980
Frais d'administration	[7]	0	0
Charges d'estimation et de révision		-193 593	-104 966
Amortissements sur les terrains		0	0
Provisions pour réparations futures		0	0
Rémunérations réglementaires versées:			
– à la direction du fonds	[8]	-4 109 869	-2 943 497
– à la banque dépositaire		-484 892	-344 264
– aux gestionnaires de biens immobiliers	[7]	-1 468 648	-1 174 332
Autres charges	[9]	-404 341	-154 243
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus		0	0
Total des charges		-12 370 196	-9 000 809
Résultat net		27 403 951	23 852 063
Gains et pertes en capitaux réalisés	[10]	-563 149	0
Résultat réalisé		26 840 802	23 852 063
Gains et pertes en capitaux non réalisés	[11]	3 114 049	962 956
Résultat total		29 954 851	24 815 019

[5] 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 fin juin 2022 (TCHF 819, année précédente: TCHF 2 355). Ce poste comprend également les intérêts de prêts (TCHF 94, année précédente: TCHF 152), les recettes provenant de refacturations (TCHF 135, année précédente: TCHF 198) et les autres revenus (TCHF 271, année précédente: TCHF 992).

[6] Les autres intérêts passifs comprennent les rentes du droit de superficie (TCHF 188, année précédente: TCHF 158) et les autres intérêts passifs (TCHF 13, année précédente: TCHF 10).

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

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

[9] Les autres dépenses incluent les coûts de Due Diligence pour les biens immobiliers non acquis ou pas encore acquis (TCHF 387, année précédente: TCHF 483) et les coûts

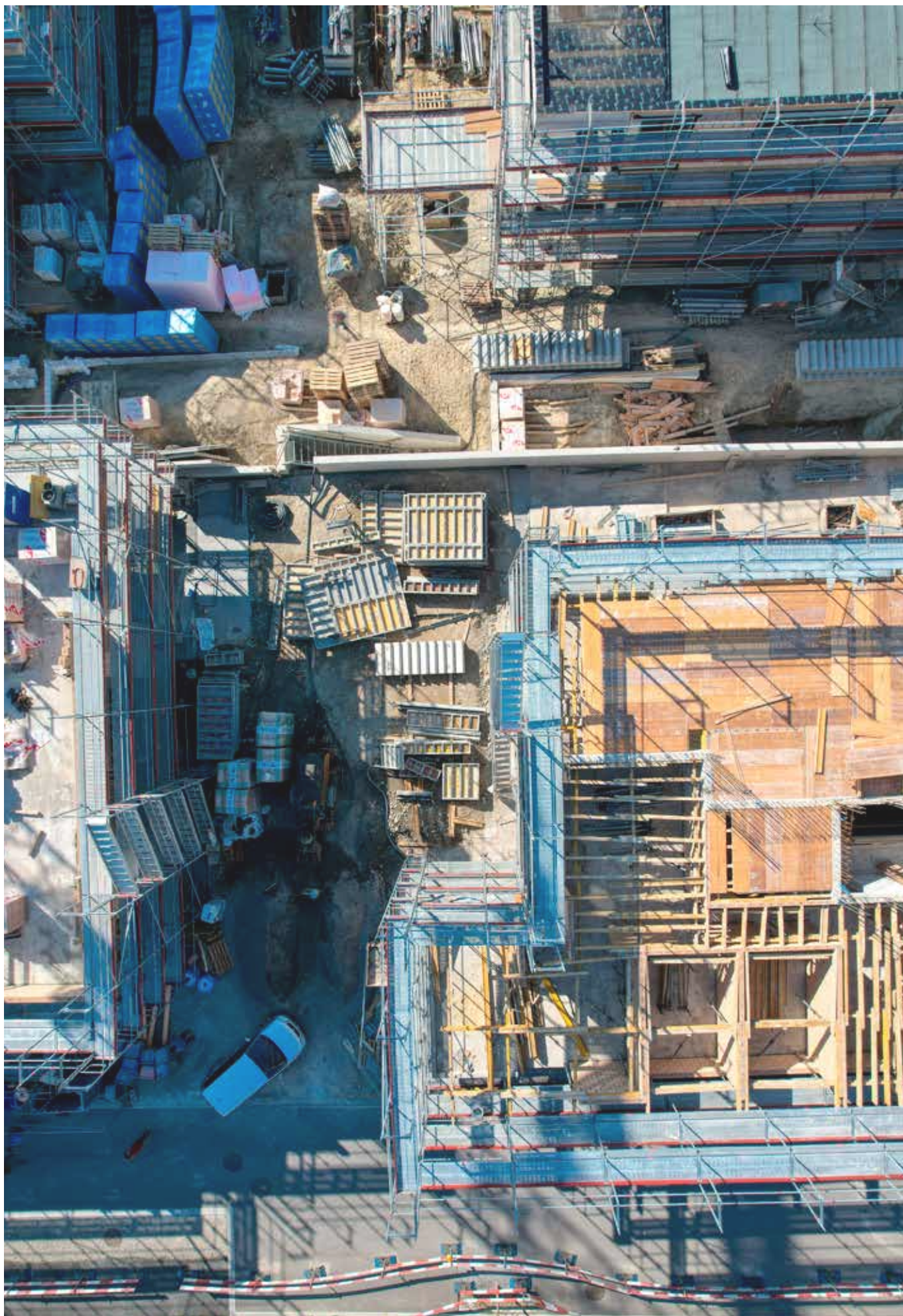
d'assistance juridique (TCHF 17, année précédente: TCHF 34).

[10] Les coûts ultérieurs sont liés à la vente de l'immeuble situé Thurgauerstrasse 111 à Opfikon fin 2021. Il en résulte au total un bénéfice sur vente d'environ 1 170 000 CHF.

[11] Les gains en capitaux non réalisés résultent de la valorisation nette des biens immobiliers (TCHF 3 447, année précédente: TCHF 45 401), moins la constitution des impôts latents dus en cas de liquidation (TCHF 333, année précédente: TCHF 11 567). Au total, 38,6% de la valeur vénale de du portefeuille a été réévaluée au 30 juin 2022.

Chiffres de clôture

Affectation du résultat en CHF	30.06.2022	30.06.2021
Résultat net de l'exercice	27 403 951	23 852 063
Gains en capital de l'exercice destinés à la distribution	0	0
Gains en capital d'exercices antérieurs destinés à la distribution	0	0
Report de l'exercice précédent	6 856 846	6 845 681
Résultat disponible pour la répartition	34 260 798	30 697 744
Résultat destiné à être distribué aux investisseurs	0	0
Résultat non réparti à réinvestir	0	0
Report à compte nouveau	34 260 798	30 697 744



Utikon (ZH), Leuen Waldegg | Année de construction: 2023 | Volume du projet (prévu): CHF 164,22 Mio | Revenu locatif [THÉORIQUE]: CHF 6,15 Mio

Annexe

Inventaire des immeubles au 30 juin 2022

Résumé

Catégorie d'objet en CHF	Coûts de revient		Valeur vénale		Produits bruts (revenu locatif RÉEL)	
Immeubles d'habitation	1 126 316 035	49,1%	1 228 359 000	50,9%	17 664 291	51,2%
– dont en droit de superficie	21 012 699		22 453 000		591 963	
– dont PPE	48 526 995		52 378 000		1 085 089	
Immeubles à usage commercial	638 026 742	27,8%	635 228 000	26,3%	13 288 377	38,5%
– dont en droit de superficie	18 330 106		17 389 000		891 359	
– dont PPE	26 352 815		27 817 000		677 686	
Immeubles à usage mixte	204 158 299	8,9%	206 167 000	8,5%	3 305 609	9,6%
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction)	326 170 218	14,2%	343 695 000	14,2%	218 800	0,6%
Total	2 294 671 294		2 413 449 000		34 477 076	

