



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Rapport annuel au 31.12.2024

Akara Swiss Diversity
Property Fund PK

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

Clause de non-responsabilité

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

Sommaire

04	Éditorial
06	L'essentiel en bref
07	Informations sur le fonds et organisation
10	Rapport d'activité
15	Structure du portefeuille
20	Durabilité
30	Cours des affaires
34	Chiffres de clôture
39	Annexe
40	Inventaire
54	Certificats

Éditorial

Chères investisseuses, chers investisseurs,

Depuis son lancement en 2016, le fonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK (« fonds Akara ») s'est imposé comme l'un des principaux fonds immobiliers pour les institutions de prévoyance exonérées d'impôts en Suisse. Grâce à une stratégie d'investissement plus ciblée et à une approche active de type « buy and manage », le fonds a connu une année 2024 fructueuse. Outre les augmentations de loyer dans le portefeuille et les premières locations réussies issues du pipeline de projets, la baisse des taux de vacance, l'amélioration de l'efficacité du portefeuille et les acquisitions ciblées ont contribué à l'augmentation des revenus. Nous sommes fiers de présenter un rendement de placement de 4,46 %, ce qui correspond à une surperformance de 0,85 % par rapport à l'Immo-Index CAFP mixte. En tant que Chief Investment Officer, je me réjouis de poursuivre cette évolution positive depuis le 1^{er} janvier 2025 et de positionner à long terme le fonds Akara comme le fonds immobilier leader pour les institutions de prévoyance suisses.



L'année 2024 a été marquée par une activité soutenue sur les marchés et une amélioration de l'environnement économique, notamment en ce qui concerne la politique de taux d'intérêt de la Banque nationale suisse. Le fonds a pu profiter de ces évolutions à bien des égards : les nouveaux projets de construction achevés ont été très populaires grâce à une planification adaptée aux besoins. Le faible taux de vacance de 2,52 % de nos immeubles existants souligne en outre que nous proposons les bonnes utilisations aux bons emplacements. En outre, l'accent a été mis sur les investissements conformes aux critères ESG, avec des mesures telles que les green leases, les matériaux de construction durables et les méthodes de construction efficaces sur le plan énergétique. Parallèlement, les activités de transaction ont été activement encouragées : des immeubles de petite taille ont été vendus de manière ciblée, car leur volume relativement faible mobilisait des ressources de gestion disproportionnées, en particulier lorsqu'il s'agissait d'exploiter le potentiel de rendement existant de ces immeubles. Ces ventes nous ont permis de nous concentrer sur des projets en développement plus efficaces et conformes à notre stratégie. Nous avons ainsi pu acheter des projets comprenant au total plus de 315 nouveaux appartements, qui contribuent considérablement à l'augmentation de la valeur et du rendement du portefeuille.

Les prévisions économiques pour 2025 promettent une base stable pour le marché immobilier suisse. Sur cette base, le fonds Akara continuera à être actif sur le marché des transactions afin de renforcer l'efficacité du portefeuille à l'avenir. En tant que membre de Swiss Prime Site Solutions, nous bénéficions de compétences étendues en matière de développement, de construction, de finance et d'ESG, ce qui nous permet d'agir au plus haut niveau, tant sur le plan opérationnel que stratégique. Grâce au potentiel existant dans notre portefeuille très diversifié et à notre pipeline de développement d'environ CHF 600 millions, qui comprend des projets de constructions neuves et de densification urbaine durable, nous sommes parfaitement positionnés pour continuer à générer des rendements attractifs et des distributions stables pour nos investisseurs et leurs bénéficiaires l'année prochaine.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Jockers', with a long horizontal stroke extending to the right.

Christoph D. Jockers
Chief Investment Officer (Akara Fund)



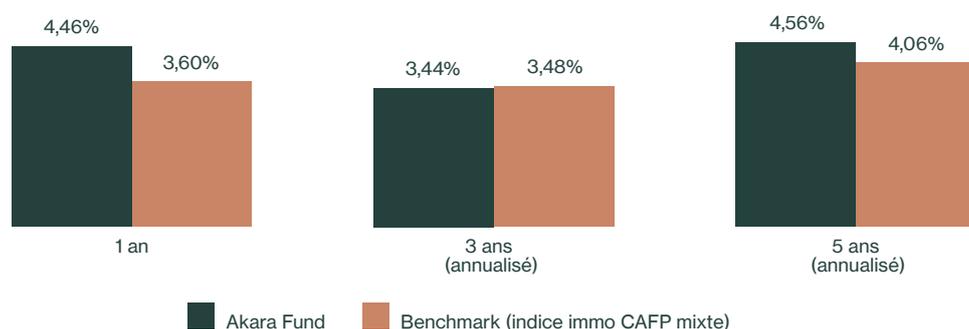
Photo: Soodstrasse 90, Zurich

L'essentiel en bref

		01.01.2024– 31.12.2024	01.01.2023– 31.12.2023
Données de base			
Émission de nouvelles parts du fonds	Nombre	74 705	111 091
Parts en circulation	Nombre	1 789 991	1 715 286
Valeur d'inventaire par part	CHF	1 152,73	1 138,03
Prix de rachat par part	CHF	1 098,00	1 115,27
Taux d'excompte / de capitalisation réel moyen	%	2.65/2.72	2.65/2.72
Compte de fortune			
Valeur vénale des bâtiments	CHF	2 967 802 000	2 693 114 000
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	2 997 356 954	2 746 569 390
Taux de financement externe	%	28,45	25,92
Quote-part des capitaux de tiers	%	31,16	28,93
Intérêts des capitaux de tiers	%	1,34	1,74
Durée restante des capitaux de tiers	Années	2,86	3,23
Fortune nette du fonds (VNI)	CHF	2 063 376 356	1 952 054 456
Compte de résultat			
Résultat net	CHF	60 020 498	53 500 181
Loyers	CHF	92 002 578	80 743 340
Taux de perte sur loyer	%	2,74	3,45
Durée restante des contrats de bail fixés (WAULT)	Années	4,49	4,11
Rendement et performance			
Distribution par part	CHF	35,00	34,50
Rendement de distribution	%	3,04	3,03
Taux de distribution*	%	104,38	110,61
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	4,33	2,56
Rendement du capital investi (ROIC)	%	3,45	2,20
Rendement des placements	%	4,46	2,63
dont le rendement de cashflow	%	3,04	2,81
dont le rendement lié à l'évolution de la valeur	%	1,42	-0,18
Rendement brut [THÉORIQUE] des constructions achevées	%	3,81	3,68
Rendement net des constructions achevées	%	3,03	2,96
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	76,82	76,44
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER_{REF} GAV)	%	0,52	0,53
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER_{REF} NAV)	%	0,74	0,74

* La distribution correspond à environ 91% du résultat réalisé au cours de l'exercice 2024, qui se compose du revenu net et des gains en capital réalisés sur les ventes d'immeubles.

Rendement de placement vs. benchmark



Informations sur le fonds et organisation

Données de base

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

Conseil d'administration



Jürg Sommer
Président du Conseil
d'administration



Philippe Keller
Membre du Conseil
d'administration



Marcel Kucher
Membre du Conseil
d'administration

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

- Jürg Sommer, de Sumiswald, à Safenwil (AG), président (également Group General Counsel de Swiss Prime Site AG, Zoug, ainsi que président du Conseil d'administration des sociétés du groupe Swiss Prime Site suivantes : Akara Property Development SA, Zoug, Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zoug, Fundamenta Consulting SA, Zoug, également en tant que président du Conseil de surveillance de Fundamenta Group Deutschland AG, Munich)
- 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, Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zoug, Fundamenta Consulting SA, Zoug, Jelmoli SA, Zurich, Swiss Prime Site Immobilien SA, Zurich, Swiss Prime Site Finance SA, Zoug, Swiss Prime Site Management SA, Zoug, également en tant que membre du Conseil de surveillance de Fundamenta Group Deutschland AG, Munich) ; membre du Conseil d'administration de Superlab Suisse SA, Zurich, de Flexoffice (Schweiz) SA, Zurich, et de Urban Connect SA, Zurich
- Philippe Keller, de Sarmenstorf, à Hergiswil (NW), membre (également Managing Partner chez PvB Pernet von Ballmoos SA, Zurich, ainsi que membre du Conseil d'administration d'Akara Property Development SA, Zoug)

Direction

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

- Anastasius Tschopp, de Sursee, à Hünenberg (ZG), CEO (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug, ainsi que membre de la Direction du Groupe Swiss Prime Site et membre du Conseil d'administration des sociétés du groupe Swiss Prime Site suivantes : Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zoug, Fundamenta Consulting SA, Zoug, également membre du Conseil de surveillance de Fundamenta Group Deutschland AG, Munich)
- Philippe Brändle, de Mosnang, à Zurich, CFO (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug) jusqu'au 31 mars 2024
- Bernhard Rychen, de Wilderswil, à Zoug, CFO (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug) à compter du 1^{er} avril 2024
- Jerome Pluznik, de Gänsbrunnen (SO), à Zurich, Head Legal & Compliance (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)
- Reto Felder, de Flühli, à Dottikon (AG), COO (et membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)
- Ricardo Ferreira, de Unterägeri, à Unterägeri (ZG), COO Mandates à compter du 1^{er} octobre 2024
- Deniz Gian Orga, de Soleure, à Uitikon Waldegg (ZH), COO & CIO Swiss Prime Fondation de placement à partir du 1^{er} juillet 2024 (également directeur de Luise Verwaltung GmbH en Allemagne – partie du groupe de placements SFP Living+ Europe)

Mise en œuvre opérationnelle



Anastasius Tschopp
CIO Akara Fund
(jusqu'au 31.12.2024)



Christoph D. Jockers
CIO Akara Fund
(à compter du 01.01.2025)



Bernhard Rychen
CFO



Jerome Pluznik
Head Legal & Compliance



Rubina Insam
Head Acquisitions & Sales
(Akara Fund)



Jacqueline Barth
Head Asset Management
(Akara Fund)



Regina Hardziewski
Head Sustainability

Informations sur le tiers

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

Délégation de missions partielles

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

Rapport d'activité de la direction du fonds

Nous avons le plaisir de vous présenter le rapport annuel 2024 concernant le huitième exercice du fonds Akara. Nous vous remercions de la confiance que vous accordez en tant que direction du fonds pour réaliser ensemble un rendement durable à partir de fonds de prévoyance. L'année 2024 a été couronnée de succès :

Faits marquants de l'année 2024

- **Surperformance de l'Immo-Index CAFP mixte de 0,85 % en 2024**
- **Augmentation du rendement de cash-flow à 3,04 %**
- **Excellent rendement lié à l'évolution de la valeur de 1,42 %**
- **Augmentation des revenus locatifs (à périmètre constant) de CHF 2,3 millions (+3,2 %)**
- **Hausse du WAULT de 4,11 ans à 4,49 ans**
- **Réduction du taux de perte sur loyer de 3,45 % à 2,74 %**
- **Réduction du taux d'intérêt moyen de la dette de 1,74 % à 1,34 %**

Généralités

Le fonds Akara clôture l'exercice 2024 avec un rendement de placement de 4,46 %. Le rendement de placement est constitué d'un rendement de cash-flow stable à hauteur de 3,04 % et d'un rendement lié à l'évolution de la valeur de 1,42 %. Depuis le lancement, le rendement de placement résilient se situe ainsi 7,59 points de pourcentage au-dessus de l'Immo-Index CAFP mixte.

Le rendement de distribution attrayant et exonéré d'impôt s'élève à 3,04 % et se situe donc dans la fourchette visée les années précédentes. À la date de paiement fixée au 25 avril 2025, le fonds distribuera CHF 35,00 par part aux investisseurs. La distribution correspond à environ 91 % du résultat réalisé au cours de l'année sous revue 2024, qui se compose des revenus nets ainsi que des gains en capital réalisés sur les ventes d'immeubles. De plus amples informations sont disponibles dans le compte de résultat aux pages 36–37.

Au cours de la période sous revue, les 12e et 13e émissions de capital du fonds Akara ont été réalisées. Au total, des capitaux propres d'un montant d'environ CHF 85 millions ont ainsi pu être levés et utilisés pour l'acquisition d'autres immeubles et le financement de nos projets en développement.

Gestion du portefeuille

Au cours de l'année sous revue, le portefeuille a été renforcé grâce à une gestion active, à l'achèvement de nouveaux projets de construction, à des acquisitions ciblées et à des ventes stratégiques, ce qui a permis d'améliorer encore le rendement net. Au 31 décembre 2024, il comprenait un total de 160 immeubles, dont 10 sont des projets en développement. La valeur vénale du portefeuille immobilier a augmenté de 10 % pour atteindre CHF 2,97 milliards. Grâce notamment à des nouvelles locations et à des acquisitions réussies, mais aussi à des relocations ainsi qu'à des modifications de loyers en raison de hausses de l'indice et du taux d'intérêt de référence, les revenus locatifs ont pu être augmentés pour s'établir à CHF 92,0 millions, ce qui représente une hausse de 14 %. La croissance à périmètre constant s'élève à 3,2 %, un taux réjouissant.

Outre les premières locations de nos projets en développement résidentiel, que nous abordons plus en détail dans la section « Development & Construction », nous sommes fiers de la dynamique positive des immeubles existants : grâce à une gestion active des locataires et à des concepts d'utilisation attrayants, nous avons pu obtenir des résultats positifs, en particulier dans le domaine des immeubles commerciaux. Ainsi, nous avons pu prolonger les contrats de location de près de 27 000 m² de surfaces commerciales avec les locataires existants ou conclure un contrat avec de nouveaux locataires. Ces changements de locataires et ces nouvelles locations ont également contribué à l'augmentation du taux de vacance : il s'élève à 2,52 % au 31 décembre 2024 et a donc augmenté pour la première fois en trois ans. Ce résultat reste toutefois inférieur à l'objectif stratégique de 3 %.

Enfin, nous avons également réussi à faire progresser notre pipeline de développement. Pour le nouveau projet de construction prévu à la Winterthurerstrasse à Zurich, qui sera prêt à être occupé à partir de 2028, nous avons pu obtenir le grand distributeur Coop comme locataire (durée du bail : 20 ans). Outre Coop, nous avons également pu acquérir Tertianum pour le projet de construction à Plan-les-Ouates, qui a été acquis en 2024 ; l'entreprise y exploitera une résidence pour personnes âgées à partir de 2027. Les deux contrats de location ont une durée fixe de 10 ans (Coop) et de 20 ans (Tertianum).

Outre Tertianum, nous comptons parmi nos nouveaux locataires d'autres entreprises renommées telles que Helsana, VZ Vermögenszentrum et Place B. Les loyers du marché ont été atteints, voire parfois dépassés, un résultat réjouissant pour le fonds.

Une analyse de notre expert en estimation indépendant PwC au 31 décembre 2024 montre qu'il existe également un potentiel à long terme : après investissement, les loyers du marché pour les immeubles à usage résidentiel du portefeuille existant du fonds Akara se situent, selon le benchmark PwC, autour du quantile de 60 %, alors que les loyers cibles actuels n'atteignent qu'environ le quantile de 40 %. Ce potentiel est réalisé progressivement et en fonction de l'état du bâtiment, soit par des optimisations ciblées de la structure locative, soit par des rénovations, des agrandissements de bâtiments ou des bâtiments neufs de remplacement. La rentabilité des projets est toujours au premier plan. En conséquence, les petits objets à potentiel de rendement, dont la rénovation ou la nouvelle construction nécessiterait des ressources internes disproportionnées, sont vendus de manière stratégiquement sélective. Les recettes sont réinvesties précisément dans des projets de construction plus importants et plus efficaces afin de renforcer durablement le fonds et d'augmenter encore son potentiel de rendement.

