



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS



# Rapport annuel révisé au 31.12.2022

Akara Swiss Diversity  
Property Fund PK

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

## Motif page de garde

### **Albisriederstrasse 166, Zurich (ZH)**

Le nouveau bâtiment de cinq étages en planification, qui vise une certification SNBS-Or et sera une construction en bois durable, propose des petits appartements innovants, conçus pour répondre à la demande des cosmopolites numériques et des postmatérialistes. Il est situé dans le quartier résidentiel très prisé de Sihlfeld, bien desservi par le réseau de transport urbain.

## Clause de non-responsabilité

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

# Sommaire

<b>04</b>	L'essentiel en bref
<b>05</b>	Organisation
<b>09</b>	Rapport d'activité
<b>12</b>	Structure du portefeuille
<b>17</b>	Rapport de durabilité
<b>25</b>	Cours des affaires
<b>29</b>	Chiffres de clôture
<b>34</b>	Annexe
<b>35</b>	Inventaire
<b>50</b>	Certificats



# L'essentiel en bref

		01.01.2022 -31.12.2022	01.01.2021 -31.12.2021
<b>Données de base</b>			
Émission de nouvelles parts du fonds	Nombre	159 759	417 281
Parts en circulation	Nombre	1 604 195	1 444 436
Valeur d'inventaire par part	CHF	1 143,32	1 151,21
Prix de rachat par part	CHF	1 120,45	1 128,19
Taux d'escompte/de capitalisation réel moyen	%	2,54/2,61	2,59/2,66
<b>Compte de fortune</b>			
Valeur vénale des bâtiments	CHF	2 525 600 000	2 216 762 000
<b>Fortune totale du fonds (FTF)</b>	<b>CHF</b>	<b>2 569 519 985</b>	<b>2 281 096 593</b>
Taux de financement externe	%	25,59	23,48
Quote-part des capitaux de tiers	%	28,62	27,10
Intérêts des capitaux de tiers	%	0,92	0,07
Durée restante des capitaux de tiers	Années	2,05	1,04
<b>Fortune nette du fonds (VNI)</b>	<b>CHF</b>	<b>1 834 108 554</b>	<b>1 662 850 391</b>
<b>Compte de résultat</b>			
Résultat net	CHF	53 485 201	63 320 795
Loyers	CHF	71 744 641	59 333 467
Taux de perte sur loyer	%	5,33	5,82
Durée restante des contrats de bail fixés (WAULT)	Années	4,00	4,16
<b>Rendement</b>			
Distribution par part	CHF	34,50	43,83
Rendement de distribution	%	3,02	3,81
Taux de distribution	%	103,48	99,98
Performance*	%	n/d	n/d
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	3,13	6,17
Rendement du capital investi (ROIC)	%	2,29	4,08
<b>Rendement des placements</b>	<b>%</b>	<b>3,25</b>	<b>6,32</b>
dont le rendement de cashflow	%	3,01	3,83
dont le rendement lié à l'évolution de la valeur	%	0,23	2,50
Rendement brut [THÉORIQUE] des constructions achevées	%	3,64	3,73
Rendement net des constructions achevées	%	2,85	2,93
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	71,53	74,41
<b>Quote-part des charges d'exploitation du fonds FTF (TER<sub>REF</sub> FTF)</b>	<b>%</b>	<b>0,52</b>	<b>0,50</b>
<b>Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER<sub>REF</sub> NAV)</b>	<b>%</b>	<b>0,73</b>	<b>0,70</b>

\* Comme il n'existe pas de marché secondaire avec des prix de marché, on renonce à indiquer une performance.

# Informations sur le fonds

## Données de base

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

## Organisation

### Direction du fonds

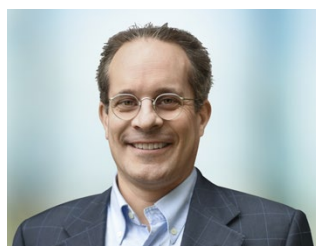
Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug<sup>1</sup>

### Administration et organes

#### Conseil d'administration<sup>2</sup>



**Jürg Sommer**  
Président du Conseil  
d'administration  
(depuis 5.12.2022)



**Philippe Keller**  
Membre  
(depuis 9.8.2022)



**Marcel Kucher**  
Membre  
(depuis 9.8.2022)

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

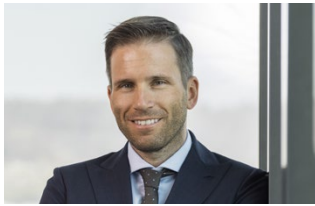
- Jürg Sommer, de Sumiswald, à Safenwil, président (également Group General Counsel de Swiss Prime Site AG, Zoug, ainsi que président du Conseil d'administration d'Akara Property Development SA, Zoug)
- Marcel Kucher, de Herrliberg, à Zurich, vice-président (également Group CFO de Swiss Prime Site AG,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

1) Akara Funds AG, Zoug (jusqu'au 9.8.2022)

2) René Zahnd, président du Conseil d'administration (jusqu'au 5.12.2022); Peter Bänziger, président du Conseil d'administration (jusqu'au 9.8.2022); Dr. Dr. Urs Hausmann, vice-président (jusqu'au 9.8.2022); Ingrid Deltenre, membre (jusqu'au 9.8.2022)

## Organisation

### Mise en œuvre opérationnelle<sup>3</sup>



**Anastasius Tschopp**  
CEO  
(depuis 9.8.2022)



**Philippe Brändle**  
CFO  
(depuis 9.8.2022)



**Jerome Pluznik**  
Head Legal & Compliance



**Patrick Mandlehr**  
CIO Funds (Diversity)  
(depuis 9.8.2022)



**Rubina Insam**  
Head Acquisitions & Sales  
(Diversity)  
(depuis 9.8.2022)



**Jürg Bläuer**  
Head Portfolio Management  
(Diversity)  
(depuis 9.8.2022)



**Tobias Langeneke**  
Head Owner Trust (Diversity)



**Severin Oswald**  
Head Development  
(depuis 9.8.2022)



**Fabian Linke**  
Head Business Development  
(depuis 9.8.2022)

La Direction de Swiss Prime Site Solutions AG est constituée des personnes suivantes:

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

<sup>3</sup> Karl Theiler, CEO (jusqu'au 9.8.2022); Jonathan van Gelder, CIO (jusqu'au 9.8.2022)

## Informations sur les tiers

<b>Société d'audit</b>	KPMG AG, Zurich <sup>4</sup>
<b>Experte en évaluation accréditée</b>	PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zurich
<b>Banque dépositaire</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

## Délégation de missions partielles

<b>Comptabilité de la direction du fonds</b>	Swiss Prime Site Management AG, Zoug <sup>5</sup>
<b>Comptabilité du fonds, Calcul de la valeur nette d'inventaire et des impôts</b>	Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen
<b>Gestion immobilière commerciale, surveillance de la gestion technique, Logiciel central de gestion</b>	Huwiler Services AG, Ostermundigen
<b>Gestion immobilière technique</b>	Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug <sup>6</sup> ou, selon le cas, délégation aux entreprises suivantes: Adimmo AG, Basel; Ambühl Immobilien AG, Klosters Dorf; Bernard Nicod SA, Lausanne; Eyer Immobilien AG, Brigue-Glis; Immobilien House Gossweiler, Mellingen; Les Régisseurs Associés SA, Genève; Moser Vernet & Cie SA, Genève; Pilet & Renaud SA, Genève; Privera AG, Berne; Sproll & Ramseyer AG, Saint-Gall; Studer Immobilien Treuhand AG, Olten; Varias Immobilien AG, Winterthur
<b>Ressources humaines, révision interne</b>	Swiss Prime Site Management AG, Zoug
<b>informatique et infrastructure</b>	Swiss Prime Site Management AG, Zoug <sup>7</sup>
<b>Infrastructure pour CRM</b>	SugarMountain CRM Consulting GmbH, Lucerne

4) SWA Swiss Auditors AG, Pfäffikon (jusqu'au 30.11.2022); BDO AG, Zurich (jusqu'au 11.3.2022)

5) Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen (jusqu'au 9.8.2022)

6) Akara Funds AG, Zoug (jusqu'au 9.8.2022)

7) Dinotronic AG, Horgen (jusqu'au 12.12.2022)





Meyrin (GE), Rue de la Prulay 39 et 45 | Valeur vénale: CHF 50 Mio | Revenu locatif [THÉORIQUE]: CHF 1,6 Mio | Surface locative: 5 530 m<sup>2</sup> | Utilisation: Logement



# Rapport d'activité de la direction du fonds

Nous avons le plaisir de vous présenter le rapport annuel du sixième exercice de l'Akara Diversity PK et vous remercions de la confiance que vous nous accordez en tant que direction du fonds afin de générer ensemble des rendements durables à partir des fonds de prévoyance. L'année 2022 a été couronnée de succès.

## Une base d'investisseurs fidèles

Nous tenons à remercier tout particulièrement nos investisseurs qui investissent depuis de nombreuses années ou qui nous ont rejoints en 2022. Nous avons pu accroître notre base d'investisseurs de plus de 20% et accueillir 37 nouveaux investisseurs au total. Aucune résiliation n'a été enregistrée au cours de la période sous revue. Avec les deux augmentations de capital réalisées au cours de l'exercice 2022, le fonds a reçu plus de CHF 182 millions de nouveaux capitaux propres.

Cette forte résonance nous conforte dans notre stratégie d'investissement et nous sommes heureux de pouvoir vous proposer la prochaine possibilité d'investissement au deuxième trimestre 2023.

## Croissance du portefeuille

Le portefeuille de l'Akara Diversity PK a poursuivi sa croissance au cours de l'exercice 2022. La valeur vénale du portefeuille immobilier a augmenté de 14% pour atteindre CHF 2,5 milliards et les revenus locatifs ont augmenté de 21% pour atteindre CHF 72 millions.

## Un rendement de distribution stable

Notre éventail de services internes à 360 degrés nous a permis de transformer les défis de l'exercice 2022 en opportunités.

L'Akara Diversity PK affiche un rendement des placements résilient, qui se traduit par une surperformance totale de 5,40 points de pourcentage depuis son lancement par rapport à l'indice Immo-Index CAFP mixte. Le rendement de placement pour 2022 s'élève à un solide 3,25%, avec une part stable du rendement de cash-flow de 3,01%. Le rendement de distribution attrayant et exonéré d'impôt de 3,02% est conforme à l'objectif des années précédentes.

Avec une date de paiement au 28 avril 2023, nous pouvons distribuer CHF 34,50 par part à nos investisseurs.

## Éventail de services internes à 360 degrés

### Acquisition

Nous avons pu investir dans des immeubles rentables les fonds propres supplémentaires issus des augmentations de capital, ainsi que d'autres capitaux de tiers, qui ont été liés de manière prévoyante au début de l'année à des conditions intéressantes sur une période de dix ans. Grâce à la qualité de notre réseau, nous avons pu conclure la majorité des achats d'immeubles par le biais de transactions hors marché.

Au cours de l'exercice, nous avons pu acquérir 17 immeubles et un terrain à bâtir d'une valeur totale de CHF 199 millions. Avec une notation de l'emplacement de 4,2 (valeur moyenne), les biens achetés disposent d'un positionnement macro et micro supérieur à la moyenne. Ils sont principalement situés dans les régions du lac Léman et de Zurich, dans des zones urbaines à métropolitaines, centrales et bien desservies par les transports. Avec une part de 85%, la majorité sont des immeubles résidentiels.

### Développement et fiducie du maître d'ouvrage

Les projets de développement et de construction avancent selon les délais prévus et des potentiels ont pu être transformés en synergies: les mesures d'investissement prévues lors de l'acquisition avec une planification détaillée des investissements ont été lancées, mises en œuvre ou achevées conformément au business plan.

Au cours de l'exercice 2022, un volume d'investissement d'environ CHF 102 millions a été engagé. Un complexe résidentiel en forme de L doté d'une installation photovoltaïque avec regroupement dans le cadre de la consommation propre a été construit à la Wermatswilerstrasse 20 à Fehraltorf. Il comprend 36 appartements entièrement loués à la date d'emménagement en mai 2022. Le bâtiment résidentiel certifié SGNI Argent avec 23 unités d'habitation à la Soodstrasse 90–96 à Zurich a également été mis sur le marché entièrement loué à la date d'emménagement en décembre 2022. La première location de l'Akara Tower de 20 étages certifiée MINERGIE, située au Brown Boveri Platz 4 à Baden, a déjà commencé. En outre, les six premiers immeubles résidentiels certifiés SNBS Platine, comprenant 62 appartements, situés à la Leuengasse 26–36 à Uitikon Waldegg, seront prêts à être habités à l'été 2023.

Le fonds dispose d'un solide pipeline de développement de plus de CHF 297 millions d'ici fin 2028. Près de 730 appartements et environ 6180 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales sont planifiés. Nous sommes convaincus que nos projets créeront des espaces de vie attrayants qui, grâce à une première location rapide, contribueront à un rendement durablement attractif.

### Gestion de portefeuille / d'actifs et gérance

Au terme de l'année 2022, le portefeuille comprend 149 immeubles existants et 11 projets de construction. Les développements de projets représentent environ 15%. Sans prendre en compte les futurs achats d'immeubles, la part actuelle de biens résidentiels passe de 53% à 62% dans la fourchette cible de la stratégie d'investissement.

Grâce à notre approche de gestion active, nous sommes toujours à l'écoute du marché et de nos locataires, ce qui nous permet notamment d'anticiper les pertes de loyers et de prendre des mesures d'investissement en temps utile. Ce faisant, nous sommes parvenus à renforcer le portefeuille existant et à réaliser une plus-value durable au cours de l'exercice 2022. Dans le cadre de l'assainissement total de l'immeuble de la Müllerstrasse 57 à Zurich, entièrement loué à la date d'emménagement, un soin particulier a été accordé à la préservation du charme de l'ancien, qui se fond depuis février 2023 dans un standing d'aménagement moderne. Dans l'immeuble entièrement loué de l'Arosastrasse 6 et 8 à Zurich, l'accent a été mis sur les investissements dans la durabilité et le passage à un système de chauffage urbain.

Pour la troisième année consécutive, nous avons continué à réduire le taux de perte sur loyer. À la fin de l'année, il s'élève à 5,33%. Ce résultat est dû non seulement aux immeubles mentionnés ci-dessus, qui étaient entièrement loués à la date d'achèvement de la construction mais aussi à des relocations sans vacance, comme à la Stettbacherstrasse 6 à Zurich ou à la Strehlgasse 5 à Zurich, entre autres. Grâce à notre controlling professionnel en matière de gestion des coûts, le portefeuille a généré à lui seul une augmentation supérieure à la moyenne des revenus locatifs de plus de 17%. En outre, afin d'exploiter de manière optimale et pérenne le potentiel de création de valeur du portefeuille, nous avons réalisé en 2022 une enquête de satisfaction à grande échelle. Plus de la moitié des locataires interrogés ont déclaré être globalement très satisfaits de leur location.