Canton	Localité	Rue	Forme de propriété*	Date d'acquisition	Année de construction	Coûts de revient CHF	Valeur vénale CHF	Surface du terrain m ²	Surface locative** m ²	Revenu locatif [THÉORIQUE]*** CHF	Pertes sur loyers*** CHF	Produits bruts*** (revenu locatif [RÉEL]) CHF	Notation de l'emplacement	Notation de l'immeuble
IMMEUBLES D'HABITATION														
AG	Aarau	General Guisan-Strasse 31	PE	03.04.2019	1963	26 407 849	29 138 000	5 112	4 883	494 729	16 900	477 829	4,09	3,87
AG	Baden	Mellingerstrasse 142 + 144	PE	30.06.2020	1960	10 650 020	11 385 000	5 264	1 968	212 239	221	212 018	4,10	3,60
AG	Birmenstorf	Chileweg 2-6	PE	05.11.2019	1972	7 979 205	8 713 000	3 268	1 839	181 053	9 474	171 579	3,72	3,73
AG	Brugg	Hafnerweg 6	PE	02.08.2017	1966	12 833 473	13 327 000	2 458	2 169	236 825	8 945	227 880	3,57	4,03
AG	Lenzburg	Kirchgasse 4 / Oberer Scheunenweg 8	PE	15.12.2016	2017	2 757 326	3 027 000	115	501	57 066	-6 906	63 972	4,25	3,96
AG	Neuenhof	Kappelstrasse 3 + 5	PE	15.11.2019	1961	7 726 361	7 495 000	1 564	1 028	131 076	3 797	127 279	3,31	4,01
AG	Spreitenbach	Willestrasse 5 + 7	PPE	27.11.2017	2014	19 556 085	22 360 000	3 037	3 348	424 799	6 338	418 461	3,51	4,12
AG	Suhr	Roggenweg 6-12	PE	28.06.2022	1967	12 283 312	12 137 000	5 388	2 608	-	-	-	3,48	3,44
AG	Wettingen	Landstrasse 154 + 156	PE	02.04.2020	1953	6 630 296	6 903 000	1 071	896	119 634	21 319	98 315	3,92	3,78
AG	Wildeggen	Bruggerstrasse 9a-g	PPE	02.02.2021	1989	21 071 653	21 568 000	10 560	6 002	539 331	39 840	499 491	3,40	3,57
BE	Berne	Elfenauweg 29	PE	01.04.2022	1948	6 449 560	6 714 000	975	684	44 689	848	43 841	4,10	3,67
BE	Liebefeld	Könizstrasse 190 + 192	PE	01.11.2017	1951	6 180 031	6 996 000	2 432	1 508	144 677	6 527	138 150	4,04	2,94
BE	Liebefeld	Könizstrasse 213	PE	01.11.2017	1937	1 898 668	1 992 000	716	364	40 594	322	40 272	3,87	2,81
BE	Niederwangen	Brüggbühlstrasse 70-76	PPE	01.11.2017	1991	7 899 257	8 450 000	3 441	1 902	187 437	20 300	167 137	4,22	3,45
BE	Spiez	Simmentalstrasse 17	PE	28.12.2016	1955	3 897 524	4 433 000	1 483	1 124	100 576	973	99 603	3,47	3,29
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 26	PE	30.01.2017	2021	8 357 474	7 752 000	2 000	1 210	157 820	275	157 545	3,26	4,16
BL	Binningen	Hauptstrasse 116	PE	09.02.2021	1953	6 160 126	6 570 000	406	1 010	114 042	17 150	96 892	4,10	2,86
BL	Birsfelden	Baumgartenweg 5-10	PE	03.01.2022	1959	27 551 570	27 830 000	3 608	3 314	433 663	70 972	362 691	4,00	3,48
BS	Bâle	Dornacherstrasse 117 + 119	PE	27.11.2019	1973	14 406 427	15 394 000	721	1 756	211 020	648	210 372	4,18	3,44
BS	Bâle	Eisenbahnweg 10	PE	15.04.2021	1934	4 536 250	4 579 000	383	697	79 720	22 616	57 104	4,55	3,15
BS	Bâle	Güterstrasse 79	PE	06.10.2020	1976	10 677 902	11 490 000	415	1 156	177 366	8 288	169 079	4,37	3,61
BS	Bâle	Hegenheimerstrasse 131	PE	15.04.2021	1925	2 820 412	2 801 000	157	393	44 448	163	44 285	4,20	3,35
BS	Bâle	In den Ziegelhöfen 149	PE	30.12.2019	1943	4 374 601	4 589 000	582	615	47 258	135	47 123	4,37	3,79
BS	Bâle	Lothringerstrasse 80 + 82	PE	01.11.2021	1959	7 891 118	8 000 000	567	1 356	123 404	16 283	107 121	4,51	2,98
BS	Bâle	Riehenring 147	PE	01.09.2017	1966	8 329 552	11 896 000	374	1 191	195 921	17 870	178 051	4,37	4,46
BS	Riehen	Lörracherstrasse 68 / Friedhofweg 1 + 3	PE	02.09.2019	1961	15 993 331	17 069 000	996	2 592	289 821	2 028	287 793	3,64	3,60
GE	Bernex	Chemin Sous-le-Têt 20-26	PE	30.05.2018	1970	22 545 140	26 793 000	4 492	2 911	479 356	18 615	460 742	3,94	3,88
GE	Carouge	Route des Acacias 36	PE	09.10.2018	1963	36 328 264	45 500 000	1 110	4 616	739 503	-22 881	762 384	4,20	3,77
GE	Genève	Avenue Pictet-de-Rochemont 22	PE	24.03.2022	1890	17 255 551	17 495 000	301	1 388	111 339	9 629	101 710	4,45	3,95
GE	Genève	Avenue Pictet-de-Rochemont 33	PE	30.05.2018	1945	19 692 480	22 835 000	422	1 795	311 408	9 842	301 566	4,30	3,85
GE	Genève	Rue Charles-Giron 1	PE	06.12.2021	1910	17 247 047	18 444 000	352	1 432	245 082	1 880	243 202	4,64	3,94
GE	Genève	Rue Charles-Giron 8	PE	11.04.2017	1915	10 668 153	12 048 000	438	1 256	173 264	7 382	165 882	4,81	3,32
GE	Genève	Rue de Carouge 89	PE	30.05.2018	1919	14 340 284	17 203 000	282	1 326	212 160	591	211 569	4,27	3,88
GE	Genève	Rue des Eaux-Vives 110 + 112	PE	04.04.2019	1981	24 671 786	26 994 000	303	2 017	401 799	9 240	392 559	4,50	3,46
GE	Genève	Rue du Clos 3 / Rue de l'Indiennerie 3	PE	30.05.2018	1960	15 139 823	17 653 000	686	1 301	255 693	1 942	253 751	4,58	4,13
GE	Genève	Rue du Prieuré 37	PE	30.05.2018	1919	14 421 308	17 748 000	396	1 354	232 365	24 251	208 114	4,40	3,42
GE	Genève	Rue Henri-Veyrassat 10	PE	31.05.2022	1930	14 274 825	14 282 000	223	1 106	22 656	-	22 656	4,40	3,91
GE	Genève	Rue Schaub 9	PE	03.12.2020	1900	10 525 404	10 525 000	229	1 004	153 216	502	152 714	4,64	3,16
GE	Meyrin	Rue de la Prulay 39 + 45	PE	26.03.2019	1961	37 762 977	48 994 000	927	5 530	839 499	3 085	836 414	3,94	3,23
GR	Coire	Kasernenstrasse 129 + 131	PE	18.12.2020	1959	6 417 079	6 629 000	1 644	1 595	125 374	152	125 222	4,18	3,51
GR	Coire	Ringstrasse 103-107	PE	21.10.2021	1959	9 089 737	8 773 000	3 037	1 749	194 321	1 226	193 095	4,18	3,15
LU	Dagmersellen	Lindengarten 7	PE	01.12.2019	2017	8 162 422	8 693 000	464	1 342	157 668	1 770	155 898	3,45	4,54
LU	Lucerne	Grünauring 19	PE	13.09.2019	1974	5 229 921	5 423 000	576	855	126 271	12 607	113 664	4,04	3,72
LU	Lucerne	Rosenbergweg 4 + 6	PE	14.05.2019	1986	7 610 406	8 189 000	3 222	1 341	139 230	426	138 804	4,22	3,36
LU	Lucerne	Sagenmattstrasse 20 + 20a	PE	05.08.2019	1943	8 001 532	9 054 000	817	1 092	147 462	12 487	134 975	4,22	3,48
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue des Crêtets 116 + 118	PE	30.05.2018	1967	7 001 482	7 622 000	3 558	2 840	242 198	30 375	211 824	3,62	3,03
SG	Saint-Gall	Oberstrasse 79 + 81	PE	06.04.2017	1920	3 589 726	3 765 000	635	666	75 456	534	74 922	4,07	3,88
SO	Grenchen	Haldenstrasse 50-54	PE	06.10.2017	2015	8 416 366	9 028 000	1 816	1 558	164 495	1 189	163 306	3,44	4,15
SO	Soleure	Erlenweg 30 + 32	PE	01.11.2017	1951	3 052 980	3 363 000	1 904	786	71 220	-	71 220	3,92	3,02
SO	Wangen	Bahnhofplatz 3a-d	PE	16.05.2017	2019	17 370 819	18 914 000	5 226	3 248	386 424	27 245	359 179	3,14	4,30
TG	Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 10-16	PE	30.03.2021	1960	16 791 495	17 545 000	1 314	2 803	325 092	-3 165	328 257	4,25	4,00
TI	Locarno	Via Bartolomeo Varenna 20a + b / Via Alberto Franzoni 5	PE	13.02.2019	2021	41 077 653	44 947 000	4 452	5 490	841 351	381 299	460 051	3,77	4,30

