



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Rapport annuel au 31.12.2025

Akara Swiss Diversity
Property Fund PK

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

Décharge

Le présent document est du matériel de marketing destiné uniquement à des fins d'information. Le présent 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, le présent document ne dispense pas son destinataire de mener, avec l'aide éventuelle d'un conseiller professionnel, sa propre analyse des informations fournies, compte tenu de sa situation personnelle, et d'étudier les conséquences potentielles de sa démarche sur les plans juridique, réglementaire, fiscal et autres. Le présent 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 le cas échéant dans le présent 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 le cas échéant dans le présent document n'offre pas la garantie d'un montant similaire à l'avenir. Les informations essentielles pour les investisseuses et investisseurs figurent dans les documents actuels du fonds (notamment le contrat de fonds avec annexe et les rapports annuels et semestriels actuels). Ces derniers peuvent être demandés gratuitement auprès de Swiss Prime Site Solutions AG (direction de fonds) et de la Banque Cantonale Vaudoise (banque dépositaire) et/ou consultés sur www.swissfunddata.ch. Le présent document est uniquement destiné à la distribution en Suisse et s'adresse exclusivement aux 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,

L'exercice 2025 a été marqué par des conditions de marché difficiles, mais de plus en plus contrastées. Malgré une inflation plus stable et une politique de taux d'intérêt moins imprévisible, les facteurs géopolitiques, réglementaires et structurels ont continué à exercer un rôle déterminant. Une stratégie de placement disciplinée, l'excellence opérationnelle et une structure de capital solide se sont donc révélées dans ce contexte des atouts essentiels. Dans le domaine de l'immobilier résidentiel, la demande est restée stable dans un contexte de pénurie d'offre et sous l'effet des facteurs démographiques. Dans certains segments commerciaux, des flux de trésorerie attrayants ont pu être générés, dans la mesure où la qualité, l'utilisation flexible par des tiers et une gestion active étaient au rendez-vous. Ce qui compte avant tout pour nous, c'est la qualité de rendement durable de chaque investissement.



Dans ce contexte, l'Akara Swiss Diversity Property Fund PK (le « fonds Akara ») a pu consolider en 2025 sa position de fonds immobilier de premier plan pour les institutions de prévoyance exonérées d'impôts. Avec un rendement des placements de 4.45 % et un surcroît de rendement cumulé par rapport à l'indice de référence de 8.49 points de pourcentage depuis son lancement à l'automne 2016, ce fonds confirme sa compétitivité à long terme. Pour les institutions de prévoyance, la combinaison de distributions exonérées d'impôts, d'un profil de risque géré de façon avertie et d'une optimisation active du portefeuille offre une valeur ajoutée satisfaisante et durable.

À mon sens, outre le rendement et les distributions, la solidité de la base financière et opérationnelle est essentielle. L'année 2025 a donc de nouveau été placée sous le signe de la mise en œuvre systématique de la stratégie du « Capital Upcycling » : grâce à des cessions sélectives, des réinvestissements ciblés et trois augmentations de capital réussies, la qualité du portefeuille a encore été améliorée et la base de croissance renforcée. Personnellement, 2025 aura été mon premier exercice complet en tant que Chief Investment Officer du fonds Akara. Les échanges directs que j'ai eus avec bon nombre d'entre vous ont confirmé mon impression : la prévisibilité, la stabilité et une mise en œuvre disciplinée sont une priorité absolue pour les institutions de prévoyance. C'est précisément sur ces aspects que nous axons la stratégie, l'allocation des capitaux et la gestion opérationnelle.

Pour 2026, nous nous attendons au maintien de conditions de marché exigeantes : les logements situés dans des endroits bien desservis restent structurellement très demandés, tandis que dans le domaine commercial, la qualité et la flexibilité sont des facteurs déterminants pour le succès de la location et la fixation des prix. Grâce à son portefeuille diversifié, à sa politique de financement disciplinée et à un solide pipeline de développement indépendant des fluctuations du marché, le fonds Akara est très bien positionné pour générer à l'avenir également des revenus attrayants et stables exonérés d'impôts.

Je vous remercie de la confiance que vous continuez de nous témoigner et me réjouis de poursuivre avec vous le développement à long terme du fonds.

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)

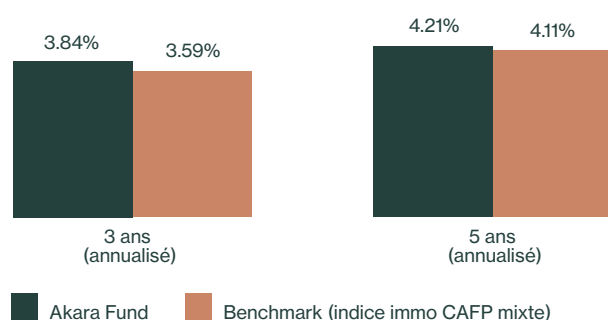


Photo: Fehraltdorf, Wermatswilerstrasse 20

L'essentiel en bref

		01.01.2025– 31.12.2025	01.01.2024– 31.12.2024
Données de base			
Émission de nouvelles parts du fonds	Nombre	264 451	74 705
Parts en circulation	Nombre	2 033 678	1 789 991
Valeur d'inventaire par part	CHF	1 167.45	1 152.73
Prix de rachat par part	CHF	1 112.00	1 098.00
Taux d'excompte / de capitalisation réel moyen	%	2.62/2.69	2.65/2.72
Compte de fortune			
Valeur vénale des bâtiments	CHF	3 023 101 000	2 967 802 000
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	3 186 935 972	2 997 356 954
Taux de financement externe	%	24.16	28.45
Quote-part des capitaux de tiers	%	25.50	31.16
Intérêts des capitaux de tiers	%	1.13	1.34
Durée restante des capitaux de tiers	Années	2.54	2.86
Fortune nette du fonds (VNI)	CHF	2 374 216 258	2 063 376 356
Compte de résultat			
Résultat net	CHF	71 195 748	60 020 498
Loyers	CHF	96 987 250	92 002 578
Taux de perte sur loyer	%	4.12	2.74
Durée restante des contrats de bail fixés (WAULT)	Années	4.44	4.49
Rendement et performance			
Distribution par part	CHF	35.00	35.00
Rendement de distribution	%	3.00	3.04
Taux de distribution*	%	99.98	104.38
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	4.33	4.33
Rendement du capital investi (ROIC)	%	3.40	3.45
Rendement des placements	%	4.45	4.46
dont le rendement de cashflow	%	3.13	3.04
dont le rendement lié à l'évolution de la valeur	%	1.32	1.42
Rendement brut [THÉORIQUE] des constructions achevées	%	3.88	3.81
Rendement net des constructions achevées	%	3.03	3.03
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	76.69	76.82
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER_{REF} GAV)	%	0.51	0.52
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER_{REF} NAV)	%	0.71	0.74

Rendement de placement vs. benchmark



Informations sur le fonds et organisation

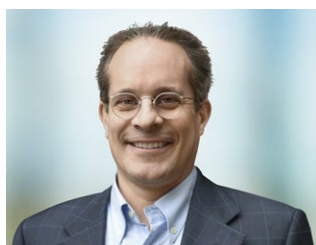
Données de base

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 : Akara Property Development SA, Zoug, et président du conseil de surveillance de Fundamenta Group Deutschland AG, Munich)
- 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)
- Marcel Kucher, de Herrliberg, à Zurich, vice-président (également Group CFO de Swiss Prime Site AG, Zoug, ainsi que membre du Conseil d'administration des sociétés du groupe Swiss Prime Site suivantes : Akara Property Development SA, Zoug, Jelmoli SA, Zurich, Swiss Prime Site Immobilien SA, Zurich, Swiss Prime Site Finance SA, Zoug, Swiss Prime Site Management SA, Zoug, 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