### La durabilité en toile de fond dans tous les domaines

Dans tous nos agissements, nous accordons une grande importance à notre empreinte écologique. En 2022, nous avons participé avec le fonds au PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment) et au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), étoffé le monitoring énergétique et environnemental, relevé les indices AMAS et posé les premiers jalons pour réduire nos émissions de CO<sub>2</sub>.

Nos efforts en matière de durabilité font partie intégrante de notre éventail de services internes à 360 degrés. Par exemple, l'immeuble de l'Albisriederstrasse 166 à Zurich a été acheté en intégrant un plan d'investissement. Au cours des cinq dernières années, le bien a été exploité avec succès en location. Parallèlement, la planification de la construction a été mise en place, la demande de permis de construire a été déposée et la voie a été ouverte pour le nouvel immeuble de remplacement. La mission consistait à réaliser une construction durable et densifiée. Il s'agira d'un bâtiment en bois offrant environ 50% de surface locative supplémentaire, 30 appartements (contre huit auparavant) et des plans optimisés pour des locataires qui, bien que très sensibles aux questions de durabilité, apprécient un confort moderne.



### Perspectives : prochaine augmentation de capital

La période de souscription de la 11e augmentation de capital aura lieu du 8 au 26 mai 2023, avec une libération le 9 juin 2023. Un volume d'émission de quelque CHF 50 millions est prévu. Les conditions exactes de l'émission seront publiées sur [Swiss Fund Data](#) et sur le site Internet de [Swiss Prime Site Solutions](#) avant le début de la période de souscription.

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

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



# Structure du portefeuille

Au 31 décembre 2022

---

160

biens en propriété

---

18

achats en 2022

---

2 526 Mio de CHF

de valeur vénale

---

81 Mio de CHF

produit [THÉORIQUE] des locations immobilières

---

16 Mio de CHF

Ø volume immobilier

---

378 768 m<sup>2</sup>

de surface locative

---

4,1

Ø notation de l'emplacement

---

4,00 années

WAULT

---

53%

logements

(sur la base du produit [THÉORIQUE] des locations immobilières)

---

15%

de terrains à bâtir

(sur la base de la valeur vénale)

---

2 671

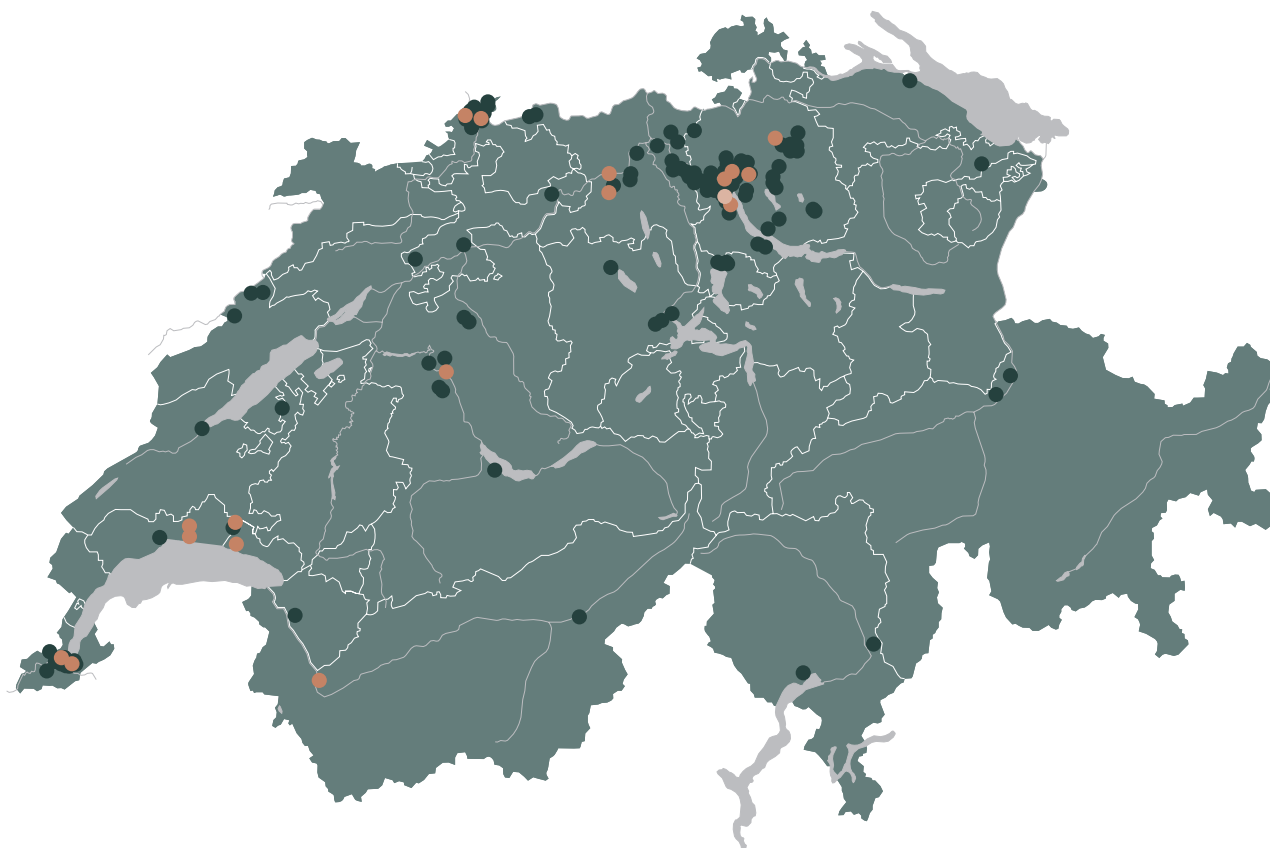
appartements

---

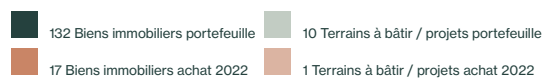
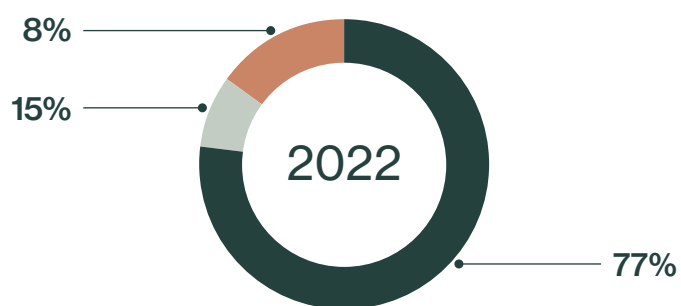
203 171 m<sup>2</sup>

de surfaces commerciales

## Situation



## Composition (sur la base de la valeur vénale)

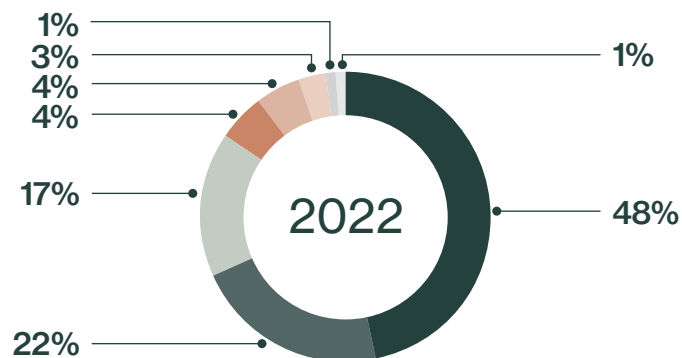


## Structure du portefeuille

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

	31.12.2028*	31.12.2022	31.12.2021
■ Zurich	53%	<b>48%</b>	49%
■ Suisse du Nord-Ouest	20%	<b>22%</b>	20%
■ Arc lémanique	15%	<b>17%</b>	15%
■ Suisse méridionale	3%	<b>4%</b>	4%
■ Berne	3%	<b>4%</b>	4%
■ Suisse centrale	3%	<b>3%</b>	4%
■ Suisse romande	2%	<b>1%</b>	2%
■ Suisse orientale	1%	<b>1%</b>	2%

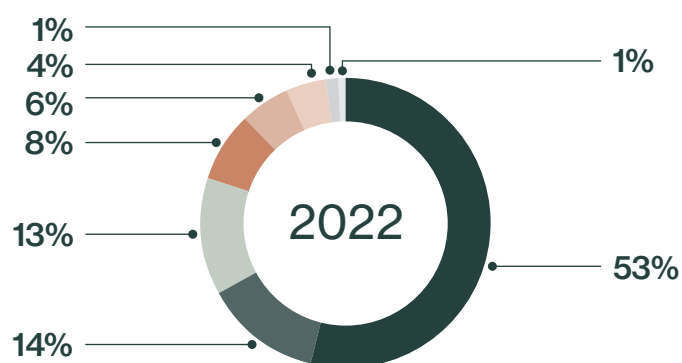
\* Préviation du portefeuille actuel après l'achèvement des constructions



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

	31.12.2028*	31.12.2022	31.12.2021
■ Logements	62%	<b>53%</b>	50%
■ Bureaux / administration	12%	<b>14%</b>	15%
■ Artisanat / industrie	10%	<b>13%</b>	14%
■ Commerce / vente	6%	<b>8%</b>	8%
■ Places de stationnement	5%	<b>6%</b>	6%
■ Entrepôt / archive	4%	<b>4%</b>	5%
■ Divers	1%	<b>1%</b>	1%
■ Gastronomie	0%	<b>1%</b>	1%

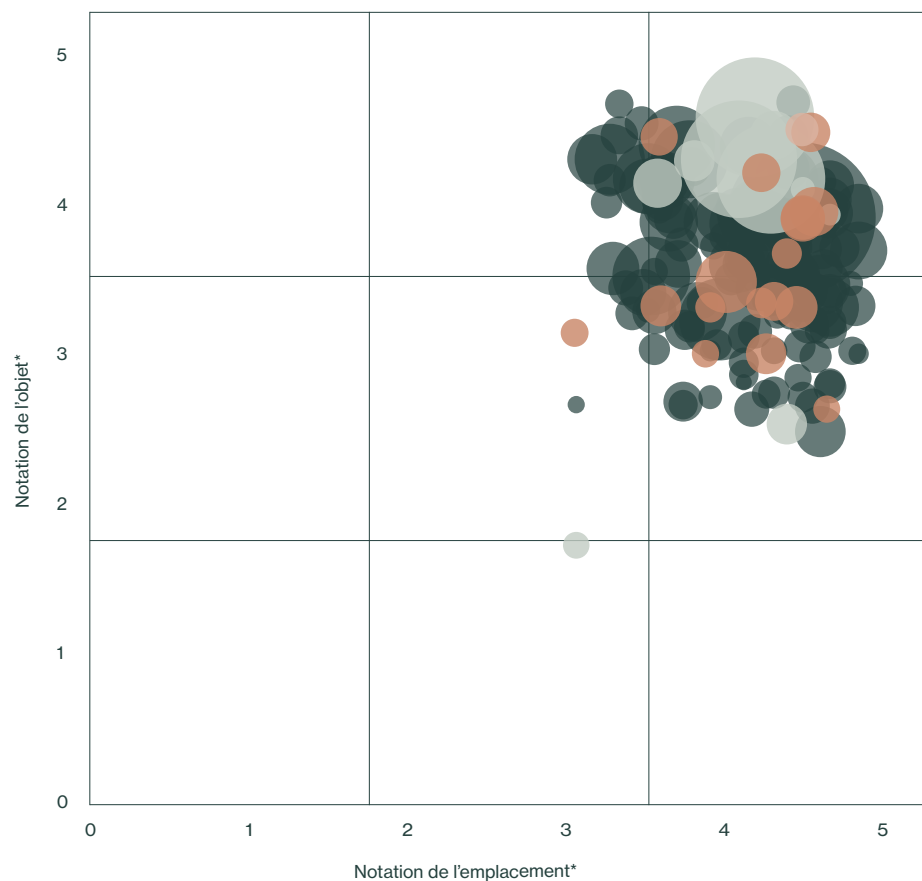
\* Préviation du portefeuille actuel après l'achèvement des constructions





## Notation (sur la base de la valeur vénale)

	31.12.2022	31.12.2021
Ø notation de l'emplacement	4,1	4,1
Ø notation de l'objet	3,8	3,8

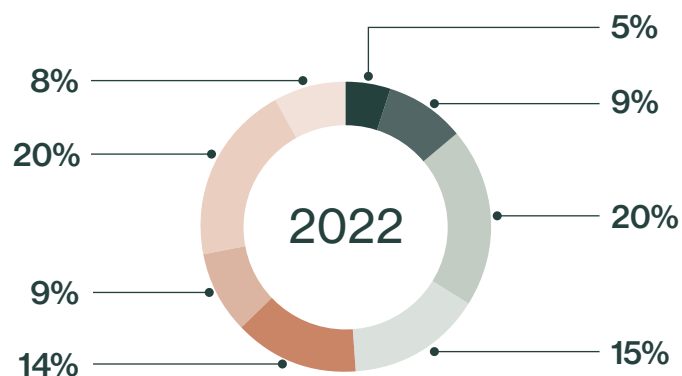


■ Biens immobiliers portefeuille 
 ■ Biens immobiliers achat 2022 
 ■ Terrains à bâtir / projets portefeuille 
 ■ Terrains à bâtir / projets achat 2022

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

## Durées commerciales des contrats de bail

	31.12.2022	31.12.2021
WAULT	4,00 Années	4,16 Années
■ Indéterminée	5%	9%
■ < année	9%	0%
■ 1 à 2 années	20%	11%
■ 2 à 3 années	15%	8%
■ 3 à 4 années	14%	19%
■ 4 à 5 années	9%	17%
■ 5 à 10 années	20%	26%
■ 10 à 15 années	8%	10%



WAULT 4,00 Années

## Structure du portefeuille

### Projets d'envergure en cours

Terrain <sup>*</sup> en millions CHF	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Volume at cost	Volume en suspens	Volume de projet (pronostic)	Loyer net [THÉORIQUE] <sup>**</sup>
<b>Développement de projets</b>										
Zurich (ZH), Winterthurerstrasse 703/Ueberlandstrasse 370				■			92	84	176	5,4
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse/Kan- tonsschulstrasse			■				12	30	42	1,6
Zurich (ZH), Albisriederstrasse 166			■				6	10	16	0,7
Höri (ZH) <sup>***</sup> , Altmannstrasse 30 à 34/ Wehntalerstrasse 8 et 10							6	non disp.	non disp.	non disp.
<b>Projet de construction</b>										
Utikon (ZH), Leuengasse 26 à 36	■						100	68	168	6,3
Baden (AG), Brown Boveri Platz 4	■						100	16	116	4,1
Zurich (ZH), Moosstrasse 39		■					7	25	32	0,8
Paradiso (TI), Riva Paradiso 18	■						21	6	27	0 (PPE)
Zurich (ZH), Soodstrasse 90 à 96	■						17	1	18	0,6
Zurich (ZH), Oberwiesenstrasse 63	■						3	7	10	0,3
Zurich (ZH), Seebahnstrasse 141		■					4	1	5	0,2
<b>Total du volume des investissements</b>							<b>368</b>	<b>248</b>	<b>610</b>	<b>20,0</b>
dont engagement								114		

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

\*\* À l'achèvement des constructions

\*\*\* Phase de fidélisation du locataire principal

# Rapport de durabilité<sup>8</sup>

Pour l'Akara Diversity PK, l'objectif de durabilité consiste à garantir la prospérité économique à long terme tout en préservant les ressources naturelles, en contribuant au bien commun et en promouvant l'équité. Nous cherchons ainsi à défendre les intérêts des parties prenantes en garantissant des rendements, en optimisant les coûts sur l'ensemble du cycle de vie et en minimisant les risques. En conséquence, nous nous appuyons autant que possible sur des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) pour guider nos décisions en matière d'investissement au niveau des entreprises, des fonds et des immeubles.

