

**AKARA SWISS DIVERSITY
PROPERTY FUND PK**

(Akara Diversity PK)

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

Rapport annuel révisé du 31 décembre 2019



SWISS DIVERSITY

AVANT-PROPOS DE LA DIRECTION DU FONDS

Mesdames, Messieurs, chers investisseurs,

Nous sommes heureux de vous présenter le rapport annuel du troisième exercice financier d'Akara Diversity PK.

À retenir: croissance saine et gestion durable

Les deux augmentations de capital sursouscrites ont permis à Akara Diversity PK d'accueillir 26 nouveaux membres dans le cercle des investisseurs. Le fonds a reçu en tout 296,47 millions de CHF de nouveaux fonds propres. Nous remercions nos investisseurs de leur fidélité et de leur confiance envers la direction du fonds.

Les acquisitions¹ 2019 ont permis à elles seules d'élargir le pool immobilier de 72%, d'augmenter la valeur vénale de 64% et le loyer net prévisionnel de 53%, de renforcer la quote-part résidentielle de 5 points de pourcentage et de prolonger la WAULT de 1,38 an. 42 biens immobiliers d'une valeur vénale de 480,47 millions de CHF ont récemment été transférés dans la propriété du fonds. Ils comprendront après l'achèvement des travaux 890 appartements et 32 230 m² de surfaces commerciales. Sur les acquisitions 2019, 46% se trouvent à Zurich, 29% dans la région du nord-ouest de la Suisse, 14% dans le bassin lémanique et 11% dans les cinq autres régions suisses. Conformément à leur valeur vénale, les nouveaux immeubles acquis sont des habitations à 67%, des biens mixtes à 10% et des locaux commerciaux à 23%.

À la date de la clôture du 31 décembre 2019, la FTF s'élève à 1 272,22 millions de CHF (+66% par rapport aux états financiers de l'exercice précédent 2018), la valeur vénale des terrains à 1 251,98 millions de CHF et la VNI à 984,92 millions de CHF. Le fonds comprend 100 objets, dont 87 biens existants et 13 projets de construction. Le volume immobilier moyen s'élève à environ 12,52 millions de CHF.

Le taux d'intérêt moyen d'escompte / de capitalisation du portefeuille total est de 3,07% / 3,14%. Le rendement brut / net moyen des constructions finies s'élève à 4,44% / 3,33%. Les valeurs inférieures par rapport au portefeuille de l'année précédente 2018 résultent, d'une part, du pourcentage élevé de la part des biens à utilisation résidentielle dans les achats et, d'autre part, de biens dont la note d'emplacement de 4,1 est supérieure à la moyenne. La note d'emplacement moyenne du portefeuille global est de 4,0.

Pour l'exercice 2019, le rendement du capital investi est de 5,03%. Avec un taux de distribution de 100%, le rendement de distribution s'est élevé à 3,30%, ce qui correspond à 35,94 CHF par part. Akara Diversity PK présente une surperformance de 0,35 point de pourcentage pour l'exercice 2019 par rapport à l'indice CAFI Immo Index mixte (+2,81 depuis sa création).

Chez Akara, nous visons l'«excellence» et nous nous orientons selon le principe d'une gestion durable et prospère à long terme. Nous nous efforçons d'améliorer constamment notre performance en matière de durabilité et de mesurer notre propre prestation par rapport aux autres acteurs du marché. Plus précisément, nous préparons notre première participation à l'évaluation pour la notation GRESB en 2021. Nous assumons non seulement notre responsabilité vis-à-vis des actifs d'Akara Diversity PK tout au long du cycle de vie, mais nous nous engageons également à une utilisation durable des ressources au niveau de l'entreprise.

La croissance saine et durable d'Akara Diversity PK, notre responsabilité envers la société et les avoirs de caisse de pension qui nous sont confiés constituent notre priorité absolue. Nous avons analysé immédiatement les conséquences éventuelles de la crise du coronavirus sur nos fonds². Cette approche nous permet d'envisager l'avenir avec confiance malgré l'imprévisibilité économique et la volatilité des marchés. Même en ce moment, nous voulons continuer à offrir à nos investisseurs anciens et nouveaux la possibilité d'investir dans l'immobilier grâce à notre vaste portefeuille de produits prometteur. La prochaine augmentation de capital prévoit un volume d'environ 200 millions de CHF (période de souscription: 4 mai - 12 juin 2020; libération le 26 juin 2020).

Avec nos meilleures salutations, votre direction de fonds

¹ Portefeuille de l'exercice précédent 2018 sans effets de réévaluation concernant le développement du marché / les variations des revenus locatifs

² Akara Funds AG: «Évaluations des conséquences de l'épidémie de coronavirus sur les bénéfices d'Akara Diversity PK», sur le site Internet Akara, 27.03.20, URL: <https://akara.ch/news/>

SOMMAIRE

LES POINTS IMPORTANTS EN BREF	3
ORGANISATION	4
RAPPORT D'ACTIVITÉ	5
Portefeuille immobilier	5
Acquisitions	7
Note du bien / de l'emplacement	9
Termes des contrats de bail commerciaux	10
Principaux locataires	10
Première location / vacances	11
Projets	12
Terrains à bâtir, démolitions et constructions en cours	14
Travaux de transformation et assainissements	28
Durabilité	31
Perspectives	31
EXERCICE FISCAL	32
Compte de fortune	32
Compte de résultat	33
Rendement et performance	34
Taux d'escompte/de capitalisation	36
CHIFFRES DE CLÔTURE	37
EXPLICATIONS ET AUTRES INFORMATIONS	41
Inventaire des biens immobiliers	42
Achats / ventes de terrains	45
Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5%	46
Obligations contractuelles de paiement après la clôture de l'exercice	47
Taux effectifs des rémunérations	51
Émissions et parts détenues	52
Principes de calcul de la valeur nette d'inventaire	53
AUTRES INFORMATIONS POUR LES INVESTISSEURS	54
RAPPORT DE L'ÉVALUATEUR	56
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ D'AUDIT	58

REMARQUE IMPORTANTE

Les affirmations prospectives présentées dans ce rapport peuvent contenir des risques et des incertitudes. Elles peuvent différer de l'évolution future réelle. Toute référence à la performance passée ne doit pas être interprétée comme une indication de la performance actuelle ou future. En particulier, la performance passée ne constitue aucune garantie quant à l'évolution de valeur future des parts du fonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK. Les données de performance publiées ne tiennent pas compte des commissions et frais facturés lors de l'émission et/ou du rachat de parts.

Les informations prévisionnelles utilisées dans le présent rapport ne sont pas des évaluations d'experts chargés des estimations et des chiffres révisés de la société d'audit, mais des prévisions de la direction du fonds. Ces prévisions ont été établies par la direction du fonds avec le plus grand soin. La direction du fonds ne donne aucune garantie sur leur exactitude, actualité et exhaustivité.

LES POINTS IMPORTANTS EN BREF

DONNÉES CLÉS

		31.12.2019	31.12.2018
Numéro de valeur		333.49.032	333.49.032
Année de fondation		2016	2016
Émission de nouvelles parts du fonds	Nombre	274 890	364 320
Rachat de parts du fonds		aucune	aucune
Parts résiliées		aucune	aucune
Nombre de parts en circulation	Nombre	903 210	628 320
Valeur d'inventaire par part	CHF	1 090,47	1 081,94
Prix de rachat par part	CHF	1 068,66	1 060,30
Taux d'actualisation/de capitalisation réel pondéré moyen		3,07% / 3,14%	3,31% / 3,40%

COMPTE DE FORTUNE

Valeur vénale des immeubles	CHF	1 251 975 129,90	750 990 000,00
Valeur comptable des immeubles	CHF	1 223 030 545,08	740 291 086,34
Fortune totale du fonds (FTF)	CHF	1 272 218 190,83	764 809 514,88
Quote-part de financement tiers		18,68%	5,59%
Ratio d'endettement		22,58%	11,11%
Rémunération des financements externes		0,28%	0,30%
Durée résiduelle des financements externes	Années	2,47	0,20
Fortune nette du fonds (VNI)	CHF	984 923 268,90	679 804 604,64

COMPTE DE RÉSULTAT

Recettes locatives	CHF	34 244 857,05	22 745 347,01
Taux de pertes de loyers		8,62%	7,69%
Durée résiduelle des contrats de bail fixés (WAULT)	Années	5,33	4,12
Entretien et réparations	CHF	3 480 780,89	1 495 082,66
Produit net	CHF	32 460 783,50	33 096 933,82
Gains / pertes en capital réalisés	CHF	0,00	0,00
Gains / pertes en capital latents, y compris impôts de liquidation	CHF	14 713 671,16	5 420 232,14
Résultat total	CHF	47 174 454,66	38 517 165,96

RENDEMENT ET PERFORMANCE

Distribution par part	CHF	35,94	43,70
Rendement de distribution		3,30%	4,04%
Taux de distribution		100,00%	82,96%
Rendement des fonds propres (ROE)		4,89%	5,88%
Rendement du capital investi (ROIC)		3,73%	4,40%
Performance		4,97%	5,95%
Rendement des investissements		5,03%	6,01%
Rendement brut (prévisionnel) des constructions finies		4,44%	4,94%
Rendement net des constructions finies		3,33%	3,82%
Marge d'exploitation (marge EBIT)		72,03%	82,13%
Ratio des frais d'exploitation du fonds FTF (TER _{REF} FTF)		0,57%	0,58%
Ratio des frais d'exploitation du fonds VNI (TER _{REF} VNI)		0,69%	0,66%
Agio / disagio		n/a	n/a

ORGANISATION

DIRECTION DU FONDS

Akara Funds AG, Baar

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Peter Bänziger, président
Martin Neese, vice-président³
Urs Hausmann, membre

ORGANE DE GESTION

Karl Theiler, CEO
Jonathan van Gelder, CIO
Jerome Pluznik, Legal, Risk & Compliance

DISTRIBUTEUR

Akara Funds AG, Baar

INFORMATIONS SUR LES TIERS

BANQUE DÉPOSITAIRE

Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne

AGENT PAYEUR

Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne

ORGANE DE RÉVISION

BDO AG, Zurich

EXPERTS ACCRÉDITÉS

Kurt Ritz, MRICS (jusqu'au 31.03.2019),
PricewaterhouseCoopers AG, Zurich

Marie Seiler, MRICS
PricewaterhouseCoopers AG, Zurich

Marco Boehi, MRICS
PricewaterhouseCoopers AG, Zurich

DÉLÉGATION DE TÂCHES

CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE, COMPTABILITÉ DU FONDS, CALCULS DES IMPÔTS

Le calcul de la valeur nette d'inventaire, la comptabilité du fonds ainsi que les calculs des impôts du fonds immobilier sont délégués à Huwiler Treuhand AG, Bernstrasse 102, Ostermundigen.

GESTION DE BIENS IMMOBILIERS COMMERCIAUX

La gestion de biens immobiliers commerciaux, le suivi de la gestion technique et les logiciels de gestion centrale sont délégués à Huwiler Services AG, Bernstrasse 102, Ostermundigen.

GESTION TECHNIQUE DES BIENS IMMOBILIERS

La gestion technique des biens immobiliers est assurée par Akara Funds AG, Grabenstrasse 1c, 6340 Baar, elle-même ou déléguée au cas par cas à des sociétés externes spécialisées. Les accords correspondants sont conclus lors de l'acquisition de l'immeuble respectif. Les accords existants sont modifiés si nécessaire. Au 31 décembre 2019, il existe des accords avec:

Akara Services AG, Baar / Adimmo AG, Bâle / Bernard Nicod SA, Lausanne / Immobilien House Gossweiler,

Mellingen / Les Régisseurs Associés SA, Genève / Pilet & Renaud SA, Genève / Privera AG, Berne (plus Bâle-Oberwil, Fribourg, Genève, Lugano, Lucerne-Kriens) / Sproll & Ramseyer AG, Saint-Gall / Studer Immobilien Treuhand AG, Olten / Varias Immobilien GmbH, Winterthur.

COMPTABILITÉ DE LA DIRECTION DU FONDS

La comptabilité de la direction du fonds est déléguée à Huwiler Treuhand AG, Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen.

EXPLOITATION DE L'INFRA- STRUCTURE INFORMATIQUE DE LA DIRECTION DU FONDS

L'exploitation de l'infrastructure informatique de la direction du fonds est déléguée à Dinotronic AG, Zugerstrasse 231, 8810 Horgen.

SERVICES INFORMATIONS RELATIFS À LA «GESTION DE LA RELATION CLIENTS»

Dans le cadre de la «gestion de la relation clients», la direction du fonds utilise depuis le 1er janvier 2019 une licence de SugarMountain CRM Consulting GmbH, 6003 Lucerne. Les données sont sauvegardées en Suisse.

³ Retrait le 21.02.2020

RAPPORT D'ACTIVITÉ

1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

À la date de clôture du 31 décembre 2019, le fonds Akara Diversity PK détient 100 biens immobiliers d'une valeur vénale de 1 251,98 millions de CHF et, après achèvement des constructions, de plus de 1 61 millions de CHF. Par rapport aux états financiers 2018, la valeur vénale immobilière a augmenté en tout d'environ 67% (500,99 millions de CHF) en raison de l'augmentation de valeur du portefeuille existant par rapport à l'exercice 2018 (à périmètre comparable: 2,73%) ainsi que des acquisitions 2019. Les acquisitions représentent environ 38% de la valeur vénale à la fin de l'année 2019. Aucun bien immobilier n'a été vendu.

+67
Valeur vénale
en %

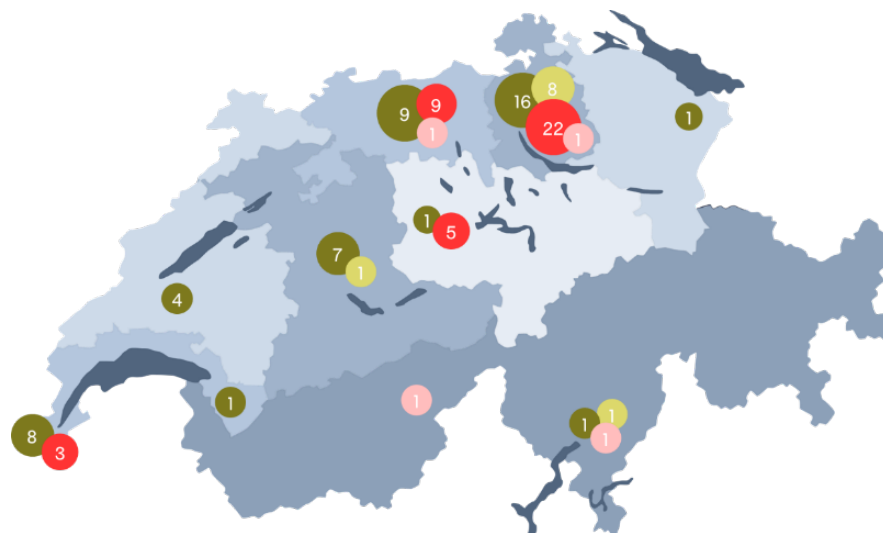
Le loyer net prévisionnel du portefeuille existant a augmenté par rapport à l'exercice 2018 (à périmètre comparable: +3,37%). Grâce aux acquisitions 2019, la hausse totale a atteint environ 57% (17,91 millions de CHF). Les acquisitions représentent environ 34% du loyer net prévisionnel à la fin de l'année 2019.

+57
Loyer net prévisionnel
en %

Le portefeuille se répartit entre 87 biens immobiliers existants et 13 projets de construction, y compris les démolitions et constructions en cours. Le volume immobilier moyen à la clôture de l'exercice est d'environ 12,52 millions de CHF et, après achèvement⁴ des constructions, de plus de 16 millions de CHF avec près de 2 180 appartements et 119 600 m² de surfaces commerciales.

Après la date de clôture, jusqu'au 2 avril 2020, un autre immeuble résidentiel a été acquis à Zurich, avec des surfaces de vente au rez-de-chaussée, pour une valeur vénale de 10,11 millions de CHF. En outre, un immeuble résidentiel à Wettingen d'une valeur vénale de 6,46 millions de CHF a fait l'objet d'un acte notarié, le transfert de propriété ayant lieu en mai 2020. Un droit d'achat certifié a en outre été exercé au 1er avril 2020 concernant un immeuble commercial à Wädenswil d'une valeur vénale après achèvement⁴ de 35,03 millions de CHF, et le fonds a ainsi acquis l'immeuble clés en main.

<13
Ø Volume immobilier
en millions de CHF



100
Objets
en propriété

1 252
Valeur vénale
en millions de CHF

<2 180
Logements
après achèvement
des constructions

<119 600
Surface commerciale
après achèvement
des constructions en
m²

100 objets

87 biens immobiliers existants 13 terrains à bâtir / projets

42 dont achat 2019

38 dont achat 2019

4 dont achat 2019

1 avec authentification 2019

⁴ Sur la base des hypothèses des évaluations DCF utilisées pour ce rapport annuel, en tenant compte des investissements prévus jusqu'à la date de l'achèvement de tous les projets de construction du portefeuille (au 31 décembre 2023)

Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive

~85
3 plus grandes
régions en %

À la clôture de l'exercice, le portefeuille d'Akara Diversity PK s'étend à l'ensemble des huit marchés régionaux. Par rapport au portefeuille 2018, la part de biens dans la région de la Suisse du Nord-Ouest a augmenté de 6 points de pourcentage en raison des acquisitions 2019 et des réévaluations. En contrepartie, la Suisse occidentale, y compris la région du lac Léman, et la région de Berne ont chacune diminué de 4 points de pourcentage.

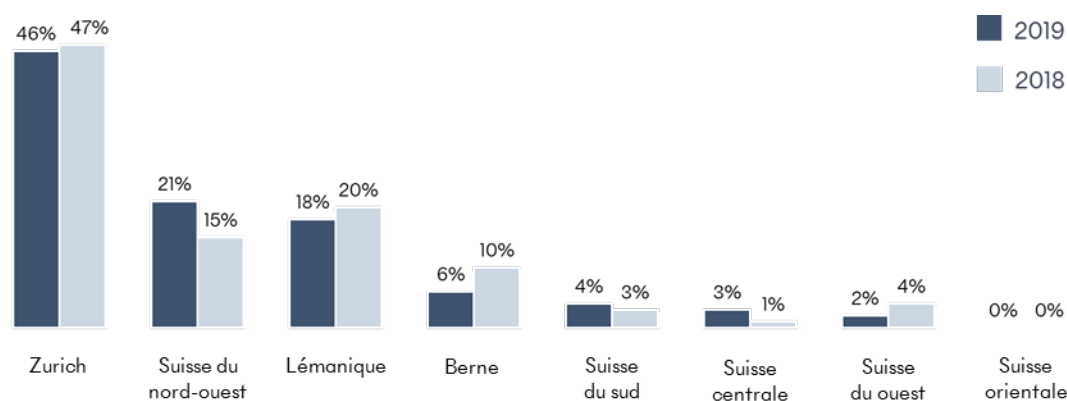
~47
Logements en %

Les loyers nets prévisionnel provenant d'un usage résidentiel ont augmenté de 7 points de pourcentage à 47% au cours de l'exercice 2019, si bien qu'Akara Diversity PK se situe de plus en plus dans une répartition équilibrée entre usage résidentiel et commercial (50%, ±15%), conformément à sa stratégie de placement. Par conséquent, les utilisations commerciales bureaux, artisanat et commerce ont diminué de 5 points de pourcentage au total. Conformément à leur valeur vénale, à la date de clôture, les biens sont des habitations à 58%, des biens mixtes à 13% et des locaux commerciaux à 29%.

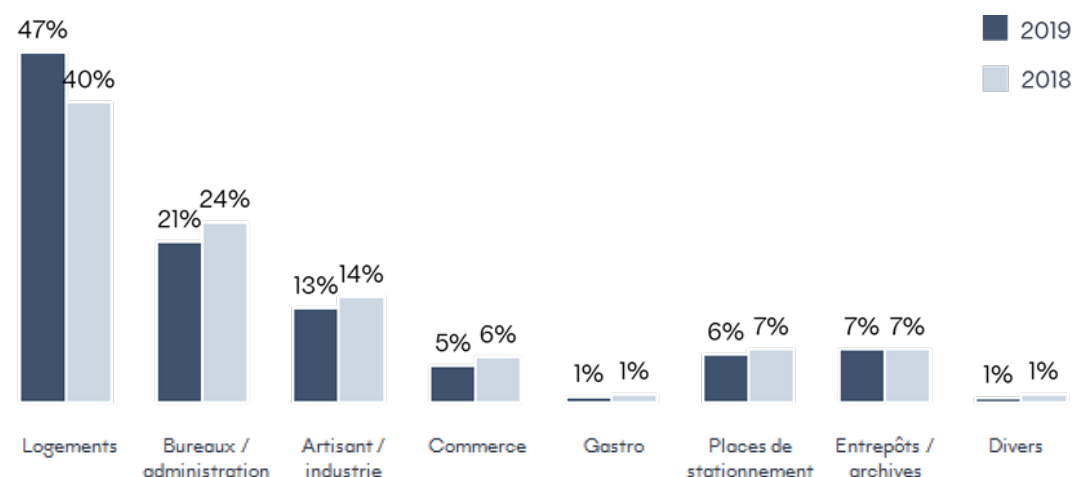
3,31
Ø Rendement net
2020-2030

D'après les évaluations utilisées pour ce rapport annuel, le rendement net moyen prévu⁵ pour les 11 prochaines années, sur la période 2020-2030, est de 3,31% pour l'ensemble du portefeuille. Les taux d'escompte et de capitalisation réels pondérés moyens de l'ensemble des biens immobiliers d'Akara Diversity PK sont respectivement de 3,07% et 3,14%.