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

** À l'achèvement des constructions

*** Non annualisé

Annexe

Canton	Localité	Rue	Forme de propriété*	Date d'acquisition	Année de construction	Coûts de revient CHF	Valeur vénale CHF	Surface du terrain m ²	Surface locative** m ²	Revenu locatif [THÉORIQUE]*** CHF	Pertes sur loyers*** CHF	Produits bruts*** (revenu locatif [RÉEL]) CHF	Notation de l'emplacement	Notation de l'immeuble
VD	Bex	Route d'Aigle 15a + b	PE	16.08.2018	2018	9 451 147	10 762 000	3 292	1 489	211 936	12 353	199 583	3,33	4,46
VD	Lausanne	Avenue du Mont-Blanc 9 + 10	PE	30.06.2020	1900	11 253 020	11 453 000	7 541	1 326	171 576	423	171 153	4,32	3,20
VD	Lausanne	Chemin de la Vulliette 18	PE	31.03.2022	2018	11 309 119	11 301 000	1 984	774	80 055	4 235	75 820	4,51	4,48
VD	Morges	Avenue du Moulin 7 + 9	PE	04.09.2020	1964	24 424 502	24 711 000	2 648	2 977	415 543	-4 091	419 635	4,36	3,80
VD	Payerne	Route de la Vignette 3	PE	04.12.2017	2017	6 059 396	6 149 000	434	1 017	120 770	-644	121 414	3,51	4,67
VS	Brigue-Glis	Jesuitenweg 28-32	PE/DS	26.03.2019	2021	21 012 699	22 453 000	6 969	4 497	596 984	5 021	591 963	3,63	4,16
VS	Martigny	Rue d'Aoste 9	PE	01.06.2022	2019	10 335 717	10 218 000	307	1 463	24 835	-	24 835	3,62	4,45
ZG	Zoug	Baarerstrasse 107	PE	07.03.2019	1918	4 254 267	5 560 000	353	381	100 000	-	100 000	4,65	3,88
ZG	Zoug	Lüssiweg 16	PE	03.01.2018	1959	6 714 448	7 722 000	635	936	131 660	-4	131 664	4,65	3,05
ZH	Buchs	Meierwiesenstrasse 54 + 56	PE	23.12.2019	1982	8 218 530	9 245 000	276	1 252	134 518	6 261	128 257	3,52	3,44
ZH	Dietikon	Schöneeggstrasse 149 + 151	PE	04.12.2019	1962	6 280 688	6 664 000	1 420	1 103	121 038	90	120 948	3,83	2,66
ZH	Dübendorf	Kriesbachstrasse 67a	PE	03.06.2022	1968	5 588 831	5 400 000	1 581	892	8 202	-	8 202	3,90	3,00
ZH	Effretikon	Rappenstrasse 2	PE	11.05.2018	1962	4 444 599	5 425 000	1 301	868	93 211	564	92 647	3,66	3,55
ZH	Kloten	Schürbungertweg 8	PE	28.06.2019	1960	3 536 904	4 071 000	901	564	68 433	-122	68 555	3,88	2,71
ZH	Meilen	Seidengasse 50	PE	01.11.2019	2006	12 153 608	13 309 000	2 183	1 512	198 360	1 189	197 171	4,39	4,24
ZH	Oberengstringen	Eggstrasse 38 + 40	PE	30.07.2020	1971	6 568 869	7 250 000	2 451	712	115 302	441	114 861	3,77	3,18
ZH	Unterengstringen	Büelstrasse 30	PE	02.07.2018	1971	13 504 255	14 934 000	4 455	2 065	260 539	5 448	255 091	3,56	3,28
ZH	Wädenswil	Holzmoosrütistrasse 44 + 46	PE	15.12.2021	1973	23 773 888	24 572 000	5 109	2 475	350 714	14 981	335 733	4,07	3,60
ZH	Wallisellen	Friedenstrasse 6a + b	PE	30.07.2020	1961	7 112 380	7 483 000	1 547	894	121 914	-27	121 941	4,11	3,11
ZH	Wetzikon	Baumgartenstrasse 22 + 24	PE	29.04.2020	1959	9 053 662	8 898 000	1 424	826	158 714	9 890	148 824	3,99	4,04
ZH	Winterthour	Oberseenerstrasse 35	PE	20.07.2021	1967	5 172 425	5 514 000	764	782	89 606	-811	90 417	4,32	3,26
ZH	Winterthour	Rosentalstrasse 72	PE	08.03.2019	1961	4 848 743	6 115 000	737	592	92 920	141	92 779	4,42	4,15
ZH	Winterthour	Schlossstalstrasse 7 + 9	PE	01.06.2022	1965	12 274 664	12 005 000	1 916	1 480	20 820	-	20 820	4,07	3,00
ZH	Winterthour	Sonnenblickstrasse 10 + 12 + 19 + 25	PE	12.12.2018	1960	23 508 818	27 689 000	3 732	3 380	436 518	9 599	426 919	4,25	3,89
ZH	Winterthour	Sonnenblickstrasse 15 + 17	PE	31.10.2019	1960	5 492 520	6 052 000	330	897	77 670	56	77 614	4,25	2,73
ZH	Zurich	Albisriederstrasse 40	PE	17.12.2020	1944	5 793 618	6 359 000	423	512	80 019	-108	80 127	4,30	3,02
ZH	Zurich	Albisstrasse 170	PE	01.12.2019	1929	7 154 009	7 512 000	865	566	95 678	2 507	93 171	4,13	3,36
ZH	Zurich	Albisstrasse 86	PE	28.06.2022	1895	5 364 533	5 341 000	153	350	-	-	-	4,61	2,64
ZH	Zurich	Arosastrasse 6 + 8	PE	18.04.2019	1928	16 285 035	17 729 000	725	944	73 427	230	73 197	4,83	3,97
ZH	Zurich	Burstwiesenstrasse 78	PE	01.11.2018	1966	5 822 916	7 973 000	516	616	100 684	-1 629	102 313	4,65	3,21
ZH	Zurich	Dienerstrasse 19	PE	30.08.2021	1865	4 713 540	4 668 000	245	245	55 733	14 097	41 636	4,78	3,47
ZH	Zurich	Dörflistrasse 115	PE	01.11.2018	1929	3 206 932	2 880 000	168	418	47 390	1 614	45 776	4,65	3,00
ZH	Zurich	Frohburgstrasse 303	PE	18.04.2019	1968	7 514 888	7 919 000	570	480	145 720	-3 702	149 422	4,48	2,78
ZH	Zurich	Geissbergweg 21 + 25 + 27	PE	30.07.2020	1963	26 159 690	25 381 000	2 976	1 841	311 557	16 428	295 129	4,83	3,69
ZH	Zurich	Gladbachstrasse 6 + 8	PE	08.09.2021	1862	8 680 857	8 531 000	318	404	132 213	12 565	119 649	4,65	3,42
ZH	Zurich	Kanzleistrasse 107	PE	14.07.2017	1899	10 798 917	14 272 000	368	918	192 288	-328	192 616	4,63	3,96
ZH	Zurich	Rankstrasse 17	PE	13.10.2020	1924	6 591 788	6 524 000	80	458	75 437	-15 852	91 289	4,48	2,71
ZH	Zurich	Rieterstrasse 49 + 51	PE	19.12.2019	1978	22 145 858	24 630 000	1 084	1 248	247 015	56 684	190 331	4,65	3,30
ZH	Zurich	Schaffhauserstrasse 440	PE	28.07.2017	1896	4 699 918	5 540 000	157	446	88 494	145	88 349	4,22	3,82
ZH	Zurich	Schaffhauserstrasse 488 + 490	PE	20.06.2022	1938	14 941 478	14 605 000	1 141	1 028	6 646	-	6 646	4,48	3,90
ZH	Zurich	Seestrasse 324 + 324a	PE	12.04.2019	1877	5 420 544	5 911 000	336	442	92 578	5 750	86 828	4,45	2,84
ZH	Zurich	Stüssistrasse 83	PE	14.11.2016	1985	11 872 560	14 401 000	951	1 498	235 018	589	234 429	4,65	4,03
ZH	Zurich	Überlandstrasse 343 + 343a	PE	17.12.2019	1960	14 907 447	15 563 000	1 590	1 616	234 239	-1 035	235 274	4,30	3,64
ZH	Zurich	Uetlibergstrasse 51	PE	29.11.2021	1931	7 369 682	6 988 000	293	535	75 750	974	74 776	4,65	2,80
ZH	Zurich	Wehntalerstrasse 402 + 404	PE	01.04.2022	1954	10 746 877	10 846 000	1 194	841	71 200	11 212	59 988	4,30	3,35
ZH	Zurich	Zurlindenstrasse 31	PE	14.11.2019	1960	7 773 207	8 764 000	345	506	119 024	85	118 939	4,48	3,54
Total intermédiaire: 99						1 126 316 035	1 228 359 000	164 707	149 580	18 645 055	980 765	17 664 291	4,14	3,68