L'obtention d'un rendement intéressant à long terme demeure la priorité absolue. Pour le portefeuille existant de l'Akara Diversity PK, l'accent stratégique en matière de durabilité est mis sur le développement d'un processus détaillé de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, qui vise à réduire continuellement la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Pour le portefeuille de développement, les objectifs stratégiques visent à atteindre une part élevée de projets certifiés durables et à augmenter l'autoproduction d'électricité.

Parallèlement à la participation à diverses notations, nous tenons compte d'aspects ESG dans nos processus internes.



Fehraltorf (ZH), Wermatswilerstrasse 20: Installation photovoltaïque

8) L'Akara Diversity PK ne peut être considéré comme une fortune collective axée sur la durabilité au sens des directives d'autorégulation de l'AMAS du 26 septembre 2022. Le principe d'intégration ESG présenté dans le chapitre ne conduit pas à classer le fonds en tant que fortune collective durable ou gérée de manière durable au sens de l'autorégulation de l'AMAS.



### Processus internes

#### Due diligence concernant l'acquisition d'immeubles et de projets de construction

Afin de rendre la croissance du fonds Akara Diversity aussi durable que possible, les facteurs ESG, et en particulier les facteurs environnementaux, sont pris en compte dans les contrôles de due diligence des objets d'acquisition. Les critères du SNBS (Standard Construction durable Suisse) et du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) sont utilisés à cet effet.

Pour tous les immeubles existants acquis au cours de l'exercice, des rénovations énergétiques ont été examinées et planifiées en fonction de leur durabilité économique. En outre, un certificat SGNI Or est prévu pour le projet de construction acquis à la Moosstrasse 39 à Zurich.

#### Nouveaux bâtiments durables et optimisation de la consommation de ressources dans les immeubles existants

Pour le développement de bâtiments durables, l'Akara Diversity PK s'appuie sur la norme Construction durable Suisse (SNBS) et sur les critères de la Société suisse pour un immobilier durable (SGNI). Pour les rénovations et les transformations, les labels Minergie, SNBS et SGNI sont visés.

L'alignement sur les critères SNBS tient compte de nombreux facteurs qui ont un effet bénéfique tant sur la santé et la sécurité lors de la construction que sur celles des utilisateurs finaux. Les matériaux sont sélectionnés avec le plus grand soin, en s'appuyant sur le catalogue de matériaux de construction Minergie-Eco.

L'Akara Diversity PK met en outre l'accent sur une gestion efficace des déchets sur site pendant la phase de construction des projets en développement. Des mesures incitatives sont mises en place pour encourager les entreprises de construction à récupérer, réutiliser et recycler les matériaux de construction et à aménager des installations pour le tri des déchets.

Nous avons ajouté au monitoring énergétique et environnemental installé au printemps 2021 pour l'Akara Diversity PK les bilans de consommation d'énergie et d'eau de nos immeubles existants. Le monitoring annuel sert notamment de base pour l'établissement d'un processus de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> en vue de la décarbonation du portefeuille.

#### Exemples de projets de construction

À Uitikon Waldegg, nous réalisons par étapes, d'ici la mi-2025, 17 immeubles résidentiels de trois et quatre étages sur quatre parcelles de terrain. Sur un site de 19 303 mètres carrés, les trois phases de construction «Leo», «Lea» et «Leandro» comprennent 207 unités d'habitation, une petite partie commerciale et 207 places de parking.

Les constructions visent les labels SNBS Or («Leo») ou SNBS Platine («Lea» et «Leandro»). Des pompes à chaleur saumure-eau avec sondes géothermiques et des pompes à chaleur air-eau assurent un chauffage respectueux de l'environnement. À cela s'ajoute l'autoproduction d'électricité via des panneaux photovoltaïques sur les toits plats, l'électricité produite étant directement revendue aux locataires sous la forme d'un regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP). Des stations de recharge pour véhicules électriques sont à disposition.

Les premiers locataires ont emménagé mi-décembre 2022 dans la Soodstrasse 90 à Zurich. Cet immeuble résidentiel comprenant 23 appartements et 20 places de parking souterrain a été construit conformément aux exigences du label Argent de la SGNi. Le parking souterrain de 20 places est équipé pour répondre aux besoins des électromobilistes. Des panneaux photovoltaïques ont par ailleurs été installés pour une autoproduction d'électricité, qui est directement revendue aux locataires par l'intermédiaire d'un RCP.

Après rénovation des immeubles résidentiels de 13 appartements de l'Arosastrasse 6 et 8 dans le quartier zurichois de Seefeld, les deux bâtiments à haute efficacité énergétique ont été certifiés par le label Minergie.

Quant à la nouvelle construction d'immeubles résidentiels de 28 appartements et 15 places de parking souterrain à la Moosstrasse 39 à Zurich, elle vise l'obtention du label SGNi Or. Il est prévu d'y installer des panneaux photovoltaïques, le parking souterrain sera équipé pour l'électromobilité, trois stations de recharge prêtes à l'emploi pour les voitures électriques sont déjà installées.

### **Enquête auprès des locataires dans le domaine de la gestion d'actifs/gérance**

Afin de pouvoir répondre aux souhaits et aux besoins des utilisateurs, une enquête de satisfaction des locataires, réalisée en collaboration avec l'institut de sondage LINK, a eu lieu pour la première fois au cours de l'année sous revue. L'enquête a été menée séparément pour les locataires résidentiels et les locataires commerciaux.

Sur les 491 locataires résidentiels interrogés, 83% sont satisfaits de leur location. 75% des personnes interrogées considèrent que la gérance immobilière est cordiale. La joignabilité et la réactivité constituent de bons leviers pour améliorer la satisfaction des locataires.

91% des 277 locataires commerciaux interrogés seraient prêts à reconduire leur bail. Ils sont également satisfaits de la propreté et de la sécurité dans le bâtiment et sur la propriété. Le fait que les sites soient attractifs et bien desservis est très apprécié.

Dans le cadre de la prochaine étape, des mesures concrètes visant à accroître la satisfaction seront prises sur la base des résultats de l'enquête. Ces mesures seront regroupées dans un catalogue et mises en œuvre en permanence en étroite collaboration entre la gestion d'actifs et la gérance.

### **Formation continue des collaborateurs**

L'évolution constante du monde du travail requiert une offre de formation et de perfectionnement diversifiée. C'est pourquoi Swiss Prime Site Solutions investit massivement dans la formation continue systématique de ses collaborateurs. Par exemple, une formation sur le sujet de la durabilité a été organisée à l'automne pour tous les collaborateurs intéressés.

L'atelier en ligne a pour but de donner aux collaborateurs un aperçu des thématiques générales de la durabilité ainsi que de projets de durabilité spécifiques (p. ex. processus de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, contrôle de l'énergie) et de les sensibiliser au thème de la durabilité. D'autres formations seront organisées en 2023.

Par ailleurs, les objectifs de développement personnel des collaborateurs sont aussi toujours soutenus. Au cours de l'année sous revue, les mesures promues portaient principalement sur les compétences techniques et managériales ainsi que sur les connaissances linguistiques. Swiss Prime Site Solutions encourage également, entre autres, la participation à des cours de formation continue externes dans des universités et de hautes écoles spécialisées.

### Gouvernance et gestion des risques

Pour l'Akara Diversity PK, nous prenons en compte les aspects ESG dans l'organisation et les processus commerciaux, dans une démarche de gouvernance d'entreprise responsable. Ainsi, les risques ESG sont intégrés dans le processus ordinaire de gestion des risques ainsi que dans le processus d'investissement. Cela permet de garantir que ces aspects jouent un rôle approprié dans les portefeuilles gérés par la société à court et moyen terme.

La société de gestion Swiss Prime Site Solutions AG est responsable de la réalisation des projets de construction. Outre les règles de construction, les conditions de construction et les prescriptions de l'inspection du travail, elle observe les directives en matière de constructions sans obstacles et, le cas échéant, les critères de la certification de bâtiment visée. Des contrats d'entreprise conclus avec les fournisseurs garantissent qu'aucun matériau de construction présentant des risques pour la santé n'est utilisé.

### Politiques / contenus

Nous appliquons une politique environnementale et énergétique responsable et orientée vers l'avenir et veillons à une utilisation judicieuse des ressources.

Ainsi, Swiss Prime Site Solutions adhère au code de conduite des fournisseurs, qui a pour objectif de mener une politique d'achat responsable et orientée client. Ce code de conduite est fondé sur les principes du Pacte mondial des Nations Unies en matière d'économie et de droits de l'homme et de la Déclaration de l'Organisation internationale du Travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail (OIT). Ce code de conduite est intégré dans l'Akara Diversity PK pour les contrats d'entreprise de projets avec une seule catégorie de travaux à partir de CHF 50 000.

En outre, Swiss Prime Site Solutions attache une grande importance à l'application de la culture d'entreprise. Les collaborateurs sont tenus de traiter les gens avec respect, de placer l'intégrité au centre de leurs actions, d'assumer leurs responsabilités, de jouer un rôle de modèle, de se fixer des objectifs ambitieux, de chercher à s'améliorer en permanence et de cultiver un esprit d'innovation. Le code de conduite publié en 2015 s'appuie sur ces valeurs d'entreprise et est contraignant pour tous les collaborateurs.

## Notations

### GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

Après la Grace Period de 2021, nous avons officiellement participé pour la première fois en juin 2022 à l'évaluation du GRESB avec les périodes d'observation de 2020 et 2021. En tant que Benchmark leader en matière de durabilité dans le secteur immobilier, le GRESB analyse et compare des produits de placement immobiliers sur la base de critères ESG standardisés.



Pour la saisie GRESB 2022, le portefeuille immobilier de l'Akara Diversity PK a surperformé le GRESB, en particulier dans les domaines des émissions de CO<sub>2</sub> et de l'eau, tandis que le portefeuille de développement s'est distingué dans les domaines de la gestion des risques et des certifications de bâtiments.

### PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment)

En plus de notre participation à l'évaluation du GRESB, nous avons remis en avril 2022 pour le portefeuille de l'Akara Diversity PK des documents relatifs à la compatibilité climatique du PACTA. Les tests climatiques PACTA visent à créer une transparence comparable dans la compatibilité climatique des produits de placement et des flux financiers des entreprises.



### Signataire de l'UN PRI

En novembre 2022, Swiss Prime Site Solutions a signé les Principes pour l'investissement responsable des Nations Unies (UN PRI) pour le fonds Akara Diversity PK. Par cette signature, Swiss Prime Site Solutions souligne sa volonté de prendre en compte les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans ses décisions en matière d'investissement au niveau des entreprises, des fonds et des immeubles.



## Indices

### Activités de protection du climat et processus de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>

Pour l'Akara Diversity PK, le principal levier pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et contribuer ainsi à la protection du climat réside dans son propre portefeuille immobilier. Le processus de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> prévu en 2023 se concentre principalement sur la consommation d'énergie et le mix énergétique dans les immeubles. L'objectif du processus de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> est d'identifier les potentiels d'amélioration et de prendre des mesures ciblées spécifiques aux objets.

Les principaux champs d'action ayant une influence directe sur les émissions de CO<sub>2</sub> touchent les domaines de l'énergie électrique, de l'énergie thermique et de la rénovation de l'enveloppe des bâtiments. Afin de planifier de manière holistique les mesures dans ces trois champs d'action et de les coordonner de façon judicieuse, les directives du processus de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> sont intégrées progressivement dans les stratégies d'objet de chaque immeuble.



## Durabilité

Grâce aux travaux de base réalisés, nous pouvons publier pour la première fois les « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers » conformément à la circulaire n° 04/2022 de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS). Les indices environnementaux sont audités par la société d'audit PricewaterhouseCoopers (PWC).

### Indices environnementaux

		2021
Nombre d'immeubles	immeubles	109
Surface totale	m <sup>2</sup> SRE	364 662
Surface déterminante Propriétaire	m <sup>2</sup> SRE	332 145
<b>Taux de couverture Propriétaire</b>	<b>%</b>	<b>100</b>
<b>Consommation énergétique</b>	<b>MWh/a</b>	<b>32 347</b>
mesurée	%	90
calculée	%	10
<b>Intensité énergétique</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup> SRE</b>	<b>97,4</b>
<b>Combustibles</b>	<b>%</b>	<b>67,3</b>
Fioul de chauffage	%	23,5
Gaz de chauffage	%	43,8
Biomasse	%	0,0
<b>Chauffage</b>	<b>%</b>	<b>24,4</b>
Chauffage urbain	%	24,4
<b>Électricité</b>	<b>%</b>	<b>8,3</b>
Électricité Pompe à chaleur	%	2,2
Électricité Général	%	6,2
<b>Part d'énergie renouvelable</b>	<b>%</b>	<b>23</b>
<b>Part d'énergie fossile</b>	<b>%</b>	<b>75</b>
<b>Émissions de CO<sub>2</sub>e (scope 1-3)</b>	<b>to. CO<sub>2</sub>e/a</b>	<b>6 852</b>
<b>Intensité des émissions de CO<sub>2</sub>e (scope 1-3)</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> SRE</b>	<b>18,8</b>
<b>Émissions de CO<sub>2</sub>e (scope 1-2)</b>	<b>to. CO<sub>2</sub>e/a</b>	<b>4 756</b>
<b>Intensité des émissions de CO<sub>2</sub>e (scope 1-2)</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> SRE</b>	<b>14,3</b>
<b>Scope 1</b>	<b>%</b>	<b>94,5</b>
Fioul de chauffage	%	40,2
Gaz de chauffage	%	54,3
Biomasse	%	0,0
<b>Scope 2</b>	<b>%</b>	<b>5,5</b>
Chauffage urbain	%	4,8
Électricité Pompe à chaleur	%	0,2
Électricité Général	%	0,5
<b>Scope 3</b>	<b>to. CO<sub>2</sub>e/a</b>	<b>2 096</b>
<b>Consommation d'eau</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>218 024</b>
<b>Intensité de l'eau</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> SRE</b>	<b>0,6</b>

### Explications

#### Relevé des valeurs de consommation

Les indices sont basés sur les valeurs de consommation d'énergie et d'eau mesurées. Les valeurs de consommation de gaz de chauffage, de chauffage urbain, d'électricité et d'eau sont relevées via les factures de consommation des fournisseurs d'énergie. Les valeurs de consommation de fioul de chauffage sont communiquées par les gérants. L'année de bilan représentée est l'année civile. Les valeurs de consommation manquantes ont été estimées au cas par cas (combustibles et consommation de chaleur: valeur mesurée de l'année précédente, électricité Général: valeurs moyennes). Les valeurs de consommation présentées ne sont pas rectifiées pour tenir compte des conditions climatiques.