Acquisition & Sales

Au cours de la période sous revue, nous avons acquis six immeubles existants d'une juste valeur d'environ CHF 160 millions. Deux d'entre eux, situés à Mendrisio (TI) et Muri (AG), ont été conclus dans le cadre d'une transaction « sale and rent back ». Les parties contractantes sont des entreprises suisses traditionnelles bien établies, dont les modèles commerciaux sont à haut rendement, durables et hautement automatisés. En outre, nous avons acquis deux immeubles qui présentent un potentiel de réaffectation à moyen et long terme pour le logement : à Spreitenbach (AG), il s'agit d'un immeuble commercial qui, même avec son utilisation actuelle, offre un rapport rendement/risque attractif. À moyen terme, il pourrait être converti en logement grâce à une révision en cours du plan de zone. Le deuxième immeuble se trouve à Cointrin (GE), il a été construit en 2006 et est certifié Minergie. Le principal locataire est la ville de Genève, qui a loué d'autres surfaces à partir de l'été 2025. En raison de son emplacement, des réglementations en vigueur en matière de construction et de la demande croissante de logements à Genève, cet immeuble offre un potentiel de reconversion important et attractif à long terme.

Rapport d'activité de la direction du fonds

À la fin de l'année, nous avons acquis un immeuble existant à Etoy (VD). L'immeuble offre un concept d'habitation bien pensé, spécialement conçu pour les personnes âgées. Les appartements sont idéalement complétés par des services tels que la physiothérapie, proposés par les locataires commerciaux du rez-de-chaussée. Les locataires des appartements bénéficient également de la proximité immédiate de la résidence Tertianum Etoy, dont ils peuvent utiliser la gamme complète de services sur demande.

En plus des six immeubles existants, nous avons pu acquérir quatre projets en développement et en construction, complétant ainsi idéalement notre portefeuille de projets. Le volume total de ces quatre projets, y compris le terrain, s'élève à environ CHF 300 millions.

À Belmont-sur-Lausanne, nous avons acheté un immeuble en développement de près de 110 appartements, dont une partie sera vendue en propriété par étage après son achèvement en 2028. Le projet est basé sur un plan de quartier approuvé et fait actuellement l'objet d'une procédure de permis de construire. Les trois autres sont des projets de construction qui ont été acquis avec un permis légal : outre un projet de construction de 52 appartements à Giubiasco (achèvement prévu en 2027), deux terrains constructibles du nouveau quartier « Le Rolliet » à Plan-les-Ouates (GE) ont pu être acquis. Sur le terrain constructible B (achèvement en 2029), un immeuble d'habitation de 93 appartements sera construit, tandis que sur le terrain constructible J (achèvement en 2027), un immeuble d'habitation avec des résidences pour personnes âgées ainsi qu'un espace commercial au rez-de-chaussée seront construits. Pour ces derniers, des contrats de location à long terme ont déjà pu être conclus avec Tertianum et Coop.

Nous sommes fiers que sept des dix acquisitions au total aient été réalisées dans le cadre d'une procédure exclusive, un avantage non négligeable pour le fonds. Cet avantage se reflète également dans la plus-value réalisée d'un peu moins de CHF 3 millions.

Comme l'année précédente, nous avons profité de la forte demande sur le marché pour les petits immeubles d'habitation et avons vendu neuf petits immeubles pour un montant total d'environ CHF 50 millions. En outre, nous avons pu vendre à un investisseur institutionnel un immeuble que nous avons rénové et surélevé dans la région de Genève. Les ventes ont permis de réaliser un gain en capital réjouissant de plus de CHF 9 millions. Les ventes stratégiques réalisées contribuent à augmenter le rendement de cash-flow du produit et l'efficacité du portefeuille, ainsi qu'à générer des gains en capital pour nos investisseurs.

Development & Construction

Dans le domaine Development, les projets sont menés jusqu'à l'obtention du permis de construire. Au total, 23 projets de différentes tailles ont été traités en 2024, l'accent étant mis sur la densification urbaine, les méthodes de construction durables et la création de logements supplémentaires.

Dans le domaine Construction, 68 projets ont été réalisés, allant de petites mesures de rénovation à de nouvelles constructions à grande échelle. Ainsi, en 2024, nous avons pu achever quatre projets majeurs de notre pipeline de développement, comprenant environ 150 appartements. Il convient de souligner les deux nouveaux bâtiments achevés à la Leuengasse 20–24 à Uitikon-Waldegg et à la Moosstrasse 39 à Zurich, que nous avons pu remettre avec succès aux locataires après plusieurs années de développement et de construction. Le revenu locatif cible supplémentaire de ces quatre projets s'élève à environ CHF 3,7 millions et, selon l'objet, est supérieur de 10 à 20 % au loyer initialement prévu.

Les projets de construction en cours couvrent différentes régions, avec un volume d'investissement particulièrement élevé à Zurich, Lausanne et Genève. Des projets de construction neuve et de revitalisation sont mis en œuvre afin de poursuivre résolument la stratégie de durabilité tout en minimisant la surface occupée. La création de logements accessibles et de concepts d'habitat adaptés aux personnes âgées a également joué un rôle central dans la planification. L'accent est également mis sur les projets de construction de grande envergure qui s'étendent sur plusieurs années. Ces projets représentent un investissement important sur le marché du logement et contribuent à générer un rendement locatif stable à long terme pour le fonds. La rentabilité à long terme et l'optimisation de l'efficacité du portefeuille sont également décisives pour tous les projets.

Avec un pipeline de développement d'un volume de plus de CHF 600 millions, ce sont environ 900 logements et quelque 15 000 m² de surface commerciale qui verront le jour d'ici fin 2029. Il s'agit de repositionnements, avec de nombreuses transformations, mais aussi de constructions neuves. Nous sommes convaincus que nos projets créeront des espaces de vie attrayants qui, grâce aux loyers prévus et à un contrôle rigoureux des coûts, contribueront à un rendement durablement attractif.

Stratégie de durabilité

La direction du fonds tient compte des critères ESG à la fois au niveau de l'entreprise, du fonds et des biens immobiliers. Ainsi, elle intègre les critères ESG à ses décisions d'investissement, participe au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), relève les indices environnementaux de l'AMAS, travaille sur le monitoring énergétique et environnemental, et sur le plan de réduction des émissions de CO₂. En outre, les projets de construction intègrent différentes installations bénéficiant de labels de construction reconnus à l'échelle internationale : panneaux photovoltaïques avec regroupement pour la consommation propre, stations de recharge électrique et sondes géothermiques.

En 2024, l'accent a été mis sur les méthodes de construction durables et les concepts de bâtiments économes en énergie. Une attention particulière a été accordée à l'utilisation des énergies renouvelables et aux méthodes de construction respectueuses des ressources.



Photo: Soodstrasse 90, Zurich

Structure du portefeuille

Au 31 décembre 2024

160

biens en propriété

10

achats en 2024

2 968 Mio de CHF

de valeur vénale

105 Mio de CHF

produit THÉORIQUE des locations immobilières

19 Mio de CHF

Ø volume immobilier

457 123 m²

de surface locative

4,13

Ø notation de l'emplacement

4,49 années

WAULT

51 %

logements

[produit THÉORIQUE des locations immobilières]

11 %

de terrains à bâtir

[valeur vénale]

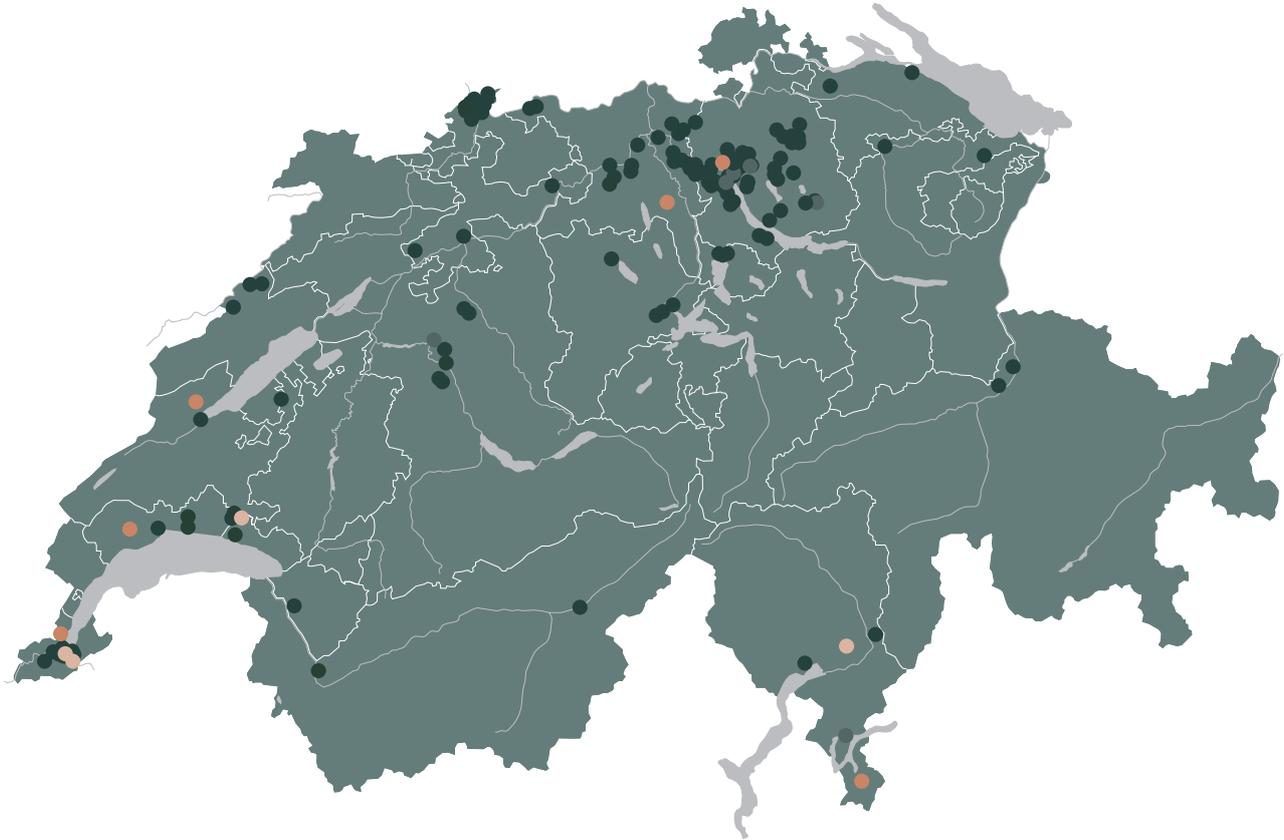
3 092

appartements

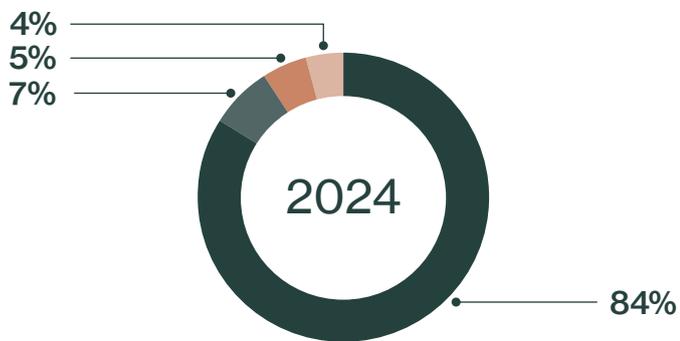
259 408 m²

de surfaces commerciales

Situation



Composition (sur la base de valeur vénale)

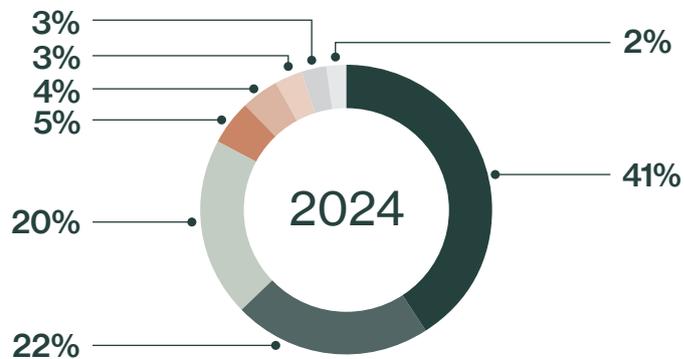


- 144 immeubles portefeuille
- 6 terrains à bâtir / projets portefeuille
- 6 immeubles achat 2024
- 4 terrain à bâtir / projets achat 2024

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

	31.12.2029*	31.12.2024	31.12.2023
■ Zurich	42%	41%	43%
■ Arc lémanique	24%	22%	19%
■ Suisse du Nord-Ouest	19%	20%	21%
■ Suisse méridionale	5%	5%	4%
■ Suisse romande	4%	4%	4%
■ Berne	2%	3%	4%
■ Suisse centrale	2%	3%	3%
■ Suisse orientale	2%	2%	2%

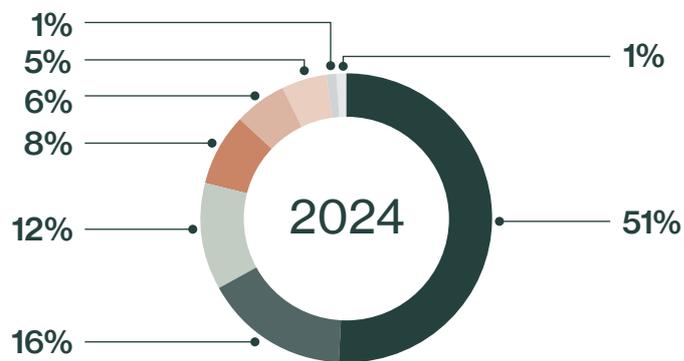
* Prévission du portefeuille actuel après l'achèvement des constructions



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

	31.12.2029*	31.12.2024	31.12.2023
■ Logements	57%	51%	56%
■ Bureaux/administration	14%	16%	12%
■ Artisanat/industrie	10%	12%	13%
■ Commerce/vente	7%	8%	8%
■ Parking	6%	6%	5%
■ Entrepôt/archive	4%	5%	4%
■ Autres	1%	1%	1%
■ Gastronomie	1%	1%	1%

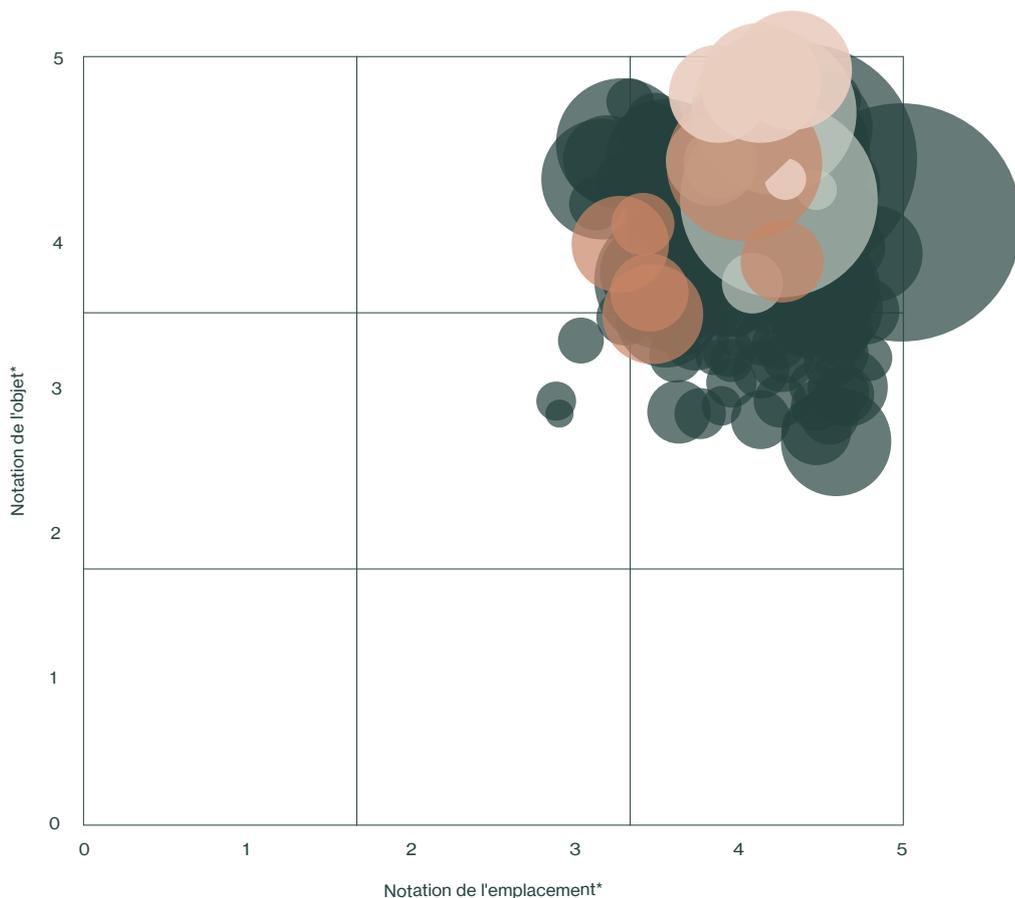
* Prévission du portefeuille actuel après l'achèvement des constructions