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

** À l'achèvement des constructions

*** Non actualisé

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		
IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL														
AG	Rheinfelden	Theodorshofweg 16–20	PE	25.06.2019	1979	23 338 555	25 820 000	13 235	4 580	700 450	25 149	675 301	3,67	3,97
BE	Berne	Laubeggstrasse 70	PE	30.01.2017	1965	8 499 344	7 256 000	3 335	4 663	246 480	-24 017	270 498	3,98	3,50
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 11	PE	30.01.2017	1994	41 512 565	36 375 000	15 202	19 278	1 480 488	489 424	991 064	3,48	4,17
BS	Bâle	Freie Strasse 52	PE	31.08.2020	1973	24 021 357	24 015 000	435	2 291	468 785	15 573	453 212	4,52	3,86
BS	Bâle	Gerbergasse 44 / Gerbergässchen 7	PE	04.12.2020	1959	14 246 931	14 353 000	305	1 541	225 000	-7	225 007	4,44	3,55
BS	Bâle	Peter Merian-Strasse 47	PE	15.10.2019	1948	8 246 030	9 001 000	631	631	159 000	-7	159 007	4,29	4,68
BS	Bâle	Sattelgasse 2	PE	28.09.2018	1936	4 995 646	6 082 000	155	648	117 700	602	117 098	4,25	3,29
BS	Riehen	Schopfeggässchen 8	PE	13.06.2018	1968	8 326 143	8 658 000	1 984	1 224	219 684	8 100	211 584	3,48	3,28
ZG	Cham	Hinterbergstrasse 15 + 17	PE	01.09.2021	1989	28 869 919	30 215 000	5 448	8 148	665 982	31 868	634 114	4,22	4,15
ZG	Cham	Riedstrasse 3 + 5	PE	03.03.2021	1976	12 751 919	12 482 000	5 827	5 496	367 603	-3 421	371 024	4,07	3,91
ZH	Dietikon	Limmatfeld-Strasse 20	PE	15.12.2019	1984	10 798 623	11 415 000	3 941	4 451	318 997	56 498	262 500	3,88	4,25
ZH	Dübendorf	Stettbachstrasse 6	PE	01.11.2017	1973	26 546 313	26 614 000	4 588	7 330	628 562	51 576	576 986	4,00	3,28
ZH	Egg	Gewerbstrasse 16–20	PPE	26.01.2018	1976	15 572 879	15 906 000	5 714	9 294	476 669	-	476 669	3,48	3,41
ZH	Nänikon	Stationsstrasse 57	PE	01.11.2019	1992	5 476 310	5 366 000	1 658	1 227	168 128	4 955	163 173	3,40	3,96
ZH	Schlieren	Ifangstrasse 9 + 11 / Industriestrasse 19	PE/DS	07.11.2016	1989	18 330 106	17 389 000	15 463	15 037	892 756	1 397	891 359	3,94	3,91
ZH	Volketswil	Industriestrasse 22	PE	27.06.2018	1981	54 892 824	44 996 000	5 765	28 375	1 511 648	106 956	1 404 692	3,53	3,52
ZH	Volketswil	Müllerstrasse 5	PE	27.06.2018	2016	8 680 995	11 505 000	5 617	2 002	224 274	-	224 274	3,47	3,90
ZH	Wädenswil	Rüthof 8–12	PE	01.04.2020	2020	34 721 735	36 969 000	5 997	15 138	864 107	295	863 812	3,42	4,30
ZH	Wallisellen	Birkenweg 4 / Oberwiesenstrasse 4	PE	01.11.2016	1963	24 607 767	24 913 000	3 232	6 270	574 052	4 060	569 993	4,18	4,39
ZH	Wetzikon	Kastellstrasse 10 + 12	PE	11.12.2019	1965	22 010 594	23 271 000	12 693	8 753	579 966	-	579 966	3,51	3,99
ZH	Winterthour	Auwiesenstrasse 1	PE	04.10.2017	1970	11 344 113	12 524 000	4 463	5 194	335 317	-	335 317	4,01	3,96
ZH	Zurich	Bahnhofstrasse 69a	PE	23.12.2021	1898	169 772 820	168 073 000	269	1 399	1 389 525	81 955	1 307 570	4,47	3,91
ZH	Zurich	Bernerstrasse Nord 202–210	PE	11.07.2019	1977, 1976	25 077 248	25 289 000	6 555	8 820	689 008	28 627	660 381	4,52	3,34
ZH	Zurich	Hardturmstrasse 120	PPE	18.10.2019	1990	10 779 936	11 911 000	1 045	1 326	201 017	-	201 017	4,60	3,70
ZH	Zurich	Herostrasse 9	PE	01.02.2018	1975	20 123 540	19 776 000	1 815	6 940	651 868	98 307	553 561	4,59	2,57
ZH	Zurich	Strehlgasse 5	PE	02.09.2020	1900	4 482 532	5 054 000	53	137	90 000	-	90 000	4,40	3,25
Total intermédiaire: 27						638 026 742	635 228 000	125 425	170 193	14 247 066	977 890	13 269 176	4,07	3,83
IMMEUBLES À USAGE MIXTE														
AG	Baden	Mellingerstrasse 138 + 140	PE	30.11.2021	1961, 1969	9 647 709	9 461 000	2 350	3 791	274 555	1 468	273 087	4,16	2,63
AG	Rheinfelden	Obertorplatz 1 + 3	PE	01.10.2019	1981	6 653 397	7 271 000	1 482	1 554	141 745	-1 470	143 215	3,96	3,06
BL	Allschwil	Lindenstrasse 1	PE	31.01.2022	1962	6 941 047	6 804 000	581	1 064	112 118	29 871	82 246	4,21	3,34
BL	Birsfelden	Hauptstrasse 28 + 30	PE	03.08.2017	1972	41 225 917	42 852 000	3 067	6 378	806 068	120 686	685 381	3,69	4,40
BS	Bâle	Feldbergstrasse 50 / Klybeckstrasse 33	PE	31.03.2021	1859	7 279 748	6 598 000	340	1 072	113 760	651	113 109	4,24	3,36
BS	Bâle	Inselstrasse 61 + 61a	PE	02.07.2020	1925	4 494 443	4 667 000	515	1 091	81 768	-11	81 779	4,12	3,62
GE	Genève	Boulevard de la Cluse 20	PE	30.05.2018	1919	14 200 177	14 119 000	284	1 160	212 253	5 229	207 024	3,98	3,86
GE	Genève	Rue de la Baillive 2	PE	01.12.2021	1901	8 097 062	7 678 000	158	785	120 221	-	120 221	4,48	3,32
GE	Genève	Rue des Savoises 19	PE	20.12.2019	1958	6 941 944	7 856 000	206	798	143 154	6 147	137 007	4,19	2,74
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 28–32	PE	27.12.2017	1959	13 726 120	11 853 000	3 749	4 835	335 199	77 074	258 125	3,71	2,68
NE	Le Locle	Rue Henry-Grandjean 1	PE	30.05.2018	1968	2 597 884	2 418 000	549	2 746	159 358	21 520	137 838	3,10	2,65
TI	Bellinzona	Via alla Moderna 1 + 3	PE	11.05.2018	1950	8 113 642	7 750 000	1 328	2 584	178 170	74 594	103 576	3,76	3,34
VD	Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 1 + 3 / Rue du Milieu 2 + 4	PE	31.12.2021	1898	9 785 502	9 725 000	571	1 561	183 483	1 607	181 876	4,12	3,64
ZH	Adliswil	Albisstrasse 27	PE	15.11.2019	1960	12 195 867	12 135 000	1 969	1 657	188 630	2 987	185 643	3,86	3,16
ZH	Winterthour	Obergasse 2a	PE	01.11.2018	1968	7 478 139	9 094 000	339	1 042	180 469	-	180 469	4,49	2,65
ZH	Zurich	Albisstrasse 9	PE	07.02.2020	1927	10 390 070	11 012 000	308	1 085	142 475	15 095	127 380	4,39	3,65
ZH	Zurich	Müllerstrasse 57	PE	18.01.2019	1893	7 525 733	9 319 000	183	419	6 387	5 828	559	4,61	3,57
ZH	Zurich	Rotbuchstrasse 66	PE	11.11.2021	1911	12 409 981	12 077 000	381	921	128 193	-1 257	129 450	4,69	3,73
ZH	Zurich	Rotwandstrasse 51	PE	20.12.2021	1879	6 032 307	5 913 000	249	530	67 283	-	67 283	4,79	3,02
ZH	Zurich	Sternenstrasse 21	PE	20.10.2020	1920	8 421 609	7 565 000	232	681	88 107	-2 233	90 340	4,42	3,50
Total intermédiaire: 18						204 158 299	206 167 000	18 841	35 754	3 663 395	357 787	3 305 609	4,09	3,51