Répartition géographique⁶ du portefeuille⁷ Comparaison 2019 / 2018



Répartition sectorielle du portefeuille⁸ Comparaison 2019 / 2018



⁵ Les événements survenus après la date du bilan, en particulier les effets du COVID-19 (dit "virus Corona"), ne sont pas pris en compte

⁶ Régions Monitoring selon Wüest Partner

⁷ Biens immobiliers existants y compris terrains à bâtir / projets selon la valeur vénale à la clôture de l'exercice, le 31.12.2019 ou 31.12.2018

⁸ Biens immobiliers existants y compris terrains à bâtir / projets par loyer net prévisionnel à la clôture de l'exercice, le 31.12.2019 ou 31.12.2018

ACQUISITIONS

Au cours de l'exercice 2019, 42 biens d'une valeur vénale d'environ 480,47 millions de CHF ou d'une valeur prévue après l'achèvement⁹ des constructions d'environ 642 millions de CHF sont devenus la propriété d'Akara Diversity PK. Après l'achèvement des constructions, les biens récemment acquis représentent environ 890 appartements et plus de 32 230 m² de surfaces commerciales.

42
Achats 2019

Grâce aux acquisitions 2019, le pool immobilier a été élargi d'environ 72% et la diversification stratégique de l'ensemble du portefeuille a été améliorée en conséquence. Si l'on exclut les effets de la réévaluation sur le portefeuille existant en 2018 concernant le développement de la valeur de marché et les variations des revenus locatifs, les acquisitions réalisées en 2019 entraînent à elles seules une augmentation de la valeur vénale d'environ 64%, une hausse du loyer net prévisionnel de plus de 53%, un développement du ratio résidentiel de 5 points de pourcentage et une progression de 1,38 an de la WAULT. La WAULT des acquisitions en 2019 a été de 8,78 ans.

En ce qui concerne l'expansion géographique, nous avons majoritairement choisi des microsites centraux, dont la note d'emplacement est supérieure à la moyenne de 4,0 de l'ensemble du portefeuille. Avec une note d'emplacement moyenne d'un peu moins de 4,3, les 46% des achats 2019 provenant de la région de Zurich sont les plus performants. En conséquence, les 29% d'immeubles achetés dans la Région de la Suisse du Nord-Ouest ont une note moyenne de plus de 4,1, qui correspond pour les deux tiers environ aux villes des cantons de Bâle-Ville (Bâle, Riehen) et d'Argovie (Aarau, Baden). Le volume immobilier moyen de l'ensemble des acquisitions s'est élevé à environ 11,44 millions de CHF.

>11
Ø Volume immobilier
achats 2019
en millions de CHF

Au niveau de l'élargissement sectoriel, l'accent a été mis pendant l'exercice 2019 sur l'augmentation de la part de logements dans le portefeuille avec l'acquisition de 26 immeubles d'habitation et de quatre projets résidentiels, conformément à la stratégie. De plus, le marché des transactions a constaté que l'écart de rendement entre commerce et logement se réduisait de plus en plus et que les achats de biens commerciaux, pondérés en fonction du risque, n'étaient plus que sporadiques. Sur la base de leur valeur vénale, les biens récemment acquis sont des habitations à 67%, des biens mixtes à 10% et des objets commerciaux à 23%, et ils sont un peu moins de 56% à générer un revenu locatif prévisionnel provenant de l'usage résidentiel. Les biens achetés comptent environ 890 appartements et environ 32 230 m² de surfaces commerciales.

~56
Achats
de logements 2019 en
%

D'après les évaluations utilisées pour ce rapport annuel, le rendement net moyen prévu¹⁰ pour les 11 prochaines années, sur la période 2020-2030, est de 3,02% pour les nouvelles acquisitions du portefeuille, et est inférieur de 0,29 point de pourcentage (3,31%) à celui de l'ensemble du portefeuille. Les taux d'escompte et de capitalisation réels pondérés moyens de l'ensemble des acquisitions sont de 2,86% et 2,93% respectivement, et sont ainsi inférieurs de 0,21 point de pourcentage (3,07% / 3,14%) à la valeur moyenne de tout le portefeuille. Les taux plus bas des nouvelles acquisitions du portefeuille sont dus, d'une part, aux emplacements supérieurs à la moyenne et, d'autre part, à la surpondération des biens à usage d'habitation parmi les nouvelles acquisitions.

~890
Achats
de logements en 2019

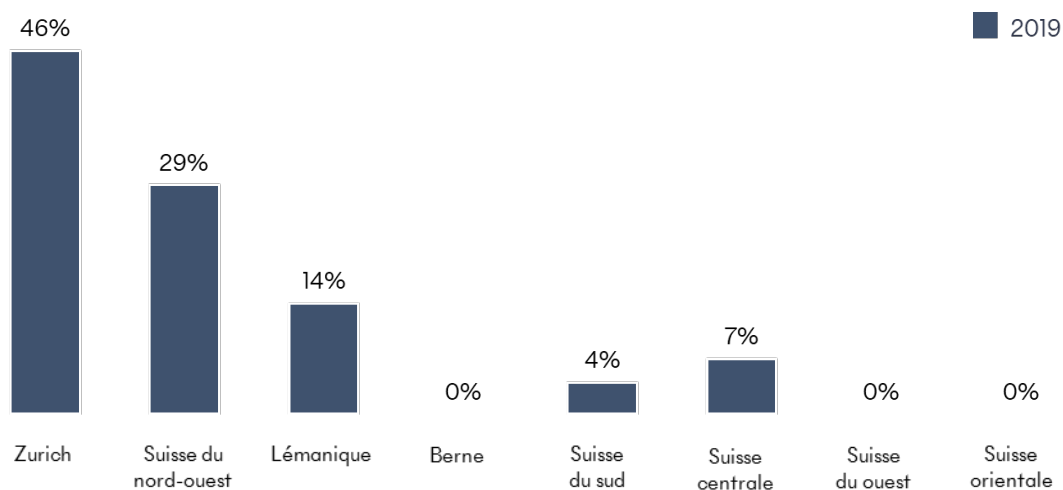
~32 230
Achats
de surfaces comme
ciales en

⁹ Sur la base des hypothèses des évaluations DCF utilisées pour ce rapport annuel, en tenant compte des investissements prévus jusqu'à la date de l'achèvement de tous les projets de construction du portefeuille (au 31 décembre 2023)

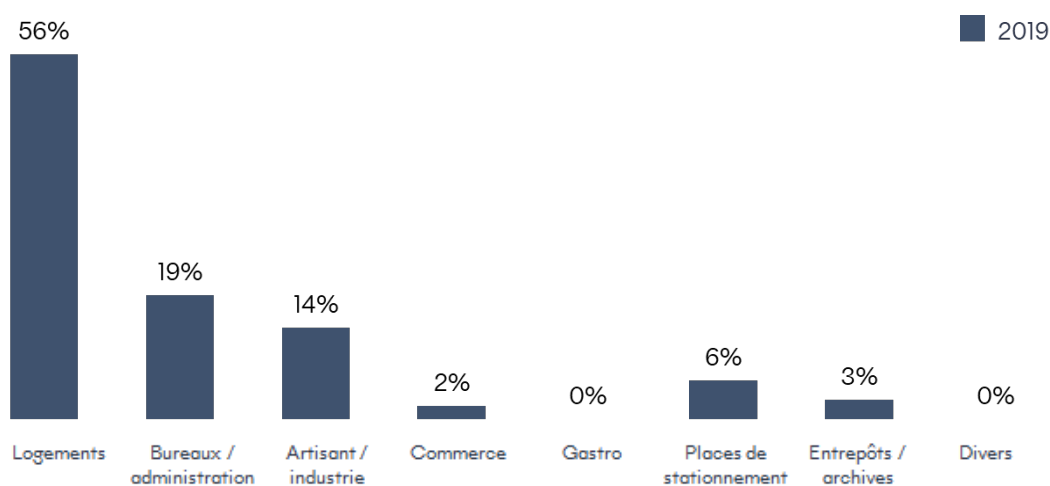
¹⁰ Les événements survenus après la date du bilan, en particulier les effets du COVID-19 (dit "virus Corona"), ne sont pas pris en compte

*Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive*

Répartition géographique des acquisitions¹¹ du 01.01.2019 au 31.12.2019



Répartition géographique des acquisitions¹² du 01.01.2019 au 31.12.2019



¹¹ Biens immobiliers existants y compris terrains à bâtir / projets selon la valeur vénale à la clôture de l'exercice, le 31.12.2019

¹² Biens immobiliers existants y compris terrains à bâtir / projets par loyer net prévisionnel à la clôture de l'exercice, le 31.12.2019

NOTE DU BIEN / DE L'EMPLACEMENT¹³

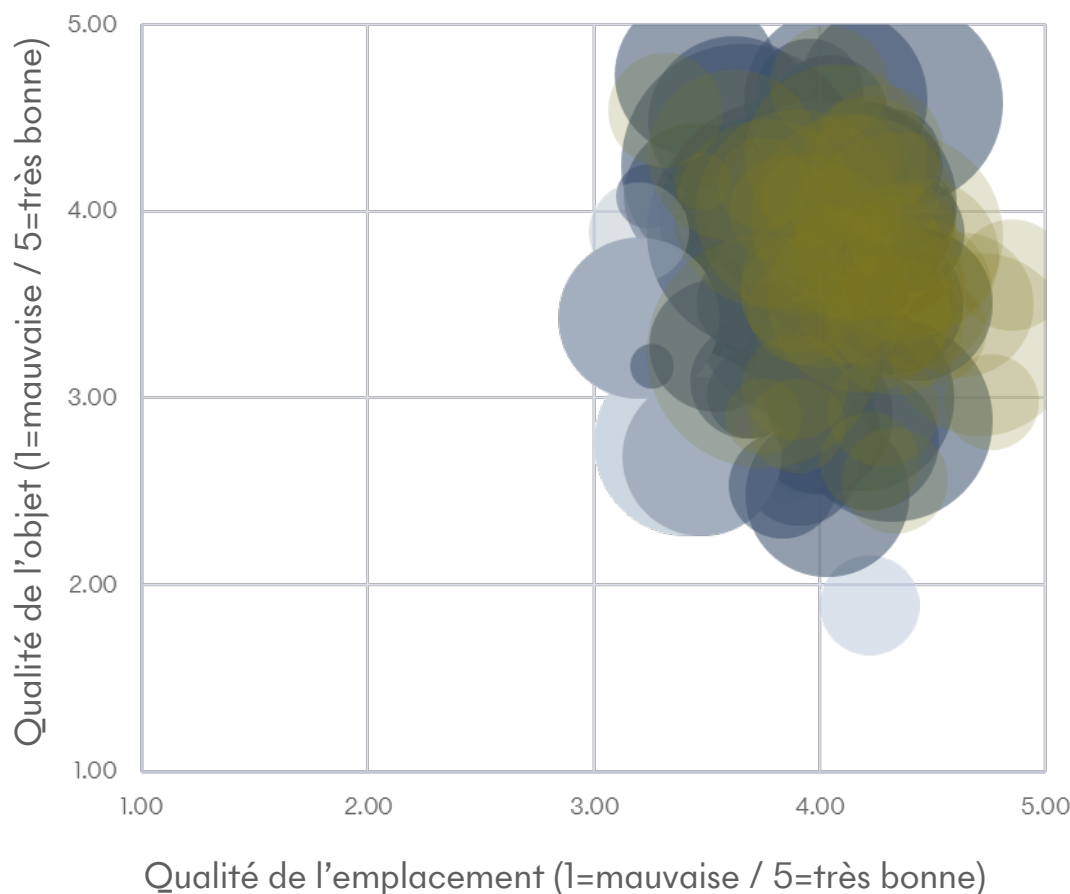
À la date de clôture, 100% des biens immobiliers ont une note d'emplacement supérieure à 3 et 90% ont une note supérieure à 3,5. La note d'emplacement la plus élevée est de 4,85 et concerne le bien nouvellement acquis au Zurlindenstrasse 31 à Zurich. La note d'emplacement la plus faible de 3,20 est partagée par les immeubles situés Rue du Prieuré 37 à Genève et Rue de la Vignette 3 / Rue de Favez 2 à Payerne. La note d'emplacement moyenne de l'ensemble du portefeuille est de 4,0 exactement et, suite aux acquisitions de l'exercice 2019 dont la note moyenne est supérieure à 4,1, se maintient au niveau du rapport annuel 2018.

~4,0
Ø Note d'emplacement

Plus de 83% des immeubles ont une note de qualité supérieure à 3. Cela correspond à une hausse de 2 points de pourcentage par rapport aux comptes annuels 2018, qui résulte des acquisitions 2019 et de l'application de mesures de réhabilitation et de rénovation. La note de qualité moyenne des biens immobiliers de l'ensemble du portefeuille s'établit à environ 3,8, et celle des acquisitions de 2019 à environ 3,7. La note d'objet la plus élevée est de 4,73 pour l'immeuble situé Rue de la Vignette 3 / Rue de Favez 2 à Payerne, mis pour la première fois en location en janvier 2018. La note d'objet la plus basse correspond au bâtiment résidentiel situé Wehntalerstrasse 10 à Höri, qui fait partie d'un développement de projet. La deuxième note d'objet la plus basse est enregistrée par l'immeuble situé Herostrasse 9 à Zurich, qui présente un rendement brut (RÉEL) des constructions finies de 5,55% à la date de clôture et doit être rénové dans les années 2020-2021. Des provisions pour rénovation ont été et continueront d'être prises en compte pour tous les achats immobiliers, de manière à ce que la qualité des biens puisse être continuellement améliorée par des mesures appropriées.

~3,8
Ø Note d'objet

■ 2019



¹³ pondérée selon la valeur vénale à la clôture de l'exercice, le 31.12.2019

Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive

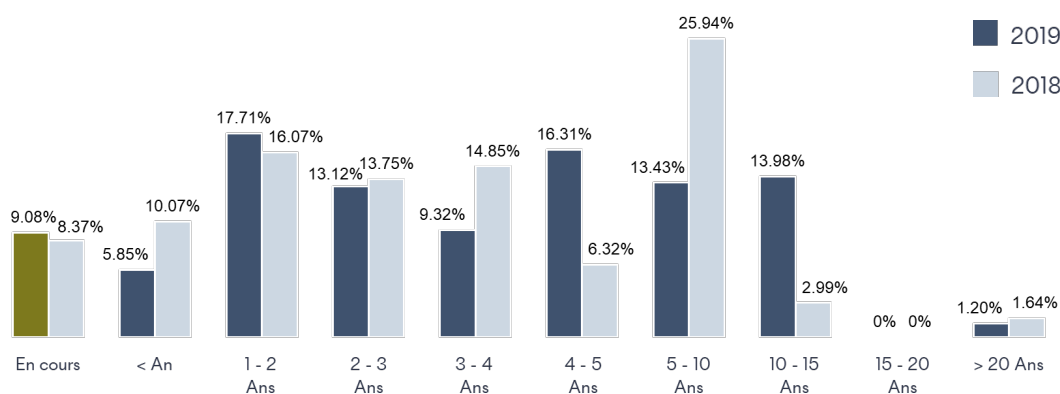
TERMES DES CONTRATS DE BAIL COMMERCIAUX

5,33
WAULT en années

La durée moyenne des contrats de bail fixes (WAULT) a diminué dans le portefeuille existant en 2018 (à périmètre comparable: -0,17 an) mais a pu augmenter dans l'ensemble de 1,21 an par rapport à l'exercice 2018 grâce aux achats 2019, avec une WAULT de 8,78 ans. La WAULT s'élève à 5,33 ans à la clôture de l'exercice.

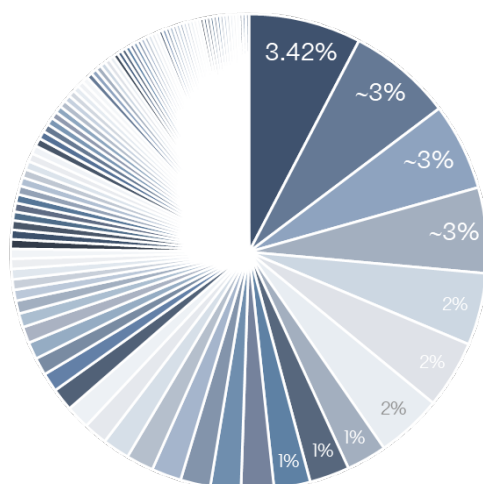
~15
Contrats de bail ≥10 ans en %

Le plus haut cumul de contrats de bail commerciaux arrivant à échéance s'élèvera à 17,71% en 2021 et est réparti entre 43 locataires. Le principal locataire représente un peu moins de 35% de ce montant et les cinq principaux un peu moins de 61%. Plus de 15% des contrats ont une durée de bail en cours de dix ans ou plus, un chiffre qui a triplé par rapport aux comptes annuels 2018. À la date de clôture, 9,08% des contrats de bail d'immeubles commerciaux avaient une durée indéterminée. Les contrats de bail expirant au maximum dans un an, ont été réduits de 4,22 points de pourcentage pendant l'exercice 2019, soit presque de moitié par rapport à l'exercice 2018. Cela est dû, d'une part, à la conclusion de nouveaux contrats de bail et, d'autre part, aux acquisitions en 2019. Les acquisitions et la conclusion de nouveaux contrats ont par ailleurs permis de niveler les fortes oscillations.



PRINCIPAUX LOCATAIRES

Le principal locataire (3,42%) représente moins de 5% des revenus locatifs et se situe plus de 2 points de pourcentage au-dessous de la valeur des comptes annuels 2018. Les cinq principaux locataires représentent au total environ 14% et les dix principaux locataires environ 22%.



3,42% Le plus gros locataire
14,05% Les cinq plus grands locataires
21,66% Les dix plus grands locataires

Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive

PREMIÈRE LOCATION / VACANCES

Les premières locations de l'exercice précédent 2018 ont pu être conclues au Riehenring 147 à Bâle en août 2019 et au Rue de la Vignette 3 / Rue du Favez 2 à Payerne en décembre 2019. Les logements vacants des premières locations, qui avaient été transférés de l'exercice précédent, ont pu au total être loués à 90%.

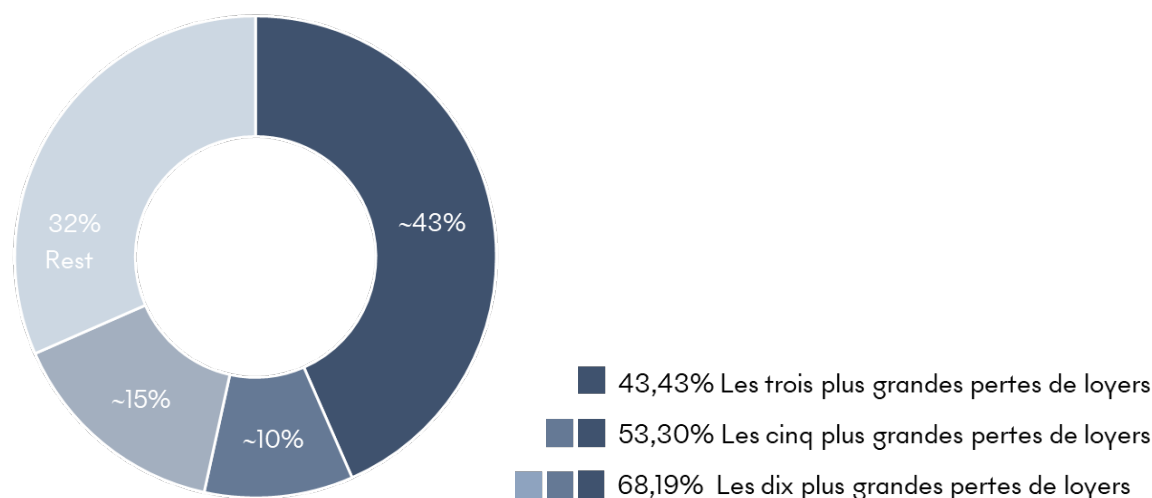
La situation locative restante des immeubles en première location au 31 décembre 2019 était la suivante:

Adresse	Début Première location	Vacance au		Remarque
		31.12.2019	31.12.2018	
Bex (VD), Route d'Aigle 15a+b	15.08.18	8,54%	39,86%	Au 01.01.2020 Mise en location inté- grale
Wangen b. Olten (SO), «Wohnpark Quadro», Bahnhofplatz	01.04.19	40,62%	n/a	Au 31.12.2019 14 appartements va- cants sur 40, dont 9 con- trats de bail souscrits pour 2020

Le taux de pertes des loyers des constructions finies est de 8,62% et le taux de vacance à la fin de l'exercice de 6,93%, ce qui correspond à une réduction de 2 points de pourcentage par rapport aux états financiers 2018.

Avec un rendement brut moyen (réel) de 4,06%, les trois pertes de loyers les plus importantes représentent en tout environ 43% des pertes de loyers totales. Les cinq pertes de loyers les plus importantes représentent environ 53% des pertes totales et ont un rendement brut moyen (réel) de 3,80%. Quant aux dix pertes de loyers les plus importantes, elles constituent environ 68% des pertes totales et présentent un rendement brut moyen (réel) de 3,94%.

Bien qu'il affiche la plus grande part des pertes de loyers à 28,66%, l'immeuble situé Industries-
trasse 22 à Volketswil enregistre un rendement brut (réel) de 6,00%. L'immeuble «Wohnpark Qua-
dro» sur la Bahnhofplatz de Wangen bei Olten, mis en location pour la première fois en avril 2019, a
enregistré avec 8,03% la deuxième part la plus importante des pertes de loyers. La troisième place,
avec 6,74%, ainsi qu'un rendement brut (réel) de 4,24%, revient à l'immeuble situé Stettbachers-
trasse 6 à Dübendorf.