Structure du portefeuille

Notation (sur la base de la valeur vénale)

	31.12.2024	31.12.2023
Ø notation de l'emplacement	4,1	4,2
Ø notation de l'objet	3,9	3,8

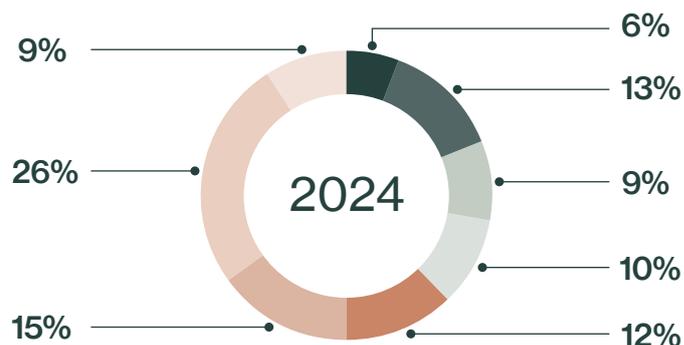


■ Immeubles portefeuille
 ■ Terrains à bâtir / projets portefeuille
 ■ Immeubles achat 2024
 ■ Terrains à bâtir / projets achat 2024

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

Furées commerciales des contrats de bail

	31.12.2024	31.12.2023
WAULT	4.49 années	4.11 années
■ indéterminée	6%	5%
■ < année	13%	5%
■ 1-2 années	9%	25%
■ 2-3 années	10%	13%
■ 3-4 années	12%	10%
■ 4-5 années	15%	6%
■ 5-10 années	26%	26%
■ > 10 années	9%	10%



Grand constructions en cours

Au 31 décembre 2024

Terrain' en Mio de CHF	2025	2026	2027	2028	2029	Volume at cost	Volume en cours	Volume du projet (prév.) ²	Loyer net [THÉOR.] ³
Paradiso (TI), Riva Paradiso 18						26	3	29	0.8
Utikon-Waldegg (ZH), Leuengasse « Leandro »						49	6	55	
Giubiasco (TI), Viale C. Olgiati						4	21	25	1.0
Plan-les-Ouates (GE), Le Rolliet, Cherpines (Baufeld J)						37	38	75	2.7
Belmont-sur-Lausanne (VD), Route des Monts-de-Lavaux 1						37	51	88	2.3
Zurich (ZH), Albisriederstrasse 166						8	8	16	0.7
Zurich (ZH), Winterthurerstrasse 703 / Ueberlandstrasse 370						97	123	220	7.3
Plan-les-Ouates (GE), Le Rolliet, Cherpines (Baufeld B)						25	40	65	2.4
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse						13	29	42	1.6
Total du volume des investissements						296	319	615	19

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

2) Y compris terrain

3) À l'achèvement des constructions

Durabilité

Contrat de fonds

Depuis début 2024, la politique de développement durable fait partie intégrante du contrat de fonds du fonds Akara. Cela souligne la responsabilité de Swiss Prime Site Solutions à ce sujet vis-à-vis des investisseurs et rend obligatoires les mesures déjà prises à ce jour sur la base de nos propres convictions.

Dans son approche de la durabilité, la direction du fonds intègre les critères ESG et vise une politique d'investissement durable. Les critères écologiques (E, Environmental), sociaux (S, Social) et de gestion d'entreprise responsable (G, Governance) sont dûment pris en considération dans le choix et la gestion des placements à chaque étape du processus d'investissement immobilier (à savoir l'acquisition d'immeubles, le développement de projet, les projets de construction, transformation et rénovation, la gestion de portefeuille et la gestion d'actifs).



Projet de construction sur la Route des Monts-de-Lavaux à Belmont-sur-Lausanne avec certification SNBS Or dans un environnement proche de la nature

Notations

GRESB

Après la Grace Period en 2021, Swiss Prime Site Solutions a participé pour la troisième fois à l'évaluation du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) en 2024 avec le fonds Akara. Le nombre de points a pu être amélioré, en particulier pour les projets en développement. Cela s'explique par la définition d'un niveau de certification visé (SNBS¹ Platine) et par une stratégie ESG publique pour les projets en développement. Pour les Standing Investments, le nombre de points de l'année précédente a pu être confirmé.

1) Standard Construction Durable Suisse



Score et notation du GRESB « Standing Investment »

ADPK



Score et notation du GRESB « Development »

ADPK



REIDA

L'association à but non lucratif REIDA (Real Estate Investment Data Association) a élaboré une norme pour le calcul des principaux chiffres clés environnementaux dans le domaine de l'immobilier. Un benchmarking a été réalisé en 2024 suivant cette norme REIDA, incluant plus de 7000 immeubles existants, ou 78 portefeuilles de biens immobiliers. Swiss Prime Site Solutions a participé pour la deuxième fois au benchmarking REIDA avec le fonds Akara.

PRI

Swiss Prime Site Solutions est membre des Principes pour l'investissement responsable des Nations unies (UNPRI) depuis novembre 2022 et a publié son premier rapport officiel en 2024, conformément au cadre des PRI, avec le fonds Akara. Dans le module spécifique à l'immobilier « Direct – Real Estate », une amélioration a pu être obtenue par rapport à l'année précédente, avec quatre étoiles sur cinq.



Star Score

« Policy, Governance and Strategy »



« Confidence Building Measures »



« Direct Real Estate »



PACTA

En 2024, Swiss Prime Site Solutions a également participé avec le fonds Akara au test climatique PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment). Le test visant à évaluer la compatibilité climatique des portefeuilles immobiliers, entre autres, a été réalisé par l'Office fédéral de l'environnement (OFEV) et le Secrétariat d'État aux questions financières internationales (SFI). Avec le test climatique PACTA, la Confédération souhaite analyser et évaluer périodiquement l'impact des efforts climatiques volontaires du secteur financier suisse.

TCFD-Report

Dans le cadre de l'établissement de rapports non financiers du groupe Swiss Prime Site, un reporting a été réalisé pour l'ensemble du groupe concernant les recommandations de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD-Reporting). Cette documentation englobe également l'Asset Management de Swiss Prime Site Solutions ou les fonds propres.

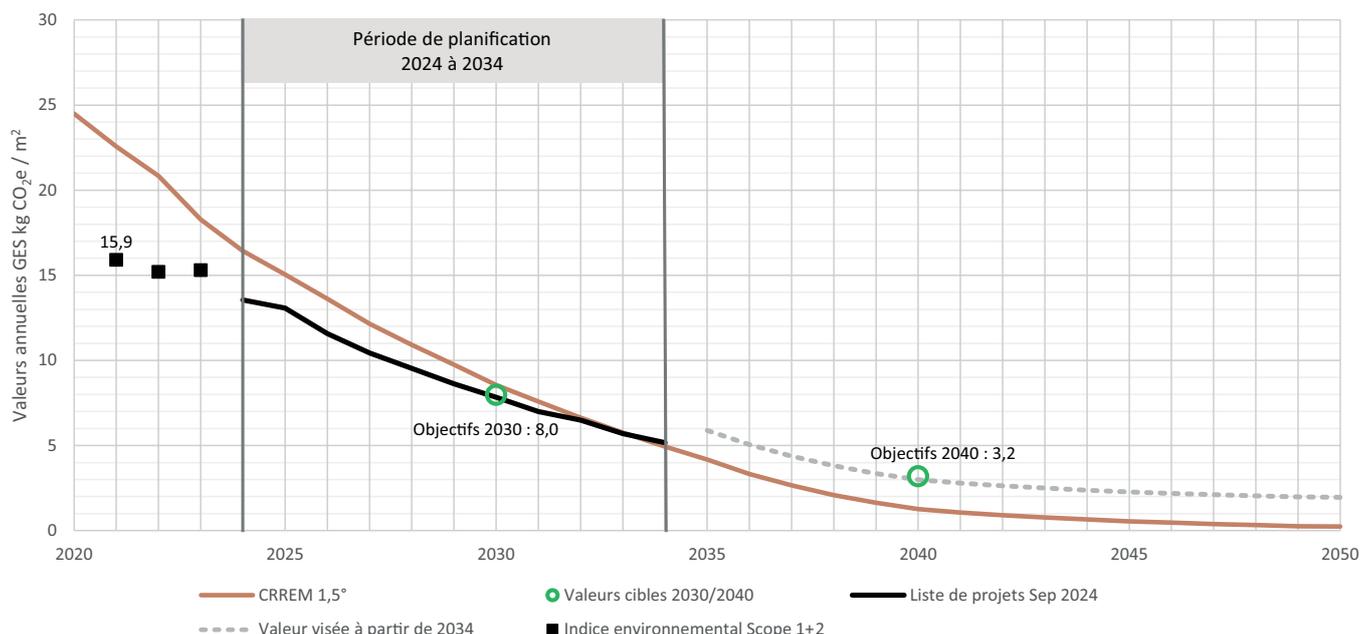
Plan de réduction des émissions de CO₂

Pour le portefeuille du fonds Akara, Swiss Prime Site Solutions poursuit l'objectif zéro émission nette de CO₂ d'ici 2050 en ce qui concerne l'approvisionnement en électricité et en chauffage. Cela passe par le respect d'un plan de réduction des émissions de CO₂, en conformité avec l'objectif 1,5 degré de l'Accord de Paris sur le climat et avec l'objectif du zéro net fixé par le Conseil fédéral. L'accent est mis principalement sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) du scope 1 et du scope 2. La catégorie scope 1 comprend les émissions directes provenant de sources de combustion. La catégorie scope 2 comprend les émissions indirectes issues de la consommation d'électricité et de chauffage urbain. Le calcul des émissions se fait selon les bases de REIDA¹.

L'objectif du plan de réduction des émissions de CO₂ est d'identifier les potentiels d'amélioration et de prendre des mesures ciblées spécifiques aux objets. Le remplacement des systèmes de production de chaleur à énergies fossiles par des alternatives non fossiles, ainsi que la rénovation de l'enveloppe des bâtiments, constituent les principaux champs d'intervention impactant directement le niveau des émissions de CO₂. Afin de planifier l'ensemble des mesures concernées et de les coordonner, les dispositions du plan de réduction des émissions de CO₂ sont intégrées progressivement dans la stratégie de bâtiment de chaque bien immobilier. En prenant pour point de départ l'année de base 2021, l'objectif visé est, comme jalon intermédiaire, une réduction des émissions de 50 % d'ici 2030, puis de 80 % d'ici 2040.

Plan de réduction des émissions de CO₂ du « fonds Akara » (171 immeubles) vs trajectoire cible du CRREM

Valeurs annuelles intensité des émissions scopes 1+2



Comparaison plan de réduction du fonds Akara et trajectoire cible CRREM 1,5 °C

1) CO₂e-Report « Methodische Grundlagen » (« bases méthodologiques »), Zurich, 16.08.2023, Version 1.2 finale

Explications sur le plan de réduction

- Le plan de réduction montre l'évolution des émissions de gaz à effet de serre du portefeuille pour la période allant de 2021 à 2050.
- Les indicateurs environnementaux REIDA sont utilisés pour les années précédant l'année sous revue 2024.
- Pour la perspective à partir de l'exercice sous revue 2024 à 2034, l'évolution est calculée sur la base des mesures planifiées de la liste des projets (plan d'investissement). Si aucune mesure n'est prévue pour les bâtiments, mais que les composants arrivent en fin de vie, une mise en œuvre est prévue à la fin de la durée de vie des composants.
- Pour la période postérieure à 2034, des valeurs de planification stratégiques sont utilisées et une courbe cible est calculée. Après 2034, il existe également un potentiel d'optimisation des projets.
- La trajectoire cible du CRREM 1,5° est la ligne directrice de l'ensemble de la courbe de 2021 à 2050 pour le développement de l'intensité des émissions du portefeuille. Cela signifie que, sur l'ensemble de la période (2021–2050), le portefeuille doit générer des émissions égales ou inférieures à celles prévues par la trajectoire cible.
- L'intensité des émissions du portefeuille sera nettement inférieure aux exigences de la trajectoire cible d'ici 2034, ce qui constitue une situation de départ favorable. Ainsi, d'ici 2034, les émissions de gaz à effet de serre seront inférieures à celles prévues par la trajectoire cible du CRREM.
- Par conséquent, le portefeuille dispose d'une réserve par rapport à la trajectoire cible d'ici 2034, qui peut être utilisée (mais pas nécessairement) d'ici 2050 pour être égal ou meilleur que la trajectoire cible dans l'ensemble de la période 2021–2050.
- La réserve moyenne par an est la « courbe cible », la ligne pointillée de 2034 à 2050. Si cette trajectoire est respectée à l'avenir, l'objectif sera également atteint dans l'ensemble de la période 2021–2050.

Principes de base Trajectoire cible

La trajectoire cible utilisée CRREM 1,5° (Carbon Risk Real Estate Monitor) est la trajectoire cible selon le CRREM 2024¹. Les trajectoires cibles pour les types d'utilisation résidentielle multifamiliale, bureaux et commerces de détail en centre-ville sont pondérées en fonction des surfaces annuelles pour le logement, les bureaux et la vente (y compris les entrepôts et autres).

Indices environnementaux

Les indices environnementaux pour l'année 2023 sont calculés conformément à la circulaire AMAS no 06/2023² du 11.09.2023, qui renvoie à la norme REIDA. Pour cette raison, afin de garantir un calcul uniforme et la comparabilité des chiffres clés pour le fonds Akara, pour la première fois, le rapport CO₂ de REIDA « Methodische Grundlagen » (« bases méthodiques »)³ a été utilisé comme base de calcul standardisée. Les indices environnementaux ont été présentés dans le tableau ci-dessous conformément aux KPI (Key Performance Indicators) REIDA (location-based⁴). Seuls les immeubles contrôlés par le propriétaire sont pris en compte. Aucun immeuble contrôlé par les locataires n'est pris en compte. Les indices environnementaux ont été corrigés pour un climat étalon selon la méthode REIDA⁵.

Du fait de la méthode de calcul standardisée utilisée pour la première fois lors de l'année sous revue 2023, une comparabilité directe avec les indices environnementaux 2021 n'est que partiellement possible. C'est pourquoi seuls les chiffres clés 2022 et 2023 sont indiqués dans ce rapport.

1) CRREM_Global_Pathways-V2.03_060324

2) Asset Management Association Switzerland (AMAS) – « Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers »

3) REIDA – CO₂-Report « Methodische Grundlagen » (« bases méthodologiques ») 16.08.2023, Version 1.2 finale

4) Les chiffres clés CO₂e sont calculés par défaut avec les facteurs « location-based » et « CH-Mix » actualisés chaque année

5) Corrigés des variations climatiques selon les différences de température cumulées (ATD) conformément au « REIDA CO₂-Report Methodische Grundlagen (« bases méthodologiques ») V1.2, 16.08.2023 »

À l'exception du taux de couverture, les chiffres clés environnementaux n'ont pas beaucoup changé par rapport à l'année précédente. Le taux de couverture correspond au rapport entre la surface de référence énergétique (SRE) des immeubles existants pour lesquels on dispose de suffisamment de données énergétiques et la SRE de l'ensemble des immeubles existants. Le calcul du taux de couverture dépend de la disponibilité de suffisamment de données énergétiques (12 mois dont 3 mois dans l'année de référence) pour les immeubles. En raison des acquisitions réalisées en 2023, le taux de couverture est plus faible que l'année précédente (2022). Les immeubles sont inclus dans le calcul au plus tard douze mois après leur acquisition ou leur achèvement.