### Calcul des émissions de gaz à effet de serre

Le calcul des émissions de gaz à effet de serre est effectué selon les règles du Greenhouse Gas Protocol et de la norme suisse SIA380:2022<sup>9</sup>, sur la base des valeurs de consommation d'énergie relevées. La source de données pour les coefficients d'émission est REIDA<sup>10</sup>. Les émissions contrôlées par le propriétaire sont attribuées au scope 1 pour les combustibles utilisés et au scope 2 pour le chauffage urbain et l'électricité. L'énergie achetée directement par les immeubles à locataire unique ainsi que les émissions liées à la chaîne d'approvisionnement énergétique en amont sont incluses dans le scope 3. L'électricité des locataires pour les surfaces louées n'est pas incluse.

### Surface totale des constructions achevées

La surface totale des constructions achevées correspond au total des surfaces des immeubles pour l'année de bilan considérée. Pour la période sous revue, 109 immeubles ont été comptabilisés. Les immeubles achetés ou vendus au cours de l'année n'ont pas été pris en compte.

### Surface déterminante

Sous-ensemble de la surface de toutes les constructions achevées pour lesquelles des valeurs de consommation d'énergie pour le chauffage des locaux et l'électricité générale ont été relevées au cours de l'année de bilan.

### Surface de référence énergétique

La surface de référence énergétique (SRE) a été calculée sur la base de la surface locative (SL) selon les facteurs de conversion de la REIDA.

### Taux de couverture

Proportion de la surface déterminante par rapport à la surface totale de toutes les constructions achevées.

### Part des valeurs de consommation mesurées

La part des valeurs de consommation mesurées dans le résultat est indiquée par le pourcentage Part des valeurs mesurées. Les estimations et les ajouts sont expliqués dans la section sur le relevé des valeurs de consommation, voir ci-dessus. La part des valeurs mesurées dans le résultat correspond donc à la part de la consommation d'énergie déterminée par mesure au cours de l'année du bilan et des émissions calculées sur la base de la mesure dans les indices indiqués pour la consommation d'énergie et les émissions.

### Consommation d'énergie en mégawattheures et émissions en tonnes de CO<sub>2</sub>e

La consommation d'énergie en mégawattheures et les émissions en tonnes de CO<sub>2</sub>e se rapportent à la surface déterminante.

### Intensité énergétique et intensité des émissions de gaz à effet de serre

Les intensités énergétique et d'émissions indiquées correspondent au quotient de la consommation d'énergie ou des émissions par la surface déterminante.

### Scope 1

Le scope 1 comprend l'utilisation de combustibles fossiles dans le bâtiment.

### Scope 2

Le scope 2 comprend la consommation d'électricité générale et de chauffage urbain achetés auprès de fournisseurs d'énergie.

### Scope 3

Le scope 3 comprend les émissions en amont du système énergétique (scope 3. cat. 3) et l'énergie achetée directement par les locataires uniques (scope 3. cat 13); sans l'électricité des surfaces louées (électricité des locataires).

9) SIA 380 Bases pour les calculs énergétiques des bâtiments

10) REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark Methodische Grundlagen, 2022 ([https://www.reida.ch/images/REIDA\\_CO2\\_Benchmark\\_methodische\\_Grundlagen\\_2022.pdf](https://www.reida.ch/images/REIDA_CO2_Benchmark_methodische_Grundlagen_2022.pdf))





Volketswil (ZH), Industriestrasse 22 | Valeur vénale: CHF 46 Mio | Revenu locatif [THÉORIQUE]: CHF 3,2 Mio | Surface locative: 28 280 m<sup>2</sup> | Utilisation: Commerce



# Marche des affaires

1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022

---

**3,25%**  
de rendement des placements

---

**3,01%**  
de le rendement de cashflow

---

**0,52%**  
TER<sub>REF</sub> FTF

---

**0,73%**  
TER<sub>REF</sub> VNI

---

**58** Mio de CHF  
de résultat total

---

**2,54%**  
de taux d'actualisation

---

**2 570** Mio de CHF  
de fortune totale du fonds (FTF)

---

**1 834** Mio de CHF  
de fortune nette du fonds (VNI)

---

**182** Mio de CHF  
d'apport de fonds via l'augmentations de capital

---

**1 143** CHF  
de valeur d'inventaire par part

---

**188**  
investisseurs

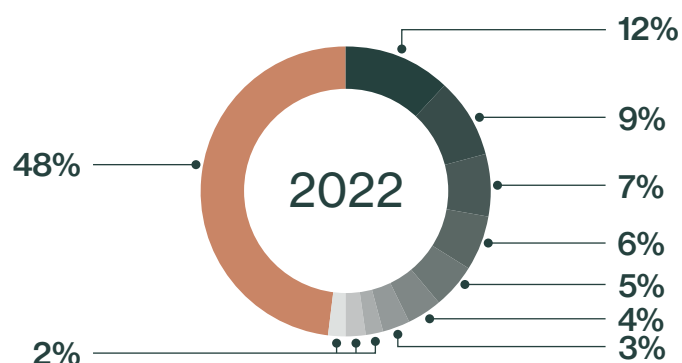
---

**37**  
nouveaux investisseurs



## Structure d'investissement

	31.12.2022	31.12.2021
■ 1	12%	13%
■ 2	9%	10%
■ 3	7%	7%
■ 4	6%	6%
■ 5	5%	5%
■ 6	4%	4%
■ 7	3%	4%
■ 8	2%	3%
■ 9	2%	3%
■ 10	2%	2%
■ Autres	48%	43%

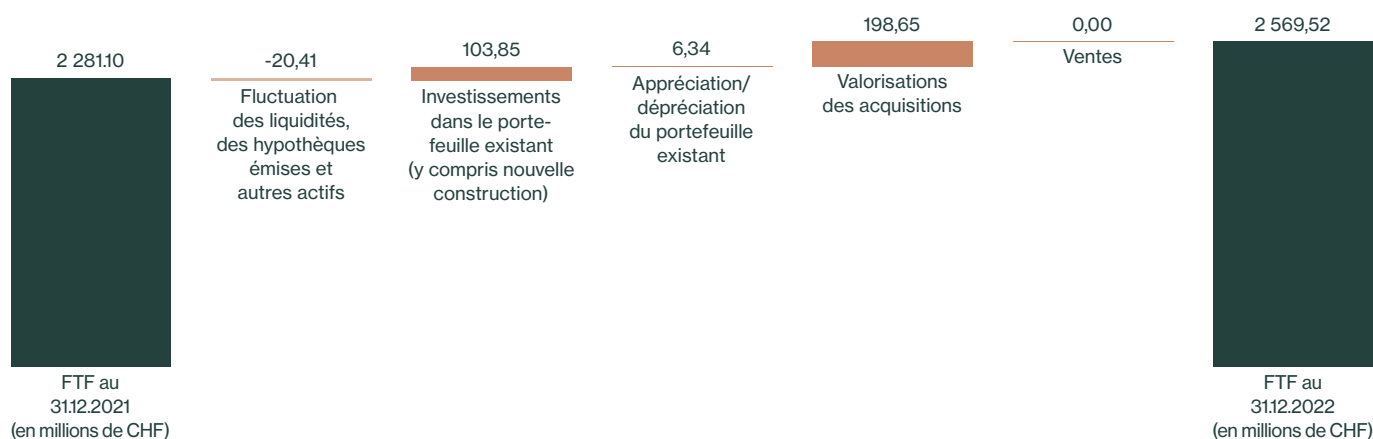


## Émissions et participation

	Nombre de parts	Valeur d'inventaire / part en CHF	NAV en millions de CHF	Nombre d'investisseurs
Nombre initial: 31.12.2021	1 444 436	1 151,21	1 663	151
9e augmentation de capital: 24.06.2022	144 443	1 157,00	165	30
10e augmentation de capital: 16.12.2022	15 316	1 177,00	18	7
Nombre final: 31.12.2022*	1 604 195	1 143,32	1 834	188

\* Plus le résultat total sans les augmentations de capital, moins les distributions

## Emploi des fonds



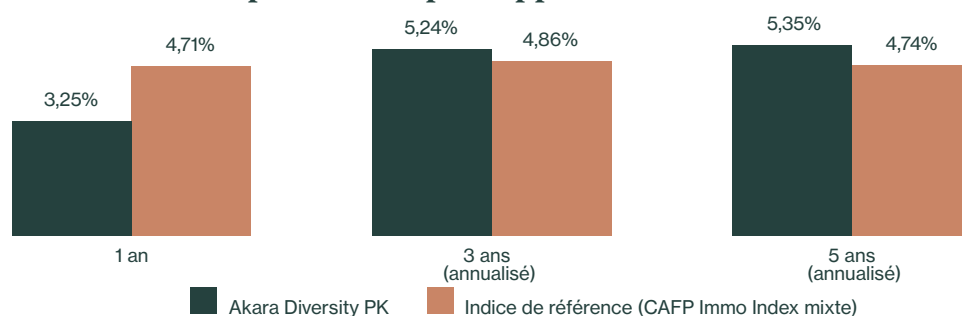
## Rendement

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

## Taux d'actualisation

	Portefeuille global 2022	Portefeuille existant 2022 (Like for Like)
<b>Taux d'actualisation</b>		
Moyenne	2,54%	2,57%

## Rendement des placements par rapport à l'indice de référence



## Structure de coûts

	TER FTF 2022	TER VNI 2022
Objectifs groupe de pairs	0,40% à 0,60%	0,60% à 0,80%
TER <sub>REF</sub> Akara Diversity PK	0,52%	0,73%
TER <sub>ISA</sub> indice de référence (CAFP Immo Index mixte)	0,60%	0,71%



Carouge (ZH), Route des Acacias 36 | Valeur vénale: CHF 46 Mio | Revenu locatif [THÉORIQUE]: CHF 1,1 Mio | Surface locative: 4 616 m<sup>2</sup> | Utilisation: Logement

# Chiffres de clôture

## Compte de fortune

Actifs en CHF		31.12.2022	31.12.2021
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces		8 877 791	7 221 187
<b>Terrains</b>			
Immeubles d'habitation		1 284 932 000	1 062 883 000
dont en droit de superficie		23 117 000	21 497 000
dont en PPE		52 128 000	52 378 000
Immeubles à usage commercial		644 054 000	633 198 000
dont en droit de superficie		24 153 000	17 389 000
dont en PPE		28 305 000	27 817 000
Immeubles à usage mixte		209 013 000	216 619 000
dont en droit de superficie		0	0
dont en PPE		0	0
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles dont la construction a débuté		387 601 000	304 062 000
dont délivrés en droit de superficie		0	0
<b>Total des terrains</b>		<b>2 525 600 000</b>	<b>2 216 762 000</b>
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques		11 971 561	11 220 000
Autres actifs	[1]	23 070 633	45 893 406
<b>Fortune totale</b>		<b>2 569 519 985</b>	<b>2 281 096 593</b>
<b>Passifs en CHF</b>		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Hypothèques portant intérêts à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques		-483 616 250	-457 310 750
Autres engagements à court terme	[2]	-41 540 444	-46 747 955
<b>Total des engagements à court terme</b>		<b>-525 156 694</b>	<b>-504 058 705</b>
Hypothèques portant intérêts à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques		-162 723 000	-63 125 500
Autres engagements à long terme	[3]	-6 063 737	-8 319 998
<b>Total des engagements à long terme</b>		<b>-168 786 737</b>	<b>-71 445 498</b>
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation		1 875 576 554	1 705 592 391
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	[4]	-41 468 000	-42 742 000
<b>Fortune nette du fonds</b>		<b>1 834 108 554</b>	<b>1 662 850 391</b>

[1] Les autres actifs comprennent les créances envers les locataires (KCHF 1 834, KCHF 1 786 l'année précédente), les corrections de valeur sur créances (KCHF -869, KCHF -625 l'année précédente), les comptes de régularisation des actifs (KCHF 4 215, KCHF 727 l'année précédente), les charges annexes activées (KCHF 14 512, KCHF 13 755 l'année précédente) et les autres créances (KCHF 3 379, KCHF 2 765 l'année précédente). L'année précédente, des acomptes pour des achats postérieurs à la date de clôture du bilan de KCHF 27 485 étaient également inclus.

[2] Les autres engagements à court terme comprennent les engagements issus des contrats de bail (KCHF 887, année précédente KCHF 1 181), les engagements issus des livraisons et des prestations (KCHF 1 088, année précédente KCHF 1 641), les engagements issus des achats (KCHF 1 139, année précédente KCHF 2 188), les comptes de régularisation des passifs (KCHF 21 059, année précédente KCHF 27 622), les versements exigibles d'acomptes pour le décompte des charges annexes (KCHF 14 078, année précédente KCHF 13 400) et les autres engagements ou provisions (KCHF 3 289, année précédente KCHF 714).

[3] Les autres engagements à long terme comprennent les engagements issus des achats (KCHF 6 064, année précédente KCHF 8 320).

[4] Les impôts estimés en cas de liquidation se chiffrent à KCHF 41 468 (année précédente KCHF 42 742).



## Chiffres de clôture

	<b>01.01.2022</b>	<b>01.01.2021</b>
<u>Évolution du nombre de parts</u>	<u>-31.12.2022</u>	<u>-31.12.2021</u>
<b>Nombre au début de la période comptable</b>	<b>1 444 436</b>	<b>1 027 155</b>
Dépenses	159 759	417 281
Parts rachetées	0	0
<b>Nombre à la fin de la période comptable</b>	<b>1 604 195</b>	<b>1 444 436</b>
Nombre de parts dénoncées	0	0
<b>Valeur nette d'inventaire par part (à la fin de la période comptable) en CHF</b>		
<b>Par part</b>	<b>1 143,32</b>	<b>1 151,21</b>
	<b>01.01.2022</b>	<b>01.01.2021</b>
<u>Évolution de la fortune nette du fonds en CHF</u>	<u>-31.12.2022</u>	<u>-31.12.2021</u>
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	1 662 850 391	1 150 220 401
Distribution	-63 309 630	-38 066 364
Solde résultant des mouvements de parts à l'exclusion de la participation des souscripteurs aux revenus courus	176 913 921	451 811 003
Résultat total	57 653 872	98 885 351
Par solde apport/prélèvement des comptes de réserve	0	0
Par solde apport/prélèvement du fonds d'amortissement des biens immobiliers	0	0
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable</b>	<b>1 834 108 554</b>	<b>1 662 850 391</b>
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<u>Informations sur le bilan en CHF</u>		
Comptes d'amortissement	0	0
Comptes de réserve	0	0
Revenus conservés pour réinvestissement	0	0

## Compte de résultat

Produits en CHF		01.01.2022 -31.12.2022	01.01.2021 -31.12.2021
Intérêts négatifs		0	-2 055
Produits des avoirs bancaires et postaux		166	0
Loyers		71 744 641	59 333 467
Intérêts intercalaires activés		1 125 076	198 643
Produits des autres placements		0	0
Autres revenus	[5]	1 901 693	3 695 972
Participation des souscripteurs aux revenus courus		4 604 254	19 664 853
<b>Total des produits</b>		<b>79 375 830</b>	<b>82 890 880</b>
		<b>01.01.2022 -31.12.2022</b>	<b>01.01.2021 -31.12.2021</b>
Charges en CHF			
Intérêts négatifs reçus		139 189	105 735
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques		-2 351 364	-621 363
Autres intérêts passifs	[6]	-358 975	-167 227
Entretien et réparations		-4 232 019	-4 301 560
Gérance immobilière		0	0
Frais liés aux immeubles		-4 329 804	-3 558 000
Impôts et taxes		-1 369 986	-692 525
Frais d'administration	[7]	0	0
Charges d'estimation et de révision		-330 653	-223 406
Amortissements sur les terrains		0	0
Provisions pour réparations futures		0	0
Rémunérations réglementaires versées:			
à la direction du fonds	[8]	-8 474 742	-6 618 467
à la banque dépositaire		-846 015	-549 947
aux gestionnaires de biens immobiliers	[7]	-3 029 659	-2 425 930
Autres charges	[9]	-706 600	-517 395
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus		0	0
<b>Total des charges</b>		<b>-25 890 630</b>	<b>-19 570 085</b>
<b>Résultat net</b>		<b>53 485 201</b>	<b>63 320 795</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés		-554 679	1 731 029
<b>Résultat réalisé</b>		<b>52 930 521</b>	<b>65 051 824</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés	[10]	4 723 351	33 833 527
<b>Résultat total</b>		<b>57 653 872</b>	<b>98 885 351</b>

[5] Les autres revenus comprennent les montants forfaitaires des charges annexes en faveur de la fortune du fonds qui ont été perçus lors des augmentations de capital fin juin et décembre 2022 (KCHF 907, année précédente KCHF 2 355). Ce poste comprend également les intérêts de prêts (KCHF 205, année précédente KCHF 152), les recettes provenant de refacturations (KCHF 290, année précédente KCHF 198) et les autres revenus (KCHF 500, année précédente KCHF 992).