-90

Vacance des
premières locations
de 2018
en %

~93

Niveau de location à la
date de référence
en %

Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive

PROJETS

~316

Volume
d'investissement
garanti jusqu'à fin 2023
en millions de CHF

Akara Diversity PK dispose à la date de clôture d'un volume d'investissement garanti supérieur à 316 millions de CHF au total, issu de développements de projets, de projets de construction, de réhabilitations et de transformations jusqu'à fin 2023. La valeur vénale à la date de clôture, d'un montant total de 1 251,98 millions de CHF, pourra ainsi augmenter à plus de 1 610 millions de CHF après l'achèvement¹⁴ des constructions.

~610

Nouveaux
appartements prévus
jusqu'à fin 2023

Au cours de l'exercice 2019, l'immeuble commercial situé Altmannsteinstrasse 30-34 / Wehntalerstrasse 8 à Höri, y compris l'immeuble d'habitation situé Wehntalerstrasse 10, a été reclassé comme développement de projet. Divers scénarios de revalorisation ont dans un premier temps été examinés pour l'ensemble du terrain, et les conditions cadres structurelles et juridiques clarifiées. En outre, le droit d'achat certifié du bien situé Soodstrasse 90-96 à Zurich a été exercé en 2019 afin de commencer le bâtiment de remplacement prévu. Un terrain constructible avec permis sur le site Boveri Platz 4 à Baden a en outre été acquis, et des plans de conversion en un immeuble de grande hauteur avec 80% d'usage résidentiel ont été déposés.

~28 090

Nouvelle surface
commerciale prévue
en m² jusqu'à fin 2023

Le projet de construction «Wohnpark Quadro» sur la Bahnhofplatz de Wangen bei Olten a été achevé au printemps 2019 et la première location a eu lieu en avril 2019. La réhabilitation de l'immeuble situé Schaffhauserstrasse 440 à Zurich a également abouti à une première occupation en juillet 2019.

~84

3 plus grandes ré-
gions en %

À part des variations minimales en pourcentage, qui sont compensées par une augmentation dans les régions de la Suisse du Nord-Ouest et de la Suisse du Sud et par la baisse correspondante dans la région du lac Léman, le ratio de répartition géographique restera identique même après l'achèvement¹⁴ des bâtiments, en tenant compte de l'évolution prévue de la valeur de marché¹⁵ au 31 décembre 2023. Le volume immobilier moyen du portefeuille sera porté à plus de 16 millions de CHF, soit une hausse de plus de 3,6 millions de CHF.

~58

Part de logements
après achèvement des
constructions en %

Après l'achèvement¹⁴ des constructions et en tenant compte de l'évolution des recettes locatives¹⁵, le loyer net prévisionnel issus des logements au 31 décembre 2023 augmenteront de 11 points de pourcentage supplémentaires par rapport à la date de clôture et afficheront une part d'immobilier résidentiel de 58%. 610 nouveaux appartements et au maximum environ 28 090 m² de nouvelles surfaces commerciales sont prévus. L'objectif d'une répartition équilibrée entre l'usage résidentiel et l'usage commercial est garanti jusqu'à fin 2023 et doit être maintenu dans la fourchette cible.

>16

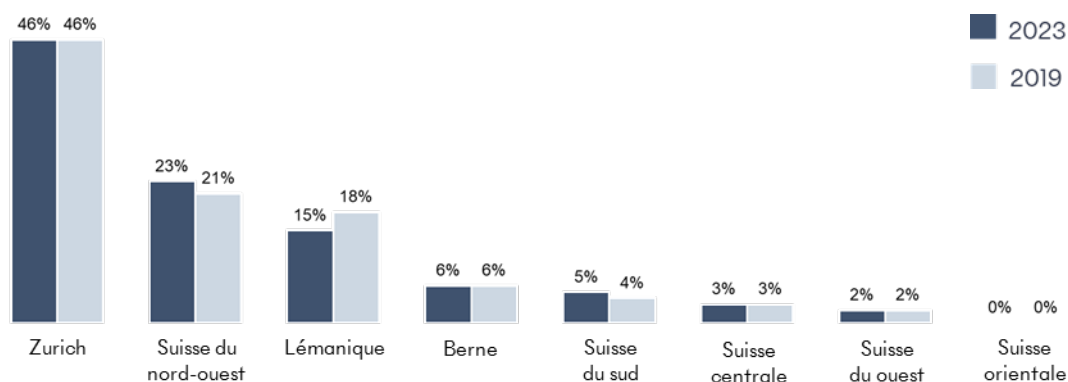
Ø Volume immobilier
après achèvement
des constructions en
millions de CHF

¹⁴ sur la base des hypothèses des évaluations DCF utilisées pour ce rapport annuel, en tenant compte des investissements prévus jusqu'à la date de l'achèvement de tous les projets de construction du portefeuille (au 31 décembre 2023)

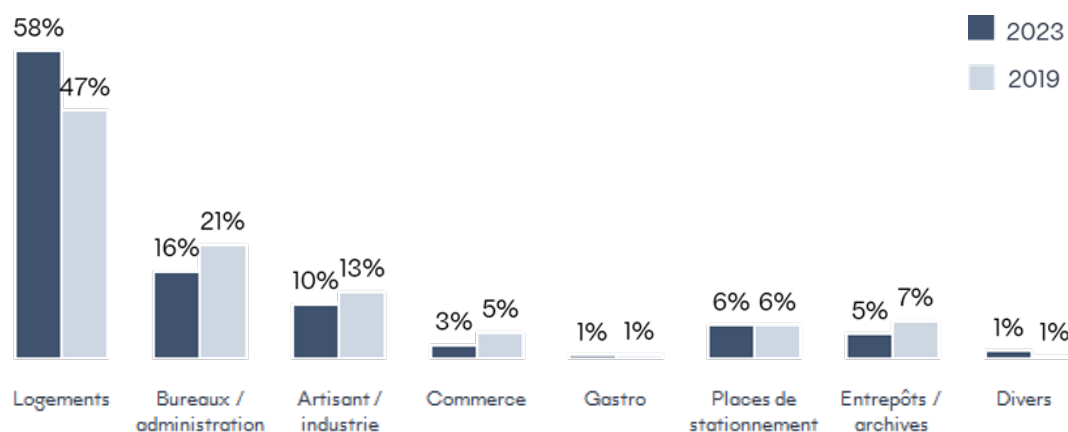
¹⁵ sur la base des hypothèses des évaluations DCF utilisées pour ce rapport annuel

Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive

Répartition géographique après achèvement des constructions¹⁶



Répartition sectorielle après achèvement des constructions¹⁷



¹⁶ Biens immobiliers existants, y compris terrain constructible /projets en fonction de la valeur vénale prévue, sur la base des hypothèses des évaluations DCF actuelles, y compris des investissements prévus jusqu'à la date de l'achèvement de tous les projets de construction du portefeuille (au 31 décembre 2023)

¹⁷ Biens immobiliers existants, y compris terrain constructible /projets en fonction du loyer net prévisionnel, sur la base des hypothèses des évaluations DCF actuelles, y compris des investissements prévus jusqu'à la date de l'achèvement de tous les projets de construction du portefeuille (au 31 décembre 2023)

Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive

TERRAINS À BÂTIR, DÉMOLITIONS ET CONSTRUCTIONS EN COURS

Terrain ¹⁸	2019	2020	2021	2022	2023	Volume au coût d'acquisition	Volume en cours	*y comp. terrain ~ volume du projet
								en millions de CHF
DÉVELOPPEMENT DE PROJETS								
Uitikon (ZH), Leuen Waldegg						66,22	83,18	149,40*
Baden (AG), Brown Boveri Platz 4						20,81	94,38	115,19*
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse						9,42	20,58	30,00*
Zurich (ZH), Soodstrasse 90-96						5,08	8,35	13,43*
Höri (ZH), Altmannstrasse 30-34 / Wehntalerstrasse 8						0,00	n/a	n/a
Höri (ZH), Wehntalerstrasse 10						0,00	n/a	n/a
PROJET DE CONSTRUCTION								
Locarno (TI), «Residenz Fred Feldpausch», Via B. Varenna 20						17,72	23,17	40,89*
Paradiso (TI), Riva Paradiso 8						17,99	9,14	27,13*
Brigue-Glis (VS), Jesuitenweg 28-32						4,09	17,61	21,70
Fehraltorf (ZH) Wermatswilerstrasse 20						5,73	11,26	16,99*
Urtenen-Schönbühl (BE), Grubenstrasse 26						2,87	5,12	7,99*
RÉHABILITATION								
Zurich (ZH), Seebahnstrasse 141						0,41	2,73	3,14
Zurich (ZH), Kanzleistrasse 107						0,40	1,98	2,38
DROIT D'ACHAT CERTIFIÉ								
Wädenswil (ZH), «Zurich Parkside»						4,00	32,55	36,55*
Volume d'investissement total						154,74	310,05	464,79*
dont gagé:							56,26	
Total appartements ~590								
Total commerces ~27 940-28 090 m ²								

¹⁸ Le début et le délai prennent en compte le report lié au permis de construire et connu à la clôture de l'exercice

DÉVELOPPEMENT DE PROJETS

Leuen Waldegg, Uitikon

«Le nouveau lotissement représentatif, doté d'une empreinte durable et d'une vue dégagée, offre un espace d'habitation tranquille dans un endroit fiscalement avantageux, à proximité de la ville, et un accès à pied aux transports en commun.»

Données et faits	*y comp. terrain
Volume de projet*	env. 149,40 millions de CHF
Volume d'investissement (en suspens)	env. 83,18 millions de CHF
Idee de projet	Construction nouvelle (4 terrains en 3 étapes de construction)
Utilisation	208 unités d'habitation
Superficie du terrain	19 305 m ²
Année d'acquisition	2018
Réalisation prévue	1er trimestre 2021 au 2e trimestre 2023
Rapport de propriété	Propriété exclusive

Changement par rapport au 31.12.2018

- Décision de construire uniquement des appartements locatifs (pas de propriété par étages)
- Des concours d'architecture ont été organisés avec succès pour les trois étapes de la mise en œuvre
- La demande de permis de construire pour la première étape a été déposée en décembre 2019, et la délivrance du permis est attendue pour la mi-2020, avec un début de construction prévu au 1er trimestre 2021.

Emplacement

La nouvelle construction prévue offre un espace d'habitation tranquille dans un endroit fiscalement avantageux, dans le quartier de Leuen-Waldegg, et est située en retrait par rapport à l'axe fréquenté de la Birmensdorferstrasse, entre Panoramaweg et Leuengasse. Les arrêts de bus les plus proches sont accessibles à pied et la gare se trouve à environ huit minutes de marche. La gare centrale de Zurich peut être rejointe en 30 minutes avec les transports publics. L'axe autoroutier A3 se trouve à environ six minutes en voiture. Divers commerces, un bureau de poste, différents restaurants ainsi qu'une école primaire et un jardin d'enfants sont à distance de marche.

Projet

Un nouvel espace d'habitation tranquille est créé à proximité de la ville sur les quatre terrains. Il comprend 17 immeubles d'habitation de trois et quatre étages avec 208 unités d'habitation pour la plupart orientées vers l'ouest et avec vue sur des espaces verts. Le portefeuille d'appartements se compose principalement d'appartements de 2 à 4,5 pièces, avec quelques appartements de 1,5 et 5,5 pièces. L'architecture fonctionnelle et les normes de construction élevées sont adaptées à toutes les étapes de la vie, qui représentent chacune une façon d'aborder la vie, et dans lesquelles se reflètent: épanouissement personnel, bien-être et autodétermination. En outre, les différentes zones communes offrent la possibilité d'échanges sociaux et des salles de loisirs individuelles proposent un espace pour le développement personnel. Un certain nombre de places de stationnement sont également offertes dans plusieurs garages souterrains ainsi que diverses places pour les visiteurs.

Les concours d'architecture ont entre-temps été organisés avec succès pour les trois étapes de construction. La demande de permis de construire pour la première étape a eu lieu en décembre 2019. Le permis de construire est attendu pour la mi-2020 et les travaux de construction devraient commencer au premier trimestre 2021.

Le bâtiment entre dans le cadre d'un ensemble de nouvelles constructions basé sur un plan d'aménagement. Une grande partie des bâtiments voisins sont réalisés et d'autres sont en projet.



Visualisation: 2e étape de construction «Bien-être»



Visualisation: 1re étape de construction «Épanouissement personnel»

DURABILITÉ
É SNBS
(Standard
Construction
durable Suisse)

PRESSE

Tagesanzeiger
du 28.12.2018
«Das reichste Zürcher
Dorf wird in einem
Zug urbanisiert», p.
17 ([Lien](#))

Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive

Brown Boveri Platz 4, Baden

«Nouveau monument emblématique de Baden, la tour prévue sera un lieu central d'habitation et de travail dans le centre-ville animé, à proximité de la gare et de la vieille ville.»



Visualisation

Données et faits

*y comp. terrain

Volume de projet*	env. 115,19 millions de CHF
Volume d'investissement (en suspens)	env. 94,38 millions de CHF
Idée de projet	Construction nouvelle
Utilisation	150 unités d'habitation env. 2 025 m ² de commerces
Superficie du terrain	3 393 m ²
Année d'acquisition	2019
Réalisation prévue	2e trimestre 2020 au 3e trimestre 2023
Rapport de propriété	Propriété exclusive

Changement par rapport au 31.12.2018

- Le terrain a été acquis avec un projet de construction approuvé pour une utilisation 100% commerciale au printemps 2019.
- L'autorisation de conversion pour au moins 80% de logements et 20% de commerces permet deux étages supplémentaires, et est attendue pour avril 2020, avec un début de construction prévu au 2e trimestre 2020.

Emplacement

La nouvelle tour d'habitation prévue, située au cœur du centre-ville de Baden, va bouleverser la silhouette de la ville. La gare de Baden se trouve à environ sept minutes à pied et l'axe autoroutier A1 à six minutes en voiture. Plusieurs arrêts de bus sont par ailleurs à proximité. Commerces, restaurants, théâtre, cinéma et casino, centre de fitness, parcs et rives de la rivière Limmat sont accessibles à pied.



Visualisation

DURABILITÉ
Label MINERGIE®
2017

PRESSE

NZZ du
20.03.2020
«Neuer Hauptsitz für
ABB Schweiz», p. 28

Badener Tagblatt du
24.09.2019 «Das
Hochhaus auf dem
ABB-Areal dürfte
zum grössten
Wohnhaus werden,
das es in Baden je
gab», en ligne ([Lien](#))

Projet

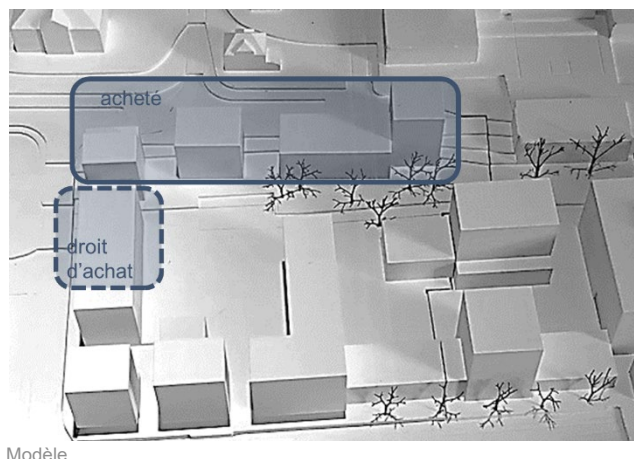
Une tour contemporaine de 20 étages avec un total de 150 appartements locatifs de grande qualité avec vue sur la ville de Baden sera érigée sur le site. Si l'immeuble propose principalement des studios de 1,5 et 2 et 2,5 pièce pour une vie branchée, cosmopolite et proche du travail, il offre aussi environ 20% d'appartements de 3,5 à 4,5 pièces. Des surfaces commerciales sont prévues au rez-de-chaussée et aux étages 2 à 4. 13 terrasses de toit offrant une vue imprenable sur la ville et la tour historique de la ville de Baden sont en outre prévues. Il y aura également 86 places de stationnement dans le garage souterrain collectif.

Grâce à la conversion d'une utilisation 100% commerciale à un usage mixte avec 80% de logements et 20% de commerces, deux étages supplémentaires peuvent être réalisés par rapport au projet initial. Les négociations de conciliation ont eu lieu, l'autorisation de la conversion est prévue en avril 2020 et la commercialisation est dans les starting-blocks. Si, contrairement aux attentes, l'autorisation officielle n'est pas délivrée, l'entrepreneur total est tenu d'acheter le terrain de construction dans le portefeuille d'Akara Diversity PK.

Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse, Wetzikon

«Le lotissement prévu est situé dans un emplacement central, dans une rue résidentielle tranquille à proximité de l'école cantonale, de la gare et de l'hôpital.»

Données et faits	*y comp. terrain
Volume de projet*	env. 30,00 millions de CHF
Volume d'investissement (en suspens)	env. 20,58 millions de CHF
Idee de projet	Plan d'aménagement et construction de remplacement
Utilisation	env. 50 unités d'habitation 100-250 m ² de commerces
Superficie du terrain	3 448 m ²
Année d'acquisition	2017
Réalisation prévue	2e trimestre 2022 au 2e trimestre 2023
Rapport de propriété	Propriété exclusive



Modèle

Changement par rapport au 31.12.2018

- Le plan d'aménagement et de quartier public définitif est attendu au 2e trimestre 2021, avec début des travaux prévu au 2e trimestre 2022.

Emplacement

Les cinq parcelles attenantes sont situées dans une rue calme au cœur du centre-ville. La gare n'est qu'à une minute de marche. L'école cantonale et l'école primaire sont facilement accessibles à pied tandis que la piscine extérieure, la patinoire artificielle, des courts de tennis et d'autres installations sportives peuvent être atteints en marchant moins de dix minutes. Divers commerces de proximité, un bureau de poste, une pharmacie et des restaurants sont accessibles à pied. Par ailleurs, l'hôpital est à une minute en voiture et la liaison autoroutière la plus proche vers l'A52 et l'A53 se trouve à environ dix minutes en voiture.

Projet

Il est prévu de construire sur les parcelles un lotissement de quatre immeubles d'habitation ainsi qu'une petite proportion d'espaces de bureaux et d'ateliers pour travailler dans une atmosphère décontractée de ville rurale. Les appartements de location, principalement de 2,5 à 4,5 pièces, auront un plan ouvert, compact et facilement utilisable. En outre, environ 40 places de stationnement sont prévues dans un garage souterrain collectif.

Il a également été possible d'acquérir un terrain adjacent en vertu du droit d'achat (non pris en compte dans le tableau des données et des faits). D'autres acquisitions de complément seront examinées en permanence, compte tenu de l'appréciation de l'ensemble de la zone suite au développement et de la valeur ajoutée associée.

Le processus de conception et de planification de quartier de la ville a pris du retard. L'autorisation définitive est attendue à l'automne 2021, de sorte que la construction pourra commencer à partir de l'été 2022.

Le lotissement est complété par d'autres immeubles résidentiels sur les terrains voisins.

*Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive*

Soodstrasse 90-96, Zurich

«L'immeuble d'habitation prévu, avec des espaces communs à valeur ajoutée, est situé dans la zone de loisirs de la vallée de la Sihl et garantit un accès à toutes les régions via le carrefour routier du raccordement à l'A3 à proximité, en particulier à la Suisse centrale par la Sihltalstrasse.»



Visualisation

Données et faits	*y comp. terrain
Volume de projet*	environ 13,43 millions de CHF
Volume d'investissement (en suspens)	environ 8,35 millions de CHF
Idée de projet	Construction de remplacement
Utilisation	23 unités d'habitation
Superficie du terrain	2 069 m ²
Année d'acquisition	2019
Réalisation prévue	2e trimestre 2020 au 2e trimestre 2022
Rapport de propriété	Propriété exclusive

Changement par rapport au 31.12.2018

- Le droit d'achat certifié a été exercé, ce qui a conduit à l'acquisition du bien immobilier au printemps 2019
- Le permis de construire est juridiquement valide, la soumission d'entrepreneur total et l'attribution sont prévues jusqu'au début du 2e trimestre 2020, avec début des travaux pendant l'été 2020.
- La première occupation est prévue pour mi- 2022.

Emplacement

Le nouveau bâtiment résidentiel, qui bénéficie d'un emplacement central, est situé directement dans la zone de loisirs de la vallée de la Sihl, dans un environnement naturel adjacent au Risbach et dans une petite zone forestière. En seulement une minute en voiture, vous pouvez rejoindre la Sihltalstrasse qui constitue un axe de liaison très prisé entre Zurich et la Suisse centrale. Le carrefour routier de l'A3, axe qui permet d'accéder à toutes les régions, se trouve à seulement quatre minutes en voiture. La gare est accessible à pied en une dizaine de minutes, tandis que divers commerces, une école primaire et un jardin d'enfants se trouvent à proximité immédiate. Les rives de la Sihl entourées par la forêt offrent de nombreuses opportunités d'activités de plein air de toutes sortes.

Projet

Un immeuble de huit étages intégré dans la pente, avec 23 appartements locatifs, est prévu et approuvé en tant que contrepoint aux grands lotissements (par exemple Sihlbogen). Le bâtiment propose des appartements de 1,5 à 3,5 pièces, qui profitent d'une belle exposition au soleil couchant grâce à des balcons orientés vers l'ouest. Les appartements sont inondés de lumière grâce aux portes-fenêtres et possèdent des plans compacts et intelligemment conçus pour accueillir l'ameublement individuel. Des espaces de loisirs et de stockage généreux et parfois rattachés directement à l'appartement offrent la possibilité d'agrandir la surface habitable. Les petits appartements séduisent grâce à leurs zones communes qui complètent l'espace de vie, comme un salon extérieur avec foyer ouvert donnant sur la Risbach, une salle polyvalente et une buanderie. Le garage souterrain, situé directement au niveau de la rue, dispose de 20 places de stationnement.