* 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 CHF	Valeur vénale CHF	Surface du terrain m ²	Surface locative** m ²	Revenu locatif [THÉORIQUE]*** CHF	Pertes sur loyers*** CHF	Produits bruts*** (revenu locatif [RÉEL]) CHF	Notation de l'emplacement	Notation de l'immeuble
TERRAINS À BÂTIR, Y COMPRIS LES BÂTIMENTS À DÉMOLIR ET LES IMMEUBLES EN CONSTRUCTION														
AG	Baden	Brown Boveri Platz 4	PE	04.02.2019	2023	68 077 283	71 673 000	3 360	11 707	-	-	-	4,08	4,30
TI	Paradiso	Riva Paradiso 18	PE	01.02.2018	2023	20 290 466	18 370 000	756	2 238	-	-	-	3,54	4,14
ZH	Fehraltorf	Wermatswilerstrasse 20	PE	13.07.2017	2022	17 050 499	20 687 000	3 865	2 523	-	313	-313	3,60	4,16
ZH	Höri	Wehntalerstrasse 8 + 10	PE	07.02.2017	1972	6 096 990	5 470 000	5 544	6 090	399 641	280 987	118 654	3,06	1,73
ZH	Uitikon	Leuen Waldegg	PE	02.07.2018	2024	83 785 379	89 616 000	19 303	16 117	-	-	-	4,18	4,58
ZH	Wetzikon	Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	PE	01.11.2017	2026	9 487 786	10 512 000	3 448	4 637	-	-	-	3,80	4,29
ZH	Zurich	Albisriederstrasse 166	PE	13.12.2017	2024	5 841 032	11 999 000	799	1 250	100 458	-	100 458	4,39	2,53
ZH	Zurich	Oberwiesenstrasse 63	PE	22.12.2020	2023	3 858 407	3 912 000	508	512	-	-	-	4,65	3,93
ZH	Zurich	Seebahnstrasse 141	PE	05.05.2017	1895, 2024	3 789 192	4 475 000	184	500	-	-	-	4,48	4,10
ZH	Zurich	Soodstrasse 90-96	PE	02.04.2019	2022	15 954 617	16 779 000	2 069	2 410	-	-	-	4,30	4,46
ZH	Zurich	Winterthurerstrasse 703 / Ueberlandstrasse 370	PE/PPE	01.07.2021	2027	91 938 566	90 202 000	9 682	15 767	-	-	-	4,28	4,17
Total intermédiaire: 11						326 170 218	343 695 000	49 518	63 749	500 100	281 300	218 800	4,11	4,22
Total: 155						2 294 671 294	2 413 449 000	358 491	419 276	37 055 616	2 597 741	34 457 875	4,11	3,78

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

** À l'achèvement des constructions

*** Non annualisé

Achats et ventes de terrains

Achats

Canton	Localité	Rue	Usage	Transfert de propriété	Valeur vénale en CHF
BL	Birsfelden	Baumgartenweg 5-10	Logement	03.01.2022	27 830 000
BL	Allschwil	Lindenstrasse 1	Mixte	31.01.2022	6 804 000
GE	Genève	Avenue Pictet-de-Rochemont 22	Logement	24.03.2022	17 495 000
BE	Berne	Elfenauweg 29	Logement	28.03.2022	6 714 000
VD	Lausanne	Chemin de la Vulliette 18	Logement	31.03.2022	11 301 000
ZH	Zurich	Wehntalerstrasse 402 + 404	Logement	01.04.2022	10 846 000
GE	Genève	Rue Henri-Veyrassat 10	Logement	31.05.2022	14 282 000
VS	Martigny	Rue d'Aoste 9	Logement	01.06.2022	10 218 000
ZH	Dübendorf	Kriesbachstrasse 67a	Logement	03.06.2022	5 400 000
ZH	Winterthur	Schlosstalstrasse 7 + 9	Logement	07.06.2022	12 005 000
ZH	Zurich	Schaffhauserstrasse 488 + 490	Logement	20.06.2022	14 605 000
AG	Suhr	Roggenweg 6-12	Logement	28.06.2022	12 137 000
ZH	Zurich	Albisstrasse 86	Logement	28.06.2022	5 341 000
Total: 13 biens					154 978 000

