



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Rapport semestriel non vérifié au 30.06.2025

Akara Swiss Diversity
Property Fund PK

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

Clause de non-responsabilité

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

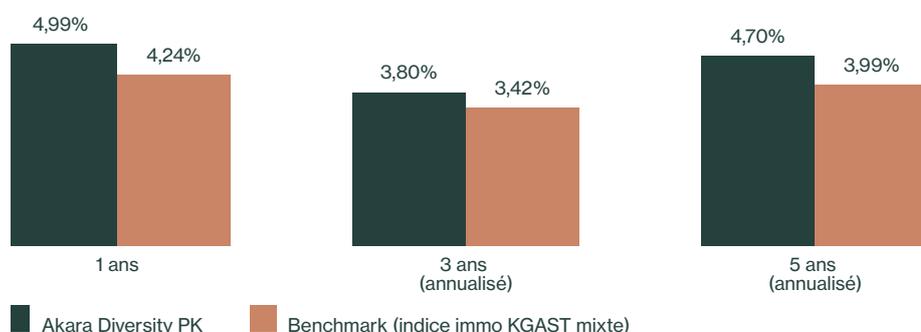
Sommaire

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

L'essentiel en bref

		01.01.2025– 30.06.2025	01.01.2024– 30.06.2024
Données de base			
Émission de nouvelles parts du fonds	Nombre	162 768	39 933
Parts en circulation	Nombre	1 931 995	1 755 219
Valeur d'inventaire par part	CHF	1 146,38	1 126,89
Prix de rachat par part	CHF	1 092,00	1 104,33
Taux d'excompte / de capitalisation réel moyen	%	2.62/2.68	2.68/2.75
Compte de fortune			
Valeur vénale des bâtiments	CHF	2 968 685 000	2 774 611 000
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	2 996 434 219	2 833 810 701
Taux de financement externe	%	24,27	27,33
Quote-part des capitaux de tiers	%	26,09	30,20
Intérêts des capitaux de tiers	%	1,17	1,52
Durée restante des capitaux de tiers	Années	2,95	2,95
Fortune nette du fonds (VNI)	CHF	2 214 796 875	1 977 938 378
Compte de résultat			
Résultat net	CHF	35 808 304	28 803 068
Loyers	CHF	49 166 630	45 532 285
Taux de perte sur loyer	%	3,62	2,51
Durée restante des contrats de bail fixés (WAULT)	Années	4,43	4,62
Rendement et performance			
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	2,49	2,05
Rendement du capital investi (ROIC)	%	1,97	1,71
Rendement des placements	%	2,56	2,12
dont le rendement de cashflow	%	1,66	1,49
dont le rendement lié à l'évolution de la valeur	%	0,90	0,63
Rendement brut [THÉORIQUE] des constructions achevées	%	3,79	3,94
Rendement net des constructions achevées	%	3,00	3,17
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	78,48	75,47
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER_{REF} GAV)	%	0,52	0,53
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER_{REF} NAV)	%	0,74	0,75

Rendement de placement vs. benchmark



Informations sur le fonds et organisation

Données de base

Désignation du fonds	Akara Swiss Diversity Property Fund PK
Année de fondation	2016
N° de valeur / ISIN	33 349 032 / CH 033 349 032 1
Form juridique	Fonds immobilier contractuel pour investisseurs qualifiés (art. 25 et suivants de la LPCC)
Cercle d'investisseurs	Investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 LPCC : Les investisseurs autorisés sont exclusivement les institutions exonérées d'impôts du deuxième pilier et du pilier 3a domiciliées en Suisse (en particulier les institutions de prévoyance, les institutions au sens de la loi sur le libre passage, les institutions supplétives, les fonds de sécurité, les fondations de placement, les fonds de bienfaisance, les fondations de financement, les fondations bancaires dans le cadre du pilier 3a) ainsi que les caisses d'assurance sociale et de compensation exonérées d'impôts (en particulier les caisses d'assurance chômage, maladie, vieillesse, invalidité et survivants, à l'exception des compagnies d'assurance concessionnaires) en Suisse. Sont également autorisés comme investisseurs les fonds de placement dans la mesure où leur cercle d'investisseurs se compose exclusivement des institutions exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse mentionnées ci-dessus.
Exercice comptable	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Direction du fonds	Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug

Conseil d'administration



Jürg Sommer
Président du Conseil
d'administration



Marcel Kucher
Membre du conseil
d'administration



Philippe Keller
Membre du conseil
d'administration

Le Conseil d'administration de Swiss Prime Site Solutions AG est constitué des personnes suivantes :

- Jürg Sommer, de Sumiswald (BE), à Safenwil (AG), président (également Group General Counsel de Swiss Prime Site AG, Zoug, ainsi que président du Conseil d'administration de la société du groupe Swiss Prime Site : Akara Property Development SA, Zoug, et président du conseil de surveillance de Fundamenta Group Deutschland AG, Munich)
- Marcel Kucher, de Herrliberg (ZH), à Zurich, vice-président (également Group CFO de Swiss Prime Site AG, Zoug, ainsi que membre du Conseil d'administration des sociétés du groupe Swiss Prime Site suivantes : Akara Property Development SA, Zoug, Jelmoli SA, Zurich, Swiss Prime Site Immobilien SA, Zurich, Swiss Prime Site Finance SA, Zoug, Swiss Prime Site Management SA, Zoug, également en tant que membre du Conseil de surveillance de Fundamenta Group Deutschland AG, Munich) ; membre du Conseil d'administration de Superlab Suisse SA, Zurich, de Flexoffice (Schweiz) SA, Zurich, et de Urban Connect SA, Zurich
- Philippe Keller, de Sarmenstorf (AG), 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)
- Ricardo Ferreira, d’Unterägeri (ZG), à Unterägeri, COO Mandates (également directeur de plusieurs véhicules de placement de Fundamenta)
- Deniz Gian Orga, de Soleure, à Uitikon Waldegg (ZH), COO Europe

Mise en œuvre opérationnelle



Christoph D. Jockers
CIO (Akara Diversity PK)



Bernhard Rychen
CFO



Jerome Pluznik
Head Legal & Compliance



Rubina Insam
Head Acquisitions & Sales
(Akara Diversity PK)



Jacqueline Barth
Head Asset Management
(Akara Diversity PK)



Regina Hardziewski
Head Sustainability

Informations sur le tiers

Organe de révision statutaire de la direction du fonds	PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zurich
Société d'audit prudentiel d' Akara Fund	KPMG AG, Zurich
Experte en évaluation accréditée	PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zurich
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Délégation de missions partielles

Comptabilité de la direction du fonds	Swiss Prime Site Management AG, Zoug
Comptabilité du fonds, calcul de la valeur nette d'inventaire et des impôts	Swiss Prime Site Management AG, Zoug
Gestion immobilière commerciale, surveillance de la gestion technique, Logiciel central de gestion	Huwiler Services AG, Ostermundigen
Gestion immobilière technique	Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug, ou, selon le cas, délégation aux entreprises suivantes : Adimmo AG, Bâle ; Alterimo SA, Crissier ; Ambühl Immobilien AG, Klosters-Serneus ; Apleona Schweiz AG, Wallisellen ; Bernard Nicod SA, Monthey ; Eyer Immobilien GmbH, Brig-Glis ; Gestione Immobiliare per Istituzionali SA, Lugano ; Immobilien House Gossweiler, Mellingen ; Privera SA, Berne ; Sproll & Ramseyer AG, Saint-Gall ; Varias Immobilien GmbH, Winterthour ; Wincasa AG, Zurich
Ressources humaines	Swiss Prime Site Management AG, Zoug
Informatique et infrastructure	Swiss Prime Site Management AG, Zoug
Infrastructure pour CRM	Jusqu'au 30.05.2024 : Salesforce, SFDC Ireland Ltd., Dublin À compter du 01.05.2024 : Swiss Prime Site Management AG, Zoug avec Software MS Dynamics 365

Rapport d'activité de la direction du fonds

Nous avons le plaisir de vous présenter le rapport semestriel 2025 de l'Akara Diversity PK. Ce rapport couvre la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2025 et s'inscrit dans le neuvième exercice prenant fin au 31 décembre 2025.

Points clés

- **Surperformance de 75 pb par rapport à l'Immo-Index KGAST mixte**, calculé sur 1 an
- **Solides rendements de cash-flow** de 1,66% (comptes semestriels 2024 : 1,49%)
- **Excellent rendement lié à l'évolution de la valeur** de 0,90% (comptes semestriel 2024 : 0,63%)
- **Deux augmentations de capital** d'un volume total de CHF 185 millions réalisées avec succès
- **Gains en capital réalisés** suite à des ventes de CHF 10,5 millions
- **Baisse du coefficient d'endettement** à 24,3% (comptes semestriels 2024 : 27,3%)
- **Baisse du taux d'intérêt moyen sur les capitaux étrangers** à 1,17% (comptes semestriels 2024 : 1,52%)
- **Augmentation de la marge EBIT** à 78,48% (comptes semestriels 2024 : 75,47%)

Généralités

Le rendement de placement pour le premier semestre 2025 est de 2,56%. Celui-ci est constitué d'un rendement de cash-flow à hauteur de 1,66% et d'un rendement lié à l'évolution de la valeur de 0,90%. Sur une année, ce résultat a permis de réaliser à nouveau une surperformance de 75 points de base par rapport à l'Immo-Index KAGST mixte. Depuis le lancement, il en résulte ainsi une surperformance cumulée de 10,1% par rapport à l'Immo-Index CAFP mixte.

L'Akara Diversity PK a fait ses preuves au fil des ans en tant que solution d'investissement fiable et établie pour les institutions de prévoyance exonérées d'impôts, les caisses sociales et de compensation. La confiance des investisseuses et investisseurs se reflète également dans les 14^{ème} et 15^{ème} augmentations de capital de l'Akara Diversity PK réalisées au cours de la période sous revue. Au total, le fonds a pu lever CHF 185 millions de nouveaux capitaux propres. Grâce à la vente d'appartements en propriété par étages à Uitikon-Waldegg (ZH) et à la vente d'immeubles existants dans le cadre de la stratégie « Capital Upcycling », des gains en capital d'environ CHF 11 millions ont pu être réalisés. Une partie de ce capital a déjà été investie de manière ciblée dans des acquisitions immobilières et des projets de construction en cours. Les capitaux qui n'ont pas été utilisés directement ont servi à réduire temporairement les financements par emprunt à court terme, créant ainsi une marge de manœuvre pour de nouveaux investissements. Certains d'entre eux seront finalisés dès le troisième trimestre.

Gestion du portefeuille

Au premier semestre 2025, l'accent a été mis sur le développement systématique de la stratégie de portefeuille établie. Le portefeuille a été renforcé de manière ciblée dans le cadre de l'approche éprouvée du « Capital Upcycling ». Les ventes stratégiques ont permis de financer la réserve de projets, amélioré le rendement du portefeuille et accru l'efficacité. Des rachats complémentaires ont encore renforcé ces effets positifs. La marge de bénéfice d'exploitation a de nouveau pu être augmentée et s'élevait à 78,5% au 30 juin 2025, soit une hausse d'environ 300 points de base par rapport à la même période de l'année précédente.

Sur le plan opérationnel également, des initiatives centrales visant à améliorer la qualité et l'efficacité ont été lancées avec succès. Il convient de souligner en particulier le changement de prestataire de services de gérance : dans le cadre d'une vaste procédure d'appel d'offres, Wincasa ou Wincasa AG se sont imposées en tant que nouvelles sociétés de gérance globale. À partir du 1^{er} janvier 2026, la gérance technique et commerciale sera assurée par un seul et même prestataire, en lieu et place de la collaboration actuelle avec plus de dix partenaires externes.

Du point de vue des biens immobiliers, le repositionnement de l'immeuble sis Bahnhofstrasse 69a à Zurich est remarquable. Pour l'ancienne surface de vente d'Esprit, une marque de renommée internationale, Rituals Cosmetics Switzerland AG, a été choisie pour réaliser son concept de magasin innovant sur trois étages. Le quatrième étage commercial du 2^{ème} étage est transformé en surface de bureaux et a déjà été loué avec succès. Dans le cadre des nouvelles locations, la technique du bâtiment sera également modernisée, ce qui préparera l'immeuble au prochain cycle de vie. L'achèvement des travaux de rénovation est prévu pour le second semestre.