Le droit d'achat certifié a été exercé au printemps 2019, de sorte que le terrain est devenu la propriété d'Akara Diversity PK fin mars 2019. Les demandes de changement des voisins ayant été prises en compte dans la planification, le permis de construire est juridiquement valide. La soumission d'entrepreneur total et l'attribution sont prévues pour le début du 2e trimestre 2020, avec début des travaux pour juin 2020.

Altmannsteinstrasse 30-34 / Wehntalerstrasse 8 + Wehntalerstrasse 10, Höri

«L'immeuble commercial, située directement dans la zone industrielle, bénéficie d'une accessibilité supérieure à la moyenne avec une entrée d'autoroute à proximité immédiate et la possibilité de rejoindre l'aéroport en quelques minutes en voiture.»

Données et faits

Volume de projet	n/a
Volume d'investissement (en suspens)	n/a
Idée de projet	Réaménagement
Utilisation	n/a
Superficie du terrain	5 544 m ²
Année d'acquisition	2017 / 2018
Réalisation prévue	n/a
Rapport de propriété	Propriété exclusive

Changement par rapport au 31.12.2018

- Des ajustements structurels concernant les contrats de bail et des travaux préparatoires à la construction ont été effectués
- Les analyses de marché et d'emplacement, y compris les conditions cadres-structurelles et juridiques avec des scénarios de repositionnement pour une appréciation, ont été examinées
- Des discussions sont en cours avec les parties prenantes, les voisins et les éventuels locataires d'ancrage
- La première occupation pourrait avoir lieu au plus tôt fin 2022.

Emplacement

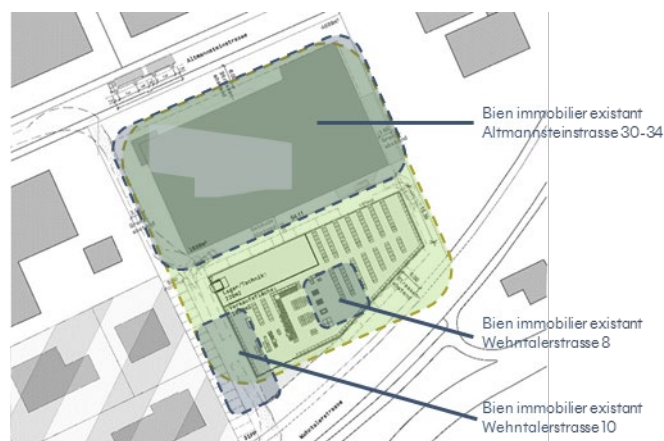
L'immeuble commercial est situé dans la zone industrielle à l'est de la commune de Höri et donne directement sur l'artère principale qui mène à la commune voisine de Bülach. Les changements importants survenus à Bülach, où les zones commerciales sont converties en zones de construction à usage mixte comprenant logements, activités de production et services, ajoutent de la valeur à la zone industrielle de Höri. Le contournement de la commune de Höri, prévu en raison de l'augmentation de la circulation de transit, se fera à partir du giratoire Grabackerstrasse / Wehntalerstrasse, selon l'état de la planification connu à la date du bilan. Ce changement dans l'orientation du trafic ne concerne pas l'immeuble commercial qui bénéficie donc d'un emplacement très favorable par rapport aux autres immeubles contournés. L'emplacement direct sur l'axe de transit et la visibilité associée du bien ainsi que la proximité de l'entrée d'autoroute Bülach West et l'accès à l'aéroport de Kloten en sept minutes en voiture représentent un avantage de taille. L'arrêt d'une ligne de bus assurant régulièrement la liaison avec les communes voisines se trouve à quatre minutes à pied et la gare la plus proche est accessible en 15 minutes. La station de RER prévue dans le district d'Endhöri devrait avoir une grande importance pour Höri. Cependant, sa mise en œuvre appartient à la catégorie de mesures prévues à long terme. Des restaurants, un hôtel et des commerces sont accessibles à pied.

Projet

En complément de l'immeuble commercial, un immeuble résidentiel adjacent de trois appartements locatifs avec un grand terrain a été acquis pour élargir l'accès à la Wehntalerstrasse qui régule la circulation. L'objectif des scénarios de repositionnement est de compléter l'immeuble commercial existant par de nouveaux bâtiments qui élargissent l'offre et répondent à de nouveaux besoins en matière de hauteur des espaces, de charge au sol ou d'utilisation. Les analyses approfondies du marché et du site montrent que l'emplacement convient de préférence à un usage commercial dans des secteurs traditionnels tels que l'automobile, la construction et le commerce, ou pour de petites entreprises de production ainsi que des surfaces de stockage. Après accord avec un ou plusieurs locataires d'ancrage, le projet préliminaire doit être mis en place. La première occupation pourrait avoir lieu fin 2022.



Exemple de scénario de repositionnement



Carte

*Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive*

PROJET DE CONSTRUCTION

Via Bartolomeo Varenna 20, «Residenz Fred Feldpausch» Locarno

«Le complexe résidentiel offre de petits appartements adaptés à l'âge avec une offre coordonnée de services, tels que soins à domicile et pharmacie, à distance de marche de l'hôpital et de la gare, ainsi qu'un accès à l'autoroute à proximité immédiate.»



Visualisation

Données et faits	*y comp. terrain
Volume de projet*	environ 40,89 millions de CHF
Volume d'investissement (en suspens)	environ 23,17 millions de CHF
Idée de projet	Construction nouvelle
Utilisation	94 unités d'habitation 573 m ² de commerces
Superficie du terrain	4 452 m ²
Année d'acquisition	2019
Réalisation prévue	1er trimestre 2019 au 2e trimestre 2021
Rapport de propriété	Propriété exclusive

Changement par rapport au 31.12.2018

- Le droit d'achat certifié du terrain de construction avec une garantie de loyer de cinq ans pour le rez-de-chaussée a été exercé au printemps 2019
- La construction a commencé début 2019 avec un avancement des travaux qui tient les délais jusqu'à présent
- Un mandat de commercialisation a été octroyé et les négociations finales des surfaces commerciales ont actuellement lieu avec des locataires adéquats
- L'achèvement est prévu pour l'automne 2021

Emplacement

La nouvelle construction «Residenz Fred Feldpausch» est au centre-ville de Locarno, à quelques minutes de marche de l'hôpital, où il existe une demande de petits appartements à prix modéré. À proximité immédiate, à seulement quatre minutes à pied environ, se trouve la gare, d'où l'on peut rejoindre la gare centrale en cinq minutes en train. De plus, plusieurs arrêts de bus sont rapidement accessibles à pied et l'entrée d'autoroute la plus proche vers l'A13 est à seulement deux minutes en voiture. Les surfaces du rez-de-chaussée doivent proposer une offre de services adaptée aux personnes âgées et de nombreux commerces, restaurants et bars sont situés au maximum à trois ou quatre minutes de marche.

Projet

Les trois immeubles d'habitation de sept étages avec un total de 94 appartements locatifs adaptés aux personnes âgées sont en construction. Les balcons baignés par le soleil couchant permettront aux futurs résidents de profiter au maximum du beau temps du Tessin, même à un âge avancé. Les bâtiments proposent de petits appartements de 1,5 et 2,5 pièces dont les structures sont appropriées pour les personnes âgées et accessibles en fauteuil roulant, ainsi que de grandes salles de bains. Au rez-de-chaussée, les surfaces commerciales prévoient une gamme complémentaire de services tels que des soins à domicile, une pharmacie, un salon de coiffure ainsi qu'un restaurant à prix réduits pour les résidents. De plus, le complexe résidentiel comptera 69 places de stationnement intérieur et, au total, une centaine de places de stationnement. L'objectif de la résidence est de permettre aux futurs résidents de vivre de façon autonome et autodéterminée le plus longtemps possible.

Les surfaces commerciales du rez-de-chaussée ont une garantie de loyer de cinq ans. Les discussions individuelles avec des locataires potentiels sont déjà dans leurs phases finales.

Riva Paradiso 18, Paradiso

«Les appartements en copropriété sont situés directement sur la promenade du lac de Lugano, et offrent une vue sur le lac et les montagnes environnantes.»

Données et faits	*y comp. terrain
Volume de projet*	environ 27,13 millions de CHF
Volume d'investissement (en suspens)	environ 9,14 millions de CHF
Ø Prix de vente / m ²	12 227 CHF
Idée de projet	Construction nouvelle / vente en propriété par étages
Utilisation	13 unités d'habitation 397 m ² de commerces
Superficie du terrain	756 m ²
Année d'acquisition	2018
Réalisation	2e trimestre 2015 au 2e trimestre 2021
Rapport de propriété	Propriété exclusive



Changement par rapport au 31.12.2018

- Aménagement de base achevé au 4e trimestre 2019
- La commercialisation a pu être lancée: www.le-terrazze.ch
- La première occupation des appartements dépend de l'aménagement individuel de l'acheteur et est prévue pour fin 2021 selon les exigences des acheteurs

Emplacement

La nouvelle construction se trouve au centre-ville et est située directement sur la vaste promenade du lac de Lugano. En sept à dix minutes, vous pouvez rejoindre le centre de Lugano en longeant la rive du lac en voiture ou avec les transports en commun. L'entrée de l'autoroute A2 se trouve à quatre minutes en voiture. De là, vous pouvez atteindre la frontière italienne en 20 minutes en voiture. Différents restaurants avec vue sur le lac, des bars et des commerces sont situés à proximité immédiate. La gare se trouve à sept minutes à pied, la station balnéaire est à 10 minutes de marche et le terrain de golf le plus proche est accessible en 15 minutes en voiture.

Projet

Le nouveau bâtiment comprend 13 charmants appartements, conçus selon les normes de construction les plus élevées. Les appartements de 2,5 à 4,5 pièces, baignés tout le matin par le soleil, impressionnent par leur vue sur le lac de Lugano ou le Monte San Salvatore. Trois espaces pour des détaillants, bureaux et ateliers seront également créés au rez-de-chaussée donnant sur la promenade très fréquentée. Les 27 places de stationnement intérieur sont situées dans un garage souterrain adjacent à la propriété.

L'aménagement de base a pu être achevé au 4e trimestre 2019. L'aménagement individuel pour les acheteurs est effectué dans le cadre de la commercialisation des appartements en copropriété. La première occupation dépend de l'aménagement individuel des appartements et est prévue à partir de fin 2021.

Site Internet

www.le-terrazze.ch



Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive

Jesuitenweg 28-32, Brigue-Glis

«Le lotissement, doté de grandes loggias qui augmentent l'espace de vie avec vue sur le paysage montagneux du Valais, est situé dans la zone de loisirs de la vallée du Rhône et se trouve à distance de marche du nouveau Centre hospitalier du Haut-Valais.»



Visualisation

Données et faits	*y compris rente du droit de superficie
Volume de projet*	environ 21,70 millions de CHF
Volume d'investissement (en suspens)	environ 17,61 millions de CHF
Idée de projet	Construction nouvelle
Utilisation	76 unités d'habitation
Superficie du terrain	6 969 m ²
Année d'acquisition	2019
Réalisation prévue	2e trimestre 2019 au 2e trimestre 2021
Rapport de propriété	en droit de superficie

Changement par rapport au 31.12.2018

- Le terrain à bâtir a été acquis au printemps 2019 avec un droit de superficie.
- Doublement des surfaces des loggias pour augmenter l'espace de vie en maintenant les coûts de construction constants
- La construction a commencé à l'été 2019
- La première occupation est prévue pour mi- 2021.

Emplacement

Le nouveau complexe de construction est situé en bordure d'un quartier résidentiel calme au sud-ouest du centre-ville, au milieu de la zone de loisirs de la vallée du Rhône. La région de Brigue est globalement de plus en plus prisée et s'attend à un afflux massif de nouveaux arrivants en raison de l'expansion du groupe chimique Lonza à Viège, à dix minutes en voiture, de la création prévue de 4 000 emplois supplémentaires par les entreprises de la région et, notamment, de l'expansion future de l'hôpital à Brigue au cours des années 2020-2025 pour devenir le Centre hospitalier du Haut-Valais. L'hôpital de Brigue se trouve à seulement cinq minutes à pied du complexe résidentiel, l'entrée la plus proche de l'autoroute A9 à trois minutes en voiture et, grâce à l'arrêt de bus devant la porte, les transports en commun permettent d'arriver à la gare en quatre minutes. L'école hôtelière César Ritz Colleges est à distance de marche. La Haute école pédagogique du Valais est accessible en bus ou en voiture en moins de dix minutes, tandis que des commerces pour les besoins quotidiens ainsi que divers restaurants et bars se trouvent à proximité immédiate.

Projet

Le complexe résidentiel en construction avec une vue pittoresque sur les montagnes valaisannes comprend trois immeubles d'habitation de quatre étages, dont deux ayant un étage supplémentaire en attique. Les 76 appartements locatifs compacts, inondés de lumière sont majoritairement des 3,5 pièces. Ils sont caractérisés par de grandes loggias pour l'extension de l'espace de vie ainsi que par des plans faciles à meubler en fonction des besoins individuels et respectant les normes de construction modernes. Ils sont notamment destinés à fournir un logement aux nouveaux travailleurs du groupe chimique Lonza, en pleine croissance dans la ville voisine de Viège, aux Valaisans de retour dans leur région en raison du développement du marché du travail, ainsi qu'aux étudiants des universités voisines ou, à moyen terme, aux employés du Centre hospitalier du Haut-Valais.

Les travaux ont pu commencer en juin 2019. Lorsque le lotissement résidentiel sera terminé à la mi-2021, il n'y aura que peu d'appartements neufs supplémentaires qui arriveront sur le marché locatif local, ce qui aura un impact positif sur le potentiel de location.

Wermatswilerstrasse 20, Fehraltorf

«Le bâtiment résidentiel prévu dans un environnement vert et rural, avec une vue imprenable, offre diverses installations sportives de plein air à distance de marche, et la gare située juste à côté ainsi que le raccordement au réseau autoroutier à proximité immédiate permettent de rejoindre facilement les centres urbains de la région.»

Données et faits	*y comp. terrain
Volume de projet*	environ 16,99 millions de CHF
Volume d'investissement (en suspens)	environ 11,26 millions de CHF
Idée de projet	Construction de remplacement
Utilisation	36 unités d'habitation
Superficie du terrain	3 865 m ²
Année d'acquisition	2017
Réalisation prévue	3e trimestre 2020 au 4e trimestre 2021
Rapport de propriété	Propriété exclusive



Visualisation

Changement par rapport au 31.12.2018

- Le début de la construction du bâtiment de remplacement légalement approuvé est retardé jusqu'à l'automne 2020 au plus tôt à cause de l'absence d'autorisation officielle du bâtiment en raison d'exigences spéciales dans la zone de protection des eaux.

Emplacement

La construction de remplacement prévue est en périphérie du centre-ville, dans un environnement verdoyant et rural à la limite de la zone d'habitation, tout en restant très bien desservie. La gare située juste à côté constitue un atout majeur pour le terrain. Elle permet de rejoindre Pfäffikon (ZH) en dix minutes avec les transports en commun, Wetzikon en 20 minutes et Uster et Zurich en 30 minutes. La bretelle d'autoroute la plus proche de l'A53 est également à cinq minutes en voiture. Le centre-ville et ses divers commerces et restaurants ainsi que des installations sportives allant du tennis au terrain d'équitation, en passant par le football, sont accessibles à pied.

Projet

Il est prévu de construire un lotissement résidentiel moderne, avec une vue imprenable et 36 appartements locatifs bien agencés, dont la majorité disposent de 2,5 pièces et six de 3,5 pièces. Les logements spacieux et fonctionnels bénéficient d'un bon éclairage naturel, grâce aux terrasses, et sont conçus selon les normes de construction modernes, à un bon rapport qualité / prix. La réalisation s'adresse aussi bien aux personnes âgées qu'aux personnes entrant dans la vie active. Les uns seront séduits par la vue sur les espaces verts, les autres par la proximité de la gare. Le garage offre des prises pour vélos électriques dans ses places de stationnement pour vélos. Il propose également à tous les résidents la possibilité de faire installer une station de recharge pour les véhicules électriques.

DURABILITÉ
Prises spéciales pour véhicules électriques

Le permis de construire définitif a été obtenu. Toutefois, comme le site est situé dans une zone de protection des eaux souterraines, en raison du faible niveau actuel de la nappe phréatique, l'autorité du bâtiment n'a annoncé une autorisation des travaux que pour l'automne 2020, ce qui retarde également le début de construction initialement prévu à cette période.

*Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive*

Grubenstrasse 26, Urtenen-Schönbühl

«L'immeuble résidentiel «Fredri» propose des appartements locatifs conçus selon les normes de construction les plus élevées. Il est situé dans un emplacement calme, dans un cadre naturel, avec l'atout de l'accès à l'autoroute A1 à proximité immédiate.»



Visualisation

Données et faits	*y comp. terrain
Volume de projet*	environ 7,99 millions de CHF
Volume d'investissement (en suspens)	environ 5,12 millions de CHF
Idée de projet	Construction nouvelle
Utilisation	18 unités d'habitation
Superficie du terrain	2 000 m ²
Année d'acquisition	2017
Réalisation prévue	3e trimestre 2019 au 1er trimestre 2021
Rapport de propriété	Propriété exclusive

Changement par rapport au 31.12.2018

- 48 places ont été annoncées sur le parc de stationnement gravillonné de la parcelle.
- La construction a commencé à l'automne 2019.
- La livraison est prévue au printemps 2021.

Emplacement

Le nouveau bâtiment est intégré dans un environnement naturel et se situe dans une rue secondaire tranquille, dans un quartier mixte composé de logements et de bâtiments industriels. Le Code d'utilisation du bâtiment n'autorise plus la création d'espaces commerciaux, afin de permettre aux résidents de continuer de vivre dans un quartier agréable. Le grand atout du bien immobilier est son accès extrêmement facile à l'autoroute A1 en seulement deux minutes en voiture et à la gare en moins de dix minutes à pied. Le centre-ville de Berne est accessible en 25 minutes en voiture ainsi qu'avec les transports en commun. Le centre du village, avec divers commerces et de nombreux services et restaurants, se trouve à moins de dix minutes à pied.

Projet

L'immeuble, qui est situé dans un quartier sans autres constructions nouvelles, comprendra 18 appartements locatifs allant de 1,5 pièce à 3,5 pièces. Les espaces de vie ouverts sont contemporains et leur réalisation correspond à un standard haut de gamme, afin de convenir à de futurs locataires ambitieux et cosmopolites qui apprécieront son excellente infrastructure. De plus, 17 places de stationnement individuelles et 14 places de stationnement extérieur seront mis à la disposition des résidents.

Les travaux de construction ont débuté en octobre 2019. Compte tenu de l'absence d'une réserve de zones constructibles à Urtenen-Schönbühl, on peut s'attendre à peu de concurrence de la part de nouveaux projets de construction. Le concept global de commercialisation est en voie de finalisation. L'objectif est de parvenir à une location complète de l'immeuble dans les 8 mois qui suivent le déploiement du site Internet. Une partie des futurs locataires sera recrutée dans le voisinage immédiat. Ils se sentent à l'aise dans le quartier mais veulent un appartement contemporain du XXI^e siècle. Il est prévu que l'immeuble sera achevé et prêt à être occupé au 1er trimestre 2021.

RÉHABILITATION

Seebahnstrasse 141, Zurich

«Le nouveau bâtiment de remplacement, avec préservation de la façade et surélévement du dernier étage avec une terrasse de toit ainsi que des balcons supplémentaires côté cour, se trouve à la limite du secteur tendance émergent de Kalbreite et de Lochergut dans l'un des plus anciens quartiers résidentiels de la ville de Zurich, et dispose également d'un raccordement supérieur à la moyenne au réseau de transport suprarégional.»

Données et faits

Volume de projet	env. 3,14 millions de CHF
Volume d'investissement (en suspens)	env. 2,73 millions de CHF
Idée de projet	Réhabilitation
Utilisation	12 unités d'habitation 20 m ² de commerces
Superficie du terrain	184 m ²
Année d'acquisition	2017
Réalisation prévue	3e trimestre 2020 au 4e trimestre 2021
Rapport de propriété	Propriété exclusive



Changement par rapport au 31.12.2018

- La demande de permis de construire a été déposée fin 2019.

Emplacement

L'immeuble se trouve dans un emplacement très central, dans le quartier de Wiedikon, à la limite du secteur tendance émergent de Kalbreite et de Lochergut. Bien que l'immeuble soit situé dans l'un des plus anciens quartiers résidentiels de la ville, il n'est qu'à trois minutes en voiture de l'accès à l'autoroute A3 et à environ dix minutes de l'A1, tandis que la station de tram et la gare de Wiedikon se trouvent à quelques minutes de marche. Le raccordement aux réseaux de transport urbains et suprarégionaux est un atout majeur pour le bien. La vaste offre de services de la ville de Zurich ainsi que divers restaurants, bars et commerces sont accessibles à pied. Par ailleurs, l'ensemble Kalkbreite inauguré en 2014 a encore revalorisé le quartier.