[6] Les autres intérêts passifs comprennent les rentes du droit de superficie (KCHF 349, année précédente KCHF 158) et les autres intérêts passifs (KCHF 10, année précédente KCHF 10).

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

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

[9] Les autres dépenses incluent les coûts de Due Diligence pour les biens immobiliers non acquis ou pas encore acquis (KCHF 674, année précédente KCHF 483) et les coûts d'assistance juridique (KCHF 33, année précédente KCHF 34).

[10] Les gains en capitaux non réalisés résultent de la valorisation nette des biens immobiliers (KCHF 6 084, année précédente KCHF 45 401), moins la constitution des impôts latents dus en cas de liquidation (KCHF 1 361, année précédente KCHF 11 567).

## Chiffres de clôture

Affectation du résultat en CHF	31.12.2022	31.12.2021
Résultat net de l'exercice	53 485 201	63 320 795
Gains en capital de l'exercice destinés à la distribution	0	0
Gains en capital d'exercices antérieurs destinés à la distribution	0	0
Report de l'exercice précédent	6 856 846	6 845 681
<b>Résultat disponible pour la répartition</b>	<b>60 342 047</b>	<b>70 166 476</b>
Résultat destiné à être distribué aux investisseurs	55 344 728	63 309 630
Résultat non réparti à réinvestir	0	0
<b>Report à compte nouveau</b>	<b>4 997 319</b>	<b>6 856 846</b>



Locarno (TI), Via Bartolomeo Varenna 20a et 20b, Via Alberto Franzoni 5 | Valeur vénale: CHF 45 Mio | Revenu locatif [THÉORIQUE]: CHF 1,7 Mio |  
Surface locative: 5 490 m<sup>2</sup> | Utilisation: Logement

# Annexe

## Inventaire des immeubles au 31 décembre 2022

### Résumé

Catégorie d'objet en CHF	Coûts de revient		Valeur vénale		Produits bruts (revenu locatif RÉEL)	
Immeubles d'habitation	1 181 752 665	49,1%	1 284 932 000	50,9%	37 367 732	52,4%
- dont en droit de superficie	21 827 799		23 117 000		1 174 920	
- dont PPE	48 557 510		52 128 000		2 179 857	
Immeubles à usage commercial	645 748 673	26,9%	644 054 000	25,5%	26 913 311	37,7%
- dont en droit de superficie	23 982 219		24 153 000		1 842 053	
- dont PPE	26 337 815		28 305 000		1 353 705	
Immeubles à usage mixte	208 441 640	8,7%	209 013 000	8,3%	6 651 044	9,3%
Terrain à bâtir (y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction)	368 753 749	15,3%	387 601 000	15,3%	423 296	0,6%
<b>Total</b>	<b>2 404 696 728</b>		<b>2 525 600 000</b>		<b>71 355 382</b>	



Canton	Localité	Rue	Forme de propriété*	Date d'acquisition	Année de construction	Coûts de revient	Valeur vénale	Surface du terrain	Surface locative**	Revenu locatif [THÉORIQUE]***	Pertes sur loyers***	Produits bruts***	Notation de l'emplacement	Notation de l'immeuble
												(revenu locatif [RÉEL])		
						CHF	CHF	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	CHF	CHF	CHF		
<b>IMMEUBLES D'HABITATION</b>														
AG	Aarau	General Guisan-Strasse 31	PE	03.04.2019	1963	26 477 016	29 517 000	5 112	4 883	1 004 332	25 285	979 047	4,09	3,87
AG	Baden	Mellingerstrasse 142+144	PE	30.06.2020	1960	10 653 888	11 631 000	2 176	1 968	425 204	1 609	423 595	4,10	3,60
AG	Birmenstorf	Chileweg 2-6	PE	05.11.2019	1972	7 995 350	8 700 000	2 971	1 839	363 417	4 410	359 007	3,72	3,73
AG	Brugg	Hafnerweg 6	PE	02.08.2017	1966	12 833 473	13 268 000	2 458	2 169	473 490	24 251	449 239	3,60	4,03
AG	Lenzbourg	Kirchgasse 4/Oberer Scheunenweg 8	PE	15.12.2016	2017	2 728 941	3 044 000	115	501	114 471	-6 906	121 377	4,32	3,96
AG	Neuenhof	Kappelstrasse 3+5	PE	15.11.2019	1961	7 726 361	7 476 000	1 564	1 028	261 348	3 713	257 635	3,25	4,01
AG	Spreitenbach	Willestrasse 5+7	PPE	27.11.2017	2014	19 556 085	22 311 000	3 037	3 348	850 425	6 670	843 755	3,50	4,12
AG	Suhr	Roggenweg 6-12	PE	28.06.2022	1967	12 283 444	12 151 000	5 388	2 608	157 829	1 915	155 914	3,59	3,32
AG	Wettingen	Landstrasse 154+156	PE	02.04.2020	1953	6 682 669	7 049 000	1 071	896	242 758	30 561	212 197	3,99	3,78
AG	Wildeggen	Bruggerstrasse 9a+9g	PPE	02.02.2021	1989	21 101 653	21 165 000	10 560	6 002	1 080 337	97 092	983 244	3,29	3,57
BE	Berne	Elfenauweg 29	PE	01.04.2022	1948	6 449 838	6 671 000	975	684	134 066	-	134 066	4,38	3,67
BE	Liebefeld	Könizstrasse 190+192	PE	01.11.2017	1951	6 208 441	6 851 000	2 432	1 508	290 122	9 488	280 634	4,11	2,94
BE	Liebefeld	Könizstrasse 213	PE	01.11.2017	1937	1 929 185	1 952 000	716	364	81 406	322	81 084	4,11	2,81
BE	Niederwangen	Brüggbühlstrasse 70-76	PPE	01.11.2017	1991	7 899 772	8 652 000	3 975	1 902	375 939	23 081	352 858	4,29	3,45
BE	Spiez	Simmentalstrasse 17	PE	28.12.2016	1955	3 898 869	4 389 000	1 483	1 124	201 871	1 102	200 769	3,51	3,29
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 26	PE	30.01.2017	2021	8 411 899	7 839 000	2 000	1 210	313 850	4 765	309 085	3,27	4,16
BL	Binningen	Hauptstrasse 116	PE	09.02.2021	1953	6 306 040	6 615 000	406	1 010	228 384	59 888	168 496	4,11	2,86
BL	Birsfelden	Baumgartenweg 5-10	PE	03.01.2022	1959	27 892 830	27 743 000	3 608	3 301	866 777	92 165	774 612	4,00	3,48
BS	Bâle	Dornacherstrasse 117+119	PE	27.11.2019	1973	14 394 557	15 447 000	721	1 756	422 856	1 686	421 170	4,20	3,44
BS	Bâle	Eisenbahnweg 10	PE	15.04.2021	1934	4 536 250	4 549 000	383	697	158 548	50 270	108 278	4,57	3,15
BS	Bâle	Güterstrasse 79	PE	06.10.2020	1976	10 690 269	11 252 000	415	1 156	353 650	20 020	333 631	4,37	3,61
BS	Bâle	Hegenheimerstrasse 131	PE	15.04.2021	1925	2 820 412	2 783 000	157	393	88 896	-42	88 938	4,22	3,35
BS	Bâle	In den Ziegelhöfen 149	PE	30.12.2019	1943	4 404 832	4 561 000	582	615	94 516	127	94 389	4,39	3,79
BS	Bâle	Lothringerstrasse 80+82	PE	01.11.2021	1959	7 983 898	7 893 000	567	1 356	246 927	15 513	231 414	4,56	2,98
BS	Bâle	Riehenring 147	PE	01.09.2017	1966	8 329 552	11 961 000	374	1 191	380 713	34 567	346 146	4,39	4,46
BS	Riehen	Lörracherstrasse 68/Friedhofweg 1+3	PE	02.09.2019	1961	16 005 174	16 806 000	996	2 592	581 180	14 592	566 588	3,70	3,60
GE	Bernex	Chemin Sous-le-Têt 20-26	PE	30.05.2018	1970	22 515 140	26 919 000	4 492	2 911	957 945	59 590	898 355	3,92	3,88
GE	Carouge	Route des Acacias 36	PE	09.10.2018	1963	36 840 000	45 563 000	1 110	4 616	1 103 705	-28 151	1 131 855	4,27	3,77
GE	Genève	Avenue Pictet-de-Rochemont 22	PE	24.03.2022	1890	17 255 687	17 490 000	301	1 388	334 017	20 480	313 537	4,55	3,95
GE	Genève	Avenue Pictet-de-Rochemont 33	PE	30.05.2018	1945	19 786 970	23 179 000	422	1 795	622 178	18 138	604 039	4,39	3,85
GE	Genève	Rue Charles-Giron 1	PE	06.12.2021	1910	17 247 047	18 416 000	352	1 432	470 677	1 782	468 895	4,64	3,94
GE	Genève	Rue Charles-Giron 8	PE	11.04.2017	1915	10 818 594	12 121 000	438	1 256	346 527	19 538	326 989	4,81	3,32
GE	Genève	Rue de Carouge 89	PE	30.05.2018	1919	14 406 019	17 196 000	282	1 326	425 008	6 731	418 277	4,36	3,88
GE	Genève	Rue des Eaux-Vives 110+112	PE	04.04.2019	1981	24 739 799	27 153 000	303	2 017	802 973	13 615	789 358	4,59	3,46
GE	Genève	Rue du Clos 3/Rue de l'Indiennerie 3	PE	30.05.2018	1960	15 394 377	17 583 000	686	1 301	514 633	3 207	511 426	4,65	4,13
GE	Genève	Rue du Prieuré 37	PE	30.05.2018	1919	14 534 304	17 987 000	396	1 354	464 407	24 465	439 943	4,48	3,42
GE	Genève	Rue Henri-Veyrassat 10	PE	31.05.2022	1930	14 275 275	14 309 000	223	1 106	213 738	55	213 683	4,48	3,91
GE	Genève	Rue Schaub 9	PE	03.12.2020	1900	10 525 404	10 530 000	229	1 004	307 107	18 872	288 235	4,64	3,16
GE	Meyrin	Rue de la Prulay 39+45	PE	26.03.2019	1961	38 163 674	50 131 000	927	5 530	1 641 673	8 829	1 632 845	3,96	3,23
GR	Coire	Kasernenstrasse 129+131	PE	18.12.2020	1959	6 417 079	6 573 000	1 644	1 595	250 738	15 430	235 308	4,18	3,51
GR	Coire	Ringstrasse 103-107	PE	21.10.2021	1959	9 089 737	8 926 000	3 037	1 749	376 689	289	376 400	4,18	3,15
LU	Dagmersellen	Lindengarten 7	PE	01.12.2019	2017	8 162 422	8 714 000	464	1 342	315 269	2 827	312 442	3,47	4,54
LU	Lucerne	Grünauring 19	PE	13.09.2019	1974	5 229 921	5 413 000	1 240	855	253 188	20 877	232 311	3,92	3,72
LU	Lucerne	Rosenbergweg 4+6	PE	14.05.2019	1986	7 635 455	8 226 000	3 222	1 341	278 550	910	277 640	4,27	3,36
LU	Lucerne	Sagenmattstrasse 20+20a	PE	05.08.2019	1943	8 041 798	9 149 000	1 278	1 092	294 867	18 046	276 821	4,27	3,48
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue des Crêtets 116+118	PE	30.05.2018	1967	7 245 217	7 422 000	3 558	2 840	483 594	69 930	413 664	3,55	3,03
SG	Saint-Gall	Oberstrasse 79+81	PE	06.04.2017	1920	3 589 803	3 828 000	635	666	150 954	4 339	146 615	4,08	3,88
SO	Grenchen	Haldenstrasse 50-54	PE	06.10.2017	2015	8 416 366	8 969 000	1 816	1 558	326 641	3 661	322 980	3,62	4,15
SO	Soleure	Erlenweg 30+32	PE	01.11.2017	1951	3 052 980	3 372 000	1 904	786	142 530	118	142 412	3,90	3,02
SO	Wangen	Bahnhofplatz 3a-d	PE	16.05.2017	2019	17 385 986	18 867 000	5 224	3 248	772 061	34 418	737 643	3,16	4,30
TG	Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 10-16	PE	30.03.2021	1960	16 791 495	17 443 000	2 960	2 803	650 260	-1 320	651 580	4,17	4,00
TI	Locarno	Via Bartolomeo Varenna 20a+20b/ Via Alberto Franzoni 5	PE	13.02.2019	2021	41 943 761	45 050 000	4 452	5 490	1 696 525	571 022	1 125 503	3,77	4,30