La gestion active du portefeuille a conduit à une augmentation de la taille moyenne des biens immobiliers de CHF 17,5 millions au premier semestre 2024 à environ CHF 19,7 millions au premier semestre 2025. À la date de clôture du bilan, le portefeuille regroupe 141 immeubles existants et 10 projets de construction, pour une valeur vénale totale de CHF 2,97 milliards. Comme prévu, le taux de vacance a augmenté à environ 3,8%. Cette évolution s'explique par les relocations et les repositionnements imminents d'immeubles commerciaux. Dans le même temps, nous avons enregistré une hausse encourageante de 8% des revenus locatifs par rapport au premier semestre 2024. Cette évolution positive est le résultat des ajustements stratégiques du portefeuille, de l'achèvement de projets de construction et de nouvelles acquisitions à haut rendement, notamment l'immeuble Forchstrasse à Zurich (voir ci-dessous).

L'analyse de notre expert en estimation indépendant PwC au 30.06.2025 montre une nouvelle fois qu'il existe un potentiel à long terme : après investissements, les loyers du marché pour les utilisations résidentielles dans le portefeuille existant de l'Akara Diversity PK se situent dans le quantile 50–60% selon le benchmark de PwC. Les loyers cibles actuels ne se situent que dans le quantile 40%. Ce potentiel est réalisé progressivement et en fonction de l'état du bâtiment, soit par des optimisations ciblées de la structure locative, soit par des rénovations, des agrandissements de bâtiments ou des bâtiments neufs de remplacement. La rentabilité des projets est toujours au premier plan. En conséquence, les petits objets à potentiel de rendement, dont la rénovation ou la nouvelle construction nécessiterait des ressources disproportionnées, sont vendus de manière sélective. Les recettes sont réinvesties précisément dans le cadre de notre stratégie « Capital Upcycling » dans des projets de construction ou des acquisitions immobilières plus importants et plus efficaces afin de renforcer durablement le fonds et d'augmenter encore le potentiel de rendement.

Acquisition & ventes

Au cours de la période sous revue, nous avons acquis trois biens immobiliers d'une valeur totale d'environ CHF 66 millions : deux immeubles d'habitation et un projet en développement en cours de construction. Dès le début de l'année, nous avons acquis un immeuble d'habitation à haut rendement situé Forchstrasse à Zurich. Construit en 2019, le bâtiment comprend 25 appartements avec des plans bien pensés et un approvisionnement en chaleur sans émission de CO₂. L'attrait de cette acquisition est par ailleurs renforcé par le résultat d'évaluation positif au 30 juin 2025. Un autre immeuble d'habitation a été acquis à Dornach (SO). L'immeuble des années 1970 a été entièrement rénové au cours des dix dernières années et compte une cinquantaine d'appartements. La troisième acquisition concerne un projet en développement à Ecublens (VD). L'immeuble commercial moderne « Huup » certifié Minergie-P y sera construit d'ici fin 2027. Environ 7 000 m² de bureaux seront construits sur dix étages complets, auxquels s'ajouteront des surfaces de vente au rez-de-chaussée ainsi que des espaces de stockage et de stationnement au sous-sol. Grâce à un taux de location anticipée élevé et à d'autres candidats locataires issus du secteur public, le projet offre un potentiel prometteur pour le fonds.

Rapport d'activité

Dans le cadre de l'assainissement du portefeuille et de la stratégie « Capital Upcycling », douze immeubles existants ont été vendus au cours de la période sous revue pour un volume moyen d'environ CHF 7,2 millions. L'objectif de ces ventes, d'un volume total d'environ CHF 86 millions, était d'augmenter la taille moyenne des biens immobiliers, de retirer du fonds les risques liés à la construction et au développement de biens de faible volume et d'améliorer encore l'efficacité du portefeuille. En outre, des appartements en propriété par étage ont été vendus à Uitikon-Waldegg (ZH) et Niederwangen (Berne) pour un volume total de CHF 40 millions. Les transactions ont donné lieu à un bénéfice réalisé de près de CHF 11 millions et à un gain d'évaluation d'environ CHF 4 millions.

Development & construction

Au cours du premier semestre 2025, le développement et la mise en œuvre de projets de construction ont été poursuivis de manière ciblée. L'accent est mis sur la densification urbaine, la construction durable et la création de logements supplémentaires.

Dans le domaine Development, l'accent a été mis sur la préparation des demandes de permis de construire pour des projets dans le canton de Zurich. L'objectif est de les déposer avant d'éventuelles votations populaires cantonales afin d'éviter d'éventuelles restrictions dans la procédure d'autorisation.

Des étapes importantes ont été franchies dans le domaine Construction. À Lugano Paradiso (TI), 13 appartements ont été achevés et tout comme le troisième et dernier lot de construction « Leandro » comprenant 47 appartements en copropriété à Uitikon-Waldegg (ZH). Les appartements d'Uitikon-Waldegg sont actuellement commercialisés en tant qu'appartements en copropriété. Parallèlement, de nouveaux projets ont été lancés, dont la construction de 52 appartements à Giubiasco (TI) et la pose de la première pierre sur le terrain constructible « J » à Plan-les-Ouates (GE). Pour ce dernier, Tertianum et Coop ont déjà pu être acquis l'année dernière en tant que locataires principaux à long terme. Les deux projets se déroulent conformément au calendrier prévu et devraient générer environ CHF 4 millions de revenus locatifs supplémentaires pour le fonds une fois achevés en 2027. L'acquisition du projet « Huup » à Ecublens (VD) a permis d'élargir encore le pipeline de développement. La construction a déjà démarré sur le site.

À la date de référence, des projets de construction représentant un volume total d'environ CHF 150 millions sont en cours de réalisation, et environ CHF 450 millions supplémentaires sont prévus d'ici 2029. Au total, près de CHF 600 millions seront investis d'ici fin 2029 dans l'objectif de créer près de 950 appartements supplémentaires et environ 20 000 m² de nouvelles surfaces commerciales. Sont pris en compte aussi bien les repositionnements d'envergure que les projets de nouvelles constructions. Nous sommes convaincus que ces développements permettront de créer des espaces de vie de grande qualité qui contribueront à un rendement durablement attrayant pour le fonds.

Structure du portefeuille

Au 30 juin 2025

151

biens en propriété

3

achats en 2025

2 969 Mio de CHF

de valeur vénale

102 Mio de CHF

produit THÉORIQUE des locations immobilières

20 Mio de CHF

Ø volume immobilier

453 820 m²

de surface locative

4,13

Ø notation de l'emplacement

4,43 années

WAULT

53%

logements

[produit THÉORIQUE des locations immobilières]

10%

de terrains à bâtir

[valeur vénale]

3 076

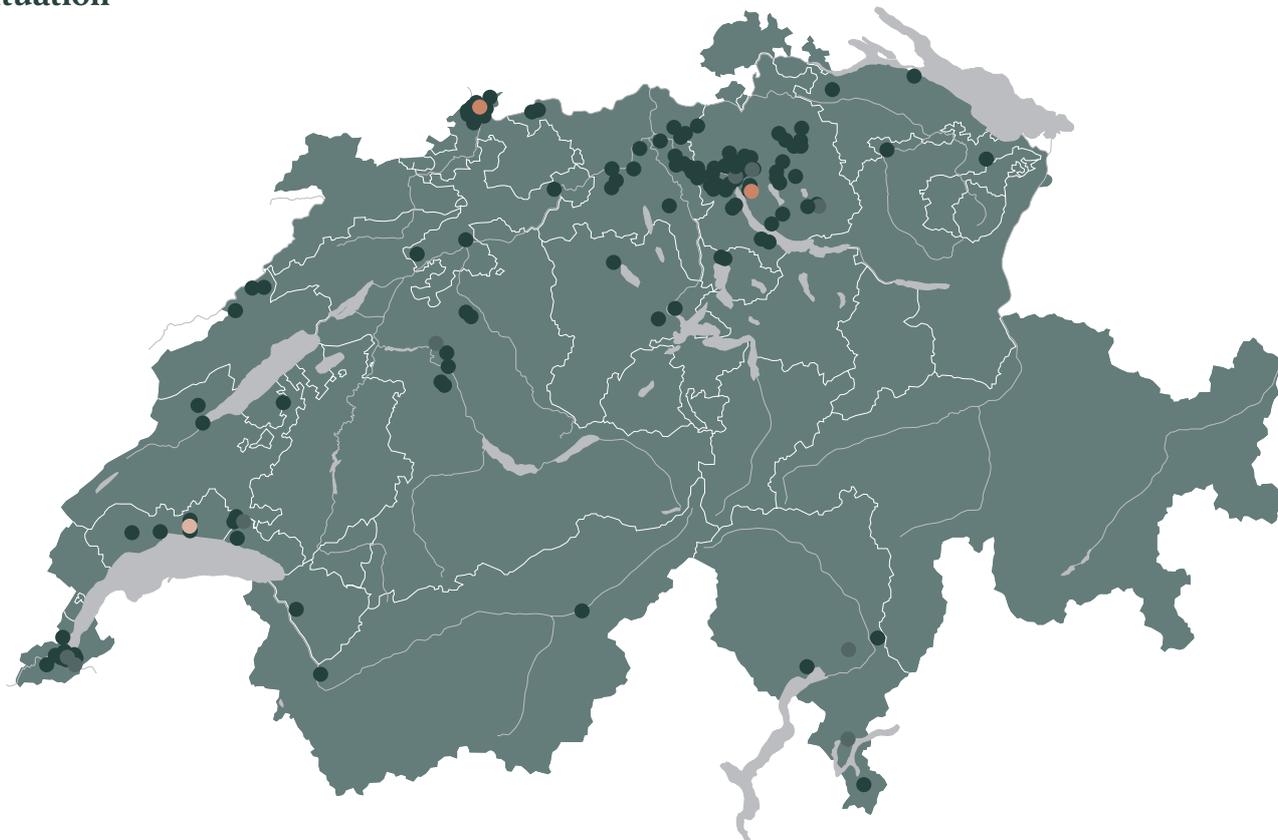
appartements

258 268 m²

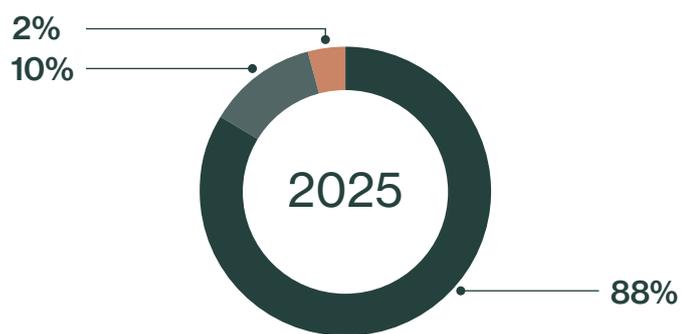
de surfaces commerciales

Structure du portefeuille

Situation



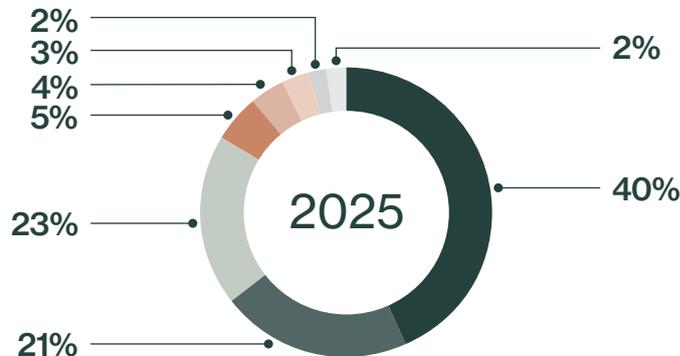
Composition (sur la base de valeur vénale)