Projet

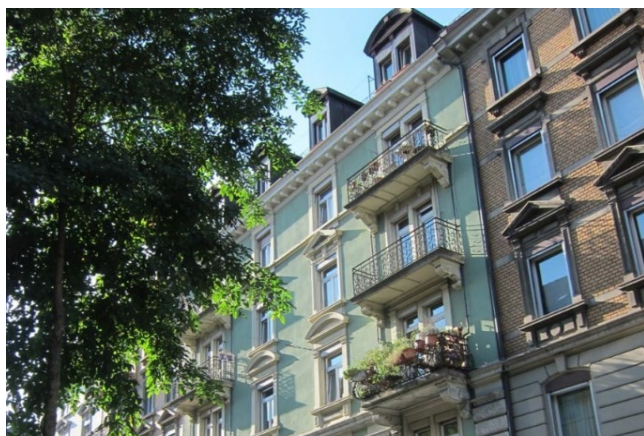
La construction d'un nouveau bâtiment de remplacement est prévue, lors de laquelle la façade côté rue sera préservée. Afin d'aligner le profil de l'immeuble aux bâtiments voisins, le dernier étage doit être surélevé. 12 studios entièrement équipés, compacts et individualisables sont prévus. La majorité d'entre eux disposent de 1,5 pièce et deux ont une seule pièce. L'aménagement du dernier étage prévoit en plus la réalisation d'un appartement maisonnette de 2,5 pièces avec sa propre terrasse de toit et une vue sur la ville. Les étages résidentiels supérieurs comportent des balcons donnant sur la cour intérieure, à l'abri du bruit. Des sièges de jardin sont également prévus pour les studios du rez-de-chaussée, qui offrent aux locataires une place assise extérieure attrayante en plein cœur de la ville. Le rez-de-chaussée abrite également un atelier qui donne sur la rue et un local de rangement pour les vélos, afin de pouvoir se déplacer dans le centre-ville animé. Les étages supérieurs sont par ailleurs accessibles par un ascenseur, qui combine un confort moderne avec des éléments du tournant du siècle.

La demande de permis de construire a été déposée en décembre 2019. Le permis de construire devrait être délivré au début du 2e trimestre 2020. Sauf si des appels sont interjetés contre la décision de construction, les travaux devraient commencer à la mi-2020.

*Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive*

Kanzleistrasse 107, Zurich

«La rénovation totale de la structure existante vieille de 120 ans, avec de hauts plafonds et du stuc, comprend un aménagement du dernier étage avec la terrasse de toit, afin de repositionner l'immeuble qui est situé dans un endroit calme, entouré par d'autres bâtiments résidentiels, à la limite du 4e arrondissement branché, et dispose également d'un raccordement supérieur à la moyenne au réseau de transport suprarégional.»



Données et faits

Volume de projet	env. 2,38 millions de CHF
Volume d'investissement (en suspens)	env. 1,98 million de CHF
Idée de projet	Réhabilitation
Utilisation	10 unités d'habitation 160 m ² de commerces
Superficie du terrain	368 m ²
Année d'acquisition	2017
Réalisation	3e trimestre 2019 au 4e trimestre 2020
Rapport de propriété	Propriété exclusive

Changement par rapport au 31.12.2018

- L'autorisation des travaux a été reçue en novembre 2019
- Les travaux de rénovation ont débuté fin 2019
- La livraison est prévue fin 2020.

Emplacement

Le bien immobilier est situé dans un endroit calme, avec principalement des immeubles résidentiels à proximité immédiate, dans le 4e arrondissement branché, à côté du secteur de Lochergut et de Bäckeranlage. Wiedikon, la gare la plus proche, est à une dizaine de minutes à pied et l'autoroute A3 à quatre minutes de voiture à peine. De plus, des arrêts de tram sont facilement accessibles à pied. Le raccordement aux réseaux de transport urbains et supra-régionaux est un atout majeur pour le bien. Le quartier Langstrasse offre un large éventail de restaurants, bars et salles de spectacle, ce qui rend très recherchés les biens immobiliers dans ce secteur. L'ensemble Kalkbreite, situé à proximité et inauguré en 2014, a encore revalorisé le quartier. De plus, le projet «Viertel» avec 76 nouveaux appartements sera livré juste à côté en avril 2020. D'autres offres de restauration et de vente au détail verront le jour dans les locaux commerciaux au rez-de-chaussée. Selon le site Internet du projet, elles feront la «vibe» du quartier. Compte tenu de son essor et de sa diversité, l'emplacement devrait connaître une nouvelle appréciation.

Projet

Dans le cadre de la réhabilitation de l'immeuble, en plus de la rénovation totale, le dernier étage sera aménagé et accueillera une terrasse de toit, très appréciée en milieu urbain. Les bâtiments anciens attrayants existants avec de hauts plafonds et du stuc recevront de nouvelles cuisines et salles de bains modernes. La réalisation haut de gamme et d'autres mesures structurelles tiendront compte de la structure existante vieille de 120 ans, et reprendront certains éléments tout en offrant le confort moderne. Les plans ont été conçus de telle sorte que les huit appartements de trois pièces dans les étages standard peuvent être utilisés de manière optimale aussi bien par des couples que par des personnes en colocation. Les deux appartements de 4 pièces au dernier étage sont également particulièrement adaptés pour les couples. Par ailleurs, de nouveaux balcons sur la cour intérieure contribueront à revaloriser les appartements locatifs et offriront aux locataires un agréable lieu pour s'asseoir à l'extérieur, au cœur de la ville.

La rénovation totale a commencé comme prévu en octobre 2019, et les travaux de rénovation ont été engagés en décembre 2019. Les activités de commercialisation débutent au printemps 2020 et la livraison est prévue pour novembre 2020.

DROIT D'ACHAT CERTIFIÉ

«Zürich Parkside», Wädenswil

«L'immeuble commercial est à la pointe de la technologie pour des grands halls de production ouverts, est situé directement à l'entrée de l'autoroute A3 et est entièrement loué jusqu'au printemps 2030.»

Données et faits	*y comp. terrain
Volume de projet*	env. 36,5 millions de CHF
Volume d'investissement (en suspens)	env. 32,5 millions de CHF
Idee de projet	Construction nouvelle
Utilisation	24 666 m ² de commerces
Superficie du terrain	5 997 m ²
Année d'acquisition	Achat clés en main en 2020
Réalisation	1er trimestre 2019 au 3e trimestre 2020
Rapport de propriété	Contrat d'achat notarié avec option de sortie unilatérale



Changement par rapport au 31.12.2018

- Le projet de construction a été approuvé et construit en un an
- Les travaux de construction sont terminés et les aménagements locatifs ont pu commencer
- Le transfert de propriété clés en main a eu lieu le 1er avril 2020
- Le bien est entièrement loué jusqu'au printemps 2030

Emplacement

L'immeuble commercial représentatif se trouve dans un emplacement très bien desservi, directement à l'entrée d'autoroute de l'A3. Zurich et Zoug sont accessibles à 20 minutes en voiture, tandis que la plaque tournante de l'A3, située à quelques minutes de route, offre un accès autoroutier à toutes les régions. L'arrêt de bus qui se trouve à trois minutes à pied permet de rejoindre facilement les transports en commun et la gare la plus proche. Différents commerces, restaurants, centres de fitness et installations sportives sont accessibles à pied.

Projet

Le nouvel immeuble commercial comprend environ 3/4 de surfaces de production et 1/4 de bureaux. Il propose diverses zones de stockage, des locaux commerciaux ainsi que des bureaux et une cafétéria aux étages supérieurs. L'immeuble impressionne par sa technologie de pointe pour les grands halls de production larges et ouverts, avec d'importantes hauteurs sous plafond. Un garage de plus de 80 places et près de 40 places de stationnement extérieures sont également prévus.

La nouvelle construction a pu commencer comme prévu au printemps 2019. La première occupation des surfaces déjà intégralement louées a eu lieu avec l'acquisition clés en main dans le portefeuille d'Akara Diversity PK le 1er avril 2020. Les contrats de location ont été conclus pour une période limitée jusqu'à fin mars 2030, avec une option réelle de 5 ans.

*Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive*

TRAVAUX DE TRANSFORMATION ET ASSAINISSEMENTS

Terrain ¹⁹	2019	2020	2021	2022	2023	Volume au coût d'acquisition en millions de CHF	Volume en cours	~ Volume du projet
TRANSFORMATION								
Carouge (GE), Route des Acacias 36						5,52	4,66	10,18
Genève (GE), Rue Charles Giron 8						0,99	1,72	2,71
ASSAINISSEMENT								

Volume d'investissement total						6,51	6,38	12,89

Total appartements 83 (actuellement 61) unités
Total commerces 1 134 m²

+22
Nouveaux logements
jusqu'à fin 2020

Pendant l'exercice 2019, aucun grand nouveau projet de transformation et aucune rénovation ne sont prévus.

¹⁹ Le début et le délai prennent en compte le report lié au permis de construire et connu à la clôture de l'exercice

TRANSFORMATION

Route des Acacias 36, Carouge

«L'immeuble résidentiel et commercial, qui, après rénovation et revalorisation des arcades, sera relevé de trois étages avec 21 appartements supplémentaires, est situé dans un emplacement, dans l'une des zones en plein essor très prisées de la région du lac Léman, juste à côté du quartier d'affaires de Pont-Rouge, avec accès autoroutier à l'A1 à proximité immédiate et possibilité de rejoindre l'aéroport en quelques minutes en voiture.»

Données et faits

Volume de projet	env. 10,18 millions de CHF
Volume d'investissement (en suspens)	env. 4,66 millions de CHF
Utilisation	69 (actuellement 48) unités d'habitation
	975 m ² de commerces
Surface utile	3 996 m ²
Année d'acquisition	2018
Année de construction / dernière rénovation	1963 / 2017
Assainissement prévu	2e trimestre 2019 au
	4e trimestre 2020



Changement par rapport au 31.12.2018

- Les arcades (surfaces de vente / bureaux au rez-de-chaussée) sont rénovées et entièrement louées
- Le rehaussement a commencé au 4e trimestre et l'achèvement est prévu fin 2020

Emplacement

Située au sud-ouest de Genève, la commune d'agglomération de Carouge est l'une des zones émergentes de la région du lac Léman. Grâce à l'arrêt de tram juste en face de l'immeuble, les deux gares genevoises de Cornavin et Lancy-Pont-Rouge (Léman Express) sont accessibles en dix minutes, tandis que l'accès à l'autoroute A1 se trouve à quelques minutes en voiture. De plus, le nouveau quartier d'affaires et de commerce de Pont-Rouge, avec ses différents lieux de travail, se trouve à moins d'un kilomètre et l'aéroport est à dix minutes en voiture. L'immeuble est particulièrement bien relié aux transports municipaux et suprarégionaux. De nombreux commerces, cafés et restaurants ainsi que les rives idylliques de l'Arve sont accessibles à pied.

Projet

L'immeuble, annexe arrière comprise, comprend sept étages pleins, aisément accessibles par ascenseur. Il comprend 48 charmants appartements de 1,5 et 2,5 pièces situés dans le segment tarifaire moyen et inférieur, ainsi que trois surfaces de vente au rez-de-chaussée qui ont été récemment rénovées et sont entièrement louées à la date de clôture. L'ajout de trois étages supplémentaires avec un total de 21 appartements selon les normes de construction les plus modernes débouchera sur un portefeuille immobilier de cinq studios et deux appartements de cinq pièces par étage. Grâce à la forte demande d'appartements rehaussés du fait des nouvelles normes de construction, de l'emplacement plus élevé et de la vue associée, une première location rapide est attendue pour ce site central.

Une fois la transformation convenue, le rehaussement a pu commencer comme prévu au 4e trimestre 2019. Compte tenu des exigences réglementaires étendues liées à l'installation et à l'approvisionnement du chantier de construction, l'achèvement des travaux devrait avoir lieu au 4e trimestre 2020.

*Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive*

Rue Charles-Giron 8, Genève

«Dans l'immeuble résidentiel de style Heimatstil avec plafonds en stuc, situé dans le quartier résidentiel apprécié et tranquille de Saint-Jean, le dernier étage sera aménagé pour accueillir un appartement supplémentaire une fois la rénovation des façades extérieures effectuée.»



Données et faits

Volume de projet	env. 2,71 millions de CHF
Volume d'investissement (en suspens)	env. 1,72 million de CHF
Utilisation	14 (actuellement 13) unités d'habitation
	159 m ² de commerces
Surface utile	1 161 m ²
Année d'acquisition	2017
Année de construction / dernière rénovation	1913 / 1987
Assainissement prévu	3e trimestre 2019 au 4e trimestre 2020

Changement par rapport au 31.12.2018

- La rénovation de la façade extérieure a été terminée au 1er trimestre 2020.
- L'espace d'affaires au rez-de-chaussée est entièrement équipé et loué à partir de mars 2020.
- L'aménagement du toit a commencé et devrait être achevé fin 2020.

Emplacement

L'immeuble est situé dans un emplacement à la circulation restreinte au cœur du quartier résidentiel et apprécié de Saint-Jean, à environ un kilomètre au-dessus de la gare de Genève-Cornavin. Il est possible de rejoindre la gare en moins de dix minutes avec les transports publics ou à pied. Divers de quartier et restaurants se trouvent à proximité.

Projet

L'élégant immeuble résidentiel comprend une surface commerciale au rez-de-chaussée donnant sur la rue, 13 appartements locatifs dans le style Heimatstil et des plafonds en stuc très demandés. Il doit être revalorisé et agrandi grâce à la rénovation déjà terminée de la façade extérieure et à la surface commerciale supplémentaire créée au rez-de-chaussée. L'immeuble abrite des appartements de 2,5 à 4,5 pièces. Il offre au dernier étage la possibilité de créer un appartement supplémentaire de 4,5 pièces, d'ajouter une pièce supplémentaire à l'appartement existant du dernier étage et de transformer un grand réduit en un appartement de 3,5 pièces. La réalisation haut de gamme des appartements créés au dernier étage et d'autres mesures structurelles tiendront compte de la structure historique disponible et offriront simultanément un habitat urbain, moderne et tendance.

Au 3e trimestre 2019, la transformation a pu commencer comme prévu. La rénovation extérieure a été terminée dès le 1er trimestre 2020. L'aménagement du toit devrait être terminé au 4e trimestre 2020.

DURABILITÉ

Les actes d'Akara Funds AG reposent sur le principe d'une entreprise durable et prospère à long terme. Tous les domaines et activités de l'entreprise visent l'«excellence». L'objectif d'Akara est d'améliorer constamment sa performance en matière de durabilité et de mesurer sa propre prestation par rapport aux autres acteurs du marché. Plus précisément, Akara prépare sa première participation à l'évaluation pour la notation GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) en 2021. Akara se développe constamment dans son ensemble pour ses partenaires au niveau des aspects financiers, sociaux et environnementaux afin d'obtenir une empreinte durable.

Le thème de la construction et de la modernisation durables constitue un pilier essentiel de la stratégie de durabilité. Akara s'oriente à ce sujet en fonction des normes de durabilité établies sur le marché. Akara met en œuvre ces normes dans ses projets de développement et ses bâtiments existants lorsque cela est économiquement viable. Le nouveau projet de construction situé Brown Boveri Platz 4 à Baden, par exemple, est réalisé selon le label MINERGIE® 2017. Le nouveau lotissement Leuen Waldegg à Uitikon, qui est construit conformément aux exigences SNBS (Standard Construction durable Suisse), va encore plus loin. Pour la première phase de construction, l'entreprise vise la certification «Or» et même, pour les deuxième et troisième phases de construction, la certification «Platine».

Akara Funds AG assume non seulement sa responsabilité dans les actifs de l'Akara Diversity PK tout au long du cycle de vie, mais s'engage également à une utilisation durable des ressources au niveau de l'entreprise. En outre, Akara se félicite de l'implication de ses employés envers la société, par exemple, et crée également un environnement dans lequel il est possible de concilier travail et vie de famille.

Akara s'efforce d'orienter les rapports sur la durabilité dans les cadres pertinents pour le marché immobilier et ses parties prenantes.

PERSPECTIVES

Akara Funds AG prévoit une nouvelle augmentation de capital pour Akara Diversity PK au deuxième semestre 2020. La prochaine émission, qui constituera la sixième augmentation de capital au total, devrait avoir lieu lors de la période de souscription du 4 mai au 12 juin 2020, avec libération le 26 juin 2020. La prochaine augmentation de capital dépend du succès des achats dans les mois à venir et du portefeuille immobilier réalisable, et devrait représenter un volume d'émission d'environ 200 millions de CHF.

L'augmentation de capital vise à renforcer encore la diversification géographique du portefeuille tout en maintenant la diversification sectorielle dans la fourchette de répartition équilibrée entre l'usage résidentiel et l'usage commercial (50%, ±15%). L'objectif est d'élargir le portefeuille de biens immobiliers et de financer les nouveaux projets de construction à venir, de soutenir l'élargissement du cercle d'investisseurs et d'accroître la liquidité des titres ainsi que de réduire la quote-part de financement tiers.

GRESB

Première participation
prévue en 2021

SNBS

pour le nouveau lotissement
Leuen Waldegg
à Uitikon

MINERGIE

pour Tower Brown
Boveri Platz 4 à Baden

MAI 2020

Prochaine période de
souscription éventuelle

EXERCICE FISCAL

L'exercice fiscal d'Akara Diversity PK commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre. Le présent rapport annuel couvre le troisième exercice financier du 1er janvier au 31 décembre 2019.

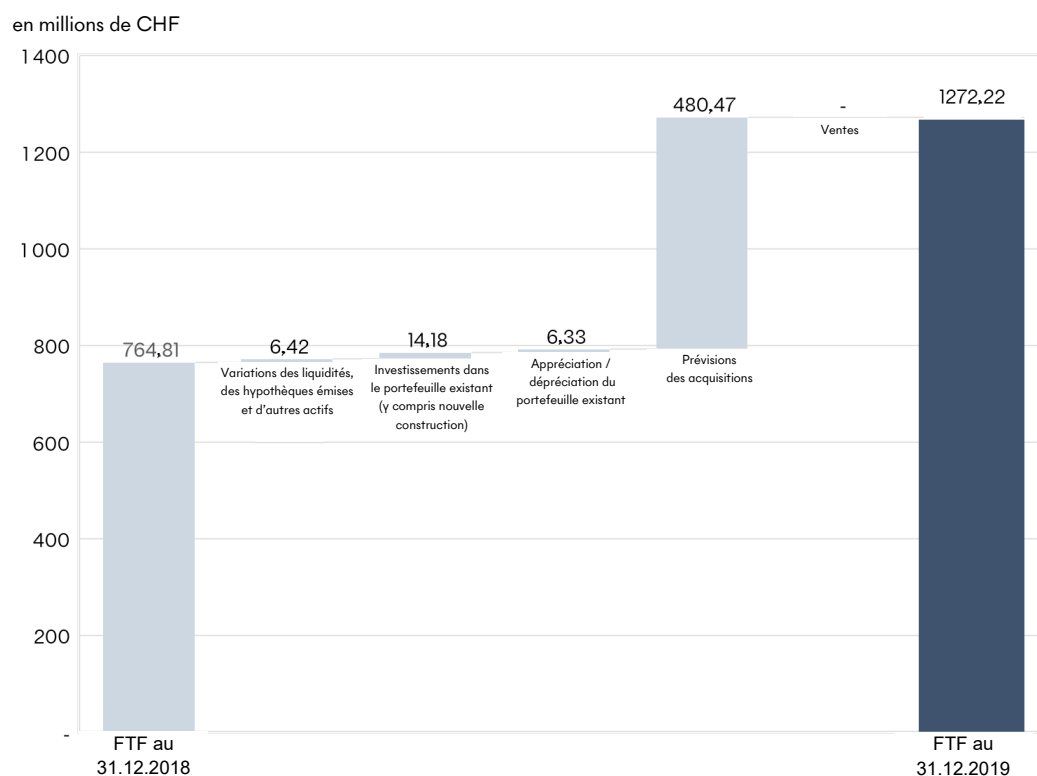
COMPTE DE FORTUNE

+45
VNI en %

La fortune totale du fonds s'élève à 1 272,22 millions de CHF, la valeur vénale totale des terrains à 1 251,98 millions de CHF et la fortune nette du fonds à 984,92 millions de CHF. Les créances en suspens s'élèvent à 4,07 millions de CHF.

Par rapport aux comptes annuels 2018, la fortune totale du fonds et la fortune nette du fonds ont augmenté respectivement d'environ 66% et 45% lors de l'exercice 2019. La croissance de l'actif total des fonds se compose principalement des valorisations des acquisitions 2019 d'environ 480,47 millions de CHF, des investissements dans le portefeuille existant d'environ 14,18 millions de CHF et des effets de réévaluation du portefeuille existant d'environ 6,33 millions de CHF.

En raison des deux augmentations de capital en 2019, le fonds a reçu des capitaux s'élevant à environ 296,46 millions de CHF.

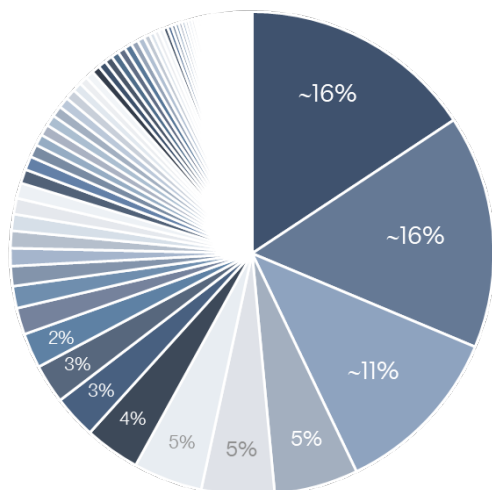


*Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive*

Les 903 210 parts sont réparties entre 99 investisseurs au total, les trois principaux investisseurs détenant environ 43%, les cinq principaux investisseurs environ 53% et les dix principaux investisseurs environ 70% des parts.

Au cours de l'exercice 2019, 26 nouveaux investisseurs ont pu être servis, ce qui a permis d'élargir la base du fonds. L'augmentation des investisseurs atteint 36% environ par rapport aux comptes annuels 2018.

+36
Nouveaux
investisseurs
en %



42,90% Les trois plus grands investisseurs
53,39% Les cinq plus grands investisseurs
69,57% Les dix plus grands investisseurs

COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits se sont élevés à 45,86 millions de CHF, soit une augmentation d'environ 14% par rapport à l'année précédente. Ils se composent principalement des revenus locatifs de 34,25 millions de CHF, des charges accessoires forfaitaires de 1,48 million de CHF payées lors des quatrième et cinquième augmentations de capital et du versement des revenus courus lors des deux augmentations de capital de 9,59 millions de CHF. En soustrayant les charges, on obtient un produit net de 32,46 millions de CHF.