Ventes

	Prix de vente en CHF
Aucune	
Total	0

Recettes locatives par locataire supérieures à 5%

Part en %

Aucune	---
Total	---

Engagements de paiement contractuels après le jour de clôture du bilan au 30.06.2022

Engagements de paiement

Type d'engagement	Utilisation	Transfert de propriété	Investissement (prév.) en CHF
Engagements de paiement pour des achats de terrains			
Yverdon-les-Bains (VD), Rue du Lac 1-3 / Rue du Milieu 2-4	Mixte	31.12.2021	550 000
Winterthour (ZH), Schlosstalstrasse 7 + 9	Logement	01.06.2022	300 000
Total achats de terrains			850 000
Engagements de paiement pour des mandats de construction et investissements dans des immeubles			
Montant total			97 824 783
Engagements de paiement issus des contrats de bail			
Montant total			450 000
Total des engagements de paiement			99 124 783

Hypothèques accordées et autres engagements garantis par des hypothèques

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques rétrocedées				
Aucune				---
Total des hypothèques rétrocedées				0
Hypothèques accordées				
Financement Achats	Gage immobilier	14.12.2020-31.12.2023	0,72%	5 300 000
Financement Achats	Gage immobilier	14.12.2020-31.12.2023	2,50%	3 300 000
Financement Projet	Gage immobilier	19.01.2021-31.12.2023	2,50%	390 000
Financement Projet	Gage immobilier	08.03.2021-31.12.2023	2,50%	50 000
Financement Projet	Gage immobilier	25.06.2021-31.12.2023	2,50%	30 000
Financement Projet	Gage immobilier	03.08.2021-31.12.2023	2,50%	30 000
Financement Projet	Gage immobilier	30.09.2021-31.12.2023	2,50%	25 000
Financement Projet	Gage immobilier	22.11.2021-31.12.2023	2,50%	35 000
Financement Projet	Gage immobilier	07.12.2021-31.12.2023	0,72%	890 000
Financement Projet	Gage immobilier	07.12.2021-31.12.2023	2,50%	1 110 000
Financement Projet	Gage immobilier	27.12.2021-31.12.2023	2,50%	60 000
Financement Projet	Gage immobilier	31.01.2022-31.12.2023	2,50%	10 000
Financement Projet	Gage immobilier	23.02.2022-31.12.2023	2,50%	35 000
Financement Projet	Gage immobilier	07.03.2022-31.12.2023	2,50%	70 000
Financement Projet	Gage immobilier	31.03.2022-31.12.2023	2,50%	42 823
Financement Projet	Gage immobilier	30.05.2022-31.12.2023	2,50%	30 000
Financement Projet	Gage immobilier	07.06.2022-31.12.2023	2,50%	30 000
Financement Projet	Gage immobilier	30.06.2022-31.12.2023	2,50%	43 676
Total des hypothèques accordées				11 481 499

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; exception: la participation dans Zwing Littau AG.

Canton du siège	Entreprise (y compris UID), adresse	Montant de la participation Voix / capital	Capital actions / capital social en CHF
BS	Schopfgässchen Immobilien AG (CHE-102.998.629) Schopfgässchen 8, 4125 Riehen	100% / 100%	50 000
GE	Cojest SA* (CHE-101.006.448) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	100% / 100%	100 000
GE	ESDEF SA (CHE-105.911.211) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	100% / 100%	50 000
GE	Patrimonial Suisse SA (CHE-114.090.228) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	100% / 100%	100 000
GE	Relevisionen SA (CHE-109.880.578) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	100% / 100%	100 000
GE	Rockgest SA* (CHE-102.691.875) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	100% / 100%	50 000
GE	SP Swispluss SA* (CHE-112.256.676) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	100% / 100%	100 000
LU	Zwing Littau AG** (CHE-468.977.275) Obermatt 14, 6014 Lucerne	---	---

* Les sociétés sont détenues indirectement par la société holding Patrimonial Suisse SA.

** Concernant l'achat de l'immeuble situé Grünauring 19, Lucerne (LU), l'affiliation à une communauté d'affiliation a été acquise sous contrainte. Celle-ci a été transformée en octobre 2021 en société immobilière Zwing Littau AG et l'affiliation en une participation en actions. Au cours du premier trimestre 2022, ces actions ont été vendues à une tierce personne.

Hypothèques à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques rétrocedées				
Reprise à l'achat	Gage immobilier	14.11.2019–31.01.2022	1,05%	2 892 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	01.10.2020–31.03.2022	1,20%	27 500
Reprise à l'achat	Gage immobilier	06.12.2021–31.03.2022	3,97%	4 375
Financement achats/projets	Gage immobilier	10.12.2021–10.06.2022	–0,08% à –0,04%	78 630 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	23.12.2021–10.06.2022	–0,08% à –0,04%	168 170 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	25.05.2021–24.06.2022	–0,06% à –0,01%	20 630 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.07.2021–24.06.2022	–0,06% à –0,01%	14 850 000
Financement achats/projets	Aucun	14.12.2021–24.06.2022	0,00%	15 400 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.12.2021–24.06.2022	–0,06% à –0,01%	13 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	22.12.2021–24.06.2022	–0,10% à –0,03%	5 950 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	22.12.2021–24.06.2022	–0,06% à –0,01%	27 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	23.12.2021–24.06.2022	–0,10% à –0,03%	26 400 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.01.2022–24.06.2022	–0,07% à 0,02%	23 500 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.05.2022–24.06.2022	0,05%	15 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.05.2022–24.06.2022	0,05%	13 300 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	01.06.2022–24.06.2022	0,05%	10 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	03.06.2022–24.06.2022	0,05%	5 400 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	01.10.2020–30.06.2022	1,20%	27 500
Reprise à l'achat	Gage immobilier	06.12.2021–30.06.2022	3,97%	4 375
Total des hypothèques rétrocedées				440 185 750
Hypothèques à court terme (< 1 an)				
Financement achats/projets	Gage immobilier	10.06.2022–11.07.2022	0,02%	170 300 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.06.2022–14.07.2022	0,05%	7 500 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.06.2022–14.07.2022	0,05%	7 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	24.06.2022–25.07.2022	0,35%	8 060 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	24.06.2022–25.07.2022	0,35%	6 790 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	29.06.2022–29.07.2022	0,40%	5 300 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	24.06.2022–31.07.2022	0,30%	128 370 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.06.2022–31.07.2022	0,30%	11 700 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	24.06.2022–24.08.2022	0,35%	30 730 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.11.2019–30.09.2022	0,00%	19 081 250
Financement achats/projets	Gage immobilier	01.06.2021–30.09.2022	0,00%	877 500
Reprise à l'achat	Gage immobilier	04.02.2021–31.12.2022	1,90%	750 000
Total des hypothèques à court terme				396 458 750
Hypothèques à long terme (1 à 5 ans)				
Reprise à l'achat	Gage immobilier	01.01.2019–30.09.2023	2,20%	325 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	04.02.2021–30.11.2023	0,95%	100 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	04.02.2021–31.03.2025	1,75%	28 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	04.02.2021–31.12.2025	1,00%	750 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	01.10.2020–31.10.2026	1,20%	5 335 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	01.04.2012–31.03.2027	2,65%	900 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	02.12.2019–16.04.2027	0,93%	1 000 000
Total des hypothèques à long terme (1 à 5 ans)				8 438 000

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
hypothèques à long terme (> 5 ans)				
Reprise à l'achat	Gage immobilier	06.12.2021–23.07.2027	3,97%	2 603 750
Reprise à l'achat	Gage immobilier	06.12.2021–23.07.2027	3,97%	450 000
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%	8 400 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	1 250 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	5 800 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	15 550 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	2 400 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	4 750 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	3 530 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	970 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	5 650 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	30.06.2020–30.06.2030	0,92%	1 530 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	31.10.2020–31.10.2030	0,92%	190 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	10.06.2022–01.04.2031	0,59%	100 000 000
Total des hypothèques à long terme (> 5 ans)				154 773 750
Total des hypothèques				559 670 500