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

	31.12.2029*	30.06.2025	30.06.2024
■ Zurich	41%	40%	43%
■ Suisse du Nord-Ouest	19%	21%	21%
■ Arc lémanique	25%	23%	19%
■ Suisse méridionale	5%	5%	5%
■ Suisse romande	3%	4%	4%
■ Berne	3%	3%	3%
■ Suisse centrale	2%	2%	3%
■ Suisse orientale	2%	2%	2%

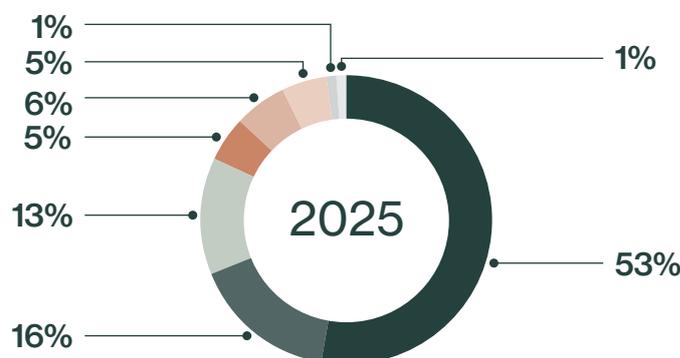
* après l'achèvement des constructions



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

	31.12.2029*	30.06.2025	30.06.2024
■ Logements	57%	53%	53%
■ Bureaux/administration	15%	16%	14%
■ Artisanat/industrie	11%	13%	13%
■ Commerce/vente	6%	5%	8%
■ Parking	6%	6%	5%
■ Entrepôt/archive	4%	5%	5%
■ Autres	1%	1%	1%
■ Gastronomie	0%	1%	1%

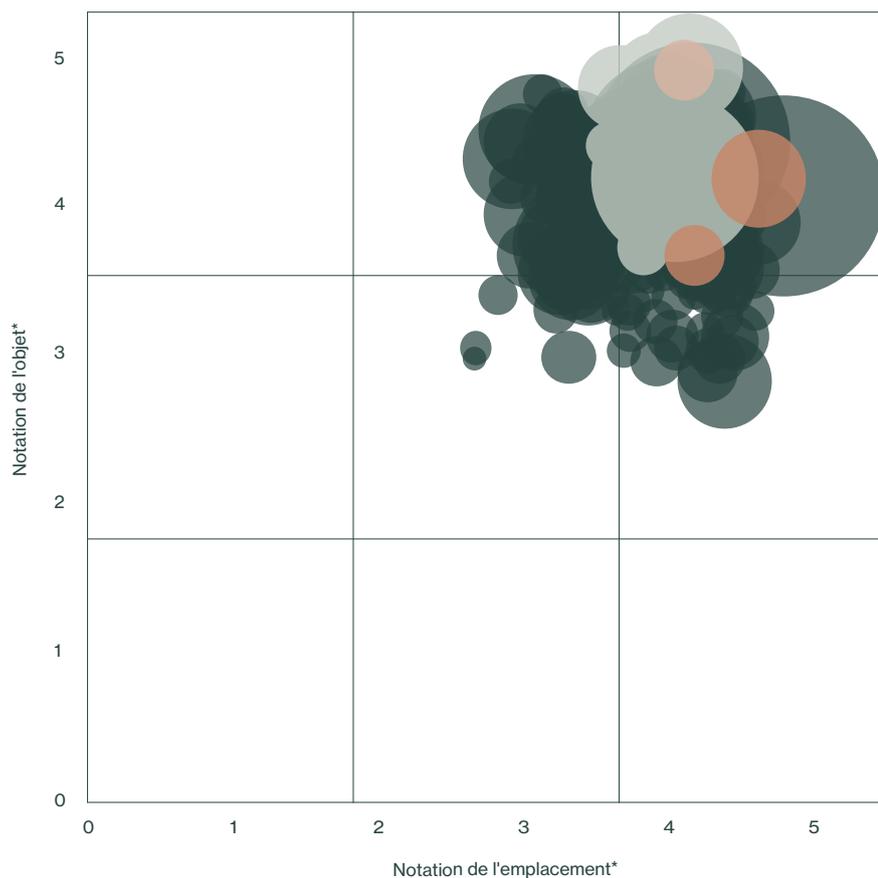
* après l'achèvement des constructions



Structure du portefeuille

Notation (sur la base de la valeur vénale)

	30.06.2025	30.06.2024
Ø notation de l'emplacement	4,13	4,15
Ø notation de l'objet	3,88	3,84

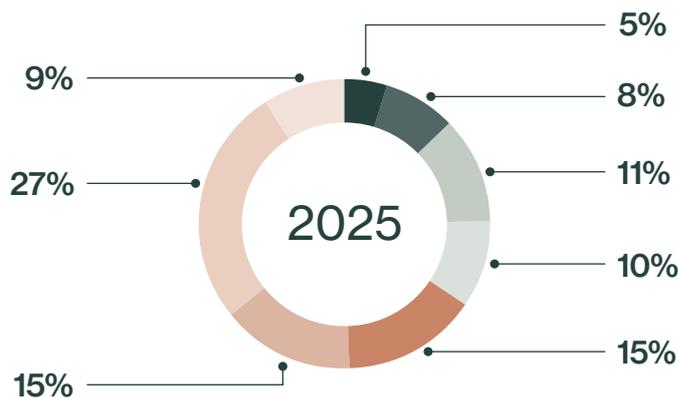


■ Biens immobiliers portefeuille
 ■ Terrains à bâtir/projets portefeuille
 ■ Biens immobiliers achat 2025
 ■ Terrain à bâtir/projet achat 2025

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

Durées commerciales des contrats de bail

	30.06.2025	30.06.2024
WAULT	4,43 années	4,62 années
■ indéterminée	5%	3%
■ < année	8%	21%
■ 1-2 années	11%	5%
■ 2-3 années	10%	9%
■ 3-4 années	15%	6%
■ 4-5 années	15%	14%
■ 5-10 années	27%	31%
■ > 10 années	9%	11%



Construction en cours

Au 30 juin 2025

Terrain' en Mio de CHF	2025	2026	2027	2028	2029	Volume at cost	Volume en cours	Volume du projet (prév.) ²	Loyer net [CIBLE] ³
Plan-les-Ouates, Le Rolliet, Cherpines (Baufeld J)						39	36	75	2,8
Giubiasco, Viale C. Olgiati						7	18	25	1,0
Ecublens, Avenue du Tir-Fédéral						13	41	54	2,2
Zurich (ZH), Winterthurerstrasse 703 / Ueberlandstrasse 370						98	122	220	7,3
Belmont-sur-Lausanne, Route des Monts-de-Lavaux 1						39	49	88	2,3
Plan-les-Ouates, Le Rolliet, Cherpines (Baufeld B)						25	40	65	2,4
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse						10	31	41	1,4
Total du volume des investissements						231	337	568	19

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

2) Terrain inclus

3) À l'achèvement des constructions

Durabilité

Notations

GRESB

Au premier semestre 2025, Swiss Prime Site Solution AG a participé officiellement pour la quatrième fois à l'évaluation du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Les résultats sont attendus à l'automne 2025.

Benchmark REIDA en matière de CO₂

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

Signataire de l'UN PRI

Le reporting PRI (Principles for Responsible Investment) des Nations Unies aura lieu également au second semestre (UNPRI). Les résultats sont attendus en décembre 2025.

Plan de réduction du CO₂

Le plan de réduction des émissions de CO₂ pour le portefeuille de l'Akara Diversity PK, présenté pour la première fois lors du rapport annuel 2023 sera mis à jour au second semestre 2025.

Asset Management

Enquête auprès des locataires

Au premier semestre 2025, une nouvelle enquête a été menée auprès des locataires des immeubles de l'Akara Diversity PK. Le taux de réponse a été satisfaisant, avec environ 35% pour les locataires résidentiels et environ 20% pour les locataires commerciaux. Sur la base des résultats attendus pour fin août 2025, d'autres mesures doivent être étudiées et mises en œuvre en étroite collaboration entre l'Asset Management et la gérance.

Installations photovoltaïques

Les immeubles du portefeuille de l'Akara Diversity PK ont été contrôlés en 2023 afin de déterminer si et dans quelle mesure les toits se prêtaient à la pose d'une installation photovoltaïque. Jusqu'à fin 2024, trois nouvelles installations ont été mises en service. Depuis juin 2025, deux autres installations sont en service (Zürcherstrasse 305 à Frauenfeld (TG) et Grubenstrasse 11 à Urtenen-Schönbühl (BE)), deux autres (Industriestrasse 22 à Volketswil (ZH) et Hinterbergstrasse 15 + 17 à Cham (ZG)) sont en cours de mise en œuvre. D'autres sont en cours de planification.

Optimisations énergétiques de l'exploitation

Des optimisations énergétiques de l'exploitation des installations ont permis de réduire la consommation d'énergie dans divers immeubles. Pour l'immeuble situé Industriestrasse à Volketswil, les évaluations obtenues en février 2025 montrent que des optimisations ont permis de réduire la consommation d'énergie de 8%. Les optimisations d'exploitation pour les immeubles situés Bernerstrasse Nord 202-210 à Zurich, Riedstrasse 3/5 à Cham et Stationsstrasse 57 à Nänikon (ZH) sont en cours. Des évaluations correspondantes sont prévues au printemps 2026. En outre, cinq immeubles ont été sélectionnés avec les services d'électricité du canton de Zurich afin d'analyser l'efficacité des pompes à chaleur.

Stations de recharge électriques

En mai 2024, un contrat-cadre a été signé avec AEW Energie AG pour l'installation de stations de recharge électriques. Tous les immeubles du portefeuille d'Akara Diversity PK disposant de plus de dix places de stationnement dans des garages sont équipés de stations de recharge électriques en cas de besoin de la part des locataires. AEW prend en charge la planification, le financement et la construction, l'entretien et la maintenance ainsi que la facturation au locataire. Au premier semestre 2025, des contrats immobiliers ont été conclus pour les immeubles situés Jesuitenweg 28–32 à Brigue-Glis (VS), Ifangstrasse 9/11 à Schlieren (ZH) et Geissbergweg 21/25/27 à Zurich.

Stations de recharge rapide

En 2024, AVIA Volt a analysé les immeubles de l'Akara Diversity PK pour déterminer leur capacité à accueillir des stations de recharge rapide. Sur la base de cette analyse, il a été décidé d'établir des contrats correspondants pour les immeubles situés Zürcherstrasse 305 à Frauenfeld, Industriestrasse 22 à Volketswil et Rütihof 8–12 à Wädenswil (ZH).

Green Leases

Un green lease règle, en plus du contrat traditionnel, la gestion durable de la surface locative. Tant le locataire que le bailleur définissent dans le contrat non seulement leurs droits et obligations habituels, mais assument également ensemble la responsabilité de la durabilité.

Pour le fonds Akara Diversity PK, deux nouveaux contrats de green lease ont été établis au premier semestre 2025. La part représente désormais environ 12% en termes de superficie et devrait augmenter progressivement. À cet effet, le contrat green lease a été enregistré par défaut dans le système pour chaque contrat de location commerciale.

Certifications d'immeubles existants

Pour le portefeuille de l'Akara Diversity PK, l'objectif est d'augmenter progressivement la part d'immeubles disposant d'un certificat de durabilité. Au cours de la période sous revue, la certification selon la DGNB a été demandée pour six autres immeubles. Ceux-ci devraient être achevés d'ici fin 2025.

Development & construction

Development

Pour les biens en développement de l'Akara Diversity PK ainsi que pour les réhabilitations à partir du portefeuille, nous visons toujours une norme ESG appropriée, dans la mesure où cela est économiquement justifiable. Au premier semestre 2025, deux projets ont été planifiés dans le domaine du développement immobilier, pour lesquels un label de durabilité est visé. Il s'agit des projets situés Rankstrasse 17 à Zurich (14 appartements, achèvement prévu en 2028) avec SGNi Or et de l'ensemble immobilier situé Ueberlandstrasse 370/Winterthurerstrasse 703 à Zurich (220 appartements, environ 1 500 m² de surface commerciale, achèvement prévu en 2029) avec SNBS Or.