Indices environnementaux « fonds Akara » selon les KPI REIDA (location-based) – immeubles contrôlés par le propriétaire

Bilan énergétique

	Unité	2022	2023
Surface totale de l'immeuble	Nombre	123	127
Objets présentant suffisamment de données énergétiques ¹	Nombre	110	108
Objets ne présentant pas suffisamment de données énergétiques	Nombre	13	19
Surface totale SL ²	m ² _{SL}	307 703	317 309
Surface déterminante SL	m ² _{SL}	282 184	278 950
Surface totale SRE	m ² _{SRE}	360 966	372 604
Surface déterminante SRE	m ² _{SRE}	330 624	326 758
Rapport SRE / SL		1,17	1,17
Taux de couverture	SRE-%	91,6	87,7
Consommation énergétique	MWh/a	34 230	33 768
Intensité énergétique SRE	kWh/m²_{SRE}	103,5	103,3
Intensité énergétique SL	kWh/m²_{SL}	121,3	121,1
Combustibles	MWh/a (%)	21 028 (61,4%)	21 098 (62,5%)
Fioul de chauffage	MWh/a (%)	7 090 (20,7%)	7 503 (22,2%)
Gaz de chauffage	MWh/a (%)	13 593 (39,7%)	13 595 (40,3%)
Biomasse	MWh/a (%)	345 (1,0%)	0 (0,0%)
Chauffage	MWh/a (%)	8 106 (23,7%)	6 296 (18,6%)
Chauffage local et urbain	MWh/a (%)	7 421 (21,7%)	5 834 (17,3%)
Chaleur ambiante	MWh/a (%)	686 (2,0%)	462 (1,4%)
Électricité	MWh/a (%)	5 096 (14,9%)	6 375 (18,9%)
Électricité chaleur / pompe à chaleur	MWh/a (%)	274 (0,8%)	185 (0,5%)
Électricité en général ³	MWh/a (%)	4 821 (14,1%)	6 190 (18,3%)
Part d'énergie renouvelable	MWh/a (%)	9 229 (27,0%)	8 776 (26,0%)
Part d'énergie fossile	MWh/a (%)	23 712 (69,3%)	23 515 (69,6%)
Part de rejets de chaleur / anergie	MWh/a (%)	4 122 (12,0%)	3 163 (9,4%)

1) # surface déterminante de l'immeuble

2) La SL (surface locative) est uniquement donnée à titre informatif. La SRE calculée (m²SRE_{calc.}) par an est la valeur de référence principale pour les indices d'intensité

3) Dans le cas d'immeubles contrôlés par le propriétaire, y compris l'électricité des locataires côté propriétaire et dans le cas d'immeubles contrôlés par les locataires, y compris l'électricité locative

EK LG : immeubles contrôlés par le propriétaire ; MK LG : immeubles contrôlés par les locataires

Bilan des émissions de gaz à effet de serre et des émissions directes de CO₂

	Unité	2022	2023
Émissions de CO₂e	tCO₂e/a	5 032	5 014
Intensité des émissions de CO₂e SRE	kgCO₂e/m²_{SRE}	15,2	15,3
Intensité des émissions de CO₂e SL	kgCO₂e/m²_{SL}	17,8	18,0
Scope 1	tCO₂e/a (%)	4 264 (84,7%)	4 368 (87,1%)
Fioul de chauffage	tCO ₂ e/a (%)	1 785 (35,5%)	1 889 (37,7%)
Gaz de chauffage	tCO ₂ e/a (%)	2 478 (49,2%)	2 478 (49,9%)
Biomasse	tCO ₂ e/a (%)	1 (0,0%)	0 (0,0%)
Scope 2	tCO₂e/a (%)	768 (15,3%)	647 (12,9%)
Chauffage local et urbain	tCO ₂ e/a (%)	256 (5,1%)	201 (4,0%)
Émissions non biogènes ¹	tCO ₂ e/a (%)	451 (9,0%)	368 (7,3%)
Électricité chaleur / pompe à chaleur	tCO ₂ e/a (%)	3 (0,1%)	2 (0,0%)
Électricité en général ²	tCO ₂ e/a (%)	58 (1,2%)	75 (1,5%)
Émissions de CO₂ directes (scope 1)	tCO₂e/a	4 249	4 353
Intensité des émissions de CO₂ directes (scope 1)	kgCO₂e/m²_{SRE}	12,9	13,3

Eau

	Unité	2022	2023
Consommation d'eau	m³	241 280	223 403
Intensité de l'eau	m³/m²_{SRE}	0,8	0,7

Remarque: les indices environnementaux ne font pas partie du rapport annuel révisé.

1) Émissions de CO₂ non biogènes générées par l'incinération de déchets fossiles (bilan de scope 2)

2) Dans le cas d'immeubles contrôlés par le propriétaire, y compris l'électricité des locataires côté propriétaire et dans le cas d'immeubles contrôlés par les locataires, y compris l'électricité locative

EK LG : immeubles contrôlés par le propriétaire; MK LG : immeubles contrôlés par les locataires

Asset Management

Enquête auprès des locataires

Une enquête a été réalisée pour la première fois en 2022 auprès des locataires du fonds Akara. Sur la base des enseignements ainsi obtenus, pendant l'exercice sous revue, en concertation étroite entre l'Asset Management et la gérance, des mesures concrètes ont pu être initiées et mises en œuvre. La prochaine enquête auprès des locataires sera réalisée comme prévu en 2025.

Installations photovoltaïques

Début 2023, tous les immeubles du portefeuille du fonds Akara ont été passés en revue pour déterminer si et dans quelle mesure leurs toits se prêtaient à la pose d'installations photovoltaïques. Outre les huit installations déjà existantes et les quatre en cours de réalisation, d'autres immeubles ont été analysés dans le cadre d'un audit réalisé par un partenaire spécialisé afin de déterminer s'ils se prêtaient à l'installation photovoltaïque. Au cours du premier semestre 2024, la mise en œuvre de cinq autres installations a été engagée, avec une production attendue d'environ 1,5 million de kWh. La première installation photovoltaïque a déjà été posée au Rütihof 8-12 à Wädenswil, les demandes pour les quatre autres ont été déposées.

Optimisations énergétiques de l'exploitation

Après l'optimisation réussie de l'exploitation de l'immeuble Grubenstrasse 11 à Urtenen-Schönbühl (réduction de l'électricité générale d'environ 25 % et de la consommation de chaleur d'environ 13 %), d'autres projets ont été lancés pour les immeubles Bernerstrasse Nord 202-210 à Zurich, Stationsstrasse 57 à Nänikon et Riedstrasse 3/5 à Cham, en plus de l'optimisation de l'exploitation déjà en cours à l'Industriestrasse à Volketswil.

Stations de recharge électriques

En mai 2024, un contrat-cadre a été signé avec AEW pour l'installation de stations de recharge électriques. Tous les immeubles du portefeuille du fonds Akara disposant de plus de dix places de stationnement dans des garages sont désormais équipés en permanence de stations de recharge électriques en cas de besoin de la part des locataires. AEW prend en charge la planification, le financement et la construction, l'entretien et la maintenance ainsi que la facturation au locataire.

Green Leases

Un green lease, un « contrat de location vert », va au-delà des conventions habituelles entre un propriétaire immobilier et ses locataires. Il règle, en plus du contrat traditionnel, la gestion durable de la surface locative. Tant le locataire que le bailleur définissent dans le contrat non seulement leurs droits et obligations habituels, mais assument également ensemble la responsabilité de la durabilité. Pour le fonds Akara, des contrats de « green lease » ont déjà pu être conclus avec plusieurs locataires commerciaux en 2024.

Certifications d'immeubles existants

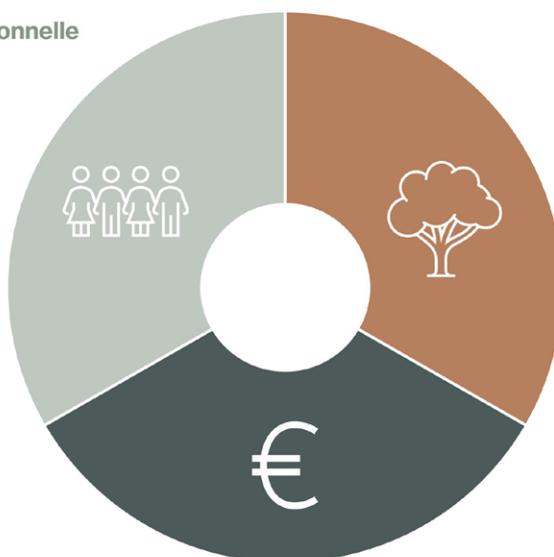
La proportion d'immeubles du fonds Akara qui disposent d'un certificat de durabilité doit être progressivement augmentée. Un certificat final (DGNB Or) a déjà été obtenu pour l'immeuble situé Wermatswilerstrasse 20 à Fehraltorf. Les certificats de neuf autres immeubles sont en cours d'examen final par la SGNi.

La structure de base du système DGNB GiB (Gebäude im Betrieb) ou du catalogue de critères correspondant est basée sur le modèle bien connu des trois piliers de la durabilité et structure les aspects essentiels de l'exploitation durable des bâtiments en trois catégories : qualité écologique, qualité économique et qualité socioculturelle et fonctionnelle.

L'avantage du système DGNB GiB (Gebäude im Betrieb) réside dans la gestion continue de l'amélioration (Plan – Do – Check – Act) ainsi que dans la parenté étroite du système allemand avec les besoins suisses.

Qualité socioculturelle et fonctionnelle

- Confort intérieur
- Satisfaction des utilisateurs
- Mobilité



Qualité écologique

- Protection du climat et énergie
- Eau
- Gestion des matériaux recyclables

Qualité économique

- Coûts d'exploitation
- Gestion des risques et maintien de la valeur
- Acquisition et gestion

Development

En 2024, 23 projets de différents types et volumes ont été traités dans toute la Suisse pour le fonds Akara via le domaine Development. En raison de l'approche analytique et globale, d'autres potentiels ont pu être identifiés dans le portefeuille existant et des valeurs ajoutées ont pu être créées pour les investisseurs, les locataires et l'environnement. Dans la conception du développement de projets, l'accent est mis sur la densification urbaine et la création de logements supplémentaires. Dans l'organisation intérieure des bâtiments, une grande importance est accordée à une forte densité d'occupation, ce qui permet de maintenir l'empreinte carbone des locataires aussi faible que possible.

Économie circulaire

Un développement favorable à l'économie circulaire implique d'élaborer dès la phase de stratégie des possibilités d'action innovantes qui permettent de prolonger autant que possible le cycle de vie des éléments de construction existants. Pour plus de 70 % des développements de projets pour le fonds Akara, il s'agit de projets qui continuent d'utiliser les structures existantes, les élargissent et les densifient. La stratégie optimale pour un objet est élaborée également sur la base de faits au niveau écologique. Des bilans écologiques sont établis dès la phase de stratégie concernant les options de construction, de la construction supplémentaire au nouveau bâtiment de remplacement, et sont pris en compte pour décider de la stratégie spécifique à l'objet. Dans le développement de la construction des structures de bâtiment adaptées, il est primordial de veiller à permettre une flexibilité et des possibilités d'extension futures. De plus, pour les nouveaux bâtiments, la préférence est donnée aux modes de construction qui respectent les règles de l'économie circulaire. En conséquence, le développement se fait principalement selon des modes de construction en bois ou hybrides bois, ce qui favorise une aptitude future à l'économie circulaire. En 2024, deux projets de construction hybride bois ont été approuvés dans ce contexte, l'un dans la ville de Zurich et l'autre à Kloten.

Construction

Les mesures visant à améliorer la durabilité sont analysées et optimisées au cas par cas. Les mesures proposées sont notamment examinées sous l'angle de leur rentabilité et adaptées au cycle de vie spécifique de l'immeuble.

Le projet de nouvelle construction « Leo » à Uitikon, qui comprend 98 appartements et dont les premiers habitants ont emménagé à l'automne 2024, a tenu compte des aspects centraux de durabilité du SNBS. Des matériaux de construction écologiques, durables et recyclables ont été utilisés. L'approvisionnement en énergie est assuré par des énergies renouvelables telles que des panneaux photovoltaïques et des pompes à chaleur, soutenues par une technologie de bâtiment efficace. La mobilité durable a également été encouragée, notamment par une bonne desserte par les transports publics, des parkings à vélos et des stations de recharge pour les véhicules électriques. De vastes espaces verts contribuent à la biodiversité et à une qualité de vie élevée, tandis que l'architecture est conçue pour une utilisation optimale de la lumière du jour et un cadre de vie agréable.

Pour tous les projets de construction et de rénovation de petite et moyenne taille, une vérification est effectuée à chaque fois pour déterminer si une certification et une installation photovoltaïque sont techniquement réalisables et financièrement raisonnables.

Durabilité

L'immeuble d'habitation de la Moosstrasse 39 à Zurich, qui sera achevé au printemps 2024 et entièrement occupé par les locataires, a par exemple été certifié SGNi Or. Ici aussi, une pompe à chaleur saumure-eau ainsi qu'un système de ventilation contrôlée avec récupération de chaleur ont été installés, de même qu'une installation photovoltaïque d'une puissance de 24,4 kWc. En raison de l'installation de base préparée, toutes les places de parking souterrain peuvent être équipées de stations de recharge électriques selon les souhaits des locataires.

Le lotissement « Cherpines » à Plan-les-Ouates (GE), dont la construction a débuté en septembre 2024 et qui offre une surface utile totale de 8 515 m², est un exemple de la manière dont les principes de durabilité et de responsabilité sociale peuvent être combinés dans un projet de construction. Le projet tient compte d'importants critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) et démontre comment les valeurs écologiques et sociales peuvent être mises en œuvre dans le développement immobilier.

En matière d'environnement, le lotissement mise sur une construction économe en énergie selon la norme Minergie-P HPE (Haute Performance Énergétique). L'engagement en faveur de la réduction des émissions de CO₂ et la promotion des énergies renouvelables sont soulignés par l'utilisation du chauffage urbain et l'installation de panneaux photovoltaïques d'une puissance de 76,5 kWc. Cela contribue non seulement à un approvisionnement énergétique durable, mais réduit également l'empreinte écologique du bâtiment.

En même temps, le projet remplit également une fonction sociale importante. Avec une Résidence Seniors qui comprend 19 appartements et un EMS (établissement médico-social) de 80 chambres, les personnes âgées se voient offrir un espace de vie qui garantit à la fois sécurité et assistance. L'offre est complétée par une surface de vente au rez-de-chaussée, qui permet aux résidents ainsi qu'à la communauté environnante de faire leurs courses facilement. Cette combinaison favorise l'intégration sociale et améliore la qualité de vie des utilisateurs.

Les aspects de gouvernance se reflètent dans la planification et la mise en œuvre bien pensées. Le lotissement montre comment un juste équilibre entre durabilité, responsabilité sociale et avantages économiques peut donner naissance à un projet à forte valeur à long terme. Un concept d'utilisation polyvalent et tourné vers l'avenir est mis en œuvre.

Le projet « Cherpines » est un excellent exemple de la manière dont les principes ESG peuvent être intégrés de manière transparente dans la planification et la mise en œuvre afin d'atteindre des objectifs écologiques, sociaux et économiques de manière égale.