Taux effectifs des rémunérations

Rémunérations et frais accessoires imputés aux investisseurs

Rémunération	Taux maximum	Taux effectifs	Base
Commission d'émission de parts	5,00%	1,5%	Valeur nette d'inventaire des Parts
Commission de rachat de parts	2,00%	Aucun	Valeur nette d'inventaire des Parts
Charges annexes effectives ou forfaitaires	2,80%	0,5%	Valeur nette d'inventaire des Parts
Produit de la liquidation	0,50%	Aucun	Montant versé

Rémunérations et frais accessoires imputés à AKARA Diversity PK

Rémunération	Taux maximum	Taux effectifs	Base
Rémunérations à la direction du fonds			
Commission de gestion (frais de gestion)	1,00%	0,35%	Fortune totale du fonds
Honoraires de construction et de rénovation	3,00%	3,00%	Coûts de construction
Indemnité d'achat	2,00%	1,00%	Prix d'achat
Indemnité de vente	2,00%	n/d	Prix de vente
Rémunérations à des tiers			
Rémunération à la banque dépositaire (commission de la banque dépositaire)	0,05%	0,04%	Valeur nette d'inventaire des Parts
Commission de distribution de la banque dépositaire	0,50%	0,25%	Montant brut de la distribution
Rémunération aux gérances immobilières	5,00%	3,90%	Recettes locatives brutes

Bases pour le calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'Akara Diversity PK 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 à Akara Diversity PK par des expert(e)s en estimation indépendant(e)s 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'expert(e)s en estimation indépendant(e)s avec l'approbation de l'autorité de surveillance. L'inspection des terrains par les expert(e)s 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 actuel de l'Akara Diversity PK (annexe incluse) est entré en vigueur le 9 août 2022 (après expiration de cette période sous revue) et a été publié sur www.swissfunddata.ch. Ce dernier remplace le contrat de fonds du 1er mai 2020 (pertinent pour cette période sous revue). L'adaptation du contrat de fonds a été publiée le 14 juin / 8 juillet 2022 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 concernant l'Akara Diversity PK.

Direction du fonds et banque dépositaire

Aucun changement de direction du fonds ou de la banque dépositaire n'a eu lieu durant la période sous revue. Depuis le 9 août 2022, soit après la fin de la période sous revue, Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug, est la nouvelle direction du fonds. Ceci suite à la vente du groupe Akara à Swiss Prime Site Solutions AG et dans le cadre de la fusion de l'Akara Funds AG et de Swiss Prime Site Solutions AG. Aucune modification n'a eu lieu concernant la banque dépositaire en raison de la fusion Akara / Swiss Prime Site Solutions.

Dirigeants

Aucun changement au sein de la direction du fonds ou de la banque dépositaire n'a eu lieu durant la période sous revue. Depuis le 9 août 2022, soit après la fin de cette période sous revue, les personnes suivantes sont désormais compétentes pour la direction du fonds dans le cadre des changements au sein de la direction du fonds.

- Anastasius Tschopp, CEO
- Philippe Brändle
- Reto Felder
- Patrick Mandlehr
- Jerome Pluznik

Exercent leurs fonctions au sein de la direction du fonds, en lien avec l'Akara Diversity PK, Patrick Mandlehr en tant que CIO, Markus Beglinger en tant que responsable Gérance, Jürg Bläuer en tant que responsable Gestion du portefeuille, Rubina Insam en tant que responsable Acquisition, Tobias Langeneke en tant que responsable Fiducie de l'immobilier, Severin Oswald en tant que responsable Développement et Christian Ulrich en tant que responsable Réalisation. Le responsable Ventes est Fabian Linke.

Résultats après la date de clôture du bilan / autres

Le 9 août 2022, la réalisation de la fusion déjà mentionnée a été effectuée entre l'actuelle direction du fonds d'Akara Diversity PK, Akara Funds AG, avec Swiss Prime Site Solutions AG, qui agit depuis cette date en tant que direction du fonds d'Akara Diversity PK. Parmi la direction de l'ancienne direction du fonds, composée de Karl Theiler (CEO), Jonathan van Gelder (CIO) et Jerome Pluznik (Legal, Risk & Compliance), seul le dernier est resté. Le 9 août 2022, le remplacement de l'organe de révision et de l'organe de contrôle d'audit prudentiel

de SWA Auditors AG, Pfäffikon (SZ) par KPMG AG, Zurich a été effectué. Enfin, le 9 août 2022, la réalisation de la fusion entre Swiss Prime Site Solutions AG et Akara RealEstate Management AG, Zoug, a également été effectuée. Cette dernière a été mandatée par la direction du fonds pour exécuter des mandats ET, des mandats de conseil relatifs à la technique de construction et des mandats de construction ainsi que pour la gestion technique d'immeubles du portefeuille d'Akara Diversity PK. Suite à la fusion, les mandats mentionnés sont exécutés depuis le 9 août 2022 au sein de la direction du fonds et de manière indépendante.

Pandémie de COVID-19

Le 31 janvier 2020, l'Organisation mondiale de la Santé (OMS) a désigné la diffusion du COVID-19 (coronavirus) comme situation d'urgence de santé internationale. Le Conseil d'administration et la direction du fonds suivent depuis attentivement les événements et prennent au besoin les mesures nécessaires. Au moment de la rédaction du présent rapport de gestion, le renchérissement et les difficultés et/ou retards de livraisons de matériaux de construction sont au centre des préoccupations, ce qui est dû d'une part à la stratégie zéro covid du gouvernement chinois et d'autre part aux besoins accrus du marché depuis le recul de la pandémie. Nous ne pouvons actuellement pas évaluer de manière fiable si les mois d'automne et d'hiver qui arrivent seront synonymes d'un retour en force de la pandémie ni les conséquences financières directes et indirectes qui en découlent, de manière générale et spécifiquement pour l'Akara Diversity PK.

Crise ukrainienne

La situation toujours peu réjouissante en Ukraine au moment de la rédaction du présent rapport de gestion ainsi que les sanctions qui y sont liées entraînent également un renchérissement et des difficultés de livraison de divers matériaux. Il existe en outre le danger d'une pénurie d'énergie au cours des prochains mois en Europe de l'Ouest et en Suisse. En raison des nombreuses incertitudes actuelles, nous ne pouvons actuellement pas évaluer de manière fiable si et dans quelles proportions une telle pénurie aura lieu et quelles en seront les conséquences pour l'Akara Diversity PK. Le conseil d'administration et la direction du fonds suivent toutefois les événements de près et analysent actuellement les scénarios possibles et les actions nécessaires qui en découlent. Le renchérissement de diverses énergies déjà perceptible est pris en compte dans cette analyse.