+14
Produits
en %

En raison de réévaluations et, en partie, d'achats inférieurs à la valeur de marché, une appréciation de 18,25 millions de CHF a été réalisée, dont 6,33 millions de CHF provenant du portefeuille existant sans les acquisitions 2019. Après constitution de provisions pour impôts différés, il demeure une appréciation de 14,71 millions de CHF, soit 1,57%, durant la période sous revue.

Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive

RENDEMENT ET PERFORMANCE

5,03

Rendement du placement en %

Le rendement du placement est de 5,03% pendant la période sous revue. La part des plus-values latentes est de 1,57%, celle des plus-values latentes lors de l'émission de parts de 0,24% et celle du résultat net, de 3,22%.

100

Taux de distribution en %

Avec un taux de distribution de 100,00%, le rendement de distribution de la période sous revue s'est élevé à 3,30%, soit 35,94 CHF par part.

3,30

Rendement de distribution en %

D'après les évaluations utilisées pour ce rapport annuel, le rendement brut ou net moyen prévu²⁰ pour les 11 prochaines années, sur la période 2020-2030, est de 4,39% ou 3,31% pour l'ensemble du portefeuille. Pour les biens qui étaient déjà dans le portefeuille fin 2018, le rendement brut moyen prévu²⁰ (à périmètre comparable) est de 4,66 % et le rendement net moyen prévu²⁰ (à périmètre comparable) de 3,51 %, tandis que ceux²⁰ des acquisitions 2019 sont de 4,00 % et 3,02 %.

Les rendements brut ou net moyens des constructions finies de l'ensemble des biens immobiliers d'Akara Diversity PK sont respectivement de 4,44% et 3,33%, soit une baisse respective de 0,50 point de pourcentage et de 0,49 point de pourcentage par rapport aux comptes annuels 2018. En revanche, les rendements brut ou net moyens des constructions finies (à périmètre comparable) de l'ensemble des biens immobiliers déjà dans le portefeuille dans les comptes annuels 2018 ont baissé respectivement de 0,14 point de pourcentage et de 0,30 point de pourcentage. Les rendements brut et net moyens des constructions finies de toutes les acquisitions en 2019 ont été de 3,93% et 3,05% respectivement.

4,44

Ø Rendement brut des constructions finies en %

La baisse des taux de rendement des acquisitions 2019 par rapport au portefeuille existant est principalement due aux biens d'usage résidentiel qui ont été achetés de manière prépondérante en 2018, ainsi qu'aux biens immobiliers ayant une note d'emplacement supérieure à la moyenne.

	Portefeuille total	Portefeuille existant	Acquisitions
	2019	2019	2019
	(à périmètre comparable)		
Ø Rendement brut des constructions finies			
Minimum	2,09%	2,26%	2,78%
Maximum	13,18%	13,18%	14,85%
Moyenne	4,44%	4,80%	4,94%
Ø Rendement brut prévu²⁰ 2020-2030			
Moyenne	4,39%	4,66%	4,00%
Ø Rendement net des constructions finies			
Minimum	0,71%	1,58%	0,88%
Maximum	8,75%	8,75%	8,63%
Moyenne	3,33%	3,52%	3,82%
Ø Rendement net prévu²⁰ 2020-2030			
Moyenne	3,31%	3,51%	3,02%

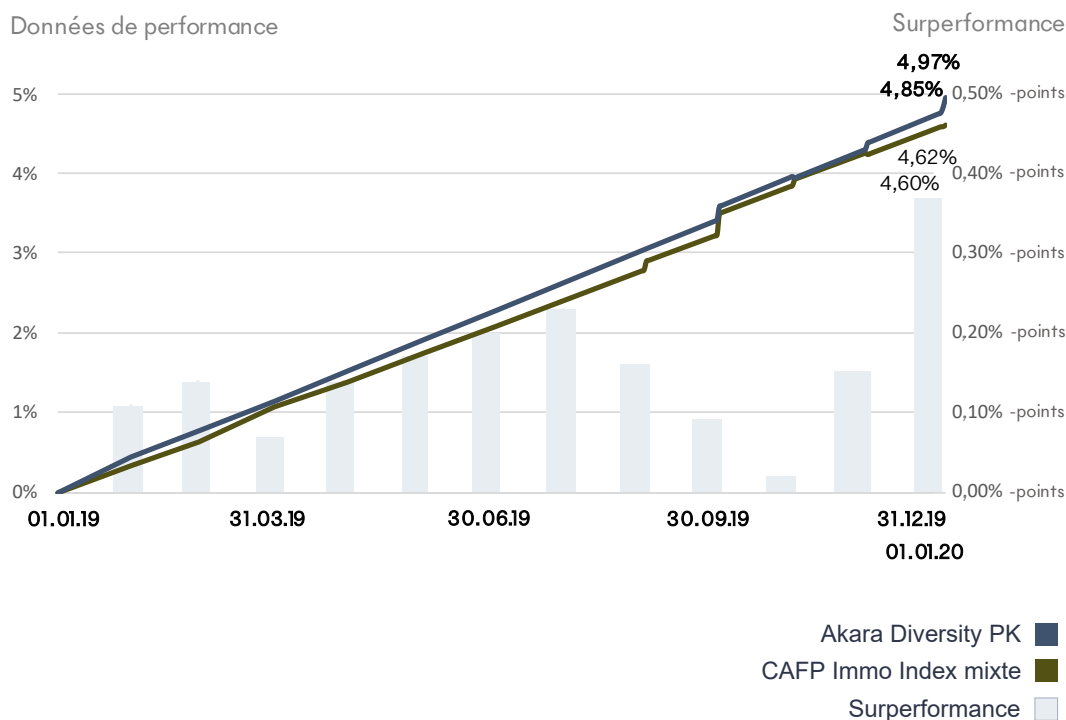
²⁰ Les événements survenus après la date du bilan, en particulier les effets du COVID-19 (dit "virus Corona"), ne sont pas pris en compte

Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive

Selon les informations disponibles sur le site Internet de la Conférence des administrateurs de fondations de placement, la «CAFP», le CAFI Immo-Index Mixte affiche le 1er janvier 2020 une performance de 4,62% pour la période 2019. À 4,97%, l'Akara Diversity PK affiche en revanche une surperformance de 0,35 point de pourcentage sur la même période.

Si l'on tient compte de la surperformance des exercices précédents, Akara Diversity PK a surperformé le CAFI Immo Index mixte de 2,81 points de pourcentage depuis sa création.

+0,35
Surperformance
Akara Diversity PK
par rapport au CAFI
Immo Index mixte
en points de
pourcentage



La marge d'exploitation (marge EBIT) d'Akara Diversity PK s'élève à 72,03%. Elle est supérieure de 1,24 point de pourcentage à la marge d'exploitation des groupes de placement de l'indice CAFI Immo Index mixte de 70,79% (moyenne) au 31 décembre 2019.

L'objectif d'Akara Funds SA est de maintenir le TERREF VNI / FTF dans la moyenne du groupe des pairs (groupes de placement CAFI Immo Index mixte) et de se situer dans la fourchette cible TERREF VNI de 0,60-0,80% et dans la fourchette TERREF FTF de 0,40-0,60%. Le groupe de pairs présente en janvier 2020 un TER_{ISA} VNI / FTF moyen de 0,73% (moyenne), ou de 0,61%. Akara Diversity PK présente un TER_{REF} VNI / FTF inférieur de 0,04 point de pourcentage, à 0,69% et 0,57% respectivement.

+1,24
Marge EBIT
par rapport au CAFI
Immo Index mixte
en points de pourcentage

-0,04
TER_{ISA} VNI / FTF
par rapport au
CAFI Immo Index
mixte
en points de pourcentage

Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive

TAUX D'ESCOMPTE/DE CAPITALISATION

Les taux d'escompte et de capitalisation réels pondérés moyens de l'ensemble des biens immobiliers d'Akara Diversity PK sont respectivement de 3,07% et 3,14%, soit une baisse respective de 0,24 point de pourcentage et de 0,26 point de pourcentage par rapport aux comptes annuels 2018.

Les taux d'escompte et de capitalisation réels pondérés moyens (à périmètre comparable) de l'ensemble des biens immobiliers déjà dans le portefeuille dans les comptes annuels 2018 ont baissé respectivement de 0,11 point de pourcentage et de 0,14 point de pourcentage. En plus de la performance de la direction, cette baisse est principalement due à une plus forte disposition à payer sur le marché.

Les taux d'escompte et de capitalisation réels pondérés moyens de l'ensemble des acquisitions en 2019 sont de 2,86% et 2,93% respectivement. Ces taux plus bas par rapport au portefeuille existant 2018 sont dus, d'une part, à des biens dont la note d'emplacement est supérieure à la moyenne et, d'autre part, au pourcentage élevé du type d'utilisation résidentiel dans le portefeuille acheté.

	Portefeuille total	Portefeuille existant		Acquisitions
	2019	2019	2018	2019
	(à périmètre comparable)			
Taux d'escompte				
Minimum	2,25%	2,51%	2,63%	2,25%
Maximum	5,77%	5,77%	5,77%	4,10%
Moyenne	3,07%	3,20%	3,31%	2,86%
Taux de capitalisation				
Minimum	2,35%	2,60%	2,73%	2,35%
Maximum	5,77%	5,77%	5,87%	4,10%
Moyenne	3,14%	3,26%	3,40%	2,93%

CHIFFRES DE CLÔTURE

COMPTE DE FORTUNE

	31.12.2019	31.12.2018
	CHF	CHF
ACTIF		
Caisse, dépôts postaux et bancaires à vue, y compris les dépôts fiduciaires auprès de banques tierces	3 471 507,65	2 223 025,50
Terrains		
Immeubles résidentiels	573 468 000,00	290 280 000,00
dont en droit de superficie	0,00	0,00
dont en propriété par étages	28 739 000,00	28 100 000,00
Biens immobiliers à usage commercial	346 891 000,00	235 340 000,00
dont en droit de superficie	17 469 000,00	17 760 000,00
dont en propriété par étages	26 407 000,00	15 700 000,00
Constructions mixtes	168 704 000,00	100 920 000,00
dont en droit de superficie	0,00	0,00
dont en propriété par étages	0,00	0,00
Terrains à bâtir, y compris démolitions et constructions en cours	162 912 129,90	124 450 000,00
dont remis en droit de superficie	2 021 000,00	0,00
Total terrains	1 251 975 129,90	750 990 000,00
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	0,00	3 680 000,00
Autres actifs	[1] 16 771 553,28	7 916 489,38
Fortune totale du fonds	1 272 218 190,83	764 809 514,88
PASSIF		
Prêts hypothécaires à court terme et autres dettes garanties par des hypothèques	-168 309 020,00	-40 232 000,00
Autres dettes à court terme	[2] -22 365 903,93	-10 997 649,24
Total des dettes à court terme	-190 674 923,93	-51 229 649,24
Prêts hypothécaires à long terme et autres dettes garanties par des hypothèques	-65 512 000,00	-1 760 000,00
Autres dettes à long terme	[3] -10 330 998,00	-5 955 261,00
Total des dettes à long terme	-75 842 998,00	-7 715 261,00
Fortune nette du fonds avant impôts de liquidation estimés	1 005 700 268,90	705 864 604,64
Impôts de liquidation estimés	[4] -20 777 000,00	-26 060 000,00
Fortune nette du fonds	984 923 268,90	679 804 604,64

CHIFFRES DE CLÔTURE

*Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive*

EVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS	01.01.2019	01.01.2018
	–	–
	31.12.2019	31.12.2018
Solde au début de la période comptable	628 320	264 000
Dépenses	274 890	364 320
Parts rachetées	0	0
Solde à la fin de la période comptable	903 210	628 320
Nombre de parts résiliées	aucune	aucune
Valeur nette d'inventaire par part (a la fin de la période comptable)	1 090,47	1 081,94

CHANGEMENT DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS

Fortune nette du fonds au début de la période comptable	679 804 604,64	282 911 873,88
Distribution	-27 457 584,00	-13 464 000,00
Solde des opérations sur actions hors versement des revenus courus	285 401 793,60	371 839 564,80
Résultat total	47 174 454,66	38 517 165,96
Par solde dépôts / retraits comptes de provisions	0,00	0,00
Par solde dépôts / retraits fonds d'amortissement immobilier	0,00	0,00
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	984 923 268,90	679 804 604,64

INFORMATIONS SUR LE BILAN	31.12.2019	31.12.2018
Comptes d'amortissement	0,00	0,00
Comptes de provisions	0,00	0,00
Bénéfices non répartis à réinvestir	0,00	0,00

COMPTE DE RÉSULTAT

01.01.2019 01.01.2018
— —
31.12.2019 31.12.2018

PRODUITS	CHF	CHF
Intérêts négatifs	-10 916,28	0,00
Produits des avoirs bancaires et postaux	0,05	0,02
Recettes locatives	34 244 857,05	22 745 347,01
Intérêts de construction capitalisés	125 478,40	193 364,20
Produits des autres placements	0,00	0,00
Autres produits	[5] 1 912 717,50	2 280 599,02
Versement des revenus courus lors de l'émission de parts	9 586 199,70	15 091 560,00
Total produits	45 858 336,42	40 310 870,25
CHARGES	CHF	CHF
Intérêts négatifs reçus	1 555,51	0,00
Intérêts hypothécaires et intérêts sur dettes adossées à des créances hypothécaires	-247 656,00	-422 957,66
Autres intérêts créditeurs	[6] -161 687,04	-167 388,23
Entretien et réparations	-3 480 780,89	-1 495 082,66
Gestion de biens	[7] 0,00	0,00
Charges immobilières	-2 158 795,17	-1 282 957,76
Impôts et taxes	-1 156 722,38	-465 205,47
Charges administratives	0,00	0,00
Charges d'estimation et de révision	-209 330,77	-109 316,14
Amortissements des terrains	0,00	0,00
Provisions pour réparations futures	0,00	0,00
Rémunérations réglementaires versées:		
à la direction du fonds	[8] -3 564 796,35	-1 960 296,00
à la banque dépositaire	-412 639,82	-167 477,07
aux gérances immobilières	[7] -1 543 698,02	-923 216,45
Autres charges	[9] -463 001,99	-220 038,99
Alignement des revenus courus sur le rachat de parts	0,00	0,00
Total charges	-13 397 552,92	-7 213 936,43
Produit net	32 460 783,50	33 096 933,82
Gains / pertes en capital réalisés	0,00	0,00
Résultat réalisé	32 460 783,50	33 096 933,82
Gains / pertes en capital latents	[10] 14 713 671,16	5 420 232,14
Résultat total	47 174 454,66	38 517 165,96

CHIFFRES DE CLÔTURE

*Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive*

Affectation du résultat

Résultat net de l'exercice	32 460 783,50	33 096 933,82
Gains en capital de l'exercice destinés à la distribution	0,00	0,00
Gains en capital d'exercices antérieurs destinés à la distribution	0,00	0,00
Report de l'exercice précédent	6 840 142,18	1 200 792,36

Résultat disponible pour distribution	39 300 925,68	34 297 726,18
--	----------------------	----------------------

Résultat destiné à être distribué aux investisseurs	32 461 367,40	27 457 584,00
Résultat non réparti à réinvestir	0,00	0,00

Report à nouveau	6 839 558,28	6 840 142,18
-------------------------	---------------------	---------------------

EXPLICATIONS ET AUTRES INFORMATIONS

EXPLICATIONS SUR LE RAPPORT AN- NUEL RÉVISÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019

COMPTE DE FORTUNE

- [1] Les autres actifs comprennent les paiements anticipés pour des achats effectués après la clôture (4 254 KCHF, exercice précédent 886 KCHF), les autres créances (3 054 KCHF, exercice précédent 1 701 KCHF), les créances vis-à-vis de locataires (1 017 KCHF, exercice précédent 398 KCHF), les corrections de valeur sur créances (-359 KCHF, exercice précédent -200 KCHF), les comptes de régularisation actifs (1 010 KCHF, exercice précédent 734 KCHF) et les frais accessoires capitalisés (7 796 KCHF, exercice précédent 4 397 KCHF).
- [2] Les autres dettes à court terme comprennent les dettes découlant de contrats de bail (2 093 KCHF, exercice précédent 1 277 KCHF), les dettes sur livraisons et prestations (605 KCHF, exercice précédent 813 KCHF), les dettes liées à des achats (1 824 KCHF, exercice précédent 103 KCHF), les comptes de régularisations passifs (10 577 KCHF, exercice précédent 4 397 KCHF), les acomptes sur frais accessoires (7 075 KCHF, exercice précédent 4 062 KCHF) et les autres dettes et provisions (192 KCHF, exercice précédent 346 KCHF).
- [3] Les autres dettes à long terme comprennent les dettes liées à des achats (10 331 KCHF, exercice précédent 5 955 KCHF).
- [4] Les impôts de liquidation estimés s'élèvent à 20 777 KCHF (exercice précédent 26 060 KCHF).
- Les comptes annuels sont généralement établis sur la base des estimations actuelles de la valeur du marché. Les achats effectués au cours des six derniers mois précédant la date du bilan sont basés sur les estimations de la valeur du marché issues du processus de vente des immeubles.

COMPTE DE RÉSULTAT

- [5] Les autres produits comprennent principalement les charges forfaitaires accessoires perçues au profit de la fortune du fonds lors des quatrième et cinquième augmentations de capital (1 475 KCHF, exercice précédent 1 934 KCHF). Les taux des emprunts (132 KCHF, exercice précédent 79 KCHF), les produits de refacturations (100 KCHF, exercice précédent 47 KCHF) et les autres produits (206 KCHF, exercice précédent 221 KCHF) sont comptabilisés dans cette rubrique.
- [6] Les autres intérêts créditeurs comprennent les droits de superficie (158 KCHF, exercice précédent 157 KCHF) et les autres intérêts créditeurs (4 KCHF, exercice précédent 10 KCHF).
- [7] Les frais de gestion des administrations commerciales et techniques sont comptabilisés dans la rubrique «Rémunérations réglementaires versées aux gérances immobilières».
- [8] Les rémunérations réglementaires de la direction du fonds comprennent la commission de gestion de 0,35% de la FTF moyenne (exercice précédent 0,35%).
- [9] Les autres charges comprennent les frais de vérification diligente pour les biens qui n'ont pas été acquis ou pas encore (435 KCHF, exercice précédent 217 KCHF) et les frais de conseil juridique (28 KCHF, exercice précédent 3 KCHF).
- [10] Le gain en capital latent résulte de la réévaluation nette des immeubles (18 246 KCHF, exercice précédent 7 820 KCHF) moins la constitution des impôts latents de liquidation (3 532 KCHF, exercice précédent 2 400 KCHF).

Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive

INVENTAIRE DES BIENS IMMOBILIERS au 31 DÉCEMBRE 2019

Adresse	Ville	Canton	Coûts de production CHF	Valeur d'assurance CHF	Valeur vénale CHF	Produit brut CHF	Forme de propriété ²¹	Rendement brut PRÉVISIONNEL ²²	Rendement brut RÉEL ²²
IMMEUBLES RÉSIDENTIELS									
General Guisan-Strasse 31	Aarau	AG	26 344 789,32	18 789 000,00	26 430 000,00	641 957,50	PE	3,78%	3,64%
Dornacherstrasse 117+119	Bâle	BS	14 399 641,25	6 315 000,00	14 173 000,00	33 553,88	PE	2,85%	2,84%
In den Ziegelhöfen 149	Bâle	BS	4 327 754,05	2 047 000,00	4 513 000,00	386,00	PE	3,14%	3,08%
Riehenring 147	Bâle	BS	8 317 551,32	4 733 000,00	10 270 000,00	336 128,45	PE	3,90%	3,27%
Chemin Sous-le-Têt 20-26	Bernex	GE	22 495 140,27	10 449 545,00	24 858 000,00	962 064,50	PE	3,90%	3,87%
Route d'Aigle 15a+15b	Bex	VD	9 451 147,20	7 324 000,00	10 416 000,00	292 883,30	PE	4,15%	2,81%
Chileweg 2-6	Birmenstorf	AG	7 912 712,10	6 357 000,00	8 898 000,00	24 149,97	PE	4,07%	3,26%
Hafnerweg 6	Brugg	AG	12 230 893,55	7 590 000,00	12 307 000,00	407 033,65	PE	4,18%	3,31%
Meierwiesenstrasse 54+56	Buchs	ZH	8 224 494,55	3 700 500,00	8 489 000,00	44 549,00	PE	3,21%	3,15%
Lindengarten 7	Dagmersellen	LU	8 227 421,65	4 319 000,00	8 050 000,00	19 524,00	PE	3,97%	2,91%
Schöneggstrasse 149+151	Dietikon	ZH	6 285 887,70	2 900 000,00	6 241 000,00	16 842,00	PE	3,33%	3,24%
Avenue Pictet-de-Rochemont 33	Genève	GE	19 622 479,94	7 227 123,00	21 227 000,00	574 632,7	PE	2,92%	2,71%
Rue Charles-Giron 8	Genève	GE	8 892 467,03	4 193 695,00	9 484 000,00	304 451,00	PE	3,50%	3,21%
Rue de Carouge 89	Genève	GE	14 290 284,29	5 740 000,00	15 562 000,00	411 785,00	PE	2,72%	2,65%
Rue des Eaux-Vives 110+112	Genève	GE	24 601 043,15	7 224 726,00	25 635 000,00	629 210,85	PE	3,34%	3,31%
Rue du Clos 3 / Rue de l'Indiennerie 3	Genève	GE	15 022 380,35	4 565 000,00	16 252 000,00	509 249,10	PE	3,14%	3,13%
Rue du Prieuré 37	Genève	GE	14 292 205,83	5 886 000,00	15 874 000,00	452 909,00	PE	2,94%	2,85%
Haldenstrasse 50-54	Grenchen	SO	8 416 366,16	6 495 150,00	8 551 000,00	272 684,90	PE	4,09%	3,19%
Rappenstrasse 2	Illnau-Effretikon	ZH	4 305 460,00	2 747 400,00	4 624 000,00	178 797,65	PE	4,05%	3,87%
Schürbungertweg 8	Kloten	ZH	3 416 904,15	1 700 000,00	3 669 000,00	67 662,00	PE	3,76%	3,63%
Rue des Crêtets 116+118	La Chaux-de-Fonds	NE	6 916 482,21	8 810 000,00	7 066 000,00	405 609,50	PE	7,04%	5,74%
Kirchgasse 4	Lenzburg	AG	2 728 940,94	1 522 000,00	3 021 000,00	90 858,00	PE	3,90%	3,01%
Könizstrasse 190+190a+192	Liebefeld	BE	6 120 727,00	4 880 000,00	6 404 000,00	264 368,50	PE	4,40%	4,13%
Könizstrasse 213+213a	Liebefeld	BE	1 884 815,38	1 563 000,00	1 860 000,00	74 685,00	PE	4,21%	4,02%
Grünauring 19	Lucerne	LU	5 229 920,60	2 913 000,00	5 129 000,00	66 541,42	PE	4,94%	5,19%
Rosenbergweg 4+6	Lucerne	LU	7 586 087,00	4 992 000,00	7 594 000,00	172 348,60	PE	3,65%	3,65%
Sagenmattstrasse 20+20a	Lucerne	LU	7 609 653,75	3 875 000,00	8 583 000,00	114 192,85	PE	3,45%	3,19%
Seidengasse 50	Meilen	ZH	12 159 522,30	5 499 400,00	11 930 000,00	65 758,00	PE	3,31%	3,31%
Rue de la Prulay 39+45	Meyrin	GE	28 552 977,44	14 933 087,00	33 566 000,00	886 737,35	PE	3,54%	3,46%
Kappelstrasse 3+5	Neuenhof	AG	7 717 373,30	3 565 000,00	6 956 000,00	33 442,60	PE	3,76%	3,76%
Brüggbühlstrasse 70-76	Niederwangen b. Bern	BE	7 866 142,64	6 963 252,00	7 993 000,00	353 270,00	PPE	4,81%	4,42%
Rue de la Vignette 3 / Rue du Favez 2	Payerne	VD	6 056 571,85	4 800 850,00	6 070 000,00	171 480,50	PE	4,21%	2,83%
Lörracherstrasse 68 / Friedhofweg 1+3	Riehen	BS	15 861 735,45	7 498 000,00	16 464 000,00	190 950,70	PE	3,68%	3,48%
Erlenweg 30+30a+32	Soleure	SO	3 055 979,84	2 860 620,00	3 155 000,00	137 429,60	PE	4,47%	4,36%
Simmentalstrasse 17	Spiez	BE	3 799 394,00	3 600 000,00	3 978 000,00	185 626,00	PE	4,69%	4,67%
Willestrasse 5+7	Spreitenbach	AG	19 556 084,70	8 787 000,00	20 746 000,00	847 905,00	PPE	4,13%	4,09%
Oberstrasse 79+81	Saint-Gall	SG	3 630 046,69	1 783 000,00	3 711 000,00	128 150,67	PE	3,99%	3,45%
Büelstrasse 30	Unterengstringen	ZH	13 285 004,06	5 669 400,00	13 513 000,00	507 159,80	PE	3,78%	3,75%
«Wohnpark Quadrow», Bahnhofplatz	Wangen b. Olten	SO	17 191 206,09	12 848 355,00	17 644 000,00	198 932,00	PE	4,41%	1,93%

²¹ Légende: PE: propriété exclusive CDS: construit en droit de superficie PPE: Propriété par étages

²² annualisé

*Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive*

Adresse	Ville	Canton	Coûts de production CHF	Valeur d'assurance CHF	Valeur vénale CHF	Produit brut CHF	Forme de propriété	Rendement brut PRÉVISIONNEL ²³	Rendement brut RÉEL ²³
Rosentalstrasse 72	Winterthur	ZH	4 848 732,30	1 940 000,00	5 313 000,00	149 117,70	PE	3,51%	3,37%
Sonnenblickstrasse 10+12+19-25	Winterthur	ZH	23 508 506,20	9 300 000,00	24 567 000,00	772 868,30	PE	3,50%	3,15%
Sonnenblickstrasse 15+17	Winterthur	ZH	5 388 395,55	2 540 000,00	5 538 000,00	23 378,00	PE	2,55%	2,53%
Baarerstrasse 107	Zoug	ZG	5 575 898,96	2 213 000,00	5 088 000,00	222 200,00	PE	4,37%	4,37%
Lüssiweg 16	Zoug	ZG	6 653 672,64	2 643 000,00	7 180 000,00	254 038,35	PE	3,54%	3,54%
Albisstrasse 170	Zurich	ZH	7 153 973,90	2 097 100,00	7 111 000,00	14 663,40	PE	2,69%	2,47%
Arosastrasse 6+8	Zurich	ZH	12 556 401,90	3 255 000,00	12 728 000,00	120 628,50	PE	2,36%	1,35%
Burstwiesenstrasse 78	Zurich	ZH	5 773 058,70	1 994 000,00	6 847 000,00	179 709,00	PE	2,62%	2,62%
Dörflistrasse 115	Zurich	ZH	3 039 378,65	1 330 000,00	2 683 000,00	93 180,00	PE	3,47%	3,47%
Frohburgstrasse 303	Zurich	ZH	7 414 364,50	1 830 200,00	7 736 000,00	110 042,15	PE	2,74%	2,02%
Seestrasse 324+324a	Zurich	ZH	5 317 964,05	1 839 300,00	5 591 000,00	126 241,50	PE	3,68%	3,14%
Stüssistrasse 83	Zurich	ZH	11 788 678,15	5 860 000,00	12 771 000,00	440 698,10	PE	3,53%	3,45%
Ueberlandstrasse 343+343a	Zurich	ZH	14 898 732,95	5 250 000,00	14 725 000,00	16 992,00	PE	2,99%	2,97%
Müllerstrasse 57	Zurich-Aussersihl	ZH	6 403 732,95	2 500 000,00	6 967 000,00	121 226,65	PE	2,09%	1,74%
Zurlindenstrasse 31	Zurich-Wiedikon	ZH	7 773 207,00	2 010 000,00	7 717 000,00	28 491,93	PE	2,97%	2,83%
Total intermédiaire: 54 objets			545 980 387,50	274 267 703,00	573 468 000,00	13 749 375,79			

BIENS IMMOBILIERS À USAGE COMMERCIAL

Peter Merian-Strasse 47	Bâle	BS	8 246 072,50	2 996 760,00	8 407 000,00	61 370,00	PE	3,64%	3,46%
Sattelgasse 2	Bâle	BS	4 995 646,00	2 489 000,00	5 810 000,00	206 425,00	PE	4,08%	3,55%
«Haus des Sports» Laubeggstrasse 70	Berne	BE	8 014 481,55	23 550 000,00	8 521 000,00	567 485,40	PE	6,77%	6,66%
Limmatfeldstrasse 20	Dietikon	ZH	9 321 468,66	12 656 000,00	9 601 000,00	22 429,20	PE	6,71%	5,26%
Stettbachstrasse 6	Dübendorf	ZH	25 903 669,24	29 725 000,00	24 952 000,00	1 057 711,11	PE	5,10%	4,24%
Gewerbstrasse 16-20	Egg	ZH	15 557 879,10	22 469 000,00	15 506 000,00	1 006 669,05	PPE	6,49%	6,49%
Stationsstrasse 57	Nänikon	ZH	5 476 118,20	6 868 000,00	5 225 000,00	50 382,80	PE	6,40%	5,79%
Thurgauerstrasse 111	Opfikon	ZH	20 371 897,85	33 695 000,00	21 398 000,00	442 825,02	PE	7,67%	6,21%
Theodorshofweg 16-20	Rheinfelden	AG	23 338 554,95	18 987 000,00	26 331 000,00	723 798,55	PE	5,32%	5,32%
Schopfgässchen 8	Riehen	BS	8 308 828,82	4 880 000,00	9 270 000,00	428 539,00	PE	4,63%	4,62%
lfangstrasse 9+11 / Industriestrasse 19	Schlieren	ZH	18 003 296,29	39 991 000,00	17 469 000,00	1 833 693,15	PE/DS	10,50%	10,50%
Grubenstrasse 11	Urtenen-Schönbühl	BE	40 687 352,24	77 000 000,00	40 012 000,00	2 808 444,00	PE	7,00%	7,02%
Industriestrasse 22	Volketswil	ZH	52 113 434,77	81 746 500,00	46 530 000,00	2 791 995,05	PE	8,00%	6,00%
Müllerenstrasse 5	Volketswil	ZH	8 680 995,04	5 010 000,00	10 939 000,00	440 243,80	PE	4,02%	4,02%
Birkenweg 4 / Oberwiesenstrasse 4	Wallisellen	ZH	24 058 451,52	20 410 000,00	23 734 000,00	1 137 459,41	PE	4,80%	4,79%
Kastellstrasse 10	Wetzikon	ZH	22 006 549,20	21 950 000,00	21 860 000,00	64 000,10	PE	5,27%	5,27%
Auwiesenstrasse 1	Winterthur	ZH	11 318 212,72	10 200 000,00	11 680 000,00	640 757,85	PE	5,66%	5,49%
Bernerstrasse Nord 202	Zurich	ZH	9 318 073,64	8 090 000,00	9 396 000,00	218 713,20	PE	5,04%	4,93%
Hardturmstrasse 120	Zurich	ZH	10 792 435,50	3 494 556,00	10 901 000,00	76 649,93	PPE	3,67%	3,47%
Herostrasse 9	Zurich	ZH	19 410 414,65	28 287 900,00	19 349 000,00	1 073 482,39	PE	5,67%	5,55%
Total intermédiaire: 20 objets			345 923 832,44	454 495 716,00	346 891 000,00	15 653 074,01			

CONSTRUCTIONS MIXTES

Albisstrasse 27	Adliswil	ZH	12 142 948,00	4 999 000,00	12 056 000,00	43 001,05	PE	2,92%	2,79%
Via alla Moderna 1+3	Bellinzone	TI	7 775 492,95	7 900 000,00	7 622 000,00	290 664,00	PE	4,86%	3,81%
Hauptstrasse 28+30	Birsfelden	BL	34 198 930,55	25 817 000,00	33 673 000,00	1 355 616,80	PE	4,65%	4,03%
Route des Acacias 36	Carouge	GE	30 621 505,81	15 636 223,00	35 796 000,00	988 208,89	PE	2,83%	2,76%

²³annualisé

EXPLICATIONS ET AUTRES INFORMATIONS

*Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive*

Adresse	Ville	Canton	Coûts de production CHF	Valeur d'assurance CHF	Valeur vénale CHF	Produit brut CHF	Forme de propriété	Rendement brut PRÉVISIONNEL ²⁴	Rendement brut RÉEL ²⁴
Boulevard de la Cluse 20	Genève	GE	13 364 351,00	4 636 000,00	13 231 000,00	336 397,28	PE	3,17%	2,54%
Rue des Savoises 19	Genève	GE	6 960 721,40	2 675 000,00	7 189 000,00	8 529,00	PE	3,90%	3,88%
Rue du Locle 28-32	La Chaux-de-Fonds	NE	11 609 554,32	17 531 428,00	10 720 000,00	562 352,20	PE	6,02%	5,25%
Rue Henry-Grandjean 1	Le Locle	NE	2 597 884,16	9 050 600,00	2 486 000,00	256 902,00	PE	13,18%	10,33%
Obertorplatz 1+3	Rheinfelden	AG	6 653 397,40	5 935 000,00	7 001 000,00	69 072,54	PE	4,05%	3,95%
Obergasse 2a	Winterthur	ZH	7 219 075,20	3 880 000,00	7 936 000,00	229 818,20	PE	2,82%	2,90%
Albisriederstrasse 166	Zurich	ZH	5 324 642,50	2 820 000,00	5 296 000,00	174 479,25	PE	3,34%	3,29%
Rieterstrasse 49+51	Zurich	ZH	20 443 872,25	6 040 000,00	20 599 000,00	15 815,00	PE	2,33%	2,30%
Schaffhauserstrasse 440	Zurich	ZH	4 705 830,76	1 770 000,00	5 099 000,00	93 422,30	PE	2,26%	1,83%
Total intermédiaire: 13 objets			163 618 206,30	108 690 251,00	168 704 000,00	4 424 278,51			

TERRAINS À BÂTIR, Y COMPRIS DÉMOLITIONS ET CONSTRUCTIONS EN COURS

Brown Boveri Platz 4	Baden	AG	20 807 079,90	9 729 000,00	20 611 129,90	-	PE	-	-
Jesuitenweg 28-32	Brig-Glis	VS	4 094 516,35	19 000 000,00	2 021 000,00	-	PE/DS	-	-
Wermatswilerstrasse 20	Fehraltorf	ZH	5 726 541,56	2 665 000,00	6 093 000,00	54 287,00	PE	1,07%	0,89%
Älmannsteinstrasse 30-34 / Wehntalerstrasse 8	Höri	ZH	4 607 803,46	11 962 900,00	4 763 000,00	251 410,45	PE	15,62%	5,28%
Wehntalerstrasse 10	Höri	ZH	1 270 692,85	889 900,00	1 195 000,00	43 337,00	PE	5,45%	3,63%
«Residenz Feldpausch», Via Bartolomeo Varenna 20	Locarno	TI	17 715 939,08	31 000 000,00	17 975 000,00	-	PE	-	-
Riva Paradiso 18	Paradiso	TI	17 990 610,83	15 541 125,00	16 552 000,00	-	PE	-	-
Leuen Waldegg (terrain)	Uetikon	ZH	66 217 517,95	0,00	63 977 000,00	-	PE	-	-
Grubenstrasse 26 (terrain)	Urtenen-Schönbühl	BE	2 869 097,45	5 650 000,00	1 845 000,00	19 440,00	PE	1,05%	1,05%
Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	Wetzikon	ZH	9 422 372,60	2 681 200,00	8 798 000,00	-	PE	-	-
Kanzleistrasse 107	Zurich	ZH	8 332 019,47	5 250 000,00	9 184 000,00	47 985,35	PE	0,44%	0,52%
Seebahnstrasse 141	Zurich	ZH	3 373 096,25	1 805 000,00	4 829 000,00	250,00	PE	0,01%	0,01%
Soodstrasse 90-96	Zurich	ZH	5 080 831,09	0,00	5 069 000,00	1 418,94	PE	0,04%	0,04%
Total intermédiaire: 13 objets			167 508 118,84	106 174 125,00	162 912 129,90	418 128,74			
Total: 100 objets			1 223 030 545,08	943 627 795,00	1 251 975 129,90	34 244 857,05			

RÉSUMÉ DE L'INVENTAIRE DES BIENS IMMOBILIERS

	Coûts de production CHF	%	Valeur d'assurance CHF	%	Valeur vénale CHF	%	Produit brut CHF	%
Immeubles résidentiels	545 980 387,50	44,64%	274 267 703,00	29,07%	573 468 000,00	45,81%	13 749 375,79	40,15%
dont en propriété par étages	27 422 227,34		15 750 252,00		28 739 000,00		1 201 175,00	
Biens immobiliers à usage commercial	345 923 832,44	28,28%	454 495 716,00	48,16%	346 891 000,00	27,71%	15 653 074,01	45,71%
dont en droit de superficie	18 003 296,29		39 991 000,00		17 469 000,00		1 833 693,15	
dont en propriété par étages	26 350 314,60		25 963 556,00		26 407 000,00		1 083 318,98	
Constructions mixtes	163 618 206,30	13,38%	108 690 251,00	11,52%	168 704 000,00	13,48%	4 424 278,51	12,92%
Terrain constructible, y compris démolitions et constructions en cours	167 508 118,84	13,70%	106 174 125,00	11,25%	162 912 129,90	13,00%	418 128,74	1,22%
dont en droit de superficie	4 094 516,35		19 000 000,00		2 021 000,00		0,00	
Total	1 223 030 545,08	100,00%	943 627 795,00	100,00%	1 251 975 129,90	100,00%	34 244 857,05	100,00%

²⁴annualisé

Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive

ACHATS / VENTES DE TERRAINS

Adresse	Ville	Canton	Utilisation	Transfert de propriété	Valeur vénale CHF
ACHATS					
Müllerstrasse 57	Zurich	ZH	Logement	18.01.2019	6 967 000,00
«Tower», Brown Boveri Platz 4	Baden	AG	Logement	04.02.2019	20 611 129,90
«Residenz Fred Feldpausch», Via Bartolomeo Varenna 20	Locarno	TI	Logement	13.02.2019	17 975 000,00
Baarerstrasse 107	Zoug	ZG	Logement	07.03.2019	5 088 000,00
Rosentalstrasse 72	Winterthour	ZH	Logement	08.03.2019	5 313 000,00
Jesuitenweg 28-32	Brig-Glis	VS	Logement	26.03.2019	2 021 000,00
Rue de la Prulay 39+45	Meyrin	GE	Logement	26.03.2019	33 566 000,00
Soodstrasse 90+96	Zurich	ZH	Logement	29.03.2019 02.04.2019	5 069 000,00
General Guisan-Strasse 31	Aarau	AG	Logement	03.04.2019	26 430 000,00
Rue des Eaux-Vives 110-112	Genève	GE	Logement	04.04.2019	25 635 000,00
Seestrasse 324+324a	Zurich	ZH	Logement	12.04.2019	5 591 000,00
Arosastrasse 6+8	Zurich	ZH	Logement	18.04.2019	12 728 000,00
Frohburgstrasse 303	Zurich	ZH	Logement	18.04.2019	7 736 000,00
Rosenbergweg 4+6	Lucerne	LU	Logement	14.05.2019	7 594 000,00
Theodorshofweg 16-20	Rheinfelden	AG	Commerce	25.06.2019	26 331 000,00
Schürbungertweg 8	Kloten	ZH	Logement	28.06.2019	3 669 000,00
Bernerstrasse Nord 202	Zurich	ZH	Commerce	11.07.2019	9 396 000,00
Sagenmattstrasse 20+20a	Lucerne	LU	Logement	05.08.2019	8 583 000,00
Thurgauerstrasse 111	Opfikon	ZH	Commerce	26.08.2019	21 398 000,00
Lörracherstr. 68, Friedhofweg 1-3	Riehen	BS	Logement	02.09.2019	16 464 000,00
Grünauring 19	Lucerne	LU	Logement	13.09.2019	5 129 000,00
Obertorplatz 1+3	Rheinfelden	AG	Mixte	01.10.2019	7 001 000,00
Peter Merian-Strasse 47	Bâle	BS	Commerce	15.10.2019	8 407 000,00
Hardturmstrasse 120	Zurich	ZH	Commerce	18.10.2019	10 901 000,00
Sonnenblickstrasse 15+17	Winterthour	ZH	Logement	31.10.2019	5 538 000,00
Stationsstrasse 57	Nänikon	ZH	Commerce	01.11.2019	5 225 000,00
Seidengasse 50	Meilen	ZH	Logement	01.11.2019	11 930 000,00
Chileweg 2+4+6	Birmenstorf	AG	Logement	05.11.2019	8 898 000,00
Zurlindenstrasse 31	Zurich-Wiedikon	ZH	Logement	14.11.2019	7 717 000,00
Albisstrasse 27	Adliswil	ZH	Mixte	15.11.2019	12 056 000,00
Kappelstrasse 3, 5	Neuenhof	AG	Logement	15.11.2019	6 956 000,00
Dornacherstrasse 117+119	Bâle	BS	Logement	27.11.2019	14 173 000,00
Albisstrasse 170	Zurich	ZH	Logement	01.12.2019	7 111 000,00
Lindengarten 7	Dagmersellen	LU	Logement	01.12.2019	8 050 000,00
Schöneeggstrasse 149+151	Dietikon	ZH	Logement	04.12.2019	6 241 000,00

EXPLICATIONS ET AUTRES INFORMATIONS

*Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive*

Adresse	Ville	Canton	Utilisation	Transfert de propriété	Valeur vénale CHF
Kastellstrasse 10	Wetzikon	ZH	Commerce	11.12.2019	21 860 000,00
Limmatfeldstrasse 20	Dietikon	ZH	Commerce	15.12.2019	9 601 000,00
Ueberlandstrasse 343-343a	Zurich	ZH	Logement	17.12.2019	14 725 000,00
Rieterstrasse 49+51	Zurich	ZH	Mixte	19.12.2019	20 599 000,00
Rue des Savoises 19	Genève	GE	Mixte	19.12.2019	7 189 000,00
Meierwiesenstrasse 54+56	Buchs	ZH	Logement	23.12.2019	8 489 000,00
In den Ziegelhöfen 149	Bâle	BS	Logement	30.12.2019	4 513 000,00
Total: 42 objets					480 474 129,90

VENTES

Aucune

Total **0,00**

REVENUS LOCATIFS PAR LOCA- TAIRE SUPÉRIEURS À 5%

Locataire	Loyer annuel net en %
-----------	-----------------------

Aucune

Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES DE PAIEMENT APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE (AU 31.12.2019)

Type d'engagement	Utilisation	Transfert de propriété / entrée dans le journal	Estimation du Volume d'investissement CHF
OBLIGATIONS DE PAIEMENT POUR LES ACHATS DE TERRAINS			
Zürich (ZH), Albisstrasse 9	Mixte	07.02.2020	10 100 000,00
Wädenswil (ZH), Zurich Parkside	Commerce	01.04.2020	34 300 000,00
Wettingen (AG), Country Road 154 - 156	Logement	01.05.2020	6 207 000,00
Total des obligations de paiement pour les achats de terrains			50 607 000,00
OBLIGATIONS DE PAIEMENT POUR LES CONTRATS DE CONSTRUCTION ET LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS			
Montant total	---	---	44 355 325,85
OBLIGATIONS DE PAIEMENT PROVENANT DE CONTRATS DE BAIL			
Montant total	---	---	750 000,00
Total des obligations de paiement après le 31.12.2019			95 712 325,85

HYPOTHÈQUES ACCORDÉES ET AUTRES PRÊTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES

Contexte	Sûreté	Échéance	Taux d'in- térêt	CHF
HYPOTHÈQUES IMPUTÉES				
Financement du projet de construction à Aar- bourg	Gage immobilier	17.07.2018-26.08.2019	4,00%	3 680 000,00
Total des hypothèques imputées				3 680 000,00
HYPOTHÈQUES ACCOR- DÉES				
Aucune				0,00
Total des hypothèques accordées				0,00

*Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive*

PARTS D'AUTRES FONDS IMMOBILIERS ET DE SOCIÉTÉS ET CERTIFICATS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Aucune

PARTICIPATIONS DANS DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES

Les états financiers des participations sont consolidés par intégration globale.