Construction

Dans le domaine Construction, les projets suivants sont actuellement en cours de construction et visent une certification de durabilité :

- Sur la via C. Olgiate à Giubiasco (TI), un projet de nouvelle construction comprenant deux bâtiments conforme à la norme SNBS Argent est en cours de construction. Au total, 52 logements, différentes surfaces commerciales, 49 places de parking souterrain et 19 places de stationnement extérieures seront créés.
- À Belmont-sur-Lausanne (VD), quatre bâtiments certifiés SNBS Argent sont en construction, avec un total de 108 logements, différentes surfaces commerciales et 64 places de parking souterrain.
- Un nouveau bâtiment conforme à Minergie P, « Huup », d'une surface de location totale de 7 950 m², est en cours de réalisation sur l'avenue du Tir-Fédéral 44 à Ecublens (VD).
- À Plan-les-Ouates (GE), un bâtiment Minergie P, loué en grande partie à Tertianum AG, est en construction, avec une surface locative totale de 6 348 m² et 77 places de parking souterrain.

Acquisitions & ventes

Acquisitions

Au cours du premier semestre 2025, trois immeubles ont été acquis, pour lesquels les aspects liés à la durabilité ont été examinés de manière approfondie. L'immeuble d'habitation situé Forchstrasse 275–279 à Zurich, construit en 2019, répond aux normes énergétiques modernes et est chauffé par une pompe à chaleur à sondes géothermiques. Le projet « Huup », mentionné sous « Construction », situé sur l'avenue du Tir-Fédéral à Ecublens, est un nouveau bâtiment Minergie avec raccordement au chauffage urbain et est en cours de réalisation. Il devrait être achevé d'ici fin 2027. Et à Dornach (SO), l'immeuble situé Birsweg 10–14, qui a été entièrement rénové en 2012, a pu être racheté. Dans un avenir proche, il est prévu de remplacer le chauffage au gaz actuel par une solution sans énergie fossile incluant une installation photovoltaïque.

Ventes

Dans l'optique de l'assainissement du portefeuille, les aspects de durabilité ont été essentiels dans la sélection des biens à vendre. Ainsi, neuf des douze immeubles vendus disposaient d'une production de chaleur utilisant des énergies fossiles. Un remplacement n'aurait été possible qu'avec des travaux d'assainissement énergétique très importants. Or ces derniers ne pouvaient guère, voire pas du tout, répondre aux critères de rentabilité du fonds.

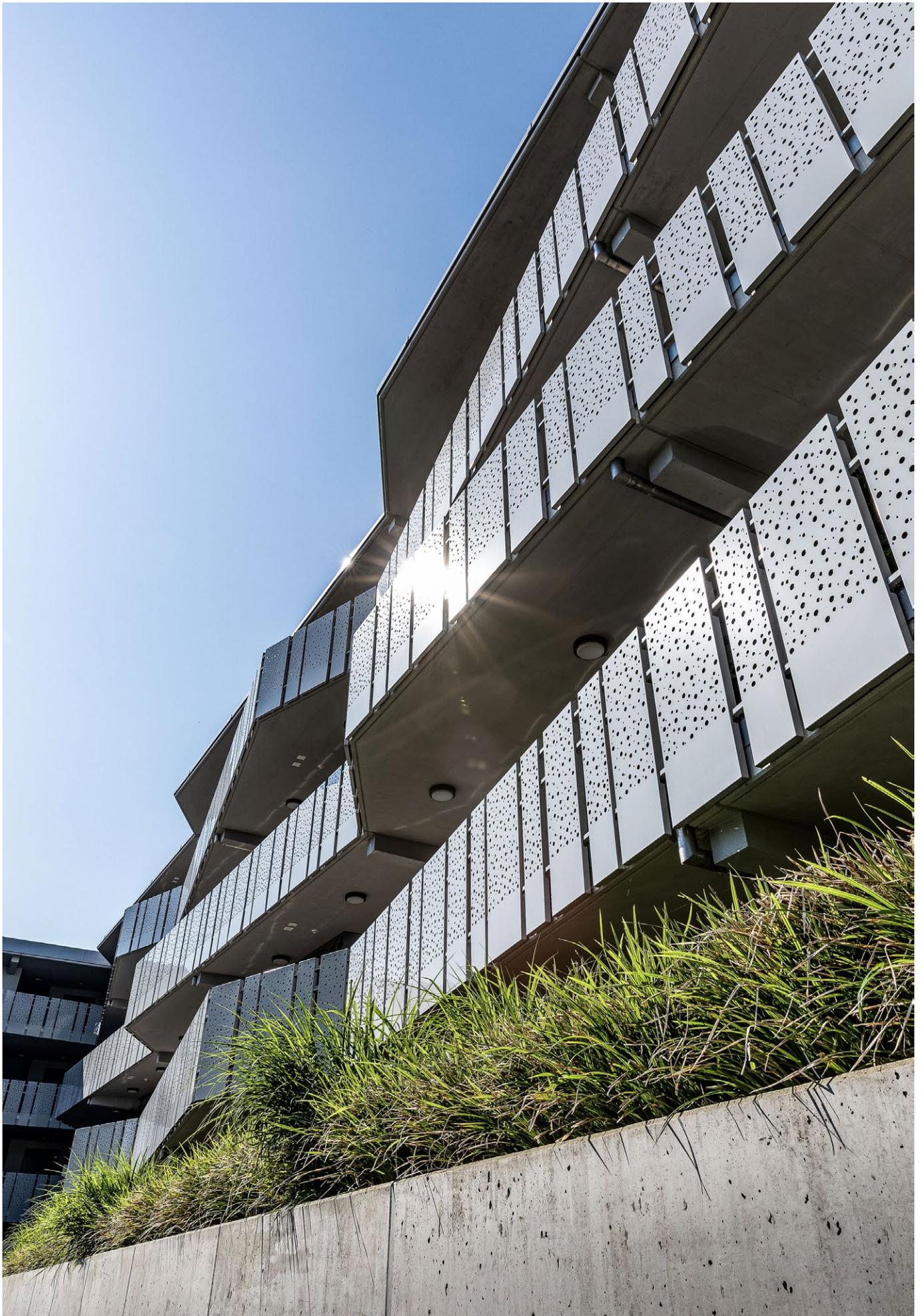


Photo : Fehraltorf, Wermatswilerstrasse 20

Cours des affaires

1^{er} janvier au 30 juin 2025

1,66%
rendement de cash-flow

2,56%
rendement des placements

0,52%
TER_{REF} GAV

0,74%
TER_{REF} NAV

55 Mio de CHF
de résultat total

2,62%
de taux d'actualisation

2 996 Mio de CHF
de fortune totale du fonds (GAV)

2 215 Mio de CHF
de fortune nette du fonds (NAV)

185 Mio de CHF
d'apport de fonds via l'augmentation de capital
du premier semestre 2025

1 146 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 : 31.12.2024	1 789 991	1 152,73	2 063
Rachat de parts : 31.03.2025	20 764	1 152,73	24
14e augmentation de capital : 30.05.2025	88 461	1 132,67	100
15e augmentation de capital : 27.06.2025	74 307	1 136,63	84
Nombre final : 30.06.2025	1 931 995	1 146,38	2 215

Emploi des fonds

2 997,36	-1,81	33,78	19,59	69,23	-121,72	2 996,43
au 31.12.2024 (en millions de CHF)	Fluctuation des liquidités, des hypothèques émises et autres actifs	Investissements dans le portefeuille existant (y compris nouvelle construction)	Appréciation/ dépréciation du portefeuille existant	Valorisations des acquisitions	Ventes	au 30.06.2025 (en millions de CHF)

Rendement

	Portefeuille global 2025	Portefeuille existant 2025 (Like for Like)
Rendement brut des constructions achevées [THÉORIQUE]		
Moyenne	3,79%	3,80%

Taux d'actualisation

	Portefeuille global 2025	Portefeuille existant 2025 (Like for Like)
Taux d'actualisation		
Moyenne	2,62%	2,62%

Structure de coûts

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



Photo : Zurich, Moosstrasse 39

Chiffres de clôture

Compte de fortune

Actifs en CHF		30.06.2025	30.06.2024
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces		6 259 460	10 069 163
Terrains			
– Immeubles d'habitation		1 457 819 000	1 260 949 000
– Immeubles à usage commercial		860 178 000	828 182 000
– Immeubles à usage mixte		350 174 000	339 624 000
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles dont la construction a débuté		300 514 000	345 856 000
Total des terrains		2 968 685 000	2 774 611 000
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques		10 000 000	10 000 000
Autres actifs	[1]	11 489 759	39 130 538
Fortune totale du fonds		2 996 434 219	2 833 810 701
Passifs en CHF		30.06.2025	30.06.2024
Hypothèques portant intérêts à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques		–293 650 000	–319 155 000
Autres engagements à court terme	[2]	–11 341 004	–53 800 755
Total des engagements à court terme		–304 991 004	–372 955 755
Hypothèques portant intérêts à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques		–426 856 250	–439 103 750
Autres engagements à long terme	[3]	–1 240 704	–5 993 737
Total des engagements à long terme		–428 096 954	–445 097 487
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation		2 263 346 262	2 015 757 459
Estimation des impôts dus en cas de liquidation		–48 549 387	–37 819 081
Fortune nette du fonds		2 214 796 875	1 977 938 378

[1] Les autres actifs comprennent les créances envers les locataires (KCHF 5 967, KCHF 5 449 l'année précédente), les corrections de valeur sur créances (KCHF –2 914, KCHF –1 041), l'année précédente), les comptes de régularisation des actifs (KCHF 1 081, KCHF 11 868 l'année précédente), les charges annexes activées (KCHF 3 591, KCHF 15 892 l'année précédente) et les autres créances (KCHF 3 765, KCHF 6 962 l'année précédente).

[2] Les autres engagements à court terme comprennent les engagements issus des contrats de bail (KCHF 1 363, année précédente KCHF 2 197), les engagements issus des livraisons et des prestations (KCHF 509, année précédente KCHF 1 787), les engagements issus des achats (KCHF 908, année précédente KCHF 6 541), les comptes de régularisation des passifs (KCHF 5 045, année précédente KCHF 24 427), les versements exigibles d'acomptes pour le décompte des charges annexes (KCHF 1 726, année précédente KCHF 14 680) et les autres engagements ou provisions (KCHF 1 790, année précédente KCHF 4 168).

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

Nombre de parts en circulation	01.01.2025– 30.06.2025	01.01.2024– 30.06.2024
Nombre au début de la période comptable	1 789 991	1 715 286
Parts émises	162 768	39 933
Parts rachetées	20 764	0
Nombre à la fin de la période comptable	1 931 995	1 755 219
Valeur d'inventaire nette par part	1 146,38	1 126,89
Évolution de la fortune nette du fonds en CHF	01.01.2025– 30.06.2025	01.01.2024– 30.06.2024
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	2 063 376 356	1 952 054 456
Distribution	–61 922 945	–59 177 367
Solde résultant des mouvements de parts à l'exclusion de la participation des souscripteurs	157 995 391	44 067 263
Résultat total	55 348 073	40 994 026
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	2 214 796 875	1 977 938 378
Informations sur le bilan en CHF	30.06.2025	30.06.2024
Comptes d'amortissement	0	0
Comptes de réserve	0	0
Revenus conservés pour réinvestissement	0	0
Nombre de parts dénoncées*	0	42 360

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

Compte de résultat

		01.01.2025– 30.06.2025	01.01.2024– 30.06.2024
Produits en CHF			
Produits des avoirs bancaires et postaux		0	4 384
Loyers		49 166 630	45 532 285
Intérêts intercalaires activés		1 518 607	1 533 859
Autres revenus	[1]	2 138 965	811 779
Participation des souscripteurs aux revenus nets cours		2 726 010	651 307
Total des produits		55 550 213	48 533 613
Charges en CHF			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques		-5 214 078	-6 320 687
Autres intérêts passifs	[2]	-130 473	-154 738
Entretien et réparations		-3 059 893	-2 989 766
Gérance immobilière :			
– Frais liés aux immeubles		-2 388 888	-2 064 255
– Frais d'administration	[3]	0	0
Impôts et taxes :			
– Impôts fonciers		-745 679	-679 448
– Impôts sur le bénéfice et le capital		-183 596	-42 762
– Taxes		0	0
Frais d'audit		-88 309	-74 924
Frais d'estimation		-150 000	-135 792
Rémunérations réglementaires versées :			
– à la direction du fonds	[4]	-5 010 425	-4 620 270
– à la banque dépositaire		-474 807	-506 964
– aux gestionnaires de biens immobiliers		-2 122 605	-1 951 950
Autres charges		-173 155	-188 989
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets cours		0	0
Total des charges		-19 741 909	-19 730 545
Résultat net		35 808 304	28 803 068
Gains et pertes en capitaux réalisés		10 544 012	10 954 086
Résultat réalisé		46 352 315	39 757 155
Gains et pertes en capitaux non réalisés		9 958 568	-8 519 047
Modifications des impôts de liquidation		-962 811	9 755 919
Résultat total		55 348 073	40 994 026

[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 2025 (KCHF 1 402, année précédente: KCHF 224). Ce poste comprend également les intérêts de prêts (KCHF 138, année précédente: KCHF 259), les recettes provenant de refacturations (KCHF 150, année précédente: KCHF 81) et les autres revenus (KCHF 449, année précédente: KCHF 248).