L'immeuble commercial situé Herostrasse 9 à Zurich a été entièrement rénové et répond désormais aux exigences élevées de la certification Minergie. L'accent a été mis sur une utilisation durable et économe en énergie lors de la rénovation. Le bâtiment a ainsi été préparé pour le chauffage urbain et le réseau de refroidissement. Le raccordement aura lieu en 2025, ce qui permettra de remplacer en grande partie les combustibles fossiles. En outre, des panneaux photovoltaïques puissants installés sur le toit permettent de couvrir une grande partie des besoins en électricité des installations techniques du bâtiment. Les locataires bénéficient également de cette énergie verte.

Pour plus de confort, des fenêtres insonorisées ont été installées, ce qui améliore nettement la qualité de l'espace. Les installations techniques ont également été planifiées et mises en œuvre selon les critères d'efficacité énergétique et de durabilité.

Cette rénovation complète permet non seulement d'assurer un fonctionnement durable, mais aussi d'améliorer la qualité de l'espace intérieur du bâtiment.

Acquisitions & Sales

Acquisitions

Lors de la transaction « sale & lease back » de l'immeuble de la Luzernerstrasse 105+106 à Muri, un contrat de green lease a pu être conclu pour la première fois. Dans ce cas, les principes d'une utilisation et d'une gestion durables sont fixés contractuellement avec les locataires.

L'achat Avenue Louis Casai 58 à Cointrin concerne un immeuble de bureaux certifié Minergie, dans lequel la Ville de Genève exploite un foyer pour réfugiés (Hospice Général) en tant que locataire pilier. L'aspect social est également très important dans le cas de l'immeuble acheté Route Suisse 4 à Etoy : l'immeuble est accessible aux personnes à mobilité réduite et les locataires commerciaux proposent des services adaptés aux résidents âgés.

Pour les biens commerciaux acquis, nous avons examiné les différentes mesures de rénovation recommandées selon l'état d'usure et de vieillissement des éléments de construction, en nous référant au plan de réduction des émissions de CO₂. Pour l'immeuble de bureaux En Chamard 35 à Montagny-près-Yverdon, les mesures ont été entièrement prises en compte dans l'horizon temporel explicite. Lors de l'achat de l'immeuble commercial Via San Martino 20 à Mendrisio, qui était une transaction « sale & lease back », les mesures d'assainissement ont été prises en compte dans l'horizon temporel implicite en fonction de la durée du contrat de location. L'immeuble situé Güterstrasse 10 à Spreitenbach, qui a été entièrement rénové en 2015, répond aux exigences actuelles en matière de durabilité.

Tous les projets de construction acquis disposeront d'une certification une fois achevés. Ainsi, les terrains constructibles B et J du quartier Le Rolliet dans la commune de Plan-les-Ouates disposeront respectivement d'un label Minergie-P et Minergie. Une certification SNBS Or a été convenue pour la Route des Monts-de-Lavaux à Belmont-sur-Lausanne et une certification SGNi Argent au minimum pour la Viale C. Olgiati à Giubiasco.

Sales

Des critères de durabilité ont également été pris en compte dans les transactions de vente. Dans le cas de la rue de la Prulay 39 et 45 à Meyrin, la présente certification Minergie a été comparée aux facteurs économiques. La vente de l'immeuble a été décidée sur cette base et compte tenu des opportunités d'acquisition existantes.

Marche des affaires

1^{er} janvier au 31 décembre 2024

3,04%
rendement de cash-flow

4,46%
rendement des placements

0,52%
TER_{REF} GAV

0,74%
TER_{REF} NAV

88 Mio de CHF
de résultat total

2,65%
de taux d'actualisation

2 997 Mio de CHF
de fortune totale du fonds (GAV)

2 063 Mio de CHF
de fortune nette du fonds (NAV)

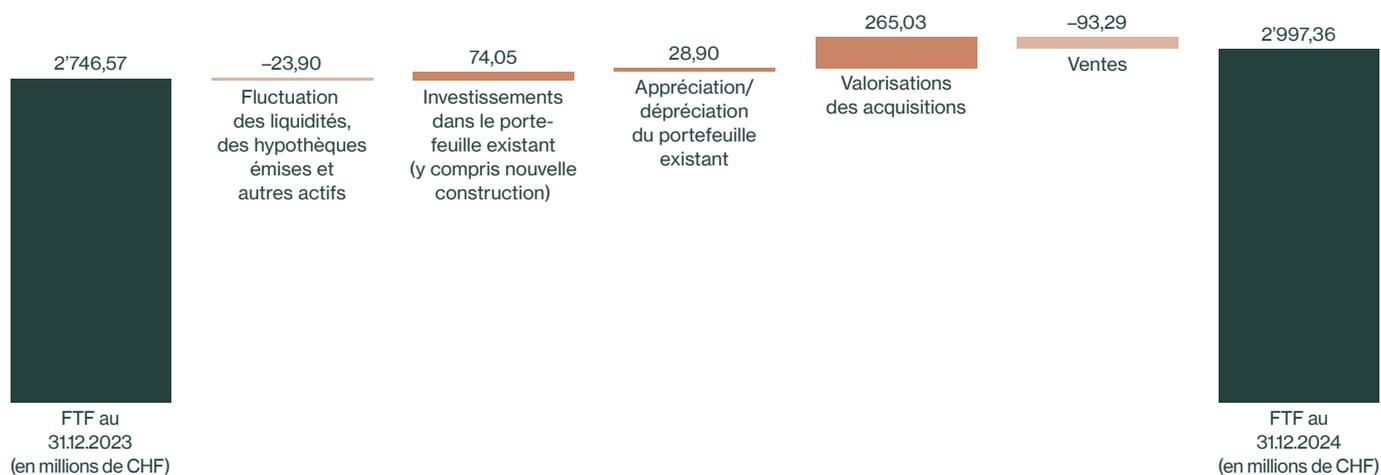
85 Mio de CHF
d'apport de fonds via l'augmentation
de capital

1 152,73 CHF
de valeur d'inventaire par part

Émissions et participation

	Nombre de parts	Valeur d'inventaire / part en CHF	NAV en millions de CHF
Nombre initial: 31.12.2023	1 715 286	1 138,03	1 952
12 ^e augmentation de capital: 28.06.2024	39 933	1 125,44	45
13 ^e augmentation de capital: 13.12.2024	34 772	1 145,38	40
Nombre final: 31.12.2024	1 789 991	1 152,73	2 063

Emploi des fonds



Rendement

	Portefeuille global 2024	Portefeuille existant 2024 (Like for Like)
Rendement brut des constructions achevées [THÉORIQUE]		
Moyenne	3,81%	3,77%

Taux d'actualisation

	Portefeuille global 2024	Portefeuille existant 2024 (Like for Like)
Taux d'actualisation		
Moyenne	2,65%	2,61%

Structure de coûts

	TER GAV 2024	TER NAV 2024
Objectifs groupe de pairs	0,40%–0,60%	0,60%–0,80%
TER _{REF} Akara Diversity PK	0,52%	0,74%



Photo: Soodstrasse 90, Zurich

Chiffres de clôture

Compte de fortune

Actifs en CHF		31.12.2024	31.12.2023
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces		9 222 388	4 452 294
Terrains			
– Immeubles d'habitation		1 414 668 000	1 314 760 000
– Immeubles à usage commercial		857 239 000	702 092 000
– Immeubles à usage mixte		367 058 000	346 331 000
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles dont la construction a débuté		328 837 000	329 931 000
Total des terrains		2 967 802 000	2 693 114 000
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques		9 500 000	20 000 000
Autres actifs	[1]	10 832 567	29 003 096
Fortune totale du fonds		2 997 356 954	2 746 569 390
Passifs en CHF		31.12.2024	31.12.2023
Hypothèques portant intérêts à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques		–321 675 000	–375 458 250
Autres engagements à court terme	[2]	–40 908 319	–38 892 447
Total des engagements à court terme		–362 583 319	–414 350 697
Hypothèques portant intérêts à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques		–522 570 000	–322 595 500
Autres engagements à long terme	[3]	–1 240 704	–5 993 737
Total des engagements à long terme		–523 810 704	–328 589 237
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation		2 110 962 932	2 003 629 456
Estimation des impôts dus en cas de liquidation		–47 586 576	–51 575 000
Fortune nette du fonds		2 063 376 356	1 952 054 456

[1] Les autres actifs comprennent les créances envers les locataires (KCHF 5 705, KCHF 2 534 l'année précédente), les corrections de valeur sur créances (KCHF –2 990, KCHF –936), l'année précédente), les comptes de régularisation des actifs (KCHF 1 265, KCHF 3 357 l'année précédente), les charges annexes activées (KCHF 2 455, KCHF 15 365 l'année précédente) et les autres créances (KCHF 4 395, KCHF 8 683 l'année précédente).

[2] Les autres engagements à court terme comprennent les engagements issus des contrats de bail (KCHF 1 344, année précédente KCHF 1 290), les engagements issus des livraisons et des prestations (KCHF 19, année précédente KCHF 366), les engagements issus des achats (KCHF 5 659, année précédente KCHF 636), les comptes de régularisation des passifs (KCHF 31 634, année précédente KCHF 19 048), les versements exigibles d'acomptes pour le décompte des charges annexes (KCHF 2 190, année précédente KCHF 14 582) et les autres engagements ou provisions (KCHF 63, année précédente KCHF 2 970).

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

Nombre de parts en circulation	01.01.2024– 31.12.2024	01.01.2023– 31.12.2023
Nombre au début de la période comptable	1 715 286	1 604 195
Parts émises	74 705	111 091
Nombre à la fin de la période comptable	1 789 991	1 715 286
Valeur d'inventaire nette par part	1 152,73	1 138,03
Évolution de la fortune nette du fonds en CHF	01.01.2024– 31.12.2024	01.01.2023– 31.12.2023
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	1 952 054 456	1 834 108 554
Distribution	-59 177 367	-55 344 728
Solde résultant des mouvements de parts à l'exclusion de la participation des souscripteurs	82 439 208	123 179 923
Résultat total	88 060 058	50 110 707
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	2 063 376 356	1 952 054 456
Indications années antérieures	Fortune nette du fonds	Valeur d'inven- taire par part
31.12.2023	1 952 054 456	1 138,03
31.12.2022	1 834 108 554	1 143,32
31.12.2021	1 662 850 391	1 151,21
Informations sur le bilan en CHF	31.12.2024	31.12.2023
Comptes d'amortissement	0	0
Comptes de réserve	0	0
Revenus conservés pour réinvestissement	0	0
Nombre de parts dénoncées*	0	42 360

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

Compte de résultat

Produits en CHF		01.01.2024– 31.12.2024	01.01.2023– 31.12.2023
Produits des avoirs bancaires et postaux		8 154	5 165
Loyers		92 002 578	80 743 340
Intérêts intercalaires activés		3 211 517	4 974 079
Autres revenus	[1]	2 482 755	2 145 731
Participation des souscripteurs aux revenus nets cours		2 106 515	3 056 120
Total des produits		99 811 520	90 924 435
Charges en CHF		01.01.2024– 31.12.2024	01.01.2023– 31.12.2023
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques		-12 341 740	-11 101 885
Autres intérêts passifs	[2]	-345 464	-336 708
Entretien et réparations		-6 127 018	-5 668 471
Gérance immobilière:			
– Frais liés aux immeubles		-4 147 085	-4 820 490
– Frais d'administration	[3]	0	0
Impôts et taxes:			
– Impôts fonciers		-1 394 456	-1 196 023
– Impôts sur le bénéfice et le capital		-416 235	-180 306
– Taxes		0	0
Frais d'audit	[4]	-145 758	-144 926
Frais d'estimation		-304 424	-269 872
Rémunérations réglementaires versées:			
– à la direction du fonds	[5]	-9 525 737	-9 166 927
– à la banque dépositaire		-734 464	-864 447
– aux gestionnaires de biens immobiliers		-4 008 547	-3 450 657
Autres charges		-300 094	-223 542
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets cours		0	0
Total des charges		-39 791 022	-37 424 254
Résultat net		60 020 498	53 500 181
Gains et pertes en capitaux réalisés		9 148 267	7 809 327
Résultat réalisé		69 168 763	61 309 508
Gains et pertes en capitaux non réalisés		20 143 997	-5 161 802
Modifications des impôts de liquidation		-1 252 703	-6 037 000
Résultat total		88 060 058	50 110 707

[1] Les autres revenus comprennent les montants forfaitaires des charges annexes en faveur de la fortune du fonds qui ont été perçus lors de l'augmentation de capital de juin et décembre 2024 (KCHF 423, année précédente: KCHF 73). Ce poste comprend également les intérêts de prêts (KCHF 431, année précédente: KCHF 382), les recettes provenant de refacturations (KCHF 378, année précédente: KCHF 817) et les autres revenus (KCHF 1 250, année précédente: KCHF 874).

[2] Les autres intérêts passifs comprennent les intérêts du droit de superficie (KCHF 340, année précédente KCHF 325) ainsi que d'autres intérêts passifs (KCHF 5 année précédente KCHF 12).

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

[4] Dont société d'audit KCHF 130 (année précédente KCHF 130). En outre, aucune autre prestation n'a été fournie par l'organe de société d'audit.

[5] Les rémunérations réglementaires versées à la direction du fonds comprennent la commission de gestion de 0,34% de la moyenne de la CCT (0,35% l'année précédente).

Affectation du résultat en CHF	31.12.2024	31.12.2023
Résultat net de la période comptable	60 020 498	53 500 181
Gains en capital de la période comptable destinés à la distribution	9 148 267	7 809 327
Gains en capital des périodes antérieures destinés à la distribution	0	0
Report de l'exercice précédent	7 129 461	4 997 319
Résultat disponible pour la répartition	76 298 224	66 306 827
Résultat destiné à être distribué aux investisseurs	62 649 685	59 177 367
Résultat non réparti à réinvestir	0	0
Report à compte nouveau	13 648 539	7 129 461



Photo: Soodstrasse 90, Zurich

Annexe

Inventaire des immeubles au 31 décembre 2024

Résumé

Catégorie d'objet en CHF	Coûts de revient		Valeur vénale		Produits bruts (revenu locatif RÉEL)	
Immeubles d'habitation	1 306 180 887	46,1%	1 414 668 000	47,7%	42 836 096	47,0%
– dont en droit de superficie	21 683 399		25 872 000		1 268 504	
– dont PPE	29 279 814		34 584 000		1 513 755	
Immeubles à usage commercial	868 615 155	30,7%	857 239 000	28,9%	35 643 367	39,1%
– dont en droit de superficie	24 310 283		25 635 000		2 463 971	
– dont PPE	26 510 552		28 070 000		1 337 492	
Immeubles à usage mixte	347 563 071	12,3%	367 058 000	12,4%	12 151 962	13,3%
– dont en droit de superficie	0		0		0	
– dont PPE	0		0		0	
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction)	309 535 858	11,0%	328 837 000	11,2%	515 327	0,6%
– dont en droit de superficie	0		0		0	
– dont PPE	0		0		116 595	
Total	2 831 894 971		2 967 802 000		91 146 752	