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 de surveillance de Fundamenta Group Deutschland AG, Munich)
- Bernhard Rychen, de Wilderswil, à Zoug, CFO (également membre de la Direction d’Akara Property Development SA, Zoug, et directeur ou membre du Conseil d’administration de plusieurs véhicules de placement gérés par Swiss Prime Site Solution AG)
- Jerome Pluznik, de Gänsbrunnen (SO), à Zurich, Head Legal et Compliance (également membre de la direction d’Akara Property Development SA, Zoug, et membre du Conseil d’administration de plusieurs sociétés immobilières détenues par l’Akara Swiss Diversity Property Fund PK)
- Reto Felder, de Flühli, à Dottikon (AG), COO Investment Management (également membre de la Direction d’Akara Property Development SA, Zoug)
- Deniz Gian Orga, de Soleure, à Uitikon Waldegg (ZH), COO Europe et CIO « SPA Living+ Europe »
- Ricardo Ferreira, d’Unterägeri (ZG), à Unterägeri, COO Mandates (également directeur de plusieurs véhicules de placement gérés par Swiss Prime Site Solutions AG et directeur de la Fundamenta Group Investment Foundation)

Mise en œuvre opérationnelle



Christoph D. Jockers
CIO
(Akara Fund)



Bernhard Rychen
CFO



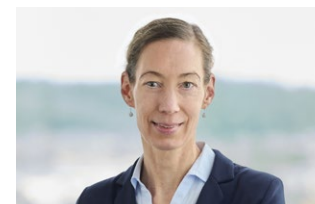
Jerome Pluznik
Head Legal & Compliance



Rubina Insam
Head Acquisitions & Sales
(Akara Fund)



Jacqueline Barth
Head Portfolio Management
(Akara Fund) – jusqu’au
31.12.2025



Regina Hardziewski
Head Sustainability SPSS

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 (jusqu'au 31.12.2025)*
Gestion immobilière technique	Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug ou délégation au cas par cas aux entreprises suivantes (jusqu'au 31 décembre 2025)** : Adimmo AG, Bâle ; Alterimo SA, Crissier ; Apleona Suisse SA, Wallisellen ; Bernard Nicod SA, Monthey ; Eyer Immobilien AG, Brigue-Glis ; Gestion Immobiliare per Istituzionali SA, Lugano ; Immobilien House Gossweiler, Mellingen ; Privera SA, Berne ; Sproll & Ramseyer AG, Saint-Gall ; Varias Immobilien AG, Winterthour ; Wincasa AG, Winterthour
Ressources humaines, révision interne	Swiss Prime Site Management AG, Zoug
Informatique et infrastructure	Swiss Prime Site Management AG, Zoug
Infrastructure pour CRM	Swiss Prime Site Management AG, Zug avec Software MS Dynamics 365

* À partir du 1^{er} janvier 2026 Wincasa AG, Winterthour

** À partir du 1^{er} janvier 2026 Alterimo SA, Crissier ; Bewy SA, Zurich ; Eyer Immobilien AG, Brig-Glis ; Falck Immobilien GmbH, Adliswil ; Gestion Immobiliare per Istituzionali SA, Lugano ; Wincasa AG, Winterthour

Rapport d'activité de la direction du fonds

Le fonds Akara peut se prévaloir d'un exercice 2025 couronné de succès, marqué par une croissance stable des revenus locatifs nets, une gestion efficace des coûts et des mesures ciblées visant à accroître la valeur du portefeuille et des projets en cours.

Le rendement de placement a atteint une valeur de 4.45 % (rendement du cash-flow 3.13 %, rendement des variations de valeur 1.32 %) et se situe, depuis le lancement, à un niveau cumulé de 8.49 points de pourcentage au-dessus de l'indice immobilier CAFP mixte.

Le rendement de distribution exonéré d'impôt s'élève à 3.00 %. À la date de paiement du 24 avril 2026, CHF 35.– par part seront distribués aux investisseurs.

Faits marquants de l'année 2025

- **Augmentation du rendement du cash-flow à 3.13 % (2024 : 3.04 %)**
- **Augmentation des revenus locatifs (à périmètre constant ou Like-for-Like) de CHF 0.86 millions (+1.2 %)**
- **Excellent rendement des variations de valeur de 1.32 % (2024 : 1.42 %)**
- **Baisse du coefficient d'endettement à 24.2 % (2024 : 28.5 %)**
- **Baisse du taux d'intérêt moyen sur les capitaux étrangers à 1.13 % (2024 : 1.34 %)**
- **Baisse de la quote-part des charges d'exploitation du fonds (NAV) à 0.71 % (2024 : 0.74 %)**
- **Réalisation de trois augmentations de capital réussies d'un volume total de CHF 306 millions**

Opérations sur le capital et financement

Au cours de l'exercice 2025, les 14e, 15e et 16e augmentations de capital ont été réalisées avec succès et près de CHF 306 millions ont pu être levés. Les fonds ont été investis dans des acquisitions s'inscrivant dans la stratégie ainsi que dans le développement, indépendamment des fluctuations du marché des transactions, de la réserve existante de projets. Cela a permis d'augmenter les revenus locatifs de près de CHF 5 millions. Parallèlement, la structure du bilan a été renforcée et la flexibilité financière accrue. Le coefficient d'endettement s'est réduit à 24.2 % avec des conditions de financement moyennes de 1.13 %.

Gestion du portefeuille et mesures opérationnelles

Au 31 décembre 2025, le portefeuille comprenait 148 immeubles d'une valeur de marché de CHF 3.02 milliards. Les revenus locatifs ont augmenté de plus de 5 % pour atteindre environ CHF 97 millions ; la croissance à périmètre constant s'est élevée à 1 %. La taille moyenne des objets a continué d'augmenter pour atteindre CHF 20 millions. La solide base opérationnelle de la performance est particulièrement réjouissante : le rendement du cash-flow de 3.13 % confirme la solide stabilité des revenus courants.

Le cap a été maintenu sur la mise en œuvre de la stratégie de « Capital Upcycling ». Cela a permis d'améliorer la diversification et d'augmenter le rendement net à périmètre constant de près de 9 points de base. Vous trouverez de plus amples informations dans la section « Transactions et Capital Upcycling ».

Dans le domaine de l'Asset Management et donc des activités opérationnelles, l'accent a été mis sur l'efficacité et l'évolutivité. Ainsi, la gestion a fait l'objet d'un nouvel appel d'offres. À compter du 1^{er} janvier 2026, la gestion technique et commerciale sera intégralement assurée par Wincasa AG. L'objectif est d'améliorer la stabilité des processus, d'accroître la transparence des données et de réaliser des gains d'efficacité durables ; les

économies de coûts profitent au fonds dès le premier jour. Ce nouvel appel d'offres pour la gestion et le futur regroupement de ces services auprès d'un partenaire unique reflète notre volonté d'optimiser en permanence les processus, la transparence et la structure des coûts.

Sur le plan opérationnel, une gestion active des locataires et des concepts d'utilisation ont permis de dégager des potentiels de revenus supplémentaires. Au total, près de 11 000 m² de surfaces commerciales ont été loués ou prolongés. Il convient de souligner la conclusion de contrats à Cham, Frauenfeld, Dübendorf, Urtenen-Schönbühl et Rheinfelden, ainsi que la rénovation et la mise en location intégrale de l'immeuble d'habitation au coin Feldbergstrasse / Klybeckstrasse à Bâle.