[2] Les autres intérêts passifs comprennent les intérêts du droit de superficie (KCHF 105, année précédente KCHF 152) ainsi que d'autres intérêts passifs (KCHF 26 année précédente KCHF 3).

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

[4] La commission de gestion réglementaire est calculée quotidiennement sur la base du CCT et s'élève à 0,33% pour un CCT supérieur à CHF 3 milliards et à 0,34% pour un CCT inférieur à ce seuil (0,34% l'année précédente).



Photo : Uitikon, deuxième étape de construction « Leo », Leuengasse 26–36



Photo : Fehraltorf, Wermatswilerstrasse 20

Annexe

Inventaire des immeubles au 30 juin 2025

Résumé

Catégorie d'objet en CHF	Coûts de revient		Valeur vénale		Produits bruts (revenu locatif RÉEL)	
Immeubles d'habitation	1 339 566 454	47,5%	1 457 819 000	49,1%	22 178 119	46,5%
– dont en droit de superficie	21 784 405		26 338 000		641 780	
– dont PPE	27 325 124		31 474 000		719 465	
Immeubles à usage commercial	865 069 513	30,6%	860 178 000	29,0%	19 051 539	39,9%
– dont en droit de superficie	24 471 814		25 907 000		1 239 973	
– dont PPE	26 510 552		28 257 000		487 328	
Immeubles à usage mixte	332 327 622	11,8%	350 174 000	11,8%	6 155 881	12,9%
– dont en droit de superficie	0		0		0	
– dont PPE	0		0		0	
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction)	285 855 796	10,1%	300 514 000	10,1%	337 638	0,7%
– dont en droit de superficie	0		0		0	
– dont PPE	28 602 839		38 245 000		60 748	
Total	2 822 819 386		2 968 685 000		47 723 177	

Canton	Localité	Rue	Forme de propriété*	Date d'acquisition	Année de construction	Coûts de revient	Valeur vénale	Surface du terrain	Surface locative**	Revenu locatif [THÉORIQUE]***	Pertes sur loyers***	Produits bruts***	Notation de l'emplacement	Notation de l'immeuble
												(revenu locatif [RÉEL])		
						CHF	CHF	m ²	m ²	CHF	CHF	CHF		
IMMEUBLES D'HABITATION														
AG	Aarau	General Guisan-Strasse 31	PE	03.04.2019	1963	26 574 415	28 796 000	5 112	4 883	534 829	-3 848	538 677	4,09	3,87
AG	Baden	Mellingerstrasse 142+144	PE	30.06.2020	1960	10 669 080	11 679 000	2 176	1 968	225 556	619	224 937	4,07	3,60
AG	Birmenstorf	Chileweg 2-6	PE	05.11.2019	1972	8 255 993	8 710 000	2 971	1 839	183 689	7 023	176 666	3,72	3,73
AG	Brugg	Hafnerweg 6	PE	02.08.2017	1966	12 894 346	13 706 000	2 458	2 169	251 468	16 238	235 230	3,75	4,03
AG	Neuenhof	Kappelstrasse 3+5	PE	15.11.2019	1961	7 750 087	7 555 000	1 564	1 028	141 072	12	141 060	3,13	4,01
AG	Suhr	Roggenweg 6-12	PE	28.06.2022	1967	12 302 026	12 535 000	5 388	2 608	254 893	-66	254 959	3,59	3,44
AG	Wettingen	Landstrasse 154+156	PE	02.04.2020	1953	6 699 998	7 260 000	1 071	896	127 086	-5 472	132 558	3,98	3,78
AG	Wildeggen	Bruggerstrasse 9a-9g	PPE	02.02.2021	1989	21 484 062	22 519 000	10 560	5 956	575 420	1 551	573 868	3,44	3,57
BE	Berne	Elfenauweg 29	PE	01.04.2022	1948	6 449 838	5 792 000	975	684	95 610	13	95 597	4,44	3,67
BE	Liebefeld	Könizstrasse 188-192	PE	01.11.2017	1951	8 360 815	7 623 000	2 432	1 772	175 252	8 467	166 785	4,12	2,94
BE	Niederwangen b. Bern	Brüggbühlstrasse 70-76	PPE	01.11.2017	1991	5 841 063	8 955 000	3 975	1 403	186 356	40 759	145 597	4,29	3,41
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 26	PE	30.01.2017	2021	8 644 546	8 260 000	2 000	1 210	168 024	1 144	166 880	3,30	4,16
BL	Binningen	Hauptstrasse 116	PE	09.02.2021	1953	6 357 843	6 549 000	406	1 010	122 180	20	122 160	3,95	2,86
BL	Birsfelden	Baumgartenweg 5-10	PE	03.01.2022	1959	28 495 477	27 360 000	3 608	3 301	454 301	-18 971	473 272	3,94	3,48
BS	Bâle	Dornacherstrasse 117+119	PE	27.11.2019	1973	14 445 320	13 539 000	721	1 756	221 020	1 811	219 210	4,39	3,44
BS	Bâle	Eisenbahnweg 10	PE	15.04.2021	1934	4 564 678	4 129 000	383	697	82 965	10 349	72 616	4,39	3,15
BS	Bâle	Feldbergstrasse 50 / Klybeckstrasse 33	PE	31.03.2021	1859	9 967 481	9 718 000	340	1 051	44 332	10 702	33 630	4,35	3,39
BS	Bâle	Güterstrasse 79	PE	06.10.2020	1976	10 677 921	11 202 000	415	1 153	183 719	3 105	180 613	4,37	3,61
BS	Bâle	In den Ziegelhöfen 149	PE	30.12.2019	1943	4 456 867	4 174 000	582	615	67 698	494	67 204	4,57	3,79
BS	Bâle	Lothringerstrasse 80+82	PE	01.11.2021	1959	8 232 438	7 120 000	567	1 337	142 376	-5 873	148 249	4,58	2,98
BS	Bâle	Riehenring 147	PE	01.09.2017	1966	8 338 122	12 710 000	374	1 191	198 892	822	198 071	4,59	4,46
BS	Riehen	Lörracherstrasse 68 / Friedhofweg 1+3	PE	02.09.2019	1961	16 108 192	16 398 000	996	2 580	297 622	17 244	280 378	3,88	3,60
GE	Bernex	Chemin Sous-le-Têt 20-26	PE	30.05.2018	1970	23 227 183	27 318 000	3 534	2 911	493 296	6 669	486 628	3,85	3,88
GE	Carouge	Route des Acacias 36	PE	01.10.2022	1963	36 844 953	45 569 000	1 110	4 615	756 304	2 180	754 125	4,02	3,76
GE	Genève	Avenue Pictet-de-Rochemont 22	PE	24.03.2022	1890	17 377 111	15 486 000	301	1 388	218 721	12 781	205 940	4,52	4,03
GE	Genève	Avenue Pictet-de-Rochemont 33	PE	30.05.2018	1945	19 996 696	22 787 000	422	1 795	355 350	56 789	298 561	4,34	3,85
GE	Genève	Rue Charles-Giron 1	PE	06.12.2021	1910	17 247 047	17 121 000	352	1 431	238 338	-9 363	247 701	4,62	3,94
GE	Genève	Rue Charles-Giron 8	PE	11.04.2017	1915	10 819 643	12 164 000	438	1 256	183 150	4 166	178 984	4,78	3,32
GE	Genève	Rue Henri-Veyrassat 10	PE	31.05.2022	1930	14 275 275	12 837 000	223	1 105	188 097	0	188 097	4,44	3,91
GE	Genève	Rue Schaub 9	PE	03.12.2020	1900	10 714 324	9 747 000	229	1 004	161 070	4 046	157 024	4,61	3,16
GE	Genève	Rue de Carouge 89	PE	30.05.2018	1919	14 725 620	16 423 000	282	1 326	226 860	-116	226 976	4,34	3,88
GE	Genève	Rue des Eaux-Vives 110+112	PE	04.04.2019	1981	25 267 583	27 264 000	303	2 017	412 668	6 359	406 309	4,57	3,47
GE	Genève	Rue du Clos 3 / Rue de l'Indiennerie 3	PE	30.05.2018	1960	15 419 526	17 961 000	686	1 301	276 051	-1 389	277 440	4,62	4,13
GE	Genève	Rue du Prieuré 37	PE	30.05.2018	1919	14 601 238	17 202 000	396	1 354	234 420	7 570	226 850	4,44	3,42
LU	Dagmersellen	Rosengarten 7	PE	01.12.2019	2017	8 176 109	8 748 000	464	1 342	162 956	2 245	160 711	3,49	4,54
LU	Lucerne	Rosenbergweg 4+6	PE	14.05.2019	1986	7 870 520	8 267 000	3 222	1 341	139 700	8	139 692	4,46	3,36
LU	Lucerne	Sagenmattstrasse 20+20a	PE	05.08.2019	1943	8 057 958	9 120 000	1 278	1 092	153 276	12 487	140 789	4,29	3,48
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue des Crêtets 116+118	PE	30.05.2018	1967	7 478 037	7 806 000	3 558	2 840	236 786	41 436	195 350	3,44	3,03
NE	Neuchâtel	Rue de L'Orée 32, 34/36, 40/42	PE	31.12.2023	1956	26 212 791	24 922 000	4 540	4 846	486 262	49 766	436 496	4,14	3,91
NE	Neuchâtel	Rue des Cèdres 1/3, 2/4, 5-11	PE	31.12.2023	1966	40 547 519	39 319 000	10 033	7 328	715 235	62 248	652 987	3,97	3,82
SG	St. Gall	Oberstrasse 79+81	PE	06.04.2017	1920	3 600 579	3 394 000	635	666	74 880	-89	74 969	4,03	3,88
SO	Dornach	Birsweg 10,12,14,16,18	PE	27.06.2025	1971	25 702 787	25 976 000	6 502	4 496	0	0	0	3,66	3,22
SO	Grenchen	Haldenstrasse 50-54	PE	06.10.2017	2015	8 416 366	8 504 000	1 816	1 558	169 515	8 168	161 347	3,60	4,15
SO	Soleure	Erlenweg 30+32	PE	01.11.2017	1951	3 186 404	3 310 000	1 904	786	72 040	799	71 241	3,85	3,02
SO	Wangen	Bahnhofplatz 3a-d	PE	16.05.2017	2019	17 398 117	20 830 000	5 224	3 248	410 761	33 995	376 766	3,20	4,30
TG	Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 10-16	PE	30.03.2021	1960	16 910 592	18 627 000	2 960	2 803	342 150	-138	342 288	4,25	4,00
		Via Bartolomeo Varenna 20a+20b / Via												
TI	Locarno	Alberto Franzoni 5	PE	13.02.2019	2021	41 195 354	48 359 000	4 452	5 404	852 733	57 586	795 147	3,99	4,30
TI	Paradiso	Riva Paradiso 18	PE	01.02.2018	2025	27 751 395	24 032 000	756	1 862	221 253	109 227	112 027	3,87	4,29
VD	Bex	Route d'Aigle 15a+15	PE	16.08.2018	2018	9 484 627	11 125 000	3 292	1 489	220 479	60 448	160 032	3,47	4,46
VD	Bussigny	Route de Buyère 7	PE	25.07.2022	1986	6 812 183	6 354 000	2 888	655	128 966	62 361	66 605	4,07	3,31
VD	Etoy	Route Suisse 4	PE	20.12.2024	2021	24 702 453	25 634 000	3 479	3 343	406 315	4	406 311	3,23	3,75