Canton	Localité	Rue	Forme de propriété*	Date d'acquisition	Année de construction	Coûts de revient	Valeur vénale	Surface du terrain	Surface locative**	Revenu locatif [THÉORIQUE]***	Pertes sur loyers***	Produits bruts***	Notation de l'emplacement	Notation de l'immeuble
												(revenu locatif [RÉEL])		
						CHF	CHF	m ²	m ²	CHF	CHF	CHF		
IMMEUBLES D'HABITATION														
AG	Aarau	General Guisan-Strasse 31	PE	03.04.2019	1963	26 553 727	29 077 000	5 112	4 883	1 065 754	5 594	1 060 159	4,08	3,87
AG	Baden	Mellingerstrasse 142+144	PE	30.06.2020	1960	10 669 080	11 527 000	2 176	1 968	449 005	11 700	437 305	4,07	3,60
AG	Birmenstorf	Chileweg 2-6	PE	05.11.2019	1972	8 251 671	8 617 000	2 971	1 839	367 217	-4 009	371 226	3,72	3,73
AG	Brugg	Hafnerweg 6	PE	02.08.2017	1966	12 894 346	13 357 000	2 458	2 169	498 971	5 840	493 131	3,75	4,03
AG	Lenzburg	Kirchgasse 4 / Oberer Scheunenweg 8	PE	15.12.2016	2017	2 728 941	2 998 000	115	501	115 148	74	115 074	4,28	3,96
AG	Neuenhof	Kappelstrasse 3+5	PE	15.11.2019	1961	7 750 087	7 468 000	1 564	1 028	279 164	-5 877	285 041	3,13	4,01
AG	Suhr	Roggenweg 6-12	PE	28.06.2022	1967	12 302 026	12 036 000	5 388	2 608	502 082	3 222	498 859	3,59	3,44
AG	Wettingen	Landstrasse 154+156	PE	02.04.2020	1953	6 697 182	6 995 000	1 071	896	252 495	-2 268	254 763	3,98	3,78
AG	Wildeggen	Bruggerstrasse 9a-9g	PPE	02.02.2021	1989	21 380 226	22 603 000	10 560	5 956	1 141 465	3 875	1 137 591	3,44	3,57
BE	Berne	Elfenauweg 29	PE	01.04.2022	1948	6 449 838	5 817 000	975	684	189 542	3	189 539	4,44	3,67
BE	Liebefeld	Könizstrasse 188-192	PE	01.11.2017	1951	8 306 376	8 518 000	2 432	1 772	350 369	3 345	347 023	4,14	2,94
BE	Niederwangen b. Bern	Brüggbühlstrasse 70-76	PPE	01.11.2017	1991	7 899 587	11 981 000	3 975	1 902	395 469	19 305	376 164	4,32	3,41
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 26	PE	30.01.2017	2021	8 642 052	8 216 000	2 000	1 210	334 534	11 939	322 596	3,30	4,16
BL	Binningen	Hauptstrasse 116	PE	09.02.2021	1953	6 357 843	6 588 000	406	1 010	239 679	-18	239 697	3,96	2,86
BL	Birsfelden	Baumgartenweg 5-10	PE	03.01.2022	1959	28 494 790	27 369 000	3 608	3 301	904 769	26 379	878 390	3,94	3,48
BS	Bâle	Dornacherstrasse 117+119	PE	27.11.2019	1973	14 434 854	13 622 000	721	1 756	437 392	15 588	421 804	4,39	3,44
BS	Bâle	Eisenbahnweg 10	PE	15.04.2021	1934	4 564 678	4 124 000	383	697	164 457	4 955	159 502	4,39	3,15
BS	Bâle	Güterstrasse 79	PE	06.10.2020	1976	10 677 921	11 235 000	415	1 153	366 885	-4 508	371 394	4,37	3,61
BS	Bâle	In den Ziegelhöfen 149	PE	30.12.2019	1943	4 392 724	4 166 000	582	615	133 981	6 589	127 392	4,57	3,79
BS	Bâle	Lothringerstrasse 80+82	PE	01.11.2021	1959	8 081 193	7 117 000	567	1 337	267 964	12 268	255 697	4,56	2,98
BS	Bâle	Riehenring 147	PE	01.09.2017	1966	8 338 122	12 654 000	374	1 191	390 924	23 787	367 137	4,57	4,46
BS	Riehen	Lörracherstrasse 68 / Friedhofweg 1+3	PE	02.09.2019	1961	16 100 644	16 111 000	996	2 580	595 884	29 353	566 531	3,65	3,60
GE	Bernex	Chemin Sous-le-Têt 20-26	PE	30.05.2018	1970	23 063 608	27 000 000	3 534	2 911	976 003	17 119	958 884	3,85	3,88
GE	Carouge	Route des Acacias 36	PE	01.10.2022	1963	36 844 953	45 210 000	1 110	4 615	1 509 079	15 502	1 493 577	4,03	3,76
GE	Genève	Avenue Pictet-de-Rochemont 22	PE	24.03.2022	1890	17 306 573	15 412 000	301	1 388	449 343	40 447	408 896	4,51	4,03
GE	Genève	Avenue Pictet-de-Rochemont 33	PE	30.05.2018	1945	19 948 565	22 201 000	422	1 795	655 319	14 092	641 227	4,33	3,85
GE	Genève	Rue Charles-Giron 1	PE	06.12.2021	1910	17 247 047	17 028 000	352	1 431	470 549	13 418	457 132	4,62	3,94
GE	Genève	Rue Charles-Giron 8	PE	11.04.2017	1915	10 819 643	12 013 000	438	1 256	360 256	-977	361 233	4,78	3,32
GE	Genève	Rue Henri-Veyrassat 10	PE	31.05.2022	1930	14 275 275	12 760 000	223	1 105	375 241	2 325	372 916	4,44	3,91
GE	Genève	Rue Schaub 9	PE	03.12.2020	1900	10 714 324	9 892 000	229	1 004	322 173	9 553	312 621	4,61	3,16
GE	Genève	Rue de Carouge 89	PE	30.05.2018	1919	14 725 620	16 258 000	282	1 326	447 629	7 273	440 356	4,34	3,88
GE	Genève	Rue des Eaux-Vives 110+112	PE	04.04.2019	1981	25 232 741	26 834 000	303	2 017	820 071	16 739	803 332	4,56	3,47
GE	Genève	Rue du Clos 3 / Rue de l'Indiennerie 3	PE	30.05.2018	1960	15 419 526	17 539 000	686	1 301	543 118	19 547	523 571	4,62	4,13
GE	Genève	Rue du Prieuré 37	PE	30.05.2018	1919	14 601 238	17 040 000	396	1 354	467 870	7 196	460 675	4,44	3,42
GR	Chur	Kasernenstrasse 129+131	PE	18.12.2020	1959	6 462 399	6 382 000	1 644	1 595	264 654	3 635	261 019	3,99	3,51
GR	Chur	Ringstrasse 103-107	PE	21.10.2021	1959	9 089 737	8 701 000	3 037	1 749	398 334	1 951	396 383	4,16	3,15
LU	Dagmersellen	Lindengarten 7	PE	01.12.2019	2017	8 162 422	8 774 000	464	1 342	325 174	3 290	321 884	3,49	4,54
LU	Lucerne	Grünauring 19	PE	13.09.2019	1974	5 229 921	5 205 000	1 240	855	234 255	1 008	233 247	4,11	3,72
LU	Lucerne	Rosenbergweg 4+6	PE	14.05.2019	1986	7 847 139	8 105 000	3 222	1 341	279 320	259	279 061	4,46	3,36
LU	Lucerne	Sagenmattstrasse 20+20a	PE	05.08.2019	1943	8 057 958	9 082 000	1 278	1 092	303 947	7 241	296 707	4,29	3,48
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue des Crêtets 116+118	PE	30.05.2018	1967	7 088 492	7 466 000	3 558	2 840	480 764	64 528	416 236	3,62	3,03
NE	Neuchâtel	Rue de L'Orée 32, 34/36, 40/42	PE	31.12.2023	1956	26 165 138	25 103 000	4 540	4 846	964 007	55 181	908 825	4,11	3,91
NE	Neuchâtel	Rue des Cédres 1/3, 2/4, 5-11	PE	31.12.2023	1966	40 500 277	39 035 000	10 033	7 328	1 391 367	107 811	1 283 556	3,94	3,82
SG	St. Gall	Oberstrasse 79+81	PE	06.04.2017	1920	3 600 579	3 867 000	635	666	149 760	14	149 746	4,06	3,88
SO	Grenchen	Haldenstrasse 50-54	PE	06.10.2017	2015	8 416 366	8 782 000	1 816	1 558	336 242	26 220	310 022	3,60	4,15
SO	Soleure	Erlenweg 30+32	PE	01.11.2017	1951	3 186 404	3 271 000	1 904	786	143 565	3 338	140 227	3,85	3,02
SO	Wangen	Bahnhofplatz 3a-d	PE	16.05.2017	2019	17 398 117	20 288 000	5 224	3 248	821 485	55 663	765 822	3,20	4,30
TG	Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 10-16	PE	30.03.2021	1960	16 901 477	18 265 000	2 960	2 803	675 180	28	675 152	4,25	4,00
TI	Locarno	Via Bartolomeo Varena 20a+20b / Via Alberto Franzoni 5	PE	13.02.2019	2021	41 195 354	48 712 000	4 452	5 404	1 725 718	94 974	1 630 744	4,00	4,30
VD	Bex	Route d'Aigle 15a+15	PE	16.08.2018	2018	9 484 627	11 142 000	3 292	1 489	430 314	11 127	419 187	3,47	4,46
VD	Bussigny	Route de Buyère 7	PE	25.07.2022	1986	6 812 183	6 388 000	2 888	655	258 639	4 152	254 487	3,99	3,31

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

** À l'achèvement des constructions

*** Non annualisé

Annexe

Canton	Localité	Rue	Forme de propriété*	Date d'acquisition	Année de construction	Coûts de revient	Valeur vénale	Surface du terrain	Surface locative**	Revenu locatif [THÉORIQUE]***	Pertes sur loyers***	Produits bruts***		
												(revenu locatif [RÉEL])	Notation de l'emplacement	Notation de l'immeuble
						CHF	CHF	m ²	m ²	CHF	CHF	CHF		
VD	Etoy	Route Suisse 4	PE	20.12.2024	2021	24 703 453	24 794 000	3 479	3 343	0	0	0	3,28	3,75
VD	Lausanne	Avenue du Mont Blanc 9+10	PE	30.06.2020	1900	11 346 989	11 188 000	7 541	1 326	357 954	2 941	355 013	4,49	3,20
VD	Lausanne	Chemin de Chandieu 24	PE	31.12.2023	1953	19 752 488	18 991 000	2 424	2 042	593 100	3 043	590 057	4,49	3,99
VD	Lausanne	Chemin de la Vulliette 18	PE	31.03.2022	2018	11 307 540	10 866 000	1 984	774	331 569	33 324	298 245	4,49	4,48
VD	Morges	Avenue du Moulin 7+9	PE	04.09.2020	1964	24 480 471	24 250 000	2 648	2 977	845 506	-25	845 531	4,44	3,71
VD	Morges	Chemin de Prellionnaz 11	PE	31.12.2023	1960	9 042 778	8 641 000	1 464	1 270	318 027	2 013	316 014	4,27	3,73
VD	Payerne	Route de la Vignette 3	PE	04.12.2017	2017	6 059 396	5 856 000	434	1 017	240 725	10 449	230 276	3,34	4,67
VD	Pully	Chemin du Montillier 1	PE	01.07.2022	1960	13 194 555	11 773 000	1 280	1 288	373 212	-204	373 416	4,43	3,31
VD	St-Sulpice	Rue du Centre 14	PE	15.07.2022	2016	10 659 745	10 346 000	1 315	504	324 910	16 922	307 988	4,15	4,21
VS	Brigue-Glis	Jesuitenweg 28-32	PE/DS	26.03.2019	2021	21 683 399	25 872 000	6 969	4 497	1 281 600	13 096	1 268 504	3,77	4,16
VS	Martigny	Rue d'Aoste 9	PE	01.06.2022	2019	10 368 905	10 027 000	307	1 463	372 114	194	371 920	3,51	4,45
ZG	Zoug	Lüssiweg 16	PE	03.01.2018	1959	7 019 564	8 901 000	635	956	283 383	2 056	281 327	4,62	3,05
ZH	Buchs	Meierwiesenstrasse 54+56	PE	23.12.2019	1982	8 246 425	8 634 000	2 522	1 252	285 989	10 940	275 049	3,51	3,44
ZH	Dietikon	Schöneeggstrasse 149+151	PE	04.12.2019	1962	6 285 534	6 852 000	1 420	1 103	243 867	-208	244 075	3,77	2,66
ZH	Dübendorf	Kriesbachstrasse 67a	PE	03.06.2022	1968	5 657 668	4 936 000	1 581	892	149 084	445	148 639	3,96	3,00
ZH	Effretikon	Rappenstrasse 2	PE	11.05.2018	1962	4 460 503	5 200 000	1 301	868	200 002	-109	200 111	3,79	3,55
ZH	Fehraltorf	Wermatswilerstrasse 20	PE	13.07.2017	2022	17 825 370	23 615 000	3 865	2 523	799 456	3 506	795 950	3,71	4,16
ZH	Kloten	Schürbungertweg 8	PE	28.06.2019	1960	5 106 603	4 171 000	901	564	145 107	239	144 868	3,90	2,71
ZH	Oberengstringen	Eggstrasse 38+40	PE	30.07.2020	1971	6 568 869	7 535 000	2 451	712	245 184	1 876	243 308	4,03	3,18
ZH	Uitikon	Leuengasse 20-24	PE	01.09.2023	2024	74 521 270	101 180 000	8 008	6 591	836 221	19 757	816 464	4,21	4,30
ZH	Uitikon	Leuengasse 26-36	PE	02.07.2018	2023	53 023 058	74 524 000	6 059	5 368	2 113 045	865	2 112 180	4,22	4,30
ZH	Untereingstringen	Büelstrasse 30	PE	02.07.2018	1971	13 919 769	15 393 000	4 455	2 083	550 089	251	549 838	3,65	3,28
ZH	Wallisellen	Friedenstrasse 6a+b	PE	30.07.2020	1961	7 457 100	7 497 000	1 547	894	261 092	-6 086	267 178	4,25	3,11
ZH	Wetzikon	Baumgartenstrasse 22+24	PE	29.04.2020	1959	9 333 386	9 750 000	1 424	826	330 765	540	330 225	4,11	4,04
ZH	Winterthour	Oberseenerstrasse 35	PE	20.07.2021	1967	5 267 678	5 668 000	764	780	195 715	426	195 289	4,34	3,26
ZH	Winterthour	Schlosstalstrasse 7,9	PE	01.06.2022	1965	12 311 822	10 613 000	1 916	1 480	379 349	999	378 350	4,27	3,00
ZH	Wädenswil	Holzmoosrütistrasse 44+46	PE	15.12.2021	1973	23 796 252	24 104 000	5 109	2 475	762 585	6 962	755 623	4,16	3,60
ZH	Zurich	Albisriederstrasse 40	PE	17.12.2020	1944	6 234 367	6 682 000	423	512	152 088	-209	152 297	4,30	3,02
ZH	Zurich	Albisstrasse 170	PE	01.12.2019	1929	7 174 115	7 316 000	865	566	210 559	7 296	203 263	4,30	3,36
ZH	Zurich	Burstwiesenstrasse 78	PE	01.11.2018	1966	5 822 916	8 289 000	516	616	227 773	-441	228 214	4,65	3,21
ZH	Zurich	Diererstrasse 19	PE	30.08.2021	1865	4 713 540	4 586 000	245	245	116 866	12	116 854	4,61	3,49
ZH	Zurich	Frohburgstrasse 303	PE	18.04.2019	1968	7 791 374	9 386 000	570	480	289 410	217	289 193	4,65	2,78
ZH	Zurich	Geissbergweg 21+25+27	PE	30.07.2020	1963	26 595 855	24 801 000	2 976	1 841	676 819	13 925	662 894	4,83	3,69
ZH	Zurich	Gladbachstrasse 6+8	PE	08.09.2021	1862	8 907 026	8 652 000	318	393	251 290	50 077	201 213	4,65	3,42
ZH	Zurich	Moosstrasse 39	PE	13.12.2022	2024	31 971 957	32 902 000	1 108	1 350	402 710	17 635	385 075	4,48	4,50
ZH	Zurich	Müllerstrasse 57	PE	18.01.2019	1893	10 227 097	12 240 000	183	557	331 138	49 325	281 812	4,61	3,57
ZH	Zurich	Rankstrasse 17	PE	13.10.2020	1924	7 241 357	6 911 000	380	458	150 034	0	150 034	4,48	2,71
ZH	Zurich	Schaffhauserstrasse 488+490	PE	20.06.2022	1938	15 872 035	14 096 000	1 141	1 028	290 890	250	290 640	4,48	3,90
ZH	Zurich	Seestrasse 324+324a	PE	12.04.2019	1877	5 723 868	6 182 000	336	442	178 690	4 902	173 788	4,46	2,84
ZH	Zurich	Soodstrasse 90	PE	02.04.2019	2022	17 805 361	22 447 000	2 069	2 442	649 342	-2 271	651 613	4,30	4,46
ZH	Zurich	Sternenstrasse 21	PE	20.10.2020	1920	8 651 784	8 360 000	232	681	191 542	6 360	185 182	4,45	3,50
ZH	Zurich	Ueberlandstrasse 343+343a	PE	17.12.2019	1960	14 966 825	15 080 000	1 078	1 616	497 800	178	497 622	4,30	3,64
ZH	Zurich	Uetlibergstrasse 51	PE	29.11.2021	1931	7 369 682	6 331 000	293	535	160 663	1 263	159 400	4,65	2,80
ZH	Zurich	Zurlindenstrasse 31	PE	14.11.2019	1960	7 945 528	9 279 000	195	506	258 655	-175	258 830	4,65	3,54
Total intermédiaire: 95						1 306 180 887	1 414 668 000	196 043	166 291	43 878 437	1 042 342	42 836 096	4,14	3,81