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

\*\* À l'achèvement des constructions

\*\*\* Non annualisé

## Annexe

Canton	Localité	Rue	Forme de propriété*	Date d'acquisition	Année de construction	Coûts de revient	Valeur vénale	Surface du terrain	Surface locative**	Revenu locatif [THÉORIQUE]***	Pertes sur loyers***	Produits bruts***		
												(revenu locatif [RÉEL])	Notation de l'emplacement	Notation de l'immeuble
						CHF	CHF	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	CHF	CHF	CHF		
VD	Bex	Route d'Aigle 15a+b	PE	16.08.2018	2018	9 451 147	10 642 000	3 292	1 489	423 553	22 917	400 635	3,33	4,46
VD	Bussigny	Route de Buyère 7	PE	25.07.2022	1986	6 768 395	6 645 000	2 888	655	108 402	2 341	106 061	3,90	3,31
VD	Lausanne	Avenue du Mont Blanc 9+10	PE	30.06.2020	1900	11 222 120	11 634 000	7 541	1 326	343 010	324	342 686	4,52	3,20
VD	Lausanne	Chemin de la Vulliette 18	PE	31.03.2022	2018	11 307 540	11 237 000	1 984	774	240 220	15 843	224 377	4,53	4,48
VD	Morges	Avenue du Moulin 7+9	PE	04.09.2020	1964	24 424 502	24 754 000	2 648	2 977	834 653	6 650	828 003	4,36	3,71
VD	Payerne	Route de la Vignette 3	PE	04.12.2017	2017	6 059 396	6 132 000	434	1 017	241 810	-1 169	242 979	3,33	4,67
VD	Pully	Chemin du Montillier 1	PE	01.07.2022	1960	13 151 826	13 159 000	1 280	1 288	183 024	701	182 323	4,44	3,31
VD	St-Sulpice	Rue du Centre 14	PE	15.07.2022	2016	10 611 928	10 796 000	1 315	504	147 100	4 511	142 589	4,22	4,21
VS	Brigue-Glis	Jesuitenweg 28-32	PE/DS	26.03.2019	2021	21 827 799	23 117 000	6 969	4 497	1 194 280	19 360	1 174 920	3,63	4,16
VS	Martigny	Rue d'Aoste 9	PE	01.06.2022	2019	10 368 905	10 193 000	307	1 463	212 800	5 181	207 619	3,58	4,45
ZG	Zoug	Baarerstrasse 107	PE	07.03.2019	1918	4 255 096	5 505 000	353	381	201 167	-	201 167	4,63	3,88
ZG	Zoug	Lüssiweg 16	PE	03.01.2018	1959	6 714 448	7 740 000	635	936	263 319	674	262 645	4,46	3,05
ZH	Buchs	Meierwiesenstrasse 54+56	PE	23.12.2019	1982	8 218 530	9 213 000	2 522	1 252	275 576	12 983	262 593	3,37	3,44
ZH	Dietikon	Schöneggstrasse 149+151	PE	04.12.2019	1962	6 280 688	6 476 000	1 420	1 103	242 063	-	242 063	3,73	2,66
ZH	Dübendorf	Kriesbachstrasse 67a	PE	03.06.2022	1968	5 591 358	5 489 000	1 581	892	82 444	383	82 061	3,87	3,00
ZH	Effretikon	Rappenstrasse 2	PE	11.05.2018	1962	4 450 669	5 510 000	1 301	868	187 690	947	186 743	3,55	3,55
ZH	Fehraltorf	Wermatswilerstrasse 20	PE	13.07.2017	2022	17 680 687	21 471 000	3 865	2 523	381 660	1 888	379 772	3,60	4,16
ZH	Kloten	Schürbungertweg 8	PE	28.06.2019	1960	3 686 904	4 264 000	901	564	137 134	127	137 007	3,90	2,71
ZH	Meilen	Seidengasse 50	PE	01.11.2019	2006	12 153 608	13 553 000	2 183	1 512	396 720	1 054	395 666	4,39	4,24
ZH	Oberengstringen	Eggstrasse 38+40	PE	30.07.2020	1971	6 568 869	7 289 000	2 451	712	230 604	2 000	228 604	3,77	3,18
ZH	Untereingstringen	Büelstrasse 30	PE	02.07.2018	1971	13 651 766	14 824 000	4 455	2 083	533 168	36 737	496 431	3,55	3,28
ZH	Wädenswil	Holzmoosrütistrasse 44+46	PE	15.12.2021	1973	23 773 888	24 755 000	5 109	2 475	700 385	22 412	677 973	4,07	3,60
ZH	Wallisellen	Friedenstrasse 6a+6b	PE	30.07.2020	1961	7 120 819	7 549 000	1 547	894	243 828	5 020	238 808	4,11	3,11
ZH	Wetzikon	Baumgartenstrasse 22+24	PE	29.04.2020	1959	9 286 378	9 344 000	1 424	826	317 759	10 956	306 803	4,17	4,04
ZH	Winterthour	Oberseenerstrasse 35	PE	20.07.2021	1967	5 173 425	5 655 000	764	782	178 892	-651	179 543	4,32	3,26
ZH	Winterthour	Rosentalstrasse 72	PE	08.03.2019	1961	4 848 743	6 233 000	737	592	186 440	28	186 412	4,60	4,15
ZH	Winterthour	Schlosstalstrasse 7+9	PE	01.06.2022	1965	12 279 787	12 010 000	1 916	1 480	211 226	2 800	208 426	4,25	3,00
ZH	Winterthour	Sonnenblickstrasse 10+12+19+25	PE	12.12.2018	1960	23 525 908	27 735 000	3 732	3 380	873 921	7 897	866 024	4,25	3,89
ZH	Winterthour	Sonnenblickstrasse 15+17	PE	31.10.2019	1960	5 518 007	6 250 000	1 342	897	156 590	-116	156 706	4,25	2,73
ZH	Zurich	Albisriederstrasse 40	PE	17.12.2020	1944	5 874 206	5 328 000	423	512	159 356	-136	159 492	4,30	3,02
ZH	Zurich	Albisstrasse 170	PE	01.12.2019	1929	7 154 009	7 296 000	865	566	192 207	11 788	180 418	4,30	3,36
ZH	Zurich	Albisstrasse 86	PE	28.06.2022	1895	5 372 662	5 354 000	153	352	61 200	-	61 200	4,63	2,63
ZH	Zurich	Arosastrasse 6+8	PE	18.04.2019	1928	16 757 035	18 301 000	725	944	294 038	189	293 849	4,83	3,97
ZH	Zurich	Burstwiesenstrasse 78	PE	01.11.2018	1966	5 822 916	8 222 000	516	616	203 650	-1 582	205 232	4,65	3,21
ZH	Zurich	Diererstrasse 19	PE	30.08.2021	1865	4 713 540	4 645 000	245	245	112 703	756	111 947	4,78	3,47
ZH	Zurich	Dörflistrasse 115	PE	01.11.2018	1929	3 340 272	3 113 000	168	418	92 960	2 791	90 169	4,83	3,00
ZH	Zurich	Frohburgstrasse 303	PE	18.04.2019	1968	7 524 365	8 226 000	570	480	289 750	-3 525	293 275	4,65	2,78
ZH	Zurich	Geissbergweg 21+25+27	PE	30.07.2020	1963	26 287 674	24 855 000	2 976	1 841	625 965	24 539	601 426	4,83	3,69
ZH	Zurich	Gladbachstrasse 6+8	PE	08.09.2021	1862	8 685 786	8 521 000	318	404	264 413	20 689	243 725	4,65	3,42
ZH	Zurich	Kanzleistrasse 107	PE	14.07.2017	1899	10 785 156	14 227 000	368	918	384 798	39	384 759	4,63	3,96
ZH	Zurich	Rankstrasse 17	PE	13.10.2020	1924	6 623 801	7 043 000	380	458	149 432	-15 524	164 956	4,48	2,71
ZH	Zurich	Rieterstrasse 49+51	PE	19.12.2019	1978	23 299 409	25 552 000	1 084	1 248	500 880	69 158	431 722	4,65	3,31
ZH	Zurich	Schaffhauserstrasse 440	PE	28.07.2017	1896	4 699 918	5 667 000	157	446	177 743	72	177 671	4,21	3,82
ZH	Zurich	Schaffhauserstrasse 488+490	PE	20.06.2022	1938	14 992 538	14 568 000	1 141	1 028	153 095	2	153 093	4,48	3,90
ZH	Zurich	Seestrasse 324+324a	PE	12.04.2019	1877	5 464 293	5 627 000	336	442	184 756	11 281	173 475	4,45	2,84
ZH	Zurich	Stüssistrasse 83	PE	14.11.2016	1985	11 881 301	14 363 000	951	1 498	466 084	1 304	464 780	4,65	4,03
ZH	Zurich	Ueberlandstrasse 343+343a	PE	17.12.2019	1960	14 892 447	15 307 000	1 078	1 616	468 878	-193	469 071	4,13	3,64
ZH	Zurich	Uetlibergstrasse 51	PE	29.11.2021	1931	7 369 682	6 992 000	293	535	150 336	3	150 333	4,65	2,80
ZH	Zurich	Wehntalerstrasse 402+404	PE	01.04.2022	1954	10 750 307	10 897 000	1 194	841	215 835	10 554	205 281	4,30	3,35
ZH	Zurich	Zurlindenstrasse 31	PE	14.11.2019	1960	7 783 207	8 849 000	195	506	238 418	120	238 298	4,48	3,54
<b>Total intermédiaire: 102</b>						<b>1 181 752 665</b>	<b>1 284 932 000</b>	<b>176 869</b>	<b>154 558</b>	<b>39 105 695</b>	<b>1 737 963</b>	<b>37 367 732</b>	<b>4,15</b>	<b>3,68</b>

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

\*\* À l'achèvement des constructions

\*\*\* Non annualisé

Canton	Localité	Rue	Forme de propriété*	Date d'acquisition	Année de construction	Coûts de revient	Valeur vénale	Surface du terrain	Surface locative**	Revenu locatif [THÉORIQUE]***	Pertes sur loyers***	Produits bruts*** (revenu locatif [RÉEL])	Notation de l'emplacement	Notation de l'immeuble
						CHF	CHF	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	CHF	CHF	CHF		
<b>IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL</b>														
AG	Oberentfelden	Ausserfeldstrasse 9	PE/DS	01.12.2022	1987	5 640 386	5 726 000	5 845	3 364	25 588	–	25 588	3,05	3,14
AG	Rheinfelden	Theodorshofweg 16–20	PE	25.06.2019	1979	23 338 555	25 852 000	13 235	4 580	1 400 900	25 149	1 375 751	3,64	3,88
BE	Berne	Laubeggstrasse 70	PE	30.01.2017	1965	9 293 179	8 022 000	3 335	4 663	515 218	–13 340	528 558	4,03	3,50
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 11	PE	30.01.2017	1994	42 015 565	37 464 000	15 202	27 253	2 916 891	833 124	2 083 767	3,51	4,17
BS	Bâle	Freie Strasse 52	PE	31.08.2020	1973	24 080 274	23 838 000	435	2 291	937 247	27 961	909 286	4,52	3,86
BS	Bâle	Gerbergasse 44/Gerbergässchen 7	PE	04.12.2020	1959	14 246 931	14 018 000	305	1 541	450 000	–7	450 007	4,44	3,55
BS	Bâle	Peter Merian-Strasse 47	PE	15.10.2019	1948	8 246 030	8 637 000	631	631	318 500	–7	318 507	4,42	4,68
BS	Bâle	Sattelgasse 2	PE	28.09.2018	1936	4 995 646	6 170 000	155	648	232 187	496	231 691	4,35	3,29
BS	Riehen	Schopfgrässchen 8	PE	13.06.2018	1968	8 442 678	8 479 000	1 984	1 224	450 036	26 867	423 169	3,41	3,27
ZG	Cham	Hinterbergstrasse 15+17	PE	01.09.2021	1989	28 871 491	30 163 000	5 448	8 148	1 402 182	124 710	1 277 472	4,38	4,17
ZG	Cham	Riedstrasse 3+5	PE	03.03.2021	1976	12 751 919	12 196 000	5 827	5 496	736 968	3 595	733 373	4,07	3,91
ZH	Dietikon	Limmatfeld-Strasse 20	PE	15.12.2019	1984	10 845 598	11 614 000	3 941	4 451	630 663	92 354	538 309	3,78	4,25
ZH	Dübendorf	Stettbachstrasse 6	PE	01.11.2017	1973	26 578 080	26 308 000	4 588	7 330	1 261 683	67 205	1 194 479	3,82	3,28
ZH	Egg	Gewerbstrasse 16–20	PPE	26.01.2018	1976	15 557 879	16 233 000	5 714	9 294	951 672	–	951 672	3,48	3,41
ZH	Nänikon	Stationsstrasse 57	PE	01.11.2019	1992	5 476 310	5 374 000	1 658	1 227	336 060	7 047	329 013	3,58	3,96
ZH	Schlieren	Ilfangstrasse 9+11/Industriestrasse 19	PE/DS	07.11.2016	1989	18 341 833	18 427 000	15 464	15 037	1 816 412	–53	1 816 465	3,96	3,91
ZH	Volketswil	Industriestrasse 22	PE	27.06.2018	1981	55 126 956	45 733 000	5 765	28 280	3 223 854	222 196	3 001 658	3,53	3,52
ZH	Volketswil	Müllerenstrasse 5	PE	27.06.2018	2016	8 680 995	11 600 000	5 617	2 002	448 548	–	448 548	3,67	3,90
ZH	Wädenswil	Rütihof 8–12	PE	01.04.2020	2020	34 721 735	37 367 000	5 997	15 138	1 728 215	68 701	1 659 514	3,27	4,30
ZH	Wallisellen	Birkenweg 4/Oberwiesenstrasse 4	PE	01.11.2016	1963	24 632 408	24 964 000	3 232	6 270	1 149 964	6 618	1 143 345	4,14	4,39
ZH	Wetzikon	Kastellstrasse 10+12	PE	11.12.2019	1965	22 010 594	22 862 000	12 693	8 753	1 159 931	–	1 159 931	3,65	3,99
ZH	Winterthur	Auwiesenstrasse 1	PE	04.10.2017	1970	11 421 213	12 598 000	4 463	5 194	670 634	–	670 634	4,06	3,97
ZH	Zurich	Bahnhofstrasse 69a	PE	23.12.2021	1898	169 772 820	168 288 000	269	1 352	2 748 008	99 030	2 648 978	4,47	3,91
ZH	Zurich	Bernerstrasse Nord 202–210	PE	11.07.2019	1977, 1976	25 090 078	25 478 000	6 231	8 820	1 390 759	29 336	1 361 424	4,55	3,34
ZH	Zurich	Hardturmstrasse 120	PPE	18.10.2019	1990	10 779 936	12 072 000	1 045	1 326	402 033	–	402 033	4,60	3,70
ZH	Zurich	Herostrasse 9	PE	01.02.2018	1975	20 307 053	19 469 000	1 815	6 896	1 305 847	179 709	1 126 138	4,59	2,48
ZH	Zurich	Strehlgasse 5	PE	02.09.2020	1900	4 482 532	5 102 000	53	137	134 000	30 000	104 000	4,40	3,25
<b>Total intermédiaire: 27</b>						<b>645 748 673</b>	<b>644 054 000</b>	<b>130 947</b>	<b>181 346</b>	<b>28 744 001</b>	<b>1 830 690</b>	<b>26 913 311</b>	<b>4,06</b>	<b>3,82</b>
<b>IMMEUBLES À USAGE MIXTE</b>														
AG	Baden	Mellingerstrasse 138+140	PE	30.11.2021	1961, 1969	9 648 452	9 295 000	2 350	3 791	541 872	2 301	539 571	4,16	2,63
AG	Rheinfelden	Obertorplatz 1+3	PE	01.10.2019	1981	6 653 397	7 080 000	1 482	1 554	283 490	886	282 604	3,94	3,06
BL	Allschwil	Lindenstrasse 1	PE	31.01.2022	1962	7 025 422	6 806 000	581	1 064	245 443	7 942	237 501	4,22	3,34
BL	Birsfelden	Hauptstrasse 28+30	PE	03.08.2017	1972	43 418 084	44 172 000	3 067	6 373	1 629 201	224 262	1 404 939	3,69	4,40
BS	Bâle	Feldbergstrasse 50/Klybeckstrasse 33	PE	31.03.2021	1859	7 279 748	6 631 000	340	1 072	227 268	–1 103	228 372	4,29	3,36
BS	Bâle	Inselstrasse 61+61a	PE	02.07.2020	1925	4 494 443	4 624 000	515	1 091	163 536	–11	163 547	4,12	3,62
GE	Genève	Boulevard de la Cluse 20	PE	30.05.2018	1919	14 247 857	14 203 000	284	1 160	423 776	19 021	404 755	4,10	3,86
GE	Genève	Rue de la Baillive 2	PE	01.12.2021	1901	8 097 087	7 730 000	158	785	236 425	2 688	233 737	4,48	3,32
GE	Genève	Rue des Savoises 19	PE	20.12.2019	1958	7 039 660	7 756 000	206	798	285 712	17 002	268 710	4,30	2,74
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 28–32	PE	27.12.2017	1959	13 808 513	11 845 000	3 749	4 835	670 668	144 027	526 641	3,73	2,68
NE	Le Locle	Rue Henry-Grandjean 1	PE	30.05.2018	1968	2 597 884	2 243 000	549	2 746	317 431	43 099	274 332	3,06	2,66
TI	Bellinzzone	Via alla Moderna 1+3	PE	11.05.2018	1950	8 179 927	7 460 000	1 328	2 584	358 385	180 217	178 168	3,85	3,34
VD	Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 1+3/Rue du Milieu 2+4	PE	31.12.2021	1898	9 785 502	9 691 000	571	1 536	365 738	12 521	353 217	4,12	3,64
ZH	Adliswil	Albisstrasse 27	PE	15.11.2019	1960	12 195 909	12 036 000	1 969	1 657	377 546	11 858	365 688	3,74	3,16
ZH	Winterthur	Obergasse 2a	PE	01.11.2018	1968	7 478 139	9 239 000	339	1 042	357 002	–189	357 191	4,54	2,65
ZH	Zurich	Albisstrasse 9	PE	07.02.2020	1927	10 395 070	11 032 000	308	1 085	286 665	30 205	256 460	4,41	3,65
ZH	Zurich	Müllerstrasse 57	PE	18.01.2019	1893	9 227 425	11 030 000	183	557	11 309	5 775	5 534	4,61	3,57
ZH	Zurich	Rotbuchstrasse 66	PE	11.11.2021	1911	12 409 981	12 175 000	381	921	256 469	–1 370	257 839	4,71	3,71
ZH	Zurich	Rotwandstrasse 51	PE	20.12.2021	1879	6 032 307	5 954 000	249	530	133 795	–	133 795	4,79	3,02
ZH	Zurich	Sternenstrasse 21	PE	20.10.2020	1920	8 426 832	8 011 000	232	681	176 289	–2 152	178 441	4,42	3,50
<b>Total intermédiaire: 20</b>						<b>208 441 640</b>	<b>209 013 000</b>	<b>18 841</b>	<b>35 862</b>	<b>7 348 022</b>	<b>696 978</b>	<b>6 651 044</b>	<b>4,11</b>	<b>3,52</b>