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

** À l'achèvement des constructions

*** Non annualisé

Annexe

Canton	Localité	Rue	Forme de propriété*	Date d'acquisition	Année de construction	Coûts de revient	Valeur vénale	Surface du terrain	Surface locative**	Revenu locatif [THÉORIQUE]***	Pertes sur loyers***	Produits bruts***		
												(revenu locatif [RÉEL])	Notation de l'emplacement	Notation de l'immeuble
						CHF	CHF	m ²	m ²	CHF	CHF	CHF		
VD	Lausanne	Avenue du Mont Blanc 9+10	PE	30.06.2020	1900	11 346 989	11 188 000	7 541	1 326	184 884	-101	184 985	4,49	3,20
VD	Lausanne	Chemin de Chandieu 24	PE	31.12.2023	1953	19 752 488	19 360 000	2 424	2 042	303 218	909	302 309	4,50	3,99
VD	Lausanne	Chemin de la Vulliette 18	PE	31.03.2022	2018	11 307 540	10 839 000	1 984	774	170 305	39 156	131 149	4,50	4,48
VD	Morges	Avenue du Moulin 7+9	PE	04.09.2020	1964	24 480 471	24 323 000	2 648	2 977	422 940	3 507	419 433	4,44	3,71
VD	Morges	Chemin de Prellionnaz 11	PE	31.12.2023	1960	9 042 778	8 769 000	1 464	1 270	160 989	106	160 883	4,27	3,73
VD	Payerne	Route de la Vignette 3	PE	04.12.2017	2017	6 067 948	5 434 000	434	1 017	120 890	-9 116	130 006	3,35	4,67
VD	Pully	Chemin du Montillier 1	PE	01.07.2022	1960	13 194 555	11 899 000	1 280	1 288	192 996	67	192 929	4,42	3,31
VD	St-Sulpice	Rue du Centre 14	PE	15.07.2022	2016	10 659 745	10 526 000	1 315	504	168 012	-30 554	198 566	4,15	4,21
VS	Brigue-Glis	Jesuitenweg 28-32	PE/DS	26.03.2019	2021	21 784 405	26 338 000	6 969	4 497	652 579	10 799	641 780	3,79	4,16
VS	Martigny	Rue d'Aoste 9	PE	01.06.2022	2019	10 368 905	10 117 000	307	1 463	191 173	3 594	187 579	3,51	4,45
ZH	Buchs	Meierwiesenstrasse 54+56	PE	23.12.2019	1982	8 259 325	8 608 000	2 522	1 252	144 982	-2 298	147 280	3,47	3,22
ZH	Dübendorf	Kriesbachstrasse 67a	PE	03.06.2022	1968	5 657 668	4 922 000	1 581	892	75 270	-50	75 320	3,94	3,00
ZH	Fehraltorf	Wermatswilerstrasse 20	PE	13.07.2017	2022	17 857 748	24 205 000	3 865	2 523	408 457	263	408 193	3,71	4,16
ZH	Kloten	Schürbungertweg 8	PE	28.06.2019	1960	5 480 573	4 259 000	901	564	71 944	6 520	65 424	3,90	2,71
ZH	Oberengstringen	Eggstrasse 38+40	PE	30.07.2020	1971	6 568 869	7 640 000	2 451	712	123 815	3 763	120 051	4,03	3,18
ZH	Uitikon	Leuengasse 20-24	PE	01.09.2023	2024	75 419 990	105 194 000	8 008	6 591	1 422 044	16 984	1 405 060	4,21	4,30
ZH	Uitikon	Leuengasse 26-36	PE	02.07.2018	2023	53 495 056	77 696 000	6 059	5 428	1 061 328	344	1 060 984	4,22	4,30
ZH	Unterengstringen	Büelstrasse 30	PE	02.07.2018	1971	13 920 365	15 681 000	4 455	2 083	281 416	7 224	274 193	3,65	3,28
ZH	Wallisellen	Friedenstrasse 6a+b	PE	30.07.2020	1961	7 457 100	7 496 000	1 547	894	132 336	63	132 273	4,25	3,11
ZH	Wetzikon	Baumgartenstrasse 22+24	PE	29.04.2020	1959	9 511 953	9 428 000	1 424	826	166 002	1 912	164 090	4,11	4,04
ZH	Winterthur	Oberseenerstrasse 35	PE	20.07.2021	1967	5 267 678	5 650 000	764	780	99 653	195	99 458	4,34	3,26
ZH	Winterthur	Schlosstalstrasse 7,9	PE	01.06.2022	1965	12 474 854	10 621 000	1 916	1 480	191 964	5 113	186 851	4,24	2,82
ZH	Wädenswil	Holzmoosrütistrasse 44+46	PE	15.12.2021	1973	23 796 252	24 884 000	5 109	2 475	384 502	27 170	357 332	4,16	3,60
ZH	Zurich	Albisstrasse 170	PE	01.12.2019	1929	7 174 586	7 290 000	865	566	108 024	2 574	105 450	4,30	3,36
ZH	Zurich	Burstwiesenstrasse 78	PE	01.11.2018	1966	5 822 916	8 270 000	516	616	115 690	-13	115 703	4,65	3,21
ZH	Zurich	Dienerstrasse 19	PE	30.08.2021	1865	4 713 540	4 600 000	245	245	59 154	-6	59 160	4,61	3,49
ZH	Zurich	Forchstrasse 275, 277, 279	PE	27.02.2025	2019	31 030 556	34 572 000	1 849	2 029	445 754	341 387	104 367	4,83	4,03
ZH	Zurich	Frohburgstrasse 303	PE	18.04.2019	1968	7 976 195	9 795 000	570	480	144 705	7 915	136 790	4,65	2,78
ZH	Zurich	Geissbergweg 21+25+27	PE	30.07.2020	1963	26 785 046	25 804 000	2 976	1 841	344 511	-13 281	357 792	4,83	3,69
ZH	Zurich	Gladbachstrasse 6+8	PE	08.09.2021	1862	8 918 050	8 615 000	318	393	115 480	2 989	112 491	4,65	3,42
ZH	Zurich	Moosstrasse 39	PE	13.12.2022	2024	31 967 873	33 097 000	1 108	1 350	402 510	4 175	398 335	4,48	4,50
ZH	Zurich	Müllerstrasse 57	PE	18.01.2019	1893	10 247 341	12 413 000	183	557	152 397	42 980	109 417	4,61	3,57
ZH	Zurich	Rankstrasse 17	PE	13.10.2020	1924	7 398 667	7 281 000	380	458	75 941	922	75 020	4,48	2,71
ZH	Zurich	Schaffhauserstrasse 488+490	PE	20.06.2022	1938	16 210 589	14 564 000	1 141	1 028	145 601	-311	145 912	4,48	3,90
ZH	Zurich	Seestrasse 324+324a	PE	12.04.2019	1877	5 748 442	6 175 000	336	442	80 226	1 753	78 473	4,46	2,84
ZH	Zurich	Soodstrasse 90	PE	02.04.2019	2022	17 894 905	23 537 000	2 069	2 442	333 816	-18 045	351 861	4,30	4,46
ZH	Zurich	Ueberlandstrasse 343+343a	PE	17.12.2019	1960	14 966 324	14 966 000	1 078	1 616	252 637	-234	252 871	4,30	3,64
ZH	Zurich	Zurlindenstrasse 31	PE	14.11.2019	1960	7 947 573	9 268 000	195	506	132 744	0	132 744	4,65	3,54
Total intermédiaire : 89						1 339 566 454	1 457 819 000	195 150	165 936	23 312 877	1 134 758	22 178 119	4,15	3,84

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL

						1966, 1992, 2002,								
AG	Muri AG	Luzernerstrasse 105+106	PE	04.06.2024	2010	26 509 587	26 331 000	13 267	11 306	700 857	395	700 462	3,46	3,30
AG	Oberentfelden	Ausserfeldstrasse 9	PE/DS	01.12.2022	1987	5 678 178	5 517 000	5 845	3 314	233 626	39 876	193 750	3,04	3,13
AG	Rheinfelden	Theodorshofweg 16-20	PE	25.06.2019	1979	23 538 555	28 336 000	13 235	10 315	741 398	-6 670	748 068	3,61	3,88
AG	Spreitenbach	Güterstrasse 10	PE	31.12.2024	1974	13 754 905	16 018 000	11 263	6 897	342 602	216 531	126 071	3,26	3,43
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 11	PE	30.01.2017	1994	43 554 475	37 757 000	15 202	19 759	1 521 351	189 322	1 332 029	3,14	4,17
BE	Wabern bei Bern	Seftigenstrasse 400, 400a	PE	19.12.2023	1963	4 215 750	4 067 000	6 359	2 082	143 785	333	143 452	2,89	2,74
BS	Bâle	Freie Strasse 52	PE	31.08.2020	1973	24 207 643	24 006 000	435	2 288	495 575	28 686	466 889	4,34	3,86
BS	Bâle	Gerbergasse 44 / Gerbergässlein 9	PE	04.12.2020	1959	14 260 628	13 880 000	305	1 541	225 000	0	225 000	4,49	3,55
BS	Bâle	Peter Merian-Strasse 47	PE	15.10.2019	1948	8 257 032	8 582 000	631	1 285	176 610	-67	176 677	4,58	4,68
BS	Bâle	Sattelgasse 2	PE	28.09.2018	1936	5 039 908	6 371 000	155	649	120 297	12 655	107 642	4,42	3,40
GE	Cointrin	Avenue Louis Casai 58	PE	29.05.2024	2006	64 604 366	64 820 000	6 314	8 041	1 765 224	-402 219	2 167 443	3,91	4,16