Cette gestion active s'est accompagnée, par moments, de logements temporairement vacants. Le taux de vacance s'élevait à 3.20 % au 31 décembre 2025, se maintenant ainsi dans la fourchette stratégique définie. Le taux de vacance indiqué est directement lié aux repositionnements, aux changements de locataires et à la préparation de mesures de développement ou d'optimisation.

Le potentiel de rendement structurel se confirme également au niveau du portefeuille. Selon l'évaluation de PwC, l'expert en estimation indépendant, au 31 décembre 2025, les loyers du marché pour les utilisations résidentielles après investissements se situent dans un quantile de 50 à 60 %, soit au-dessus du niveau actuel des loyers cibles, qui se situe dans le quantile de 40 %. La réalisation progressive de ce potentiel de près de 20 % s'effectue en tenant compte de l'état des objets, du contexte de marché et de la rentabilité, par exemple par le biais de rénovations, d'extensions ou de constructions 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.

Transactions et Capital Upcycling

En 2025, l'activité transactionnelle a maintenu le cap sur l'approche du « Capital Upcycling » et, partant, d'une optimisation active du portefeuille. Outre des acquisitions ciblées de biens immobiliers existants et de projets, des immeubles existants ainsi que des unités en propriété par étages ont été cédés. Ces cessions ont permis de réaliser des gains en capital, de réduire la complexité et de réallouer du capital dans des objets plus rentables et offrant de meilleures perspectives.

Au cours de la période sous revue, nous avons acquis neuf biens immobiliers d'une juste valeur d'environ CHF 310 millions. Deux acquisitions, à Ecublens (VD) et Oftringen (SO), concernent des projets d'immeubles. Les travaux ont commencé sur ces deux sites. Vous trouverez plus de détails dans la section « Development & Construction ». Les sept autres acquisitions concernent quatre immeubles d'habitation à Dornach (SO), Ebikon (LU), Schötz (LU) et Zurich (ZH), soit environ 206 appartements au total, ainsi que trois immeubles à usage mixte à Affoltern am Albis (ZH), Zofingue (SO) et Zollikofen (BE) pour un total de 29 502 m² de surface locative. À Ebikon et à Zollikofen, nous pourrions créer plus de 10 000 m² de surface habitable supplémentaire dans les cinq à dix prochaines années grâce à des surélévations et des extensions.

Rapport d'activité de la direction du fonds

Cette année encore, nous avons pu acquérir la majeure partie des immeubles dans le cadre d'une procédure exclusive – un avantage concurrentiel indéniable qui se reflète directement dans la solide performance du fonds et permet une plus-value d'environ CHF 11 millions.

Dans le cadre de la stratégie de « Capital Upcycling », nous avons cédé des biens immobiliers pour une valeur totale de CHF 367 millions. Outre de petits immeubles d'une juste valeur moyenne de CHF 7 millions, nous avons réussi à céder des unités en propriété par étages à Niederwangen bei Bern (BE) et à Uitikon-Waldegg (ZH), ainsi que l'immeuble commercial de la Bahnhofstrasse à Zurich.

A la fin de l'année, nous avons pu mener à bien une transaction d'une importance capitale pour le fonds : la vente de l'immeuble au Bahnhofstrasse 69a à Zurich dans le cadre d'une opération de swap renforce la stabilité, la diversification et le profil de rendement du fonds et réduit les risques de concentration. Cela a permis d'améliorer la diversification et d'augmenter le rendement net à périmètre constant de près de 9 points de base. En contrepartie, le fonds reçoit un immeuble d'habitation dans le canton de Lucerne et un immeuble à usage mixte dans le canton de Genève. En raison des effets suspensifs des droits de préemption en vigueur, les transferts de propriété de ces deux immeubles sont prévus au deuxième trimestre 2026. Ces immeubles renforceront durablement le fonds grâce à une large diversification et à un rendement attractif de plus de 4 %.

Development & Construction

Dans le domaine Development, 20 projets au total ont été traités en 2025. Une étape importante a été franchie avec la finalisation de la préparation du projet Überlandstrasse Zurich (214 logements), dont le début des travaux est prévu fin 2026. Le permis de construire définitif a été obtenu pour deux autres projets à Zurich.

Dans le domaine Construction, 39 projets étaient en cours d'exécution, dont des constructions neuves, des rénovations et des repositionnements. Le début des travaux à Giubiasco (TI), Plan-les-Ouates (GE), Ecublens (VD) et Oftringen (SO) a marqué des étapes importantes. Des travaux de rénovation ont en outre été mis en œuvre pour moderniser des installations et améliorer l'efficacité.

Avec une réserve de projets en développement de plus de CHF 700 millions, nous réaliserons d'ici 2029 environ 900 logements et environ 15 000 m² de surfaces commerciales modernes – des projets qui créeront à long terme des espaces de vie et de travail attrayants. Nous ambitionnons au total un loyer cible d'environ CHF 25 millions par an. Le pipeline comprend à la fois des repositionnements de grande envergure et des constructions neuves tournées vers l'avenir. Nous sommes convaincus que la combinaison de projets de haute qualité, de loyers adaptés au marché et d'une gestion rigoureuse des coûts contribuera grandement à l'évolution durable des rendements.

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 ainsi que 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.

Vous trouverez une présentation détaillée ci-dessous, dans la section consacrée au thème de l'ESG.



Photo: Locarno, Via Bartolomeo Varenna 20a + 20b

Structure du portefeuille

Au 31 décembre 2025

148

biens en propriété

9

achats en 2025

3 023

Mio de CHF

de valeur vénale

106

Mio de CHF

produit THÉORIQUE des locations immobilières

20

Mio de CHF

Ø volume immobilier

489 831

m²

de surface locative

3.97

Ø notation de l'emplacement

4.44

années

WAULT

51%

logements

[produit THÉORIQUE des locations immobilières]

10%

de terrains à bâtir

[valeur vénale]