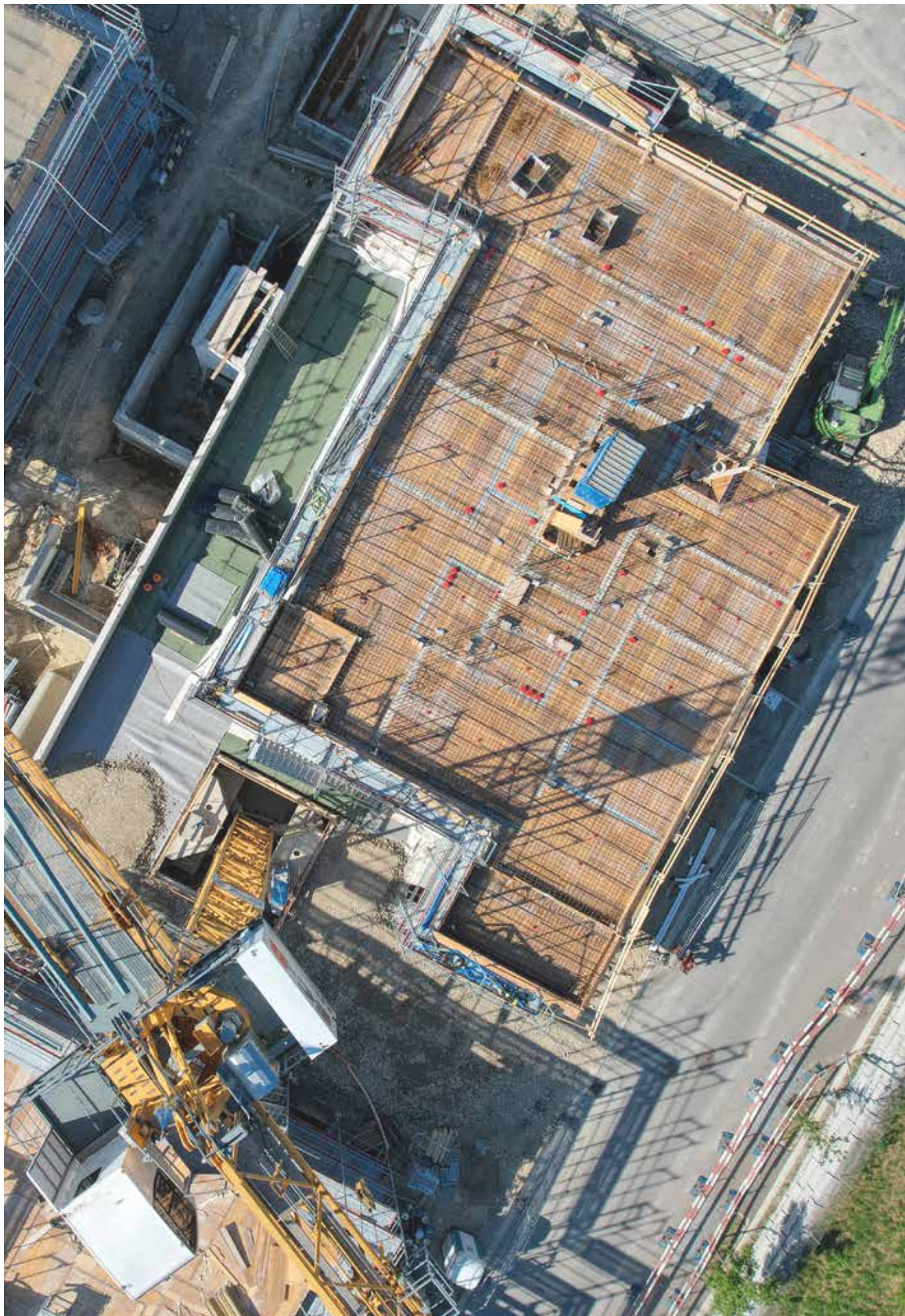
Transactions avec des personnes proches

La direction du fonds confirme qu'il n'y a pas eu de transfert de valeurs immobilières à des proches ou venant de proches au cours de la période sous revue, en vertu de l'art. 63, al. 2 LPCC en association avec l'art. 32, 32a et 91a OPCC et le ch. 18 de la directive de l'Asset Management Association Switzerland en vigueur pour les fonds immobiliers (directives AMAS relatives aux fonds immobiliers) du 2 avril 2008, état au 13 septembre 2016).

En ce qui concerne Akara Real Estate Management AG, Zoug, mandatée par la direction du fonds pour exécuter des mandats ET, des mandats de conseils relatifs à la technique de construction et des mandats de construction ainsi que pour la gestion technique d'immeubles du portefeuille d'Akara Diversity PK, il s'agit d'une personne proche au sens de l'art. 91a OPCC. Ces mandats ont été conclus aux conditions habituelles du marché (art. 63 al. 2 LPCC et art. 32, 32a et 91a OPC-FINMA et le ch. 18 de la directive de l'Asset Management Association Switzerland en vigueur pour les fonds immobiliers du 2 avril 2008, état au 13 septembre 2016).

Respect des restrictions d'investissement

La direction du fonds confirme qu'Akara Diversity PK respecte toutes les restrictions d'investissement selon le § 11 en combinaison avec le § 1 ch. 4 let. h du contrat de fonds.



Utikon (ZH), Leuen Waldegg | Année de construction: 2023 | Volume du projet (prévu): CHF 164,22 Mio | Revenu locatif [THÉORIQUE]: CHF 6,15 Mio

Certificats

Rapport de l'évaluateur



PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
Postfach
CH-8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00
www.pwc.ch

Akara Swiss Diversity Property Fund PK
c/o Swiss Prime Site Solutions AG
Alpenstrasse 15
6300 Zug

13. September 2022

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.06.2022

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der AKARA Funds AG wurden sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Areal- und Entwicklungsliegenschaften des Swiss Diversity Property Fund PK im Eigentum der AKARA Funds AG durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30.06.2022¹ bewertet.

Bewertungsstandards und -grundlagen

Die Bewertungen entsprechen den Vorgaben des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association und stehen im Einklang mit den Best Practice-Vorgaben der International Valuation Standards (IVSC), des Swiss Valuation Standard (SVS) und den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

In Übereinstimmung mit den Marktwertdefinitionen von IVSC, SVS, und RICS wird der Marktwert wie folgt definiert: „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“.

Jedes Objekt wird individuell und nicht als Teil des Portfolios bewertet. Die Wertermittlung der Liegenschaften erfolgt auf Basis von auf dem Markt beobachtbaren Parametern. Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Finanzierungs- und Veräusserungskosten, Mehrwertsteuer etc.), werden im Einklang mit der Bewertungspraxis in der Schweiz nicht berücksichtigt.

Grundlage für die Bewertung bilden aktuelle Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Dokumente und Daten zu den Liegenschaften wurden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit dieser Dokumente wird vorausgesetzt. Die Liegenschaften werden im Rahmen der Bewertung jeweils mindestens alle drei Jahre sowie zum Zweck einer Akquisition oder nach Umbau besichtigt.

Bewertungsmethodik

Die einzelnen Liegenschaftswerte werden nach der Discounted Cash Flow Methode (DCF-Methode) ermittelt. Hierfür werden die jährlich erwarteten Netto Cash Flows, d.h. die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, über einen Betrachtungshorizont von zehn Jahren prognostiziert. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit-Jahr) dargestellt. Die einzelnen Cash Flows werden auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

Der hierbei verwendete Diskontierungszinssatz reflektiert die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft und wird mittels Komponentenmethode festgelegt. Der Basisdiskontierungszinssatz bezieht sich auf die langfristige Renditeprognose für 10-jährige Bundesanleihen und wird um einen

¹ Bei kürzlich bewerteten Anlageliegenschaften (nach 31.12.2021) und unveränderter Datengrundlage wurden keine Updates durchgeführt.



Zuschlag zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienpezifische Risiken werden pro Liegenschaft individuell berücksichtigt. Der Kapitalisierungszinssatz wird um das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf adjustiert. Die langfristige Inflationsannahme wird hierbei mit 1.00% berücksichtigt.

Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 155 Objekte im Portfolio des Akara Swiss Diversity Property Fund PK. Im Berichtszeitraum vom 01.01.2022 bis 30.06.2022 wurden 13 Liegenschaften akquiriert. Es wurde keine Liegenschaft verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertung wurden 49 Liegenschaften bewertet und 20 Liegenschaften besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 30.06.2022 bei 2.55%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios per 30.06.2022 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 2'413'449'000 bewertet.

Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

Handwritten signature of Dr. Marc Schmidli in black ink.

Dr. Marc Schmidli, CFA
Partner

Handwritten signature of Sebastian Zollinger in black ink.

Sebastian Zollinger

Sebastian Zollinger MRICS
Director



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Swiss Prime Site Solutions AG

Alpenstrasse 15

CH-6300 Zoug

Tél. +41 58 400 94 00

info@sps.swiss