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

\*\* À l'achèvement des constructions

\*\*\* Non annualisé

## Annexe

Canton	Localité	Rue	Forme de propriété*	Date d'acquisition	Année de construction	Coûts de revient	Valeur vénale	Surface du terrain	Surface locative**	Revenu locatif [THÉORIQUE]***	Pertes sur loyers***	Produits bruts***	Notation de l'emplacement	Notation de l'immeuble
												(revenu locatif [RÉEL])		
						CHF	CHF	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	CHF	CHF	CHF		
<b>TERRAINS À BÂTIR, Y COMPRIS LES BÂTIMENTS À DÉMOLIR ET LES IMMEUBLES EN CONSTRUCTION</b>														
AG	Baden	Brown Boveri Platz 4	PE	04.02.2019	2023	100 171 390	104 464 000	3 360	11 707	–	–	–	4,08	4,30
TI	Paradiso	Riva Paradiso 18	PE	01.02.2018	2023	20 540 179	18 382 000	756	2 283	–	–	–	3,57	4,14
ZH	Höri	Altmannsteinstrasse 30–34/ Wehntalerstrasse 8+10	PE	07.02.2017	1972	6 187 250	5 434 000	5 544	6 090	802 931	578 760	224 171	3,06	1,72
ZH	Uitikon	Leuengasse 26–36	PE	02.07.2018	2024	99 789 056	108 850 000	19 303	16 117	–	–	–	4,18	4,58
ZH	Wetzikon	Pestalozzistrasse/Kantonsschulstrasse	PE	01.11.2017	2026	11 946 714	12 782 000	4 314	5 859	–	–	–	3,80	4,29
ZH	Zurich	Albisriederstrasse 166	PE	13.12.2017	2024	6 174 643	12 622 000	799	1 250	200 405	992	199 412	4,38	2,53
ZH	Zurich	Moosstrasse 39	PE	13.12.2022	2024	7 397 534	7 403 000	1 108	1 345	–	–	–	4,48	4,50
ZH	Zurich	Oberwiesenstrasse 63	PE	22.12.2020	2023	3 446 015	3 584 000	508	507	–	–	–	4,65	3,93
ZH	Zurich	Seebahnstrasse 141	PE	05.05.2017	1895, 2024	3 833 961	4 510 000	184	500	–	–	–	4,48	4,10
ZH	Zurich	Soodstrasse 90	PE	02.04.2019	2022	16 869 252	18 033 000	2 069	2 410	–	288	–288	4,30	4,46
ZH	Zurich	Winterthurerstrasse 703/ Ueberlandstrasse 370	PE/PPE	01.07.2021	2027	92 397 757	91 537 000	9 682	15 689	–	–	–	4,28	4,17
<b>Total intermédiaire: 11</b>						<b>368 753 749</b>	<b>387 601 000</b>	<b>47 627</b>	<b>63 756</b>	<b>1 003 336</b>	<b>580 040</b>	<b>423 296</b>	<b>4,15</b>	<b>4,25</b>
<b>Total: 160</b>						<b>2 404 696 728</b>	<b>2 525 600 000</b>	<b>374 284</b>	<b>435 520</b>	<b>76 201 054</b>	<b>4 845 672</b>	<b>71 355 382</b>	<b>4,11</b>	<b>3,78</b>

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

\*\* À l'achèvement des constructions

\*\*\* Non annualisé



## Placements

	31.12.2022	31.12.2021
Placements cotés en Bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public: évalués selon les cours payés sur le marché principal; suivant OPC-FINMA art. 84, al. 2 let. A	0	0
Placements pour lesquels aucun cours selon la let. a n'est disponible: évalués selon des paramètres observables sur le marché; conformément à OPC-FINMA art. 84, al. 2 let. B	0	0
Placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché; conformément à OPC-FINMA art. 84, al. 2 let. c	2 525 600 000	2 216 762 000
<b>Total</b>	<b>2 525 600 000</b>	<b>2 216 762 000</b>

## Achats et ventes de terrains

### Achats

Canton	Localité	Rue	Usage	Transfert de propriété	Valeur vénale en CHF
BL	Birsfelden	Baumgartenweg 5-10	Logement	03.01.2022	27 743 000
BL	Allschwil	Lindenstrasse 1	Mixte	31.01.2022	6 806 000
GE	Genève	Avenue Pictet-de-Rochemont 22	Logement	24.03.2022	17 490 000
BE	Berne	Elfenauweg 29	Logement	28.03.2022	6 671 000
VD	Lausanne	Chemin de la Vulliette 18	Logement	31.03.2022	11 237 000
ZH	Zurich	Wehntalerstrasse 402 + 404	Logement	01.04.2022	10 897 000
GE	Genève	Rue Henri-Veyrassat 10	Logement	31.05.2022	14 309 000
VS	Martigny	Rue d'Aoste 9	Logement	01.06.2022	10 193 000
ZH	Dübendorf	Kriesbachstrasse 67a	Logement	03.06.2022	5 489 000
ZH	Winterthur	Schlosstalstrasse 7 + 9	Logement	07.06.2022	12 010 000
ZH	Zurich	Schaffhauserstrasse 488 + 490	Logement	20.06.2022	14 568 000
AG	Suhr	Roggenweg 6-12	Logement	28.06.2022	12 151 000
ZH	Zurich	Albisstrasse 86	Logement	28.06.2022	5 354 000
VD	Pully	Chemin du Montillier 1	Logement	01.07.2022	13 159 000
VD	Saint-Sulpice	Rue du Centre 14	Logement	15.07.2022	10 796 000
VD	Bussigny	Route de Buyère 7	Logement	25.07.2022	6 645 000
AG	Oberentfelden	Ausserfeldstrasse 9	Mixte	07.12.2022	5 726 000
ZH	Zurich	Moosstrasse 39	Terrain à bâtir	13.12.2022	7 403 000
<b>Total: 18 biens</b>					<b>198 647 000</b>

### Ventes

	Prix de vente en CHF
Aucune	---
<b>Total</b>	<b>0</b>

## Recettes locatives par locataire supérieures à 5%

### Part en %

Aucune	---
<b>Total</b>	<b>---</b>

## Engagements de paiement contractuels après le jour de clôture du bilan au 31.12.2022

## Engagements de paiement

Type d'engagement	Utilisation	Transfert de propriété	Investissement (prév.) en CHF
<b>Engagements de paiement pour des achats de terrains</b>			
Yverdon-les-Bains (VD), Rue du Lac 1 + 3/Rue du Milieu 2 + 4	Mixte	31.12.2021	550 000
Winterthur (ZH), Schlosstalstrasse 7 + 9	Logement	07.06.2022	300 000
Frauenfeld (TG), Zürcherstrasse 305*	Mixte	03.01.2023	11 233 186
Wil (SG), Bahnhofstrasse 40*	Commerce	03.01.2023	17 533 829
<b>Total achats de terrains</b>			<b>29 617 015</b>
<b>Engagements de paiement pour des mandats de construction et investissements dans des immeubles</b>			
<b>Montant total</b>			<b>126 586 457</b>
<b>Engagements de paiement issus des contrats de bail</b>			
<b>Montant total</b>			<b>450 000</b>
<b>Total des engagements de paiement</b>			<b>156 653 472</b>

\* Transaction autorisée entre

## Hypothèques accordées et autres engagements garantis par des hypothèques

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
<b>Hypothèques rétrocedées</b>				
Aucune				---
<b>Total des hypothèques rétrocedées</b>				<b>0</b>
<b>Hypothèques accordées</b>				
Financement Achats	Gage immobilier	14.12.2020–31.12.2023	1,53%	5 300 000
Financement Achats	Gage immobilier	14.12.2020–31.12.2023	2,50%	3 300 000
Financement Projet	Gage immobilier	19.01.2021–31.12.2023	2,50%	390 000
Financement Projet	Gage immobilier	08.03.2021–31.12.2023	2,50%	50 000
Financement Projet	Gage immobilier	25.06.2021–31.12.2023	2,50%	30 000
Financement Projet	Gage immobilier	03.08.2021–31.12.2023	2,50%	30 000
Financement Projet	Gage immobilier	30.09.2021–31.12.2023	2,50%	25 000
Financement Projet	Gage immobilier	22.11.2021–31.12.2023	2,50%	35 000
Financement Projet	Gage immobilier	07.12.2021–31.12.2023	1,53%	890 000
Financement Projet	Gage immobilier	07.12.2021–31.12.2023	2,50%	1 110 000
Financement Projet	Gage immobilier	27.12.2021–31.12.2023	2,50%	60 000
Financement Projet	Gage immobilier	31.01.2022–31.12.2023	2,50%	10 000
Financement Projet	Gage immobilier	23.02.2022–31.12.2023	2,50%	35 000
Financement Projet	Gage immobilier	07.03.2022–31.12.2023	2,50%	70 000
Financement Projet	Gage immobilier	31.03.2022–31.12.2023	2,50%	42 823
Financement Projet	Gage immobilier	30.05.2022–31.12.2023	2,50%	30 000
Financement Projet	Gage immobilier	07.06.2022–31.12.2023	2,50%	30 000
Financement Projet	Gage immobilier	30.06.2022–31.12.2023	2,50%	43 676
Financement Projet	Gage immobilier	18.07.2022–31.12.2023	2,50%	10 000
Financement Projet	Gage immobilier	02.08.2022–31.12.2023	2,50%	100 000
Financement Projet	Gage immobilier	29.08.2022–31.12.2023	2,50%	30 000
Financement Projet	Gage immobilier	19.09.2022–31.12.2023	2,50%	71 701
Financement Projet	Gage immobilier	10.10.2022–31.12.2023	1,53%	10 000
Financement Projet	Gage immobilier	24.10.2022–31.12.2023	1,53%	20 000
Financement Projet	Gage immobilier	31.10.2022–31.12.2023	1,53%	30 000
Financement Projet	Gage immobilier	05.12.2022–31.12.2023	1,53%	130 000
Financement Projet	Gage immobilier	19.12.2022–31.12.2023	1,53%	30 000
Financement Projet	Gage immobilier	31.12.2022–31.12.2023	1,53%	58 361
<b>Total des hypothèques accordées</b>				<b>11 971 561</b>

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

### Parts en CHF

Aucune	---
<b>Total</b>	<b>0</b>

### Participations dans des sociétés immobilières

Les conclusions des participations sont entièrement consolidées; exception: la participation dans Zwing Littau AG\*\*\*.

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

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

\*\* La liquidation a été décidée lors de l'assemblée générale du 13.09.2022.