3 156

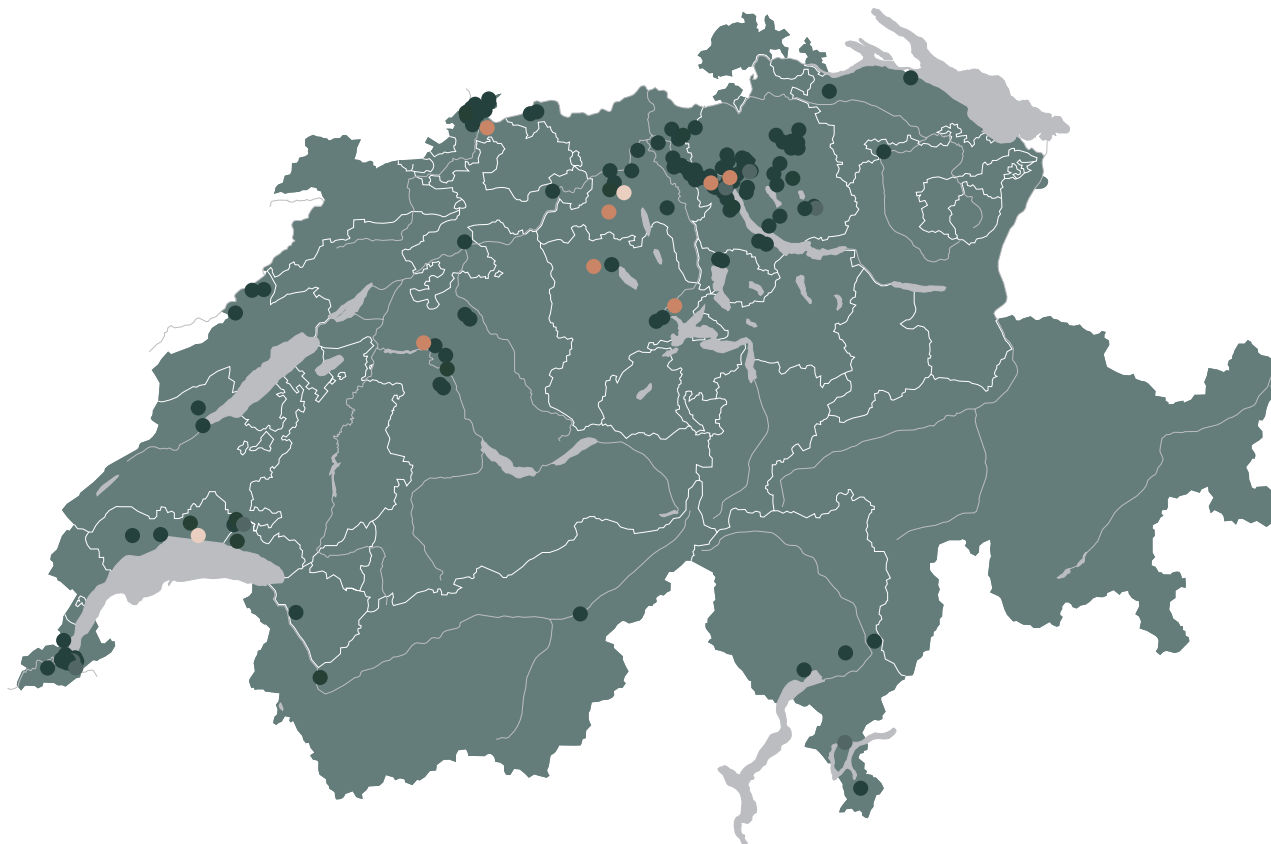
appartements

284 174

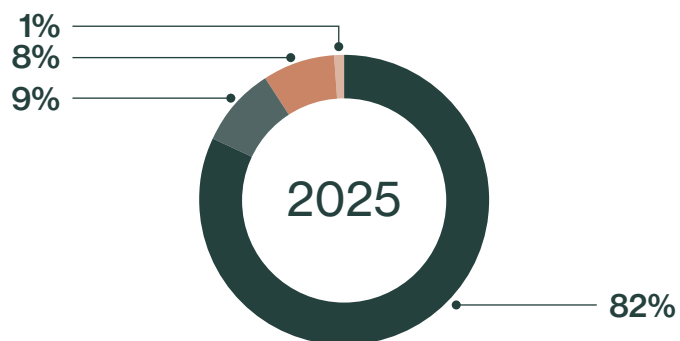
m²

de surfaces commerciales

Situation



Composition (sur la base de valeur vénale)

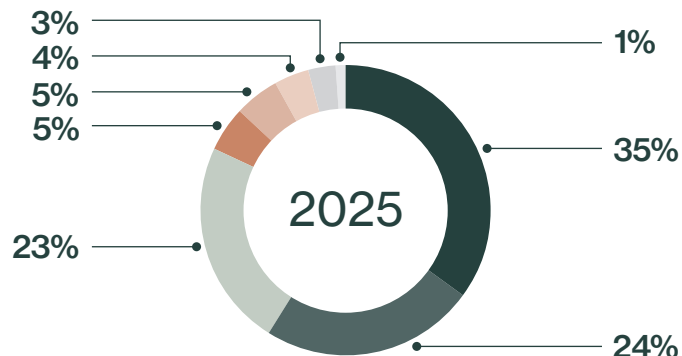


- 132 immeubles portefeuille
- 7 terrains à bâtir / projets portefeuille
- 7 immeubles achat 2025
- 2 terrain à bâtir / projets achat 2025

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

	31.12.2030*	31.12.2025	31.12.2024
■ Zurich	36%	35%	41%
■ Suisse du Nord-Ouest	22%	24%	20%
■ Arc lémanique	24%	23%	22%
■ Suisse méridionale	5%	5%	5%
■ Suisse centrale	5%	5%	3%
■ Berne	4%	4%	3%
■ Suisse romande	3%	3%	4%
■ Suisse orientale	1%	1%	2%

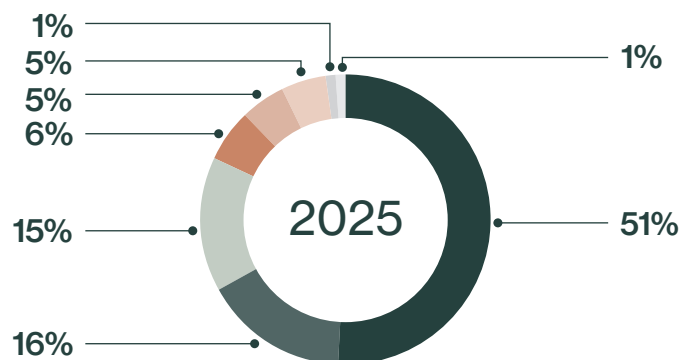
* Prévission du portefeuille actuel après l'achèvement des constructions



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

	31.12.2030*	31.12.2025	31.12.2024
■ Logements	56%	51%	51%
■ Bureaux/administration	15%	16%	16%
■ Artisanat/industrie	12%	15%	12%
■ Parking	6%	6%	6%
■ Commerce/vente	5%	5%	8%
■ Entrepôt/archive	4%	5%	5%
■ Autres	1%	1%	1%
■ Gastronomie	1%	1%	1%

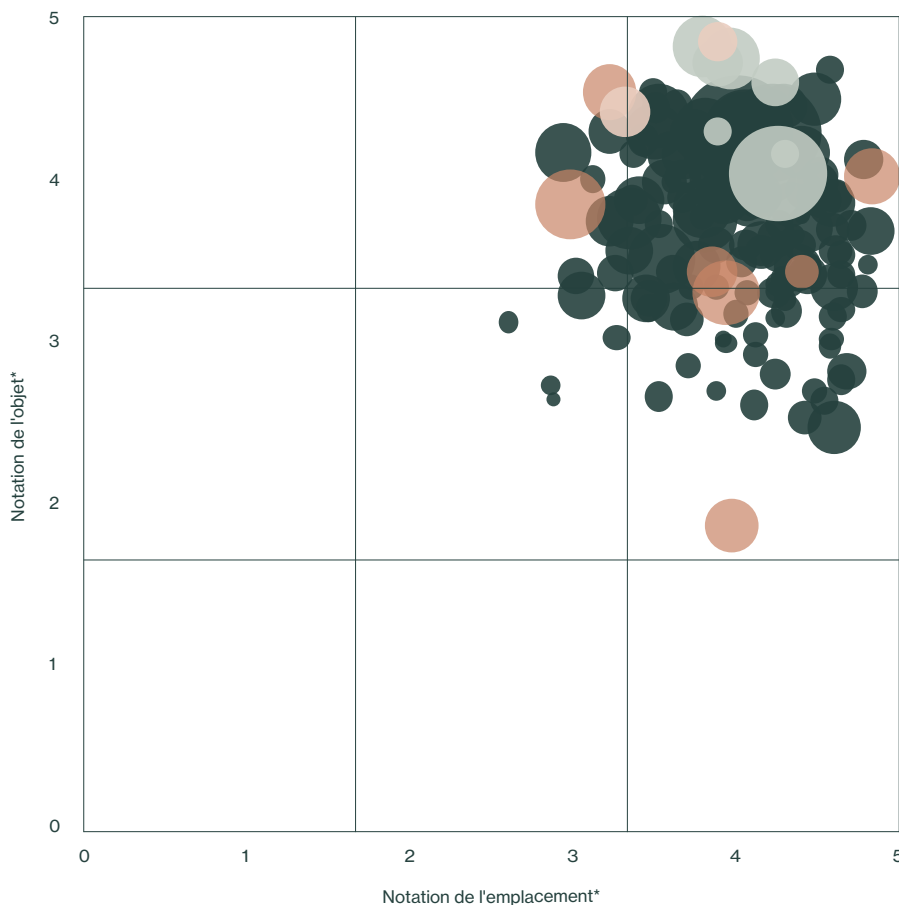
* Prévission du portefeuille actuel après l'achèvement des constructions