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

** À l'achèvement des constructions

*** Non annualisé

Canton	Localité	Rue	Forme de propriété*	Date d'acquisition	Année de construction	Coûts de revient	Valeur vénale	Surface du terrain	Surface locative**	Revenu locatif [THÉORIQUE]***	Pertes sur loyers***	Produits bruts***	Notation de l'emplacement	Notation de l'immeuble
												(revenu locatif [RÉEL])		
						CHF	CHF	m ²	m ²	CHF	CHF	CHF		
SG	Wil	Obere Bahnhofstrasse 40	PE	03.01.2023	1958	16 924 808	16 813 000	1 105	2 809	455 714	60	455 654	4,67	2,83
TG	Frauenfeld	Zürcherstrasse 305	PE	03.01.2023	1982	11 249 423	10 982 000	3 410	4 216	269 495	49 033	220 462	4,03	4,03
TI	Mendrisio	Via San Martino 20	PE	18.03.2024	1968	18 010 347	18 060 000	9 593	6 969	551 938	143	551 795	4,26	3,64
VD	Lausanne	Avenue D'Ouchy 10	PE	22.12.2023	1885	9 173 104	12 772 000	2 081	1 010	205 914	10 538	195 376	4,49	4,05
VD	Montagny-près-Yverdon	En Chamard 35	PE	28.06.2024	1991	10 356 289	10 357 000	3 194	3 257	368 802	32 468	336 334	3,37	3,88
VD	Montreux	Grand Rue 90-92	PE	22.12.2023	1993	41 875 626	43 904 000	1 852	9 185	979 024	271 167	707 857	3,74	3,77
ZG	Cham	Hinterbergstrasse 15+17	PE	01.09.2021	1989	29 215 954	33 518 000	5 448	8 157	754 699	46 552	708 147	4,41	4,17
ZG	Cham	Riedstrasse 3+5	PE	03.03.2021	1976	12 933 377	12 199 000	5 827	5 496	380 642	547	380 095	4,11	3,91
ZH	Dietikon	Limmatfeld-Strasse 20	PE	15.12.2019	1984	11 140 178	11 564 000	3 941	4 464	329 803	0	329 803	3,44	4,25
ZH	Dübendorf	Stettbachstrasse 6	PE	01.11.2017	1973	27 278 954	27 712 000	4 588	7 328	692 646	24 715	667 931	3,55	3,28
ZH	Egg	Gewerbestrasse 16-20	PPE	26.01.2018	1976	15 730 616	15 876 000	5 714	9 100	529 516	256 220	273 296	3,48	3,41
ZH	Nänikon	Stationsstrasse 57	PE	01.11.2019	1992	5 476 310	5 284 000	1 658	1 291	169 250	4 594	164 656	3,63	3,99
ZH	Schlieren	Ilfangstrasse 9+11 / Industriestrasse 19	PE/DS	07.11.2016	1989	18 793 636	20 390 000	15 464	15 037	1 046 223	0	1 046 223	3,89	3,91
ZH	Volketswil	Industriestrasse 22	PE	27.06.2018	1981	57 005 008	52 176 000	5 765	28 305	1 644 046	35 310	1 608 736	3,55	3,52
ZH	Volketswil	Müllerenstrasse 5	PE	27.06.2018	2016	8 680 995	11 732 000	5 617	2 002	236 420	0	236 420	3,68	3,90
ZH	Wallisellen	Birkenweg 4 / Oberwiesenstrasse 4	PE	01.11.2016	1963	24 827 938	27 714 000	3 232	6 270	606 971	1 029	605 942	4,15	4,40
ZH	Wetzikon	Kastellstrasse 10+12	PE	11.12.2019	1965	22 264 628	23 091 000	12 693	8 753	585 902	0	585 902	3,57	3,99
ZH	Winterthour	Auwiesenstrasse 1	PE	04.10.2017	1970	11 682 426	12 564 000	4 463	5 134	322 634	7 127	315 507	4,08	3,98
ZH	Wädenswil	Rütihof 8-12	PE	01.04.2020	2020	34 903 245	38 846 000	5 997	15 138	970 446	640	969 806	3,56	4,30
ZH	Zurich	Bahnhofstrasse 69a	PE	23.12.2021	1898	171 098 707	147 571 000	269	1 346	723 773	-1 638	725 411	5,00	3,89
ZH	Zurich	Bernerstrasse Nord 202-210	PE	11.07.2019	1977, 1976	25 961 806	26 311 000	6 231	8 820	740 390	210	740 180	4,58	3,34
ZH	Zurich	Hardturmstrasse 120	PPE	18.10.2019	1990	10 779 936	12 381 000	1 045	1 326	214 032	0	214 032	4,60	3,70
ZH	Zurich	Herostrasse 9	PE	01.02.2018	1975	36 085 178	32 676 000	1 815	6 931	762 912	138 419	624 492	4,60	2,48
Total intermédiaire : 34						865 069 513	860 178 000	184 013	229 819	20 007 516	955 977	19 051 539	4,08	3,79

IMMEUBLES À USAGE MIXTE

AG	Baden	Brown Boveri Platz 4	PE	04.02.2019	2023	119 989 873	144 591 000	3 360	12 711	2 189 938	44 466	2 145 472	4,37	4,30
AG	Baden	Mellingerstrasse 138+140	PE	30.11.2021	1961, 1969	9 746 469	9 547 000	2 350	3 761	278 142	1 762	276 380	4,13	2,63
AG	Rheinfelden	Obertorplatz 1+3	PE	01.10.2019	1981	6 718 615	6 646 000	1 482	1 609	146 757	5 691	141 066	3,94	3,06
BL	Allschwil	Lindenstrasse 1 / Langmattweg 2	PE	31.01.2022	1962	7 066 457	6 937 000	581	1 064	135 715	5 127	130 589	4,18	3,34
BL	Birsfelden	Hauptstrasse 28+30	PE	03.08.2017	1972	43 772 390	46 214 000	3 067	6 367	852 596	16 649	835 946	3,30	4,40
BS	Bâle	Inselstrasse 61+61a	PE	02.07.2020	1925	4 494 443	4 947 000	515	1 091	83 623	0	83 623	4,29	3,63
GE	Genève	Boulevard de la Cluse 20	PE	30.05.2018	1919	14 291 627	13 909 000	292	1 160	221 489	22 524	198 965	4,05	3,86
GE	Genève	Rue de la Baillive 2	PE	01.12.2021	1901	8 375 709	6 901 000	158	784	125 892	3 331	122 562	4,45	3,32
GE	Genève	Rue des Savoises 19	PE	20.12.2019	1958	7 210 381	7 433 000	206	798	142 581	50	142 531	4,26	2,74
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 28-32	PE	27.12.2017	1959	13 924 975	10 477 000	3 749	4 835	345 900	38 566	307 334	3,53	2,67
NE	Le Locle	Rue Henry-Grandjean 1	PE	30.05.2018	1968	2 673 128	2 142 000	549	2 746	161 489	18 197	143 293	2,88	2,66
TI	Bellinzzone	Via alla Moderna 1+3	PE	11.05.2018	1950	8 656 347	7 046 000	1 328	2 551	189 050	10 379	178 671	3,89	3,35
VD	Montreux	Avenue du Casino 35/37	PE	31.12.2023	1965	36 998 943	35 613 000	1 327	4 773	692 841	21 862	670 980	4,09	4,01
VD	Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 1+3 / Rue du Milieu 2+4	PE	31.12.2021	1898	9 949 002	9 690 000	571	1 536	193 761	15 608	178 153	4,16	3,57
ZH	Adliswil	Albisstrasse 27	PE	15.11.2019	1960	12 456 628	11 819 000	1 969	1 657	198 128	887	197 241	3,68	3,15
ZH	Winterthour	Obergasse 2a	PE	01.11.2018	1968	7 478 139	9 413 000	339	1 042	190 404	-4	190 408	4,56	2,65
ZH	Zurich	Rotbuchstrasse 66	PE	11.11.2021	1911	12 492 188	11 106 000	381	921	138 271	0	138 271	4,70	3,73
ZH	Zurich	Rotwandstrasse 51	PE	20.12.2021	1879	6 032 307	5 743 000	249	530	75 244	848	74 396	4,80	3,02
Total intermédiaire : 18						332 327 622	350 174 000	22 473	49 937	6 361 821	205 940	6 155 881	4,12	3,90

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

BE	Berne	Laubeggstrasse 70	PE	30.01.2017	1965	12 444 770	10 418 000	3 335	4 663	278 867	109 952	168 916	4,04	3,50
GE	Plan-les-Ouates	Le Rolliet - Baufeld B	PE	29.06.2024	2029	25 569 985	25 902 000	3 692	6 358	0	0	0	3,88	4,72
GE	Plan-les-Ouates	Le Rolliet - Baufeld J	PE	29.06.2024	2027	39 520 427	42 273 000	4 142	6 348	0	0	0	4,35	4,87
TI	Giubiasco	Viale C. Olgiati	PE	20.12.2024	2027	6 955 381	6 788 000	3 293	3 658	0	0	0	4,29	4,17
VD	Belmont-sur-Lausanne	Route des Monts-de-Lavaux	PE	31.12.2024	2027	39 487 317	38 436 000	1 906	6 067	0	0	0	4,15	4,75

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

** À l'achèvement des constructions

*** Non annualisé

Annexe

Canton	Localité	Rue	Forme de propriété*	Date d'acquisition	Année de construction	Coûts de revient	Valeur vénale	Surface du terrain	Surface locative**	Revenu locatif [THÉORIQUE]***	Pertes sur loyers***	Produits bruts***		
												(revenu locatif [RÉEL])	Notation de l'emplacement	Notation de l'immeuble
						CHF	CHF	m ²	m ²	CHF	CHF	CHF		
VD	Ecublens	Avenue du Tir-Fédéral	PE	04.06.2025	2027	13 140 674	13 262 000	3 120	7 950	0	0	0	4,32	4,85
ZH	Uitikon	Leuengasse 38–48	PPE	01.09.2023	2024	28 602 839	38 245 000	5 236	4 525	0	0	0	4,22	4,60
ZH	Wetzikon	Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	PE	01.11.2017	2026	10 764 465	8 263 000	4 314	4 280	23 625	1 400	22 225	3,80	4,28
ZH	Zurich	Albisriederstrasse 166	PE	13.12.2017	2024	7 581 269	13 097 000	799	786	96 168	10 419	85 749	4,48	2,55
ZH	Zurich	Winterthurerstrasse 703	PE/PPE	01.07.2021	2027	101 788 669	103 830 000	9 682	17 908	59 548	-1 200	60 748	4,25	4,04
Total intermédiaire : 10						285 855 796	300 514 000	39 519	62 543	458 209	120 570	337 638	4,21	4,34
Total : 151						2 822 819 386	2 968 685 000	441 155	508 235	50 140 423	2 417 246	47 723 177	4,13	3,88

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

** À l'achèvement des constructions

*** Non annualisé

Achats et ventes de terrains

Achats

Canton	Localité	Rue	Usage	Transfert de propriété	Valeur vénale en CHF
ZH	Zürich	Forchstrasse 275+277+279	Résidentiel	27.02.2025	31 115 000
VD	Ecublens	Avenue du Tir-Fédéral	Terrain à bâtir	04.06.2025	8 576 000
SO	Dornach	Birsweg 10,12,14,16,18	Résidentiel	27.06.2025	25 974 000
Total : 3 biens					65 665 000

Ventes

Canton	Localité	Rue	Usage	Transfert de propriété	Prix de vente en CHF
ZH	Zürich	Sternenstrasse 21	Résidentiel	30.01.2025	8 800 000
ZH	Zürich	Albisriederstrasse 40	Résidentiel	17.03.2025	6 700 000
ZG	Zug	Lüssiweg 16	Résidentiel	24.03.2024	9 780 000
ZH	Zürich	Uetlibergstrasse 51	Résidentiel	31.03.2025	7 900 000
AG	Lenzburg	Kirchgasse 4 / Oberer Scheunenweg 8	Résidentiel	04.04.2025	3 250 000
ZH	Zürich	Seebahnstrasse 141	Terrain à bâtir	07.04.2025	4 700 000
ZH	Effretikon	Rappenstrasse 2	Résidentiel	09.04.2025	5 450 000
ZH	Wetzikon	Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	Terrain à bâtir	22.04.2025 ^[1]	2 700 000
LU	Luzern	Grünauring 19	Résidentiel	16.06.2025	5 660 000
BS	Riehen	Schopfgässchen 8	Commerce	16.06.2025	9 300 000
ZH	Dietikon	Schöneeggstrasse 149+151	Résidentiel	26.06.2025	7 310 000
GR	Chur	Ringstrasse 103-107	Résidentiel	30.06.2025	10 100 000
GR	Chur	Kasernenstrasse 129+131	Résidentiel	30.06.2025	6 900 000
ZH	Uitikon	Leuengasse 38-48	Résidentiel	01.01.2025- 30.06.2025 ^[2]	36 978 000
BE	Niederwangen b. Bern	Brüggbühlstrasse 70-76	Résidentiel	01.01.2025- 30.06.2025 ^[3]	3 334 000
Total : 12 biens^[4]					128 862 000

[1] Vente d'une sous-parcelle

[2] 22 PPE vendues au 1^{er} semestre 2025[3] 5 PPE vendues au 1^{er} semestre 2025

[4] Ont été vendus 12 immeubles, 27 PPE et une sous-parcelle

Recettes locatives par locataire supérieures à 5%

Part en %

Aucune	---
Total	---

Engagements de paiement contractuels après le jour de clôture du bilan au 30.06.2025

Engagement de paiement

Type d'engagement	Utilisation	Transfert de propriété	Investissement (prév.) en CHF
Engagements de paiement pour des achats de terrains			
Cointrin, Avenue Louis Casai 58	Commerce	29.05.2024	200 000
Total achats de terrains			200 000
Engagements de paiement pour des mandats de construction et investissements dans des immeubles			
Montant total			143 591 072
Engagements de paiement issus des contrats de bail			
Montant total			2 726 926
Total des engagements de paiement			146 517 998

Hypothèques accordées et autres engagements garantis par des hypothèques

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques rétrocédées				
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	6.12.2024–2.04.2025	2,95%	9 500 000
Hypothèques accordées				
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	2.04.2025–14.08.2025	2,67%	10 000 000
Total des hypothèques accordées				10 000 000

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

Parts en CHF

Aucune	
Total	0

Participations dans des sociétés immobilières

Le conclusions des participations sont entièrement consolidées.