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

** À l'achèvement des constructions

*** Non annualisé

Canton	Localité	Rue	Forme de propriété*	Date d'acquisition	Année de construction	Coûts de revient	Valeur vénale	Surface du terrain	Surface locative**	Revenu locatif [THÉORIQUE]***	Pertes sur loyers***	Produits bruts***	Notation de l'emplacement	Notation de l'immeuble	
												(revenu locatif [RÉEL])			
						CHF	CHF	m ²	m ²	CHF	CHF	CHF			
					1966, 1992,										
AG	Muri AG	Luzernerstrasse 105+106	PE	04.06.2024	2002, 2010	26 509 587	26 429 000	13 267	11 306	817 666	0	817 666	3,48	3,30	
AG	Oberentfelden	Ausserfeldstrasse 9	PE/DS	01.12.2022	1987	5 678 178	5 577 000	5 845	3 314	467 573	41 914	425 658	3,04	3,13	
AG	Rheinfelden	Theodorshofweg 16-20	PE	25.06.2019	1979	23 338 555	27 312 000	13 235	10 315	1 454 271	383	1 453 888	3,62	3,88	
AG	Spreitenbach	Güterstrasse 10	PE	31.12.2024	1974	13 545 763	16 044 000	4 761	6 294	0	0	0	3,46	3,44	
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 11	PE	30.01.2017	1994	43 475 513	38 390 000	15 202	19 774	3 019 960	480 251	2 539 709	3,17	4,17	
BE	Wabern bei Bern	Seftigenstrasse 400, 400a	PE	19.12.2023	1963	4 215 750	4 108 000	6 359	2 082	327 798	11 803	315 995	2,89	2,74	
BS	Bâle	Freie Strasse 52	PE	31.08.2020	1973	24 104 965	23 215 000	435	2 267	988 592	14 744	973 848	4,35	3,86	
BS	Bâle	Gerbergasse 44 / Gerbergässlein 9	PE	04.12.2020	1959	14 260 628	13 617 000	305	1 541	450 000	0	450 000	4,51	3,55	
BS	Bâle	Peter Merian-Strasse 47	PE	15.10.2019	1948	8 257 032	8 387 000	631	1 285	350 604	67	350 537	4,58	4,68	
BS	Bâle	Sattelgasse 2	PE	28.09.2018	1936	5 028 472	6 163 000	155	648	240 442	166	240 276	4,42	3,30	
BS	Riehen	Schopfgässchen 8	PE	13.06.2018	1968	8 494 675	8 483 000	1 984	1 224	380 967	3 700	377 267	3,31	3,28	
GE	Cointrin	Avenue Louis Casai 58	PE	29.05.2024	2006	64 603 407	63 605 000	6 314	8 041	1 178 592	545 544	633 048	4,04	4,27	
SG	Wil	Obere Bahnhofstrasse 40	PE	03.01.2023	1958	16 906 992	16 753 000	1 105	2 809	905 189	-9 305	914 494	4,67	2,83	
TG	Frauenfeld	Zürcherstrasse 305	PE	03.01.2023	1982	11 046 123	10 888 000	3 410	4 216	565 850	92 640	473 210	4,02	4,03	
TI	Mendrisio	Via San Martino 20	PE	18.03.2024	1968	18 010 347	17 974 000	9 593	6 969	867 767	0	867 767	4,27	3,64	
VD	Lausanne	Avenue D'Ouchy 10	PE	22.12.2023	1885	9 173 104	9 140 000	2 081	1 010	401 067	0	401 067	4,53	4,05	
VD	Montagny-près-Yverdon	En Chamard 35	PE	28.06.2024	1991	10 356 268	10 437 000	3 194	3 257	374 209	4 807	369 402	3,42	3,88	
VD	Montreux	Grand Rue 90-92	PE	22.12.2023	1993	41 781 392	43 109 000	1 852	9 185	2 041 927	108 423	1 933 505	3,84	3,77	
ZG	Cham	Hinterbergstrasse 15+17	PE	01.09.2021	1989	29 125 720	32 965 000	5 448	8 147	1 454 258	21 008	1 433 250	4,42	4,17	
ZG	Cham	Riedstrasse 3+5	PE	03.03.2021	1976	12 881 179	11 902 000	5 827	5 496	717 153	11 867	705 287	4,15	3,91	
ZH	Dietikon	Limmatfeld-Strasse 20	PE	15.12.2019	1984	11 101 853	11 525 000	3 941	4 464	646 386	-2 923	649 310	3,59	4,25	
ZH	Dübendorf	Stettbachstrasse 6	PE	01.11.2017	1973	27 222 312	26 641 000	4 588	7 328	1 440 040	53 876	1 386 164	3,56	3,28	
ZH	Egg	Gewerbestrasse 16-20	PPE	26.01.2018	1976	15 730 616	15 876 000	5 714	9 294	911 672	0	911 672	3,48	3,41	
ZH	Nänikon	Stationsstrasse 57	PE	01.11.2019	1992	5 476 310	5 260 000	1 658	1 290	339 327	10 270	329 057	3,63	3,99	
ZH	Schlieren	Ifangstrasse 9+11 / Industriestrasse 19	PE/DS	07.11.2016	1989	18 632 105	20 058 000	15 464	15 037	2 037 623	-689	2 038 312	3,89	3,91	
ZH	Volketswil	Industriestrasse 22	PE	27.06.2018	1981	56 339 470	51 151 000	5 765	28 305	3 909 161	79 169	3 829 992	3,55	3,52	
ZH	Volketswil	Müllerenstrasse 5	PE	27.06.2018	2016	8 680 995	11 654 000	5 617	2 002	469 696	0	469 696	3,68	3,90	
ZH	Wallisellen	Birkenweg 4 / Oberwiesenstrasse 4	PE	01.11.2016	1963	24 806 271	27 077 000	3 232	6 270	1 212 846	2 471	1 210 375	4,15	4,40	
ZH	Wetzikon	Kastellstrasse 10+12	PE	11.12.2019	1965	22 131 194	22 240 000	12 693	8 753	1 191 787	0	1 191 787	3,60	3,99	
ZH	Winterthur	Auwiesenstrasse 1	PE	04.10.2017	1970	11 666 389	12 550 000	4 463	5 134	689 230	947	688 283	4,07	3,97	
ZH	Wädenswil	Rütihof 8-12	PE	01.04.2020	2020	34 488 774	38 195 000	5 997	15 138	1 778 463	10 563	1 767 900	3,56	4,30	
ZH	Zurich	Bahnhofstrasse 69a	PE	23.12.2021	1898	170 024 545	150 422 000	269	1 352	3 344 457	688 347	2 656 110	5,00	3,89	
ZH	Zurich	Bernerstrasse Nord 202-210	PE	11.07.2019	1977, 1976	25 864 336	26 009 000	6 231	8 820	1 468 948	-18 152	1 487 100	4,58	3,34	
ZH	Zurich	Hardturmstrasse 120	PPE	18.10.2019	1990	10 779 936	12 194 000	1 045	1 326	425 820	0	425 820	4,60	3,70	
ZH	Zurich	Herostrasse 9	PE	01.02.2018	1975	34 876 397	31 889 000	1 815	6 933	1 204 717	278 800	925 917	4,60	2,48	
Total intermédiaire: 35						868 615 155	857 239 000	179 495	230 626	38 074 057	2 430 690	35 643 367	4,10	3,79	

* 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 ²	m ²	CHF	CHF	CHF		
IMMEUBLES À USAGE MIXTE														
AG	Baden	Brown Boveri Platz 4	PE	04.02.2019	2023	119 802 323	142 619 000	3 360	12 711	4 137 572	324 167	3 813 405	4,38	4,30
AG	Baden	Mellingerstrasse 138+140	PE	30.11.2021	1961, 1969	9 746 469	9 320 000	2 350	3 810	552 854	2 481	550 373	4,14	2,62
AG	Rheinfelden	Obertorplatz 1+3	PE	01.10.2019	1981	6 677 473	6 866 000	1 482	1 609	292 601	3 406	289 195	3,94	3,06
BL	Allschwil	Lindenstrasse 1	PE	31.01.2022	1962	7 030 092	6 972 000	581	1 064	262 771	4 517	258 254	4,18	3,34
BL	Birsfelden	Hauptstrasse 28+30	PE	03.08.2017	1972	43 672 977	45 243 000	3 067	6 367	1 699 444	57 598	1 641 847	3,29	4,40
BS	Bâle	Feldbergstrasse 50 / Klybeckstrasse 33	PE	31.03.2021	1859	8 339 589	7 217 000	340	1 075	160 104	-6 178	166 282	4,33	3,38
BS	Bâle	Inselstrasse 61+61a	PE	02.07.2020	1925	4 494 443	4 539 000	515	1 091	163 536	0	163 536	4,29	3,63
GE	Genève	Boulevard de la Cluse 20	PE	30.05.2018	1919	14 291 627	13 760 000	292	1 160	430 595	22 469	408 126	4,04	3,85
GE	Genève	Rue de la Baillive 2	PE	01.12.2021	1901	8 294 887	6 723 000	158	784	242 117	12 278	229 839	4,44	3,32
GE	Genève	Rue des Savoises 19	PE	20.12.2019	1958	7 180 842	7 415 000	206	798	289 047	859	288 188	4,26	2,74
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 28-32	PE	27.12.2017	1959	13 887 746	10 692 000	3 749	4 835	682 641	50 497	632 144	3,64	2,67
NE	Le Locle	Rue Henry-Grandjean 1	PE	30.05.2018	1968	2 640 298	2 120 000	549	2 746	319 842	31 543	288 299	2,91	2,66
TI	Bellinzzone	Via alla Moderna 1+3	PE	11.05.2018	1950	8 599 668	7 733 000	1 328	2 551	381 570	22 955	358 615	3,87	3,35
VD	Montreux	Avenue du Casino 35/37	PE	31.12.2023	1965	36 998 943	35 446 000	1 327	4 773	1 372 258	39 677	1 332 581	4,03	4,01
VD	Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 1+3 / Rue du Milieu 2+4	PE	31.12.2021	1898	9 785 502	9 587 000	571	1 536	346 366	-697	347 063	4,16	3,57
ZH	Adliswil	Albisstrasse 27	PE	15.11.2019	1960	12 556 091	11 824 000	1 969	1 657	390 216	1 765	388 451	3,74	3,15
ZH	Winterthour	Obergasse 2a	PE	01.11.2018	1968	7 478 139	9 229 000	339	1 042	378 556	-397	378 953	4,56	2,65
ZH	Zurich	Albisriederstrasse 166	PE	13.12.2017	2024	7 568 550	12 880 000	799	786	208 117	12 422	195 695	4,48	2,55
ZH	Zurich	Rotbuchstrasse 66	PE	11.11.2021	1911	12 485 104	11 098 000	381	921	272 996	-73	273 069	4,70	3,73
ZH	Zurich	Rotwandstrasse 51	PE	20.12.2021	1879	6 032 307	5 775 000	249	530	148 106	57	148 049	4,80	3,02
Total intermédiaire: 20						347 563 071	367 058 000	23 612	51 847	12 731 308	579 346	12 151 962	4,13	3,83
TERRAINS À BÂTIR, Y COMPRIS LES BÂTIMENTS À DÉMOLIR ET LES IMMEUBLES EN CONSTRUCTION														
BE	Berne	Laubeggstrasse 70	PE	30.01.2017	1965	11 838 977	9 740 000	3 335	4 812	619 222	258 321	360 900	4,09	3,50
GE	Plan-les-Ouates	Le Rolliet - Baufeld B	PE	29.06.2024	2029	25 407 811	25 432 000	3 692	6 358	0	0	0	3,88	4,72
GE	Plan-les-Ouates	Le Rolliet - Baufeld J	PE	29.06.2024	2027	36 717 800	37 658 000	4 142	6 348	0	0	0	4,33	4,87
TI	Giubiasco	Viale C. Olgiati	PE	20.12.2024	2027	4 436 703	4 492 000	3 293	3 658	0	0	0	4,29	4,17
TI	Paradiso	Riva Paradiso 18	PE	01.02.2018	2025	26 043 998	21 911 000	756	1 757	0	0	0	3,84	4,29
VD	Belmont-sur-Lausanne	Route des Monts-de-Lavaux 1	PE	31.12.2024	2027	37 763 080	38 163 000	1 906	6 067	0	0	0	4,14	4,79
ZH	Uitikon	Leuengasse 38-48	PE	01.09.2023	2024	50 203 886	71 196 000	5 236	4 525	0	0	0	4,22	4,60
ZH	Wetzikon	Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	PE	01.11.2017	2026	13 202 024	13 919 000	4 314	5 859	37 832	0	37 832	3,89	4,28
ZH	Zurich	Seebahnstrasse 141	PE	05.05.2017	1895, 2024	4 070 117	4 307 000	184	500	0	0	0	4,48	4,10
ZH	Zurich	Winterthurerstrasse 703	PE/PPE	01.07.2021	2027	99 851 463	102 019 000	9 682	18 233	184 079	67 485	116 595	4,25	4,04
Total intermédiaire: 10						309 535 858	328 837 000	36 540	58 117	841 133	325 806	515 327	4,17	4,41
Total: 160						2 831 894 971	2 967 802 000	435 690	506 880	95 524 935	4 378 184	91 146 752	4,13	3,87

* 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

	31.12.2024	31.12.2023
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	2 967 802 000	2 693 114 000
Total placements	2 967 802 000	2 693 114 000

Achats et ventes de terrains

Achats

Canton	Localité	Rue	Usage	Transfert de propriété	Valeur vénale en CHF
TI	Mendrisio	Via San Martino 20	Commerce	18.03.2024	18 020 000
GE	Cointrin	Avenue Louis Casaï 58	Commerce	29.05.2024	64 001 000
AG	Muri	Luzernerstrasse 105	Commerce	04.06.2024	26 444 000
VD	Monagny-près-Yverdon	En Chamard 35	Commerce	28.06.2024	10 320 000
GE	Plan-Les-Ouates	Le Rolliet (Baufeld B)	Terrain à bâtir	22.08.2024	17 642 000
GE	Plan-Les-Ouates	Le Rolliet (Baufeld J)	Terrain à bâtir	22.08.2024	23 584 000
VD	Belmont-sur-Lausanne	Route des Monts-de-Lavaux 1	Terrain à bâtir	13.12.2024	38 104 000
VD	Etoy	Route Suisse 4	Résidentiel	19.12.2024	24 788 000
AG	Spreitenbach	Güterstrasse 10	Commerce	20.12.2024	16 012 000
TI	Giubiasco	Viale C. Olgiate	Terrain à bâtir	20.12.2024	4 452 000
Total: 10 biens					243 367 000