Structure du portefeuille

Notation (sur la base de la valeur vénale)

	31.12.2025	31.12.2024
Ø notation de l'emplacement	4.0	4.1
Ø notation de l'objet	3.9	3.9

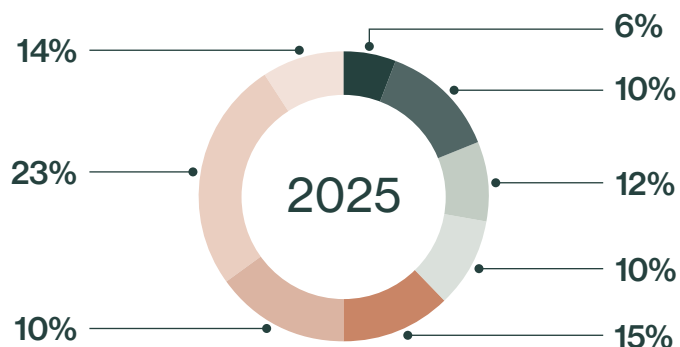


■ Immeubles portefeuille ■ Terrains à bâtir / projets portefeuille ■ Immeubles achat 2025 ■ Terrains à bâtir / projets achat 2025

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

Furées commerciales des contrats de bail

	31.12.2025	31.12.2024
WAULT	4.44 années	4.49 années
■ indéterminée	6%	6%
■ < année	10%	13%
■ 1-2 années	12%	9%
■ 2-3 années	10%	10%
■ 3-4 années	15%	12%
■ 4-5 années	10%	15%
■ 5-10 années	23%	26%
■ > 10 années	14%	9%



Grand constructions en cours

Au 31 décembre 2025

Terrain' en Mio de CHF	2026	2027	2028	2029	Volume at cost	Volume en cours	Volume du projet (prév.) ²	Loyer net [THÉOR.] ³
Plan-les-Ouates (GE), Le Rolliet, Cherpines (secteur de construction J)					47	29	76	2.8
Giubiasco (TI), Viale C. Olgiati					9	16	25	1.0
Ecublens (VD), Avenue du Tir-Fédéral					16	38	54	2.2
Oftringen (AG), Tychbodenstrasse					28	43	71	2.5
Belmont-sur-Lausanne (VD), Route des Monts-de-Lavaux 1					40	48	88	2.3
Zürich (ZH), Winterthurerstrasse 703 / Ueberlandstrasse 370					100	121	221	7.3
Plan-les-Ouates (GE), Le Rolliet, Cherpines (secteur de construction B)					25	40	65	2.4
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse					11	30	41	1.4
Total du volume des investissements					276	365	641	22

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 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 (Environnement), sociaux (Social) et de gestion d'entreprise responsable (Gouvernance) sont pris en considération dans le choix et la gestion des placements à chaque étape du processus d'investissement immobilier.

Notations

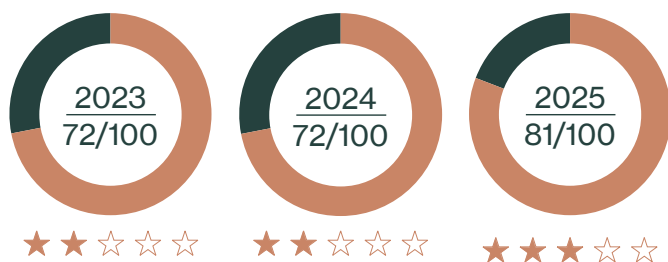
GRESB

Après la Grace Period en 2021, Swiss Prime Site Solutions a participé pour la quatrième fois à l'évaluation du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) en 2025 avec le fonds Akara. La notation a ainsi pu être améliorée d'une étoile, tant dans la catégorie « Standing Investment » que dans la catégorie « Development ». Les grands moteurs de l'amélioration de la notation ont été principalement:

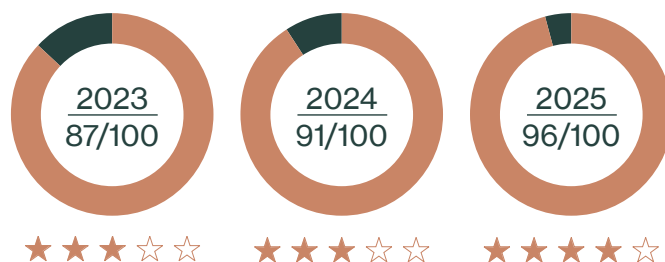
- **Management** : Élaboration d'un système de gestion de l'environnement
- **Standing Investment** : Obtention de neuf certifications de biens existants au cours du premier semestre
- **Development** : Documentation d'autres indicateurs de sécurité sur les chantier



Score et notation du GRESB « Standing Investment »



Score et notation du GRESB « Development »



REIDA

L'association à but non lucratif REIDA (Real Estate Investment Data Association) a élaboré une norme pour la détermination des principaux indicateurs environnementaux dans le secteur immobilier. Selon ce standard REIDA, une analyse comparative a été réalisée en 2025 avec plus de 7800 immeubles existants, respectivement 90 portefeuilles immobiliers. Swiss Prime Site Solutions a participé pour la troisième fois au benchmark REIDA CO₂ 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 deuxième rapport en 2025, conformément au cadre des PRI, avec le fonds Akara. Les résultats de l'année précédente y ont été confirmés.



Star Score

« Policy, Governance and Strategy »



« Confidence Building Measures »



« Direct Real Estate »



Rapport TCFD

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.