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

* Les sociétés sont détenues indirectement par la société holding PATRIMONIAL SUISSE SA

** La liquidation a été décidée lors de l'assemblée générale du 12.07.2024

Hypothèques à intérêts et autres engagement garantis par des hypothèques

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques à court terme (< 1 an)				
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.6.2025–2.7.2025	0,60%	25 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.6.2025–30.7.2025	0,50%	76 900 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.6.2025–30.7.2025	0,60%	20 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	28.3.2025–29.9.2025	0,67%	20 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.6.2025–29.9.2025	0,41%	15 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.6.2025–29.9.2025	0,41%	10 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.9.2024–30.9.2025	1,24%	15 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.10.2024–31.10.2025	1,07%	14 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	4.2.2021–31.12.2025	1,00%	750 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	29.2.2024–27.2.2026	1,60%	50 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.4.2024–30.4.2026	1,50%	25 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.4.2024–30.4.2026	1,53%	22 000 000
Total des hypothèques à court terme				293 650 000
Hypothèques à long terme (1 à 5 ans)				
Financement achats/projets	Gage immobilier	28.2.2025–13.8.2026	1,13%	4 300 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.12.2024–31.10.2026	1,20%	5 005 000
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	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	31.12.2024–23.7.2027	3,97%	2 551 250
Financement achats/projets	Gage immobilier	6.12.2021–23.7.2027	3,97%	450 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.12.2023–19.12.2027	1,48%	30 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.12.2023–19.12.2028	1,47%	30 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	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	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	5 650 000
Total des hypothèques à long terme (1 à 5 ans)				185 136 250
hypothèques à long terme (> 5 ans)				
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.6.2020–30.6.2030	0,92%	1 530 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.10.2020–31.10.2030	0,92%	190 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.12.2024–31.12.2030	1,17%	40 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	10.6.2022–1.4.2031	0,59%	100 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	6.4.2023–6.4.2032	2,22%	10 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	15.5.2023–14.5.2032	2,17%	40 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.3.2023–31.3.2033	2,22%	50 000 000
Total des hypothèques à long terme (> 5 ans)				241 720 000
Total des hypothèques				720 506 250

Annexe

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques rétrocédées				
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	20.12.2024–31.1.2025	1,15%	85 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	18.12.2024–31.1.2025	1,15%	25 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	23.12.2024–31.1.2025	1,15%	13 270 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.1.2024–31.1.2025	1,71%	36 400 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.1.2024–31.1.2025	1,71%	47 607 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	23.1.2025–27.2.2025	1,13%	3 610 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	20.12.2024–28.2.2025	1,15%	84 620 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.1.2025–28.3.2025	1,10%	116 270 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.1.2025–28.3.2025	0,95%	84 007 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.2.2025–28.3.2025	1,03%	96 500 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.2.2025–28.3.2025	0,94%	3 993 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	4.2.2021–31.3.2025	1,75%	28 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	25.4.2025–30.5.2025	0,83%	43 200 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	27.12.2019–30.6.2025	0,80%	1 700 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.3.2025–30.6.2025	0,69%	10 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.3.2025–30.6.2025	0,69%	15 000 000

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 à AKARA Diversity PK

Rémunération	Taux maximum	Taux effectifs	Base
Rémunérations à la direction du fonds			
Commission de gestion (frais de gestion)	1,00%	0,33%	Fortune totale du fonds
Honoraires de construction et de rénovation	9,00%	3,19%	Coûts de construction
Indemnité d'achat	2,00%	1,50%	Prix d'achat
Indemnité de vente	2,00%	1,66%	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%	3,87%	Recettes locatives brutes

Bases pour le calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire de l'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 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 9 janvier 2024. Il a été approuvé par la FINMA le 8 janvier 2024 et remplace le contrat de fonds du 7 août 2023. Le contrat de fonds a été publié le 9 janvier 2024 sur www.swissfunddata.ch et une adaptation de l'annexe au contrat de fonds a été publiée le 26 septembre 2024.

Litiges

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

Interprétation de la loi

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

Direction du fonds et banque dépositaire

Aucun changement de direction du fonds ou de la banque dépositaire n'a eu lieu durant la période sous revue. La direction du fonds d'Akara Diversity PK est assurée par Swiss Prime Site Solutions AG, à Zoug. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise à Lausanne.

Dirigeants

Aucun changement au sein de la direction du fonds ou de la banque dépositaire n'a eu lieu durant la période sous revue. Ont exercé leur fonction au sein de la direction du fonds pendant la période sous revue, en lien avec l'Akara Diversity PK, Christoph Jockers en tant que CIO, Jacqueline Barth, en tant que responsable Gestion du portefeuille, Rubina Insam, en tant que responsable Acquisition, Markus Beglinger, en tant que responsable Gérance, et Monika Gadola Hug, en tant que responsable Client Relations.

Événements après la date de clôture du bilan / autres

Acquisitions : l'achat des immeubles situés Zürichstrasse 49, 51, 53, 55 / Marktplatz 2-5 à Affoltern am Albis (ZH) a été authentifié le 7 août 2025. Le transfert de propriété a eu lieu le même jour. L'achat de l'immeuble situé Bernstrasse 160, 162, 164 à Zollikofen (BE) a été authentifié le 27 août 2025. Le transfert de propriété aura lieu le 1^{er} octobre 2025.

Ventes : la vente de l'immeuble situé Oberstrasse 79, 81 à Saint-Gall (SG) a été authentifiée le 16 juillet 2025. Le transfert de propriété a eu lieu le même jour. La vente de l'immeuble situé Haldenstrasse 50-54 à Granges (SO) a été authentifiée le 31 juillet 2025. Le transfert de propriété a eu lieu le même jour. La vente de l'immeuble situé Rue de la Vignette 3 à Payerne (VD) a été authentifiée le 18 août 2025. Le transfert de propriété aura lieu le 1^{er} octobre 2025. La vente de l'immeuble situé Friedenstrasse 6a+6b à Wallisellen (ZH) a été authentifiée le 27 août 2025. Le transfert de propriété aura lieu fin 2025. Deux ventes d'unités de propriété par étage dans l'immeuble situé Brüggbühlstrasse 70-76 à Niederwangen (BE) ont été authentifiées le 24 juillet et le 21 août 2025. Les transferts de propriété auront lieu le 1^{er} septembre 2025. Trois ventes d'unités de propriété par étage dans l'immeuble « Leandro » à Uitikon-Waldegg (ZH) ont été authentifiées respectivement le 9 juillet, le 28 août et le 3 septembre 2025. Les transferts de propriété ont eu lieu le même jour. Aucun autre événement susceptible d'entraîner une modification des valeurs au bilan des actifs et des passifs du fonds au 30 juin 2025 ou devant être divulgué ici n'est survenu entre le 30 juin 2025 et la date de publication des présents comptes annuels.

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 de l'Akara Diversity PK. Le risque de pénurie d'énergie en Europe occidentale est également toujours présent. Le Conseil d'administration et la Direction observent la situation en permanence et analysent les scénarios possibles et les actions requises qui peuvent en découler.

Transactions avec des personnes proches

Aucun transfert de valeurs immobilières à des personnes proches ou par des personnes proches n'a été effectué pendant la période sous revue.

Respect des restrictions d'investissement

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

Certificats

Rapport de l'évaluateur



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

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

12 August 2025

Valeur de marché des propriétés au 30.06.2025

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 30.06.2025.

Normes et bases d'évaluation

Les évaluations sont conformes aux exigences de la Loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC) ainsi qu'aux directives de l'Association suisse de gestion de fortune et sont conformes aux directives de bonne pratique des International Valuation Standards (IVSC), du Swiss Valuation Standard (SVS) et des directives de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Le concept de bonne pratique n'a pas été appliqué.

Conformément aux définitions de l'IVSC, du SVS et de la RICS, la valeur de marché est définie comme : « *le montant estimé pour lequel un bien immobilier devrait être échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction dans des conditions de concurrence normale après une commercialisation appropriée, dans laquelle les parties ont chacune agi en connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte* ».

Chaque propriété est évaluée individuellement et non comme faisant partie du portefeuille. La valeur des biens immobiliers est déterminée sur la base de paramètres majoritairement observables sur le marché ainsi que de paramètres partiellement observables mais ajustés. Les coûts et les taxes qui peuvent être supportés par le propriétaire et qui ne sont pas directement liés à l'exploitation du bien (frais de financement et de cession, TVA, etc.) ne sont pas pris en compte conformément à la pratique d'évaluation en Suisse.

L'évaluation est basée sur les informations actuelles concernant les propriétés et le marché immobilier. Les documents et données relatifs aux biens immobiliers ont été mis à disposition par le client. L'exactitude de ces documents est supposée. Dans le cadre de l'évaluation, les propriétés sont inspectées au moins tous les trois ans ainsi qu'en vue d'une acquisition ou après des travaux de transformation.

Méthodologie d'évaluation

Les valeurs individuelles des propriétés sont déterminées en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés (méthode DCF). À cette fin, les flux de trésorerie nets annuels attendus, c'est-à-dire les flux de trésorerie dont le propriétaire peut effectivement disposer librement, sont prévus sur un horizon d'observation de dix ans. La durée de vie utile restante est représentée par l'extrapolation du flux de trésorerie d'une année représentative (année de sortie). Les flux de trésorerie individuels sont actualisés à la date d'aujourd'hui (valeur actuelle) et additionnés. La somme des valeurs actuelles correspond à la valeur de marché.

Le taux d'actualisation utilisé reflète les coûts d'opportunité ajustés au risque de l'investissement dans le bien immobilier, conformément au marché, et est déterminé selon la méthode par addition (« build-up »). Le taux d'actualisation de base correspond aux prévisions de rendement à long terme des obligations fédérales à 10 ans auquel s'ajoute une prime pour refléter l'illiquidité générale des investissements immobiliers. D'autres primes ou rabais spécifiques à l'emplacement, à l'utilisation et à d'autres risques liés à l'immobilier sont pris en compte pour chaque bien. Pour déterminer le taux de capitalisation, la croissance des flux de trésorerie liée à l'inflation est déduite de la onzième année. L'hypothèse d'inflation à long terme est prise en compte à 1,00%.



Résultat d'évaluation

Au total, 151 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 01.01.2025 au 30.06.2025, trois biens immobiliers ont été acquis et douze biens immobiliers ont été vendus. Dans le cadre du cycle d'évaluation actuel, 22 immeubles ont été inspectés, les six immeubles acquis ont été inspectés dans le cadre des acquisitions réalisées au cours de la période de référence.

Pour les biens de Akara Swiss Diversity Property Fund PK évalués par PwC, le taux d'actualisation réel moyen, pondéré en fonction des valeurs de marché au 30.06.2025 est de 2.62%. Le taux de capitalisation, pondéré en fonction des valeurs de marché au 30.06.2025 est de 2.68%.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du portefeuille de Akara Swiss Diversity Property Fund PK au 30.06.2025 est évaluée par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à CHF 2'968'685'000.

Portefeuille	Nombre d'immeubles	Valeur de marché (CHF)	Taux d'actualisation pondéré (réel)	Taux de capitalisation pondéré (réel)
Akara Swiss Diversity Property Fund PK	151	2'968'685'000	2.62%	2.68%

Indépendance

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

PricewaterhouseCoopers SA

Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
Associé

Sebastian Zollinger
Directeur



Photo : Zurich, Moosstrasse 39



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