Ventes

Canton	Localité	Rue	Usage	Transfert de propriété	Prix de vente en CHF
GE	Meyrin	Rue de la Prulay 39	Résidentiel	20.06.2024	25 500 000
GE	Meyrin	Rue de la Prulay 45	Résidentiel	20.06.2024	25 500 000
ZH	Zurich	Schaffhauserstrasse 440	Résidentiel	24.06.2024	7 000 000
ZH	Zurich	Dörflistrasse 115	Résidentiel	26.06.2024	7 150 000
ZH	Zurich	Oberwiesenstrasse 63	Résidentiel	27.06.2024	10 000 000
BE	Spiez	Simmentalstrasse 17	Résidentiel	27.06.2024	4 860 000
ZG	Zoug	Baarerstrasse 107	Résidentiel	28.06.2024	5 625 000
ZH	Höri	Altmannsteinstrasse 30-34 / Wehntalerstrasse 8+10	Commerce	01.07.2024	5 400 000
ZH	Zurich	Albisstrasse 86	Résidentiel	19.12.2024	5 100 000
BS	Bâle	Hegenheimerstrasse 131	Résidentiel	16.12.2024	2 190 000
BE	Liebefeld	Könizstrasse 213	Résidentiel	13.12.2024	2 520 000
Total: 11 biens					100 845 000

Recettes locatives par locataire supérieures à 5 %

Part en %

Aucune	---
Total	---

Engagements de paiement contractuels après le jour de clôture du bilan au 31.12.2024

Engagement de paiement

Type d'engagement	Utilisation	Transfert de propriété	Investissement (prév.) en CHF
Engagements de paiement pour des achats de terrains			
Yverdon-les-Bains (VD), Rue du Lac 1-3 / Rue du Milieu 2-4	Mixte	31.12.2021	250 000
Cointrin, Avenue Louis Casai 58	Commerce	29.05.2024	200 000
Total achats de terrains			450 000
Engagements de paiement pour des mandats de construction et investissements dans des immeubles			
Montant total			107 771 567
Engagements de paiement issus des contrats de bail			
Montant total			1 770 000
Total des engagements de paiement			109 991 567

Hypothèques accordées et autres engagements garantis par des hypothèques

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques rétrocedées				
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	07.12.2023-07.02.2024	4,19%	20 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	07.02.2024-05.03.2024	4,19%	9 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	07.02.2024-21.02.2024	4,19%	11 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	05.03.2024-28.03.2024	4,13%	9 500 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.03.2024-18.07.2024	3,89%	10 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	18.07.2024-28.08.2024	3,71%	10 500 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.08.2024-6.12.2024	3,53%	9 000 000
Total des hypothèques rétrocedées				10 500 000
Hypothèques accordées				
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	6.12.2024-6.01.2025	3,09%	9 500 000
Total des hypothèques accordées				9 500 000

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

Parts en CHF

Aucune	
Total	0

Participations dans des sociétés immobilières

Les conclusions des participations sont entièrement consolidées.

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

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

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

Hypothèques à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques

Hypothèques en cours et avances fixes (au 31.12.2024)

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques à court terme (< 1 an)				
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.1.2024–31.1.2025	1,71%	36 400 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.1.2024–31.1.2025	1,71%	47 607 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	18.12.2024–31.1.2025	1,15%	25 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.12.2024–31.1.2025	1,15%	85 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	23.12.2024–31.1.2025	1,15%	13 270 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.12.2024–28.2.2025	1,15%	84 620 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	4.2.2021–31.3.2025	1,75%	28 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.9.2024–30.9.2025	1,24%	15 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.10.2024–31.10.2025	1,07%	14 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	4.2.2021–31.12.2025	1,00%	750 000
Total des hypothèques à court terme				321 675 000
Hypothèques à long terme (1 à 5 ans)				
Financement achats/projets	Gage immobilier	29.2.2024–27.2.2026	1,60%	50 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.4.2024–30.4.2026	1,50%	25 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.4.2024–30.4.2026	1,53%	22 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	1.10.2020–31.10.2026	1,20%	5 060 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.1.2024–31.1.2027	1,57%	22 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.12.2024–31.1.2027	1,15%	50 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	1.4.2012–31.3.2027	2,65%	900 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	2.12.2019–16.4.2027	0,93%	1 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	6.12.2021–23.7.2027	3,97%	450 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	6.12.2021–23.7.2027	3,97%	2 560 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.12.2023–19.12.2027	1,48%	30 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.12.2023–19.12.2028	1,47%	30 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	1 250 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	1 700 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	3 530 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	5 650 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	5 800 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	8 400 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0,80%	15 550 000
Total des hypothèques à long terme (1 à 5 ans)				280 850 000
hypothèques à long terme (> 5 ans)				
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.6.2020–30.6.2030	0,92%	1 530 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.10.2020–31.10.2030	0,92%	190 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.12.2024–31.12.2030	1,17%	40 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	10.6.2022–1.4.2031	0,59%	100 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	6.4.2023–6.4.2032	2,22%	10 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	15.5.2023–14.5.2032	2,17%	40 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.3.2023–31.3.2033	2,22%	50 000 000
Total des hypothèques à long terme (> 5 ans)				241 720 000
Total des hypothèques				844 245 000

Hypothèques expirées et avances fixes (01.01.2024–31.12.2024)

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques rétrocedées				
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	24.10.2023–31.1.2024	2,03%	300 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	23.10.2023–31.1.2024	2,08%	700 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	5.3.2024–28.3.2024	2,10%	1 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.4.2024–28.6.2024	1,96%	1 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	3.6.2024–28.6.2024	1,90%	1 300 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.10.2023–31.1.2024	2,07%	2 300 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	22.12.2023–31.1.2024	2,07%	2 400 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	27.12.2019–28.6.2024	0,80%	2 400 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	7.5.2024–28.6.2024	1,93%	8 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.11.2023–31.1.2024	2,08%	14 500 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	20.12.2023–31.1.2024	2,12%	15 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	13.3.2024–28.3.2024	2,05%	18 300 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.12.2023–31.3.2024	2,17%	19 081 250
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.5.2024–28.6.2024	1,83%	20 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	7.12.2023–31.1.2024	2,07%	25 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	3.6.2024–28.6.2024	1,90%	25 500 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.3.2024–30.4.2024	1,81%	31 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.4.2024–28.6.2024	1,83%	35 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.11.2023–31.1.2024	2,07%	44 500 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.3.2024–30.4.2024	2,03%	45 120 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.4.2024–28.6.2024	1,83%	45 120 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.1.2024–30.4.2024	2,03%	45 200 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.4.2024–28.6.2024	1,80%	45 200 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.8.2023–29.2.2024	2,12%	45 370 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	29.2.2024–31.3.2024	2,03%	45 370 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.5.2024–28.6.2024	1,90%	46 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.3.2024–31.1.2024	2,02%	47 057 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	20.12.2023–31.3.2024	2,02%	47 307 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	14.12.2023–31.1.2024	2,10%	50 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.4.2024–28.6.2024	1,96%	54 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.1.2024–14.2.2024	2,08%	60 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	14.2.2024–29.2.2024	2,08%	60 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	25.4.2024–28.6.2024	1,96%	60 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	29.2.2024–28.3.2024	2,07%	97 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.1.2024–29.2.2024	2,08%	100 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.3.2024–30.4.2024	1,88%	105 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.11.2023–31.1.2024	2,08%	109 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	27.12.2019–30.9.2024	0,80%	4 750 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	27.12.2019–31.12.2024	0,80%	970 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.6.2024–30.7.2024	1,70%	161 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.6.2024–30.7.2024	1,70%	9 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.6.2024–31.7.2024	1,55%	45 120 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.6.2024–30.9.2024	1,58%	20 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	23.7.2024–20.9.2024	1,75%	650 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.7.2024–30.9.2024	1,69%	172 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.7.2024–30.8.2024	1,65%	45 120 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	21.8.2024–30.9.2024	1,80%	36 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.8.2024–30.9.2024	1,70%	45 120 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.9.2024–31.10.2024	1,57%	45 120 000

Annexe

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.9.2024–31.10.2024	1,70%	5 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.9.2024–20.12.2024	1,55%	213 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	2.10.2024–31.10.2024	1,57%	10 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	4.10.2024–31.10.2024	1,57%	4 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.10.2024–30.11.2024	1,50%	10 120 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.10.2024–30.11.2024	1,45%	40 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	22.11.2024–20.12.2024	1,48%	3 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.11.2024–20.12.2024	1,33%	40 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.11.2024–20.12.2024	1,43%	10 120 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	6.12.2024–20.12.2024	1,44%	13 500 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	12.12.2024–13.12.2024	1,75%	19 000 000

Taux effectifs des rémunérations

Rémunérations et frais accessoires imputés aux investisseurs

Rémunération	Taux maximum	Taux effectifs	Base
Commission d'émission de parts	5,00%	0,71%	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%	0,50%	Valeur nette d'inventaire des Parts
Produit de la liquidation	0,50%	Aucun	Montant versé

Rémunérations et frais accessoires imputés à AKARA Diversity PK

Rémunération	Taux maximum	Taux effectifs	Base
Rémunérations à la direction du fonds			
Commission de gestion (frais de gestion)	1,00%	0,34%	Fortune totale du fonds
Honoraires de construction et de rénovation	9,00%	4,54%	Coûts de construction
Indemnité d'achat	2,00%	1,32%	Prix d'achat
Indemnité de vente	2,00%	1,50%	Prix de vente
Rémunérations à des tiers			
Rémunération à la banque dépositaire (commission de la banque dépositaire)	0,05%	0,03%	Valeur nette d'inventaire des Parts
Commission de distribution de la banque dépositaire	0,50%	0,25%	Montant brut de la distribution
Rémunération aux gérances immobilières	5,00%	3,88%	Recettes locatives brutes

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 en vigueur à la date de clôture du bilan (pertinent pour la présente période sous revue) date du 9 janvier 2024. Il a été publié le 17 novembre 2023 sur www.swissfunddata.ch.

Litiges

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

Interprétation de la loi

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

Direction du fonds et banque dépositaire

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

Dirigeants

Au printemps 2024, Philippe Brändle, jusqu'alors CFO de la direction du fonds et donc également responsable financier du fonds Akara Diversity PK, a quitté l'entreprise. Bernhard Rychen a repris son poste de CFO. Depuis le départ de Philippe Brändle, Bernhard Rychen a également assumé par intérim le poste de Chief Risk Officer. À partir du 1^{er} janvier 2025, ce poste sera séparé de celui de CFO et dirigé par Benni Rämi. Ensuite, jusqu'à la fin de la période sous revue, le poste de CIO du fonds Akara a continué d'être occupé par intérim par Anastasius Tschopp, CEO de la direction du fonds et membre de la direction du groupe Swiss Prime Site. À partir du 1^{er} janvier 2025, le poste de CIO du fonds Akara sera occupé par Christoph D. Jockers.

Enfin, au cours de la période sous revue, la direction du fonds a été élargie aux personnes suivantes : Deniz Orga et Ricardo Ferreira. Au sein de la direction, ils sont responsables d'autres produits et non du fonds Akara.

Pour ce dernier, outre le CIO mentionné, Markus Beglinger était responsable de la gérance, Jürg Bläuer (jusqu'au 31 août 2024) et Jacqueline Barth (à partir du 1^{er} septembre 2024) de la gestion d'actifs, Rubina Insam de l'acquisition et des ventes, Tobias Langeneke de la fiducie de construction et Severin Oswald du développement. Le service commercial et le service Client Relations ont été dirigés par Fabian Linke jusqu'à fin mars 2024, puis par Monika Gadola Hug à partir du 1^{er} avril 2024. Regina Hardziewski était responsable du domaine de la durabilité du fonds Akara.

Événements après la date de clôture du bilan / autres

Le 13 janvier 2025, l'achat d'immeubles d'habitation situés dans un quartier attractif de la ville de Zurich (Forchstrasse 275, 277 et 279) a été authentifié. Le transfert de propriété a eu lieu le 27 février 2025. Le transfert de propriété de la vente à Zurich (Sternenstrasse 21) a eu lieu le 30 janvier 2025 (authentification le 20 décembre 2024). Le transfert de propriété de la vente à Zoug (Lüssigweg 16) a eu lieu le 24 mars 2025. Le transfert de propriété de la vente en ville de Zurich (Uetlibergstrasse 51) a eu lieu le 28 mars 2025. En outre, deux appartements ont été vendus en propriété par étage et le transfert de propriété a eu lieu le 13 février 2025 (Uitikon) et les 27 février et 1^{er} mars 2025 (Niederwangen).

Aucun autre événement susceptible d'entraîner une modification des valeurs au bilan des actifs et des passifs du fonds au 31 décembre 2024 ou devant être divulgué ici n'est survenu entre le 31 décembre 2024 et la date de publication des présents comptes annuels.

Situation politique et économique

Les incertitudes géopolitiques, qui peuvent notamment avoir des répercussions sur l'approvisionnement énergétique, continuent parfois d'entraîner des difficultés de livraison de matériaux de construction et des incertitudes dans la planification des délais et le calcul des prix dans les projets de construction. Il n'est pas possible d'exclure des répercussions sur les projets du fonds Akara. Le risque de pénurie d'énergie en Europe occidentale est également toujours présent. Le Conseil d'administration et la Direction observent la situation en permanence et analysent les scénarios possibles et les actions requises qui peuvent en découler.

Transactions avec des personnes proches

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

Respect des restrictions d'investissement

La direction du fonds confirme que le fonds Akara respecte toutes les restrictions d'investissement selon le §11 du contrat de fonds.

Certificats

Rapport de l'évaluateur



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

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

12 Février 2025

Valeur de marché des propriétés au 31.12.2024

Situation initiale et mandat

Pour le compte de Swiss Prime Site Solutions AG, tous les immeubles de placement, y compris les immeubles en développement, du Akara Swiss Diversity Property Fund PK ont été évalués par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à des fins de comptabilité au 31.12.2024.

Normes et bases d'évaluation

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

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

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

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

Méthodologie d'évaluation

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

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



Résultat d'évaluation

Au total, 160 objets se trouvent dans le portefeuille du fonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK à la date d'évaluation. Durant la période de référence du 01.07.2024 au 31.12.2024, six biens immobiliers ont été acquis et quatre biens immobiliers ont été vendus. Dans le cadre du cycle d'évaluation actuel, 42 immeubles ont été inspectés, les six immeubles acquis ont été inspectés dans le cadre des acquisitions réalisées au cours de la période de référence.

Pour les biens de Akara Swiss Diversity Property Fund PK évalués par PwC, le taux d'actualisation réel moyen, pondéré en fonction des valeurs de marché au 31.12.2024 est de 2.65%. Le taux de capitalisation, pondéré en fonction des valeurs de marché au 31.12.2024 est de 2.72%.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du portefeuille de Akara Swiss Diversity Property Fund PK au 31.12.2024 est évaluée par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à CHF 2'967'802'000.

Portefeuille	Nombre d'immeubles	Valeur de marché (CHF)	Taux d'actualisation pondéré (réel)	Taux de capitalisation pondéré (réel)
Akara Swiss Diversity Property Fund PK	160	2'967'802'000	2.65%	2.72%

Indépendance

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

PricewaterhouseCoopers SA

Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
Associé

Sebastian Zollinger MRICS
Directeur

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 6-9 & pages 34-53) du fonds de placement Akara Swiss Diversity Property Fund PK - comprenant le compte de fortune au 31 décembre 2024, 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 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.

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.



Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi
sur les placements collectifs 2024

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 2024

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

Zürich, 10 avril 2025



Photo: Soodstrasse 90, Zurich



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Swiss Prime Site Solutions AG

Poststrasse 4a

CH-6300 Zoug

Tél. +41 58 317 17 17

info@sps.swiss