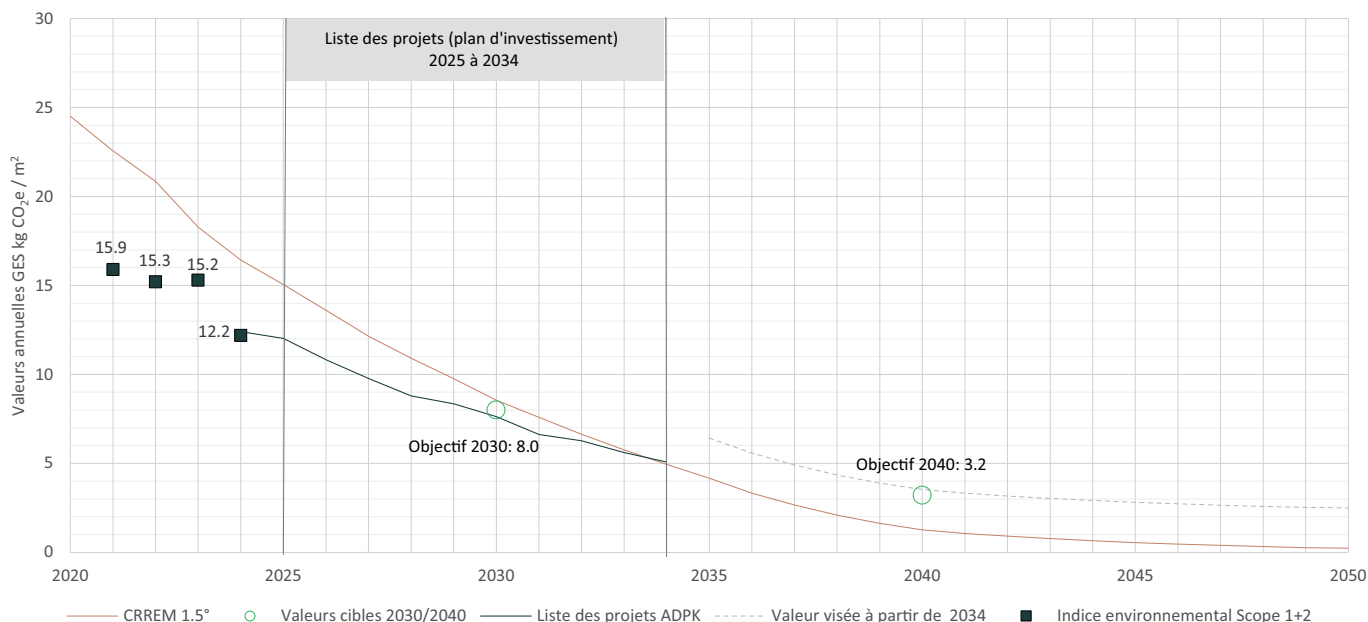
Plan de réduction des émissions de CO₂

Pour le portefeuille du fonds Akara, Swiss Prime Site Solutions poursuit l'objectif zéro émission nette de CO₂ d'ici 2050 au plus tard 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 » (148 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) https://www.reida.ch/images/REIDA_CO2_Report_methodische_Grundlagen_V1.2.2.pdf

Explications de la trajectoire cible

La trajectoire cible utilisée, CRREM 1.5° (Carbon Risk Real Estate Monitor), est la trajectoire cible actuelle selon le CRREM 2025. 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).

Explications sur le plan de réduction

- La trajectoire de réduction montre l'évolution des émissions de gaz à effet de serre du portefeuille pour la période allant de 2021 à 2050.
- L'application porte sur le périmètre du bilan scope 1+2 en référence à la surface de référence énergétique (SRE) selon la norme REIDA.
- Les facteurs KBOB valables dans toute la Suisse sont utilisés pour calculer les émissions de CO₂ selon la norme REIDA. L'approche « location-based » utilisée tient compte des valeurs d'émission suisses moyennes liées à l'approvisionnement en gaz, en électricité et en chauffage local et urbain.
- Les indicateurs environnementaux REIDA sont utilisés pour les années précédant l'année sous revue 2025 (2021–2024).
- Pour la perspective à partir de l'exercice sous revue 2025 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.

Indices environnementaux

Les indices environnementaux pour l'année 2024 sont calculés conformément à la circulaire AMAS no 06/2023¹ 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, le rapport CO₂ de REIDA « Methodische Grundlagen » (« bases méthodiques »)² a été utilisé comme base de calcul standardisée.

1) Asset Management Association Switzerland (AMAS) – « Meilleures pratiques concernant les indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers »

2) REIDA CO₂e-Report « Methodische Grundlagen » (« Bases méthodologiques ») 01.04.2025, Version 1.2.2

Durabilité

Les indicateurs environnementaux (basés sur la localisation¹⁾ sont présentés dans le tableau ci-dessous. Seuls les immeubles contrôlés par le propriétaire (PC IMM) sont pris en compte, pas les immeubles contrôlés par le locataire (LC IMM). Les indices environnementaux ont été corrigés pour un climat étalon selon la méthode REIDA². Par rapport à l'année précédente, des progrès ont notamment été réalisés au niveau de l'intensité énergétique, de la part des énergies renouvelables et de l'intensité de CO₂. Cela s'explique par une amélioration de la qualité des données et la mise en œuvre de mesures d'optimisation telles que le remplacement des combustibles fossiles par des sources d'énergie non fossiles.

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

Bilan énergétique

	Unité	2021 Immeubles contrôlés par le propriétaire	2022 ³ Immeubles contrôlés par le propriétaire	2023 ² Immeubles contrôlés par le propriétaire	2024 Immeubles contrôlés par le propriétaire
# Surface totale de l'immeuble	Nombre #	100	123	127	134
# Surface déterminante de l'immeuble	Nombre #	88	110	107	119
Surface totale SL ⁴	m ² _{SL}	255 609	307 703	317 309	371 584
Surface déterminante SL ³	m ² _{SL}	240 238	282 184	278 334	325 639
Surface totale SRE ³	m ² _{SRE}	298 679	360 966	372 604	437 300
Surface déterminante SRE ³	m ² _{SRE}	280 074	330 624	326 007	382 255
Rapport SRE / SL		1.17	1.17	1.17	1.17
Taux de couverture	SRE-%	93.8	91.6	87.5	87.4
Consommation d'énergie	MWh/a	27 254	34 230	33 339	36 608
Intensité énergétique	kWh/m²_{SRE}	97.3	103.5	102.3	95.8
Combustibles	MWh/a (%)	18 772 (68.9%)	21 028 (61.4%)	21 683 (62.0%)	18 958 (51.8%)
Fioul de chauffage	MWh/a (%)	6 583 (24.2%)	7 090 (20.7%)	7 503 (22.5%)	6 142 (16.8%)
Gaz de chauffage	MWh/a (%)	12 189 (44.7%)	13 593 (39.7%)	13 180 (39.5%)	12 815 (35.0%)
Biomass	MWh/a (%)	0 (0.0%)	345 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
Chaleur	MWh/a (%)	6 186 (22.7%)	8 106 (23.7%)	6 296 (18.9%)	9 135 (25.0%)
Chauffage local et urbain	MWh/a (%)	5 397 (19.8%)	7 421 (21.7%)	5 834 (17.5%)	7 363 (20.1%)
Chaleur ambiante	MWh/a (%)	789 (2.9%)	686 (2.0%)	462 (1.4%)	1 772 (4.8%)
Électricité	MWh/a (%)	2 296 (8.4%)	5 096 (14.9%)	6 361 (19.1%)	8 516 (23.3%)
Électricité de chauffage / pompe à chaleur	MWh/a (%)	316 (1.2%)	274 (0.8%)	185 (0.6%)	709 (1.9%)
Électricité en général ⁵	MWh/a (%)	1 980 (7.3%)	4 821 (14.1%)	6 176 (18.5%)	7 807 (21.3%)
Part des énergies renouvelables	MWh/a (%)	19.7%	26.9%	8 831 (26.5%)	12 715 (34.7%)
Part des énergies fossiles	MWh/a (%)	78.1%	69.3%	22 971 (68.9%)	21 853 (59.7%)
Part des rejets de chaleur / anergie	MWh/a (%)	11.7%	12.0%	3 169 (9.5%)	8 188 (14.2%)

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

2) Corrigé des variations climatiques d'après les différences de température cumulées

3) Les indicateurs environnementaux pour 2022 et 2023 divergent de ceux du rapport de l'année précédente. Aux fins du présent rapport, les années précédentes ont été recalculées en se basant sur les données actuelles et plus précises. En outre, REIDA utilise des facteurs d'émission spécifiques à une année (électricité et chauffage urbain). En raison du décalage temporel de la mise à disposition des données, REIDA utilise des facteurs de l'année précédente pour l'année de reporting en cours. Les facteurs spécifiques à l'année sont utilisés pour les années de reporting antérieures. Les facteurs d'émission et les valeurs d'émission de l'année de reporting actuelle sont donc provisoires.