Société (y compris IDE), adresse	Canton du siège	Capital-actions / social	Montant de la participation (voix / capital)
Cojest SA ²⁵ (CHE-101.006.448) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	GE	100 000 CHF	100% / 100%
ESDEF SA (CHE-105.911.211) c/o Fiduciaire Verifid SA Rue du Rhône 100, 1204 Genève	GE	50 000 CHF	100% / 100%
Patrimonial Suisse SA (CHE-114.090.228) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	GE	100 000 CHF	100% / 100%
Relevisionen SA (CHE-109.880.578) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	GE	100 000 CHF	100% / 100%
Rockgest SA ²⁵ (CHE-102.691.875) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	GE	50 000 CHF	100% / 100%
ROVA Beteiligungs- und Immobilien AG en liquidation (CHE-116.192.383) Schochenmühlestrasse 4, 6340 Baar	ZG	100 000 CHF	100% / 100%
Schopfgässchen Immobilien AG (CHE-102.998.629) Schopfgässchen 8, 4125 Riehen	BS	50 000 CHF	100% / 100%
SP Swispluss SA ²⁵ (CHE-112.256.676) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	GE	100 000 CHF	100% / 100%

²⁵détenue indirectement via la société holding Patrimonial Suisse SA

*Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive*

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ET AUTRES
DETTES GARANTIES PAR DES HYPOTHÈQUES

Contexte	Sûreté	Échéance	Taux d'intérêt	CHF
HYPOTHÈQUES IMPUTÉES				
Financement achats	Gage immobilier	29.12.2018-28.06.2019	0,10%	40 232 000,00
Financement achats	Gage immobilier	21.01.2019-28.06.2019	0,10%	6 265 000,00
Financement achats	Gage immobilier	01.02.2019-28.06.2019	0,10%	4 000 000,00
Financement achats	Gage immobilier	12.02.2019-28.06.2019	0,10%	9 900 000,00
Financement achats	Gage immobilier	13.02.2019-28.06.2019	0,10%	3 100 000,00
Financement achats	Gage immobilier	21.02.2019-28.06.2019	0,10%	19 594 999,00
Financement achats	Gage immobilier	07.03.2019-28.06.2019	0,10%	2 559 003,85
Financement achats	Gage immobilier	11.03.2019-28.06.2019	0,10%	4 768 000,00
Financement achats	Gage immobilier	18.03.2019-28.06.2019	0,10%	1 000 000,00
Financement achats	Gage immobilier	18.03.2019-28.06.2019	0,10%	24 345 275,00
Financement achats	Gage immobilier	29.03.2019-28.06.2019	0,10%	1 350 000,00
Financement achats	Gage immobilier	01.04.2019-28.06.2019	0,10%	1 000 000,00
Financement achats	Gage immobilier	02.04.2019-28.06.2019	0,10%	2 250 000,00
Financement achats	Gage immobilier	15.04.2019-28.06.2019	0,10%	5 250 000,00
Financement achats	Gage immobilier	02.05.2019-28.06.2019	0,10%	25 875 000,00
Financement achats	Gage immobilier	09.05.2019-28.06.2019	0,10%	22 733 000,00
Financement achats	Gage immobilier	26.03.2019-28.06.2019	0,17%	400 000,00
Financement achats	Gage immobilier	26.03.2019-28.06.2019	0,25%	25 000 000,00
Financement achats	Gage immobilier	18.04.2019-28.06.2019	0,17%	19 500 000,00
Financement achats	Gage immobilier	26.04.2019-28.06.2019	0,17%	27 400 000,00
Financement achats	Gage immobilier	30.06.2019-30.09.2019	0,77%	112 500,00
Financement achats	Gage immobilier	01.01.2019-30.09.2019	1,59%	100 000,00
Financement achats	Gage immobilier	28.06.2019-30.09.2019	0,17%	3 200 000,00
Financement achats	Gage immobilier	02.07.2019-30.09.2019	0,10%	22 000 000,00
Financement achats	Gage immobilier	11.07.2019-30.09.2019	0,10%	7 000 000,00
Financement achats	Gage immobilier	15.08.2019-30.09.2019	0,10%	15 200 000,00
Financement achats	Gage immobilier	30.09.2019-29.11.2019	-0,01%	47 400 000,00
Financement achats	Gage immobilier	04.10.2019-29.11.2019	-0,01%	6 560 000,00
Financement achats	Gage immobilier	04.10.2019-29.11.2019	0,00%	3 000 000,00
Financement achats	Gage immobilier	01.11.2019-15.11.2019	-0,01%	17 260 000,00
Financement achats	Gage immobilier	28.06.2019-20.12.2019	0,10%	69 200 000,00
Financement achats	Gage immobilier	24.07.2019-20.12.2019	0,10%	2 000 000,00
Financement achats	Gage immobilier	05.08.2019-20.12.2019	0,10%	7 260 000,00
Financement achats	Gage immobilier	06.08.2019-20.12.2019	0,10%	300 000,00
Financement achats	Gage immobilier	26.08.2019-20.12.2019	0,10%	20 100 000,00
Financement achats	Gage immobilier	30.09.2019-20.12.2019	0,10%	5 000 000,00
Financement achats	Gage immobilier	25.11.2019-20.12.2019	0,10%	8 000 000,00

*Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive*

Contexte	Sûreté	Échéance	Taux d'intérêt	CHF
Financement achats	Gage immobilier	26.11.2019-20.12.2019	0,10%	14 000 000,00
Financement achats	Gage immobilier	04.12.2019-20.12.2019	0,10%	6 200 000,00
Financement achats	Gage immobilier	13.12.2019-20.12.2019	0,10%	9 200 000,00
Financement achats	Gage immobilier	16.12.2019-20.12.2019	0,10%	1 000 000,00
Financement achats	Gage immobilier	29.11.2019-27.12.2019	-0,01%	56 960 000,00
Total des hypothèques imputées				567 574 777,85
HYPOTHÈQUES À COURT TERME				
Financement achats	Gage immobilier	18.12.2019-20.03.2020	0,10%	14 720 000,00
Financement achats	Gage immobilier	20.12.2019-20.03.2020	0,10%	34 402 020,00
Financement achats	Gage immobilier	20.12.2019-20.03.2020	0,10%	45 508 000,00
Financement achats	Gage immobilier	23.12.2019-20.03.2020	0,10%	695 000,00
Financement achats	Gage immobilier	27.12.2019-27.03.2020	0,10%	6 960 000,00
Financement achats	Gage immobilier	14.11.2019-31.03.2020	0,00%	20 000 000,00
Financement achats	Gage immobilier	19.12.2019-31.03.2020	0,10%	6 500 000,00
Financement achats	Gage immobilier	30.12.2019-31.03.2020	0,10%	4 200 000,00
Financement achats	Gage immobilier	02.12.2019-02.04.2020	0,01%	7 800 000,00
Financement achats	Gage immobilier	02.12.2019-02.04.2020	0,01%	5 800 000,00
Financement achats	Gage immobilier	02.12.2019-02.04.2020	0,01%	21 724 000,00
Total des hypothèques à court terme				168 309 020,00
HYPOTHÈQUES À LONG TERME (1-10 ANS)				
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	23.12.2019-29.01.2021	0,89%	7 255 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	01.01.2018-02.10.2021	1,40%	1 760 000,00
Reprise en cas d'acquisition de participations	Gage immobilier	01.01.2019-30.09.2021	1,95%	100 000,00
Reprise en cas d'acquisition de participations	Gage immobilier	01.01.2019-01.11.2021	2,25%	1 490 000,00
Reprise en cas d'acquisition de participations	Gage immobilier	01.01.2019-01.11.2021	2,25%	690 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	14.11.2019-31.01.2022	1,05%	2 892 000,00
Reprise en cas d'acquisition de participations	Gage immobilier	01.01.2019-30.09.2023	2,20%	325 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	02.12.2019-16.04.2027	0,93%	1 000 000,00
Financement achats	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80%	970 000,00
Financement achats	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80%	1 250 000,00
Financement achats	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80%	1 700 000,00
Financement achats	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80%	2 400 000,00
Financement achats	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80%	3 530 000,00
Financement achats	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80%	4 750 000,00
Financement achats	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80%	5 650 000,00
Financement achats	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80%	5 800 000,00
Financement achats	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80%	8 400 000,00
Financement achats	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80%	15 550 000,00
Total des hypothèques à long terme				65 512 000,00
Total des hypothèques				233 821 020,00

TAUX EFFECTIFS DES RÉMUNÉRATIONS

RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES À LA CHARGE DES INVESTISSEURS

Rémunération	Taux maximums	Taux effectifs	Base
Commission d'émission de parts	5,00%	1,50%	Valeur nette d'inventaire des parts
Commission de rachat de parts	2,00%	aucune	Valeur nette d'inventaire des parts
Frais accessoires effectifs ou forfaitaires	2,80%	0,50%	Valeur nette d'inventaire des parts
Produit de la liquidation	0,50%	aucune	Montant versé

RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES À LA CHARGE D'AKARA DIVERSITY PK

Rémunération	Taux maximums	Taux effectifs	Base
Rémunérations versées à la direction du fonds			
Commission de gestion (Management Fee)	1,00%	0,35%	Fortune totale du fonds
Honoraires de construction et de rénovation	3,00%	2,80%	Coûts de construction
Indemnité d'achat/de vente	2,00%	1,00%	Prix d'achat/de vente
Rémunérations à des tiers			
Rémunération versée à la banque dépositaire (commission de banque dépositaire)	0,05%	0,038%	Valeur nette d'inventaire des parts
Commission de distribution Banque dépositaire	0,50%	0,25%	Montant brut de la distribution
Rémunération des gérances immobilières	5,00%	3,75%	Recettes locatives brutes

*Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive*

ÉMISSIONS ET PARTS DÉTENUES

Akara Diversity PK a été lancé le 25 octobre 2016. Dans le cadre de la première émission, 120 000 parts ont été émises. Après cinq augmentations de capital, le nombre de parts en circulation à la clôture de l'exercice atteint 903 210 parts, réparties entre un total de 99 investisseurs. La valeur nette d'inventaire par part à la clôture de l'exercice s'élève à 1 090,47 CHF. Aucune part n'a été rachetée au cours de la période sous revue et il n'y a eu aucune annulation de parts à la date de clôture.

Au cours du premier semestre 2019, la quatrième augmentation de capital a eu lieu, qui a apporté à Akara Diversity PK 167,62 millions de CHF de nouveaux fonds propres. Les 157 080 parts à émettre ont été intégralement souscrites. Un ratio de souscription de 4:1 a été décidé. La période de souscription s'est déroulée du 29 avril au 7 juin 2019, avec libération des parts le 28 juin 2019.

Au deuxième semestre 2019, la cinquième augmentation de capital a eu lieu, qui a apporté à Akara Diversity PK 128,85 millions de CHF de nouveaux fonds propres. Les 117 810 parts à émettre ont été intégralement souscrites. Un ratio de souscription de 20:3 a été décidé. La période de souscription s'est déroulée du 28 octobre au 29 novembre 2019, avec libération des parts le 20 décembre 2019.

PRINCIPES DE CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

La valeur nette d'inventaire d'Akara Diversity PK est calculée sur la base de la valeur vénale à la fin de l'exercice ainsi qu'à chaque émission de parts en francs suisses.

Lors de la clôture de chaque exercice et de l'émission de parts, la direction du fonds fait expertiser la valeur vénale des biens immobiliers appartenant à Akara Diversity PK par des experts indépendants. Pour cela, la direction du fonds mandate au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts habilités et indépendants, avec l'accord de l'autorité de surveillance. L'inspection des biens par les experts en évaluation doit être renouvelée au moins tous les trois ans. La direction du fonds fait évaluer les biens à l'avance lors de leur acquisition/vente. Une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire en cas de vente si l'évaluation actuelle remonte à moins de trois mois et si les circonstances n'ont pas fondamentalement changé.

Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être valorisés aux cours actuels payés sur le marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours actuel n'est disponible doivent être valorisés au prix qui serait probablement atteint s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Dans ce cas, la direction du fonds utilise des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique pour déterminer la valeur vénale.

Les placements collectifs de capitaux ouverts sont valorisés au prix de rachat ou à la valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les valoriser conformément au principe susmentionné.

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

Les avoirs postaux et bancaires sont valorisés au montant à recevoir majoré des intérêts courus. En cas de changement significatif des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires est adaptée temporairement aux nouvelles circonstances.

L'évaluation des immeubles du fonds immobilier repose sur la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF). La valeur de marché d'un immeuble est déterminée par la somme de tous les revenus nets futurs actualisés à l'échéance. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier en fonction du marché et ajustée en fonction du risque, c'est-à-dire en tenant compte des opportunités et des risques individuels.

Les terrains non bâtis et les constructions en cours sont évalués à leur valeur vénale. La direction du fonds fait estimer les constructions en cours, évaluées à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable et lors de l'émission des parts.

La valeur liquidative d'une part est calculée en prenant la valeur vénale de la fortune du fonds, en y soustrayant les dettes éventuelles du fonds et les impôts susceptibles d'être exigés à la liquidation du fonds, et en divisant le tout par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie mathématiquement à 0,01 CHF près.

AUTRES INFORMATIONS POUR LES INVESTISSEURS

INFORMATIONS SUR DES QUESTIONS REVÊTANT UNE IMPORTANCE ÉCONOMIQUE OU JURIDIQUE PARTICULIÈRE

MODIFICATIONS DU CONTRAT DE FONDS

Le contrat de fonds d'Akara Diversity PK est entré en vigueur le 27 août 2018 et a été publié sur www.swissfunddata.ch. Le contrat de fonds actuel remplace celui du 15 mars 2017. Le 22 juin 2018, la direction du fonds et la banque dépositaire ont demandé à la FINMA de modifier le contrat de fonds. La modification concernait l'article 12 ch. 8 du contrat de fonds et a été publié le 19 juin 2018 sur www.swissfunddata.ch. La demande de modification a été approuvée par la FINMA le 24 août 2018.

L'annexe du contrat de fonds a été modifiée pour la dernière fois le 21 février 2020 et publiée sur www.swissfunddata.ch.

CONTENTIEUX

Aucun contentieux majeur n'est en souffrance ni ne menace.

QUESTIONS PORTANT SUR L'INTERPRÉTATION DE LA LOI

Il n'y a actuellement aucune question importante en suspens relative à l'interprétation de la loi et du contrat de fonds concernant Akara Diversity PK.

MODIFICATION DE LA DIRECTION DU FONDS ET DE LA BANQUE DÉPOSITAIRE

Pendant la période considérée, il n'y a eu aucun changement de la direction du fonds et de la banque dépositaire.

CHANGEMENTS PARMI LES PERSONNES À LA TÊTE DE LA DIRECTION DU FONDS

Pendant la période considérée, il n'y a eu aucun changement parmi les personnes à la tête de la direction du fonds et de la banque dépositaire.

DIVERS / OPÉRATIONS SURVENUES APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Aucun autre événement significatif n'est connu pendant la période visée par le présent rapport.

Pandémie de COVID-19

Le 31 janvier 2020, l'Organisation mondiale de la Santé (OMS) a qualifié la propagation du COVID-19 (appelé «coronavirus») comme une urgence de santé publique de portée internationale. Le conseil d'administration et l'organe de gestion d'Akara Funds AG suivent les événements et prennent les mesures nécessaires en cas de besoin. Au moment de l'approbation du présent rapport annuel, les conséquences financières des effets directs et indirects de la pandémie ne peuvent pas encore être évaluées de façon fiable. En particulier, il n'est actuellement pas possible d'estimer précisément la durée et la gravité de la récession qui est maintenant attendue ainsi que ses répercussions sur Akara Funds AG. La portée et les conséquences des mesures éventuelles de soutien des pouvoirs publics et des banques ne peuvent pas non plus être évaluées. Si l'on excepte les effets graves possibles d'une récession, la capacité d'Akara Funds AG à poursuivre ses activités ne peut actuellement être considérée comme menacée au sens de l'article 958a, al. 2 CO.

Comme le coronavirus n'a pris des dimensions pandémiques qu'après la date de clôture, l'événement n'est pas inscrit dans le rapport annuel 2019 conformément aux principes comptables prévus par la loi.

INFORMATIONS SUR LES TRANSACTIONS AVEC DES 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 (art. 63 al. 2 LPCC et art. 32, 32a et 91a LPCC ou ch. 18 des directives pour les fonds immobiliers de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA (directives SFAMA pour les fonds immobiliers) du 2 avril 2008, situation au 13 septembre 2016).

Akara Services AG, Baar, qui a chargé la direction du fonds de la gestion technique des biens immobiliers du portefeuille d'Akara Diversity PK, est une personne proche au sens de l'article 91a de l'OPCC.

RESPECT DES RESTRICTIONS D'INVESTISSEMENT

La direction du fonds confirme qu'Akara Diversity PK répond à toutes les restrictions d'investissement conformément à l'article 11 en association avec l'article 1 ch. 4 lettre h du contrat du fonds.

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 AKARA Funds AG
Grabenstrasse 1c
6340 Baar

30. März 2020

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2019

Auftrag

Im Auftrag der AKARA Funds AG hat das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG („PwC“) sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Entwicklungsliegenschaften, angefangene Bauten und Bauland, die sich per Bewertungsstichtag 31.12.2019¹ im Eigentum der Auftraggeberin bzw. im Vermögen des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK befanden, zum Zweck der Rechnungslegung bewertet.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) sind die Marktwerte von Schweizer Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

In Übereinstimmung mit den Marktwertdefinitionen der International Valuation Standards (IVSC), Swiss Valuation Standards (SVS), und den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) wird der Marktwert definiert als „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 des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK erfolgt auf Basis von überwiegend auf dem Markt beobachtbaren Input-Parametern, sowie teils beobachtbaren jedoch angepassten Input-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 werden 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 nach Akquisition oder Umbau besichtigt. Im Rahmen der Jahresendbewertung 2019 wurden 15 Liegenschaften besichtigt.

¹ Bei kürzlich bewerteten Anlageliegenschaften (nach 01.07.2019) und unveränderter Datengrundlage wurden keine Updates durchgeführt.



Bewertungsmethode und Bewertungstechnik

Es wird jeweils ein nominaler Basiszinssatz verwendet. Grundlage für die Ermittlung des nominalen Basiszinssatzes ist die langfristige Prognose der Rendite für 10-jährige Bundesanleihen inkl. einem Zuschlag für die allgemeine Illiquidität von Immobilienanlagen. Die langfristige Inflationsannahme wurde auf Basis der historischen Daten und der Inflationsprognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) bei 1.00% angenommen. Für die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes wird das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf abgezogen. Die einzelnen Liegenschaftswerte werden grundsätzlich nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode) ermittelt.

Bei der DCF-Methode werden im ersten Schritt die jährlich erwarteten nominalen Netto-Zahlungsströme über einen Betrachtungshorizont von 10 Jahren prognostiziert (Soll-Miete abzüglich Kosten für nicht realisierte Mieten, Betrieb, Unterhalt, Instandsetzungen, etc.). Für diese Prognosejahre werden einzelne Cash Flows dargestellt. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit Jahr) dargestellt. In einem zweiten Schritt werden diese sog. Free Cash Flows, sprich die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Der nominale Diskontierungszinssatz reflektiert hierbei die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

Die Bewertungen stimmen mit den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFA-MA) überein. Des Weiteren hat PwC branchenübliche Bewertungsstandards berücksichtigt.

Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Jahresabschluss 100 Objekte im Portfolio des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK. Im Berichtszeitraum vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 erfolgten keine Devestitionen. PwC hat alle Objekte unabhängig bewertet. Entwicklungsliegenschaften, angefangene Bauten und Bauland wurden zu Verkehrswerten bewertet.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK liegt der durchschnittliche, reale, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz bei 3.07%. Der gewichtete Kapitalisierungssatz per 31.12.2019 liegt bei 3.14%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen ergibt sich ein totaler Marktwert des Portfolios des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK per 31. Dezember 2019 von CHF 1'251'975'000.

Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck der Festlegung der Bilanzwerte im Rahmen des Jahresabschlusses 2019. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

Marie Seiler MRICS, CFA
Partner

Marco Böhi MRICS
Director

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ D'AUDIT



Tel. +41 44 444 35 34
Fax +41 44 444 35 35
www.bdo.ch
tobias.schuele@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung (Art. 116 KKV-FINMA)

zur Jahresrechnung des

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft (Jahresbericht Seiten 3-4 und 37-55).

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Anhang verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Anhang.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Zürich, 21. April 2020

BDO AG

Tobias Schüle

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Dominik Seiler

Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen

Auszug aus dem Jahresbericht bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 KAG (Seiten 3-4 und 37-55)

AKARA

FUNDS

AKARA FUNDS AG

Grabenstrasse 1c 6340 Baar Switzerland +41 41 500 75 75 info@akara.ch www.akara.ch