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



## Hypothèques à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
<b>Hypothèques rétrocedées</b>				
Reprise à l'achat	Gage immobilier	14.11.2019–31.01.2022	1,05%	2 892 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	01.10.2020–31.03.2022	1,20%	27 500
Reprise à l'achat	Gage immobilier	06.12.2021–31.03.2022	3,97%	4 375
Financement achats/projets	Gage immobilier	10.12.2021–10.06.2022	-0.08% à -0.04%	78 630 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	23.12.2021–10.06.2022	-0.08% à -0.04%	168 170 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	25.05.2021–24.06.2022	-0.06% à -0.01%	20 630 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.07.2021–24.06.2022	-0.06% à -0.01%	14 850 000
Financement achats/projets	Aucun	14.12.2021–24.06.2022	0,00%	15 400 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.12.2021–24.06.2022	-0.06% à -0.01%	13 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	22.12.2021–24.06.2022	-0.10% à -0.03%	5 950 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	22.12.2021–24.06.2022	-0.06% à -0.01%	27 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	23.12.2021–24.06.2022	-0.10% à -0.03%	26 400 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.01.2022–24.06.2022	-0.07% à 0.02%	23 500 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.05.2022–24.06.2022	0,05%	15 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.05.2022–24.06.2022	0,05%	13 300 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	01.06.2022–24.06.2022	0,05%	10 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	03.06.2022–24.06.2022	0,05%	5 400 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	01.10.2020–30.06.2022	1,20%	27 500
Reprise à l'achat	Gage immobilier	06.12.2021–30.06.2022	3,97%	4 375
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.06.2022–14.07.2022	0,05%	7 500 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.06.2022–14.07.2022	0,05%	7 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	24.06.2022–25.07.2022	0,35%	6 790 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	01.07.2022–02.08.2022	0,34%	13 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	29.06.2022–29.08.2022	0,40%	5 300 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	10.12.2021–31.08.2022	-0.10% à +0.30%	29 130 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.12.2021–31.08.2022	-0.10% à +0.30%	13 800 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.01.2022–31.08.2022	-0.10% à +0.30%	12 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	22.02.2022–31.08.2022	-0.10% à +0.30%	1 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	24.02.2022–31.08.2022	-0.10% à +0.30%	1 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	28.02.2022–31.08.2022	-0.10% à +0.30%	4 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	21.03.2022–31.08.2022	-0.10% à +0.30%	2 500 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	24.03.2022–31.08.2022	-0.10% à +0.30%	17 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.03.2022–31.08.2022	-0.10% à +0.30%	11 200 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	04.04.2022–31.08.2022	-0.10% à +0.30%	10 380 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	25.04.2022–31.08.2022	-0.10% à +0.30%	5 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	02.05.2022–31.08.2022	-0.10% à +0.30%	1 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	02.05.2022–31.08.2022	-0.03% à +0.30%	2 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	07.06.2022–31.08.2022	-0.03% à +0.30%	11 700 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	01.10.2020–30.09.2022	1,20%	27 500
Reprise à l'achat	Gage immobilier	06.12.2021–30.09.2022	3,97%	4 375
Financement achats/projets	Gage immobilier	24.06.2022–16.12.2022	0.28% à 0.85%	30 730 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	01.09.2022–16.12.2022	0.35% à 0.85%	12 100 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	17.10.2022–16.12.2022	0,81%	2 000 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	01.10.2020–31.12.2022	1,20%	27 500
Reprise à l'achat	Gage immobilier	04.02.2021–31.12.2022	1,90%	750 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	01.06.2021–31.12.2022	0,00%	877 500
Reprise à l'achat	Gage immobilier	06.12.2021–31.12.2022	3,97%	4 375
<b>Total des hypothèques rétrocedées</b>				<b>648 007 000</b>

## Annexe

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
<b>Hypothèques à court terme (&lt; 1 an)</b>				
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.11.2022–13.01.2023	0,96%	170 300 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.11.2022–13.01.2022	1,02%	3 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	21.11.2022–20.01.2023	1,07%	2 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	28.11.2022–30.01.2023	1,06%	3 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.11.2022–30.01.2023	1,06%	19 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	16.12.2022–16.02.2023	1,22%	56 560 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.08.2022–28.02.2023	0,65%	50 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.11.2022–28.02.2023	1,19%	2 200 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	05.12.2022–06.03.2023	1,16%	22 500 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	09.12.2022–08.03.2023	1,18%	5 400 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.12.2022–13.03.2023	1,27%	6 950 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	16.12.2022–16.03.2023	1,25%	27 830 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.11.2019–31.03.2023	1,07%	19 081 250
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.08.2022–31.05.2023	0,75%	50 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	29.08.2022–31.08.2023	0,85%	5 300 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.08.2022–31.08.2023	0,85%	40 070 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	01.01.2019–30.09.2023	2,20%	325 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	04.02.2021–30.11.2023	0,95%	100 000
<b>Total des hypothèques à court terme</b>				<b>483 616 250</b>
<b>Hypothèques à long terme (1 à 5 ans)</b>				
Reprise à l'achat	Gage immobilier	04.02.2021–31.03.2025	1,75%	28 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	04.02.2021–31.12.2025	1,00%	750 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	01.10.2020–31.10.2026	1,20%	5 280 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	01.04.2012–31.03.2027	2,65%	900 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	02.12.2019–16.04.2027	0,93%	1 000 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	06.12.2021–23.07.2027	3,97%	2 595 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	06.12.2021–23.07.2027	3,97%	450 000
<b>Total des hypothèques à long terme (1 à 5 ans)</b>				<b>11 003 000</b>
<b>hypothèques à long terme (&gt; 5 ans)</b>				
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	1 700 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	8 400 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	1 250 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	5 800 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	15 550 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	2 400 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	4 750 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	3 530 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	970 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	5 650 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	30.06.2020–30.06.2030	0,92%	1 530 000
Reprise à l'achat	Gage immobilier	31.10.2020–31.10.2030	0,92%	190 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	10.06.2022–01.04.2031	0,59%	100 000 000
<b>Total des hypothèques à long terme (&gt; 5 ans)</b>				<b>151 720 000</b>
<b>Total des hypothèques</b>				<b>646 339 250</b>

## Taux effectifs des rémunérations

### Rémunérations et frais accessoires imputés aux investisseurs

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

### Rémunérations et frais accessoires imputés à AKARA Diversity PK

Rémunération	Taux maximum	Taux effectifs	Base
<b>Rémunérations à la direction du fonds</b>			
Commission de gestion (frais de gestion)	1,00%	0,35%	Fortune totale du fonds
Honoraires de construction et de rénovation (jusqu'au 31.07.2022)	3,00%	3,00%	Coûts de construction
Honoraires de construction et de rénovation (depuis 01.08.2022)*	9,00%	3,30%	Coûts de construction
Indemnité d'achat	2,00%	1,00%	Prix d'achat
Indemnité de vente	2,00%	n/d	Prix de vente
<b>Rémunérations à des tiers</b>			
Rémunération à la banque dépositaire (commission de la banque dépositaire)	0,05%	0,04%	Valeur nette d'inventaire des parts
Commission de distribution de la banque dépositaire	0,50%	0,25%	Montant brut de la distribution
Rémunération aux gérances immobilières	5,00%	3,87%	Recettes locatives brutes

\* Nouveau règlement des honoraires conformément au contrat de fonds modifié: désormais, allocation de 9% au maximum des coûts de construction pour les prestations de construction de la direction du fonds, car toutes les prestations de construction (développement, fiduciaire de construction et gestion de la construction) sont actuellement fournies par la direction du fonds (Swiss Prime Site Solutions AG). Auparavant, seul le fiduciaire de construction était fourni par la direction du fonds (Akara Funds AG), tandis que le développement et la gestion de la construction étaient assurés par Akara Real Estate Management AG.

## Bases pour le calcul de la valeur nette d'inventaire

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Indications concernant toute affaire ayant une portée économique ou légale significative

### Modifications du contrat de fonds

Le contrat de fonds actuel de l'Akara Diversity PK (annexe incluse) est entré en vigueur le 9 août 2022 et a été publié sur [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch). Ce dernier remplace le contrat de fonds du 1<sup>er</sup> mai 2020. L'adaptation du contrat de fonds a été publiée le 14 juin/8 juillet 2022 sur [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

### Litiges

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

### Interprétation de la loi

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

### Direction du fonds et banque dépositaire

Au cours de la période sous revue, le 9 août 2022, la direction du fonds est passée d'Akara Funds AG à Swiss Prime Site Solutions AG. Ceci suite à la vente du groupe Akara à Swiss Prime Site Solutions AG et dans le cadre de la fusion de l'Akara Funds AG et de Swiss Prime Site Solutions AG. Aucune modification n'a eu lieu concernant la banque dépositaire en raison de la fusion l'Akara avec Swiss Prime Site Solutions.

### Dirigeants

Depuis le 9 août 2022 et le transfert de la direction du fonds d'Akara Funds AG à Swiss Prime Site Solutions AG, les personnes suivantes sont responsables de la direction au sein de cette dernière:

- Anastasius Tschopp, CEO
- Philippe Brändle, CFO
- Reto Felder, CIO (SPA Immobilien Schweiz)
- Patrick Mandlehr, CIO (Diversity)
- Jerome Pluznik, Head Legal & Compliance

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

Il n'y a pas eu de changement au niveau des personnes dirigeantes de la banque dépositaire.

### Résultats après la date de clôture du bilan / autres

Pour des raisons de bonne gouvernance d'entreprise, l'organe de révision statutaire du groupe, KPMG AG, sera remplacé par PwC AG au sein du groupe Swiss Prime Site après plusieurs années. Le changement dans les différentes sociétés du groupe aura lieu au cours du premier semestre 2023. Pour Swiss Prime Site Solutions AG, le changement a donc été effectif le 2 février 2023. La société d'audit prudentiel de l'Akara Diversity PK n'est pas concernée par ce changement. KPMG AG conserve ce mandat.

### **Crise ukrainienne / répercussions pandémie de COVID-19**

La situation en Ukraine, qui reste malheureusement peu réjouissante au moment de la rédaction du présent rapport annuel, les inconnues politiques qui y sont liées ainsi que les difficultés de livraison de divers matériaux, toujours perceptibles suite à la pandémie de COVID-19 (dite « coronavirus »), constituent une grande source d'incertitude. Les retards de livraison et la hausse des prix des matériaux de construction, ainsi que la question de savoir si et dans quelle mesure une éventuelle pénurie d'énergie pour l'Europe occidentale et la Suisse aura des répercussions sur le fonds Akara Diversity PK, ne peuvent actuellement pas être évalués de manière fiable. Le Conseil d'administration et la direction du fonds suivent de près l'évolution de la situation et analysent les éventuelles mesures à prendre.

### **Transactions avec des personnes proches**

Au cours de la période sous revue, la direction du fonds a signé pour Akara Diversity PK des contrats d'achat pour deux biens immobiliers du portefeuille de Swiss Prime Site Immobilien AG. Le transfert des deux biens dans le portefeuille d'Akara Diversity PK a eu lieu début janvier 2023, après l'obtention de l'autorisation exceptionnelle de la FINMA pour ces deux transactions entre personnes proches. Les deux transactions ont été conclues aux conditions du marché.

Par ailleurs, Akara Real Estate Management AG, Zoug, qui a été mandatée par l'ancienne direction du fonds, Akara Funds AG, pour l'exécution de mandats d'ET, de mandats de conseil en construction et de mandats de construction ainsi que pour la gérance technique d'immeubles du portefeuille d'Akara Diversity CP, était une personne proche au sens de l'art. 91a OPCC. Ces mandats ont été conclus aux conditions habituelles du marché (art. 63 al. 2 LPCC et art. 32, 32a et 91a OPCC-FINMA, respectivement ch. 18 des directives pour les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland du 2 avril 2008, état au 13 septembre 2016). Suite à la fusion d'Akara Funds AG ou d'Akara Real Estate Management AG avec Swiss Prime Site Solutions AG, les ordres mentionnés sont exécutés depuis le 9 août 2022 au sein ou de manière indépendante par la direction du fonds.

### **Respect des restrictions d'investissement**

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



Birsfelden (BL), Hauptstrasse 28 et 30 | Valeur vénale: CHF 44 Mio | Revenu locatif [THÉORIQUE]: CHF 1,6 Mio | Surface locative: 6 373 m<sup>2</sup> | Utilisation: Mixte



# Certificats

## Rapport de l'évaluateur



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

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

13. März 2023

### Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2022

#### Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Swiss Prime Site Solutions AG wurden sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Areal- und Entwicklungsliegenschaften des Swiss Diversity Property Fund PK durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31.12.2022 bewertet.

#### Bewertungsstandards und -grundlagen

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

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

Jedes Objekt wird individuell und nicht als Teil des Portfolios bewertet. Die Wertermittlung der Liegenschaften erfolgt auf Basis von auf dem Markt beobachtbaren Parametern. Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Finanzierungs- und Veräusserungskosten, Mehrwertsteuer etc.), werden im Einklang mit der Bewertungspraxis in der Schweiz nicht berücksichtigt. Grundlage für die Bewertung bilden aktuelle Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Dokumente und Daten zu den Liegenschaften wurden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit dieser Dokumente wird vorausgesetzt. Die Liegenschaften werden im Rahmen der Bewertung jeweils mindestens alle drei Jahre sowie zum Zweck einer Akquisition oder nach Umbau besichtigt.

#### Bewertungsmethodik

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

Der hierbei verwendete Diskontierungszinssatz reflektiert die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft und wird mittels Komponentenmethode festgelegt. Der Basisdiskontierungszinssatz bezieht sich auf die langfristige Renditeprognose für 10-jährige Bundesanleihen und wird um einen Zuschlag zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienpezifische Risiken werden pro Liegenschaft individuell berücksichtigt. Der Kapitalisierungszinssatz wird um das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr 11 adjustiert. Die langfristige Inflationsannahme wird hierbei mit 1.00% berücksichtigt.





**Bewertungsergebnis**

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 160 Objekte im Portfolio des Akara Swiss Diversity Property Fund PK. Im Berichtszeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 wurden 18 Liegenschaften akquiriert. Es wurde keine Liegenschaft verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertung wurden 20 Liegenschaften besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 31.12.2022 bei 2.54%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungssatz liegt per 31.12.2022 bei 2.61%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios Akara Swiss Diversity Property Fund PK per 31.12.2022 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 2'525'600'000 bewertet.

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
Akara Swiss Diversity Property Fund PK	160	2'525'600'000	2.54%	2.61%

**Unabhängigkeit**

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

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA  
Partner

Sebastian Zollinger

Sebastian Zollinger MRICS  
Director

## Rapport de la société audit



**KPMG AG**  
Badenerstrasse 172  
Postfach  
CH-8036 Zürich  
  
+41 58 249 31 31  
kpmg.ch

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

### **Akara Swiss Diversity Property Fund PK**

#### **Rapport relatif à l'audit des comptes annuels**

##### **Opinion d'audit**

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels (pages 4-7 & pages 29-48) du fonds de placement Akara Swiss Diversity Property Fund PK - comprenant le compte de fortune au 31 décembre 2022, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b-h et art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

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

##### **Fondement de l'opinion d'audit**

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

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

##### **Autres points**

Les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 ont été audités par un autre organe de révision qui a exprimé, dans son rapport en date du 21 avril 2022, une opinion d'audit non modifiée sur ces comptes annuels.

##### **Autres informations**

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

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



## Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi  
sur les placements collectifs 2022

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

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

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

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

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

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

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

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



**Akara Swiss Diversity Property Fund PK**

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi  
sur les placements collectifs 2022

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

KPMG AG

Jakub Pesek  
Expert-réviseur agréé  
Auditeur responsable

Michael Stamm  
Expert-réviseur agréé

La version allemande du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par la société d'audit. Par conséquent, c'est à elle seule que se réfère le rapport succinct de la société d'audit.

Zürich, 14 avril 2023



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

**AKARA**  
DIVERSITY PK

**Swiss Prime Site Solutions AG**

Alpenstrasse 15  
CH-6300 Zoug  
Tél. +41 58 400 94 00  
info@sps.swiss