4) La SL (surface locative) est uniquement donnée à titre informatif. La SRE calculée (m²_{SREcalculé}) par an est la valeur de référence principale pour les indicateurs d'intensité.

5) 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

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

		2021	2022 ¹	2023 ¹	2024
		Immeubles	Immeubles	Immeubles	Immeubles
		contrôlés par le	contrôlés par le	contrôlés par le	contrôlés par le
	Unité	propriétaire	propriétaire	propriétaire	propriétaire
Émissions de CO₂e	tCO ₂ e/a	4 454	5 032	4 892	4 647
Intensité des émissions de CO₂e	kgCO ₂ e/m ² _{SRE}	15.9	15.2	15.0	12.2
Scope 1	tCO ₂ e/a (%)	3 880 (87.1%)	4 264 (84.7%)	4 292 (87.7%)	3 883 (83.6%)
Fioul de chauffage	tCO ₂ e/a (%)	-	-	1 889 (38.6%)	1 547 (33.3%)
Gaz de chauffage	tCO ₂ e/a (%)	-	-	2 403 (49.1%)	2 336 (50.3%)
Biomass	tCO ₂ e/a (%)	-	-	0 (0.0%)	0 (0.0%)
Scope 2	tCO ₂ e/a (%)	574 (12.9%)	768 (15.3%)	600 (12.3%)	764 (16.4%)
Chauffage local et urbain	tCO ₂ e/a (%)	-	-	190 (3.9%)	239 (5.1%)
Émissions non biogènes ²	tCO ₂ e/a (%)	311 (7.0%)	451 (9.0%)	350 (7.1%)	443 (9.5%)
Électricité de chauffage / pompe à chaleur	tCO ₂ e/a (%)	-	-	2 (0.0%)	7 (0.1%)
Électricité en général ³	tCO ₂ e/a (%)	-	-	59 (1.2%)	75 (1.6%)
Émissions de CO₂ directes S1	tCO ₂ e/a	3 866	4 249	4 277	3 870
Intensité des émissions de CO₂ directes S1	kgCO ₂ e/m ² _{SRE}	13.8	12.9	13.1	10.1
Eau					
		2021	2022	2023	2024
		Immeubles	Immeubles	Immeubles	Immeubles
		contrôlés par le	contrôlés par le	contrôlés par le	contrôlés par le
	Unité	propriétaire	propriétaire	propriétaire	propriétaire
Consommation d'eau	m ³	161 488	241 280	223 403	239 529
Intensité de l'eau	m ³ /m ² _{SRE}	0.6	0.8	0.7	0.6

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

- 1) Les indicateurs environnementaux pour 2022 et 2023 divergent de ceux du rapport de l'année précédente. Aux fins du présent rapport, les années précédentes ont été recalculées en se basant sur les données actuelles et plus précises. En outre, REIDA utilise des facteurs d'émission spécifiques à une année (électricité et chauffage urbain). En raison du décalage temporel de la mise à disposition des données, REIDA utilise des facteurs de l'année précédente pour l'année de reporting en cours. Les facteurs spécifiques à l'année sont utilisés pour les années de reporting antérieures. Les facteurs d'émission et les valeurs d'émission de l'année de reporting actuelle sont donc provisoires.
- 2) Émissions de CO₂ non biogènes générées par l'incinération de déchets fossiles (bilan de scope 2)
- 3) Dans le cas d'immeubles contrôlés par le propriétaire, y compris l'électricité des locataires côté propriétaire

Gestion d'actifs

Enquête auprès des locataires

Après celle menée en 2022, le fonds Akara a réalisé une nouvelle enquête anonymisée auprès des locataires en 2025, en collaboration avec l'institut d'études de marché YouGov. L'objectif était de recenser de manière systématique les besoins et les attentes des locataires et de les intégrer de manière ciblée dans le développement futur du portefeuille.

Le taux de participation était élevé chez les locataires résidentiels (35 %) et satisfaisant chez les locataires commerciaux (21 %). Les résultats constituent une base importante pour le développement opérationnel. Au printemps 2026, la nouvelle direction se penchera activement sur les champs d'action identifiés et lancera des mesures concrètes. La prochaine enquête est prévue pour 2028.

La satisfaction globale de nos locataires, telle qu'elle ressort des indicateurs clés de performance (KPI : satisfaction à l'égard du contrat de location, de la gérance immobilière, du logement et de l'entretien des parties communes) est largement supérieure au benchmark et s'est encore améliorée depuis la dernière enquête. La bonne accessibilité, la luminosité et la disposition fonctionnelle des logements sont perçues comme leurs principaux atouts. Il convient de poursuivre cette évolution positive et de la renforcer de manière ciblée.

En matière de durabilité écologique, plus de 60 % des locataires considèrent comme importants les espaces verts durables ou la proximité de la nature, le chauffage à l'énergie renouvelable, l'efficacité énergétique des bâtiments et l'énergie solaire. En ce qui concerne la durabilité sociale, une importance particulière est accordée à l'accessibilité des biens immobiliers. Près de la moitié des personnes interrogées accordent également une grande importance à des espaces communs extérieurs pratiques à utiliser.

Les locataires de nos surfaces commerciales sont dans l'ensemble également très satisfaits. La majeure partie des entreprises interrogées apprécient de nombreux aspects de leur location ou bien immobilier. L'accessibilité – aussi bien pour les occupants des lieux que pour les livraisons –, l'attractivité du site et la luminosité des locaux sont particulièrement appréciées.

On relève une prise de conscience marquée pour les aspects liés à la durabilité : plus de 40 % des entreprises sont disposées à fournir des données de consommation afin d'identifier les potentiels d'optimisation. Près de la moitié considère qu'un approvisionnement en énergie et un chauffage durables ainsi que la présence d'espaces verts sont des critères importants lors du choix du site.

Installations photovoltaïques

Les immeubles du portefeuille du fonds Akara ont été contrôlés en 2023 afin de déterminer si leurs toitures se prêtaient à la pose d'une installation photovoltaïque et dans quelle mesure. Au total, fin 2025, cinq installations ont été mises en service. Trois autres installations sont en cours de mise en œuvre à Volketswil (ZH), Cham (ZG) et Dübendorf (ZH).

Optimisations énergétiques de l'exploitation

Pour l'immeuble situé Industriestrasse 22 à Volketswil (ZH), les évaluations obtenues en février 2025 montrent que les optimisations ont permis de réduire la consommation d'énergie de 8 %. Les optimisations d'exploitation pour les immeubles situés Bernerstrasse Nord 202–210 à Zurich, Riedstrasse 3/5 à Cham et Stationsstrasse 57 à Nänikon sont en cours. Des évaluations correspondantes sont prévues au printemps 2026.

Certifications d'immeubles existants

La proportion d'immeubles du fonds Akara qui disposent d'un certificat de durabilité doit être progressivement augmentée.

La certification des bâtiments existants se concentre sur le système DGNB GiB (bâtiment en exploitation)¹. Ce système est basé sur une approche de gestion avec des objectifs et encourage l'optimisation des biens immobiliers tout au long du cycle de vie dans le cadre du processus d'amélioration continue (Plan-Do-Check-Act). Au cours de l'exercice sous revue, 15 immeubles ont obtenu la certification DGNB GiB – 13 en or et deux en argent.

Les biens suivants ont obtenu la certification « DGNB GiB GOLD » :

- Brigue (VS), Jesuitenweg, « Dreierpark »
- Bex (VD), Route d'Aigle 15a+b
- Cointrin (GE), Avenue Louis Casai 58
- Dagmarsellen (LU), Lindengarten 7
- Etoy (VD), Route Suisse 4
- Granges (SO), Haldenstrasse 50–54 (vendu)
- Martigny (VS), Rue d'Aoste 9
- Saint-Sulpice (VD), Rue du Centre 14
- Urtenen-Schönbühl (BE), Grubenstrasse 26
- Wädenswil (ZH), Rütihof 8
- Wangen bei Olten (SO), Bahnhofplatz 3a–3d, parc résidentiel « Quadro »
- Wil (SG), Obere Bahnhofstrasse 40 (anciennement certifié BREEAM)
- Zurich (ZH), Forchstrasse 275, 277, 279

Par ailleurs, les biens suivants ont obtenu la certification « DGNB GiB SILBER » :

- Frauenfeld (TG), Zürcherstrasse 305 (anciennement certifié BREEAM)
- Locarno (TI), Via Bartolomeo Varenna et Via Franzoni

Development

Pour les projets de développement et de repositionnement, le fonds Akara suit une approche ESG clairement structurée qui intègre les aspects environnementaux, sociaux et économiques. Les normes de durabilité sont systématiquement mises en œuvre si elles sont économiquement viables à long terme et contribuent au maintien ou à l'augmentation de la valeur.

L'accent est mis sur la densification urbaine sur des sites bien desservis, afin de créer des espaces de vie et des locaux supplémentaires sans imperméabiliser d'autres surfaces. Cela contribuera à réduire l'occupation des sols et à optimiser l'utilisation des infrastructures existantes.

Lors de la conception du projet, une attention particulière est accordée à une organisation compacte et flexible des bâtiments, ce qui permet une forte densité d'occupation et la réutilisation à long terme par des tiers. L'objectif est à la fois de réduire la consommation d'énergie par unité d'utilisation et de faciliter les adaptations futures aux nouvelles exigences du marché. Dans le cas de nouvelles constructions et de repositionnements de grande envergure, des concepts de bâtiments efficaces sur le plan énergétique sont étudiés en amont, notamment les aspects suivants:

1) <https://www.sgni.ch/geb%C3%A4ude-in-betrieb-gib->

Durabilité

- Utilisation de sources d'énergie renouvelables (p. ex. pompes à chaleur, sondes géothermiques, chauffage urbain)
- Installations photovoltaïques raccordées au réseau pour la propre consommation
- Réduction de la consommation d'énergie d'exploitation grâce à l'optimisation de l'enveloppe du bâtiment
- Matériaux durables et nécessitant peu d'entretien

Cela permet de réduire l'intensité carbone des immeubles et les coûts d'exploitation à long terme à la fois pour le fonds et pour les locataires.

Construction

Dans le domaine Construction, la mise en œuvre des objectifs de durabilité s'effectue au cas par cas en fonction du cycle de vie de chaque bien immobilier. La rentabilité de toutes les mesures est systématiquement évaluée et coordonnée avec le cycle d'investissement et de rénovation prévu. Dans le cadre de nouvelles constructions, de rénovations et de modernisations techniques, les aspects suivants sont notamment pris en compte :

- Optimisation énergétique des enveloppes de bâtiments
- Remplacement des systèmes de chauffage fossiles par des solutions renouvelables
- Modernisation des installations techniques du bâtiment afin de réduire la consommation d'énergie
- Mise en place d'une infrastructure de recharge pour la mobilité électrique

Le projet « Huup » lancé en 2025 sur l'avenue du Tir-Fédéral à Ecublens est par exemple un bâtiment neuf certifié Minergie raccordé au réseau de chauffage urbain. L'achèvement des travaux est prévu d'ici fin 2027. Le complexe résidentiel en cours de construction situé Tychbodenstrasse 1–5 à Oftringen sera également certifié Minergie. Il sera équipé d'une installation photovoltaïque et d'une pompe à chaleur et devrait être prêt à être occupé au quatrième trimestre 2027. Pendant la phase de construction, des critères de durabilité sont également pris en compte dans l'exploitation du chantier. Il s'agit notamment des critères suivants :

- Processus de construction respectueux des ressources
- Réduction des déchets de construction et promotion de la recyclabilité des matériaux
- Prise en compte de la circularité dans le choix des matériaux et la conception
- Réduction des émissions et des immissions pendant les travaux

Ces mesures garantissent que les améliorations environnementales ne sont pas mises en œuvre de manière isolée, mais en harmonie avec la rentabilité, la préservation de la valeur et la réduction des risques.

Calcul des émissions de gaz à effet de serre grises selon la norme SIA 2032

Dans le cadre de la certification de projets de développement et de construction portant des labels tels que Minergie, Minergie-Eco et SNBS, le calcul des émissions grises de gaz à effet de serre lors de la construction s'effectue selon la méthodologie « SIA 2032:2020, L'énergie grise – Établissement du bilan écologique pour la construction de bâtiments ».

La valeur des émissions de CO₂ est calculée sur la durée de vie supposée de 60 ans d'un bâtiment et comprend les processus en amont, le transport, les futures réparations et les émissions liées à l'élimination des déchets. Les émissions totales liées à la construction sont ensuite présentées sous forme de moyenne annuelle. La surface de référence énergétique (SRE) sert de surface de référence.

Projet	Certification (en cours)	Émissions de gaz à effet de serre grises sur toute la durée de vie (60 ans) kg CO ₂ e	Émissions de gaz à effet de serre grises kg CO ₂ e/a	Moyenne des émissions de gaz à effet de serre grises kg CO ₂ e/(m ² a)	Surface de référé- nce énergé- tique (SRE) m ²
Überlandstrasse 370, Zurich	SNBS Gold	15 399 886	256 665	11.90	21 573
Albisriederstrasse 166, Zurich	SNBS Gold	1 016 437	16 941	12.46	1 360
Rankstrasse 17, Zurich	SGNI Gold	484 122	8 069	8.23	980
Schaffhauserstrasse 488+490, Zurich	SNBS Gold	1 641 062	27 351	10.24	2 671
Schürbungertweg 8, Kloten	SNBS Gold	1 229 332	20 489	11.27	1 818
Leuengasse 20–24, Uitikon (champ E2F)	SNBS Platin	1 594 743	26 579	13.59	1 957

Acquisitions & Sales

Acquisitions

En 2025, neuf immeubles ont été acquis après un examen approfondi des aspects liés à la durabilité. Les immeubles d'habitation situés Forchstrasse 275–279 à Zurich, construits en 2019, et Burgallee 1–9 à Schötz (LU), construits respectivement en 2020 et 2022, répondent aux normes énergétiques modernes et sont chauffés respectivement au moyen d'une pompe à chaleur à sondes géothermiques et d'une pompe à chaleur saumure-eau. L'immeuble commercial situé Brühlmatten 14a–c à Zofingue, construit en 2023, répond également à toutes les exigences en vigueur avec une installation photovoltaïque et une pompe à chaleur saumure-eau équipée d'un système de refroidissement passif.

Des travaux de rénovation complets sont prévus à court et moyen terme pour les immeubles acquis à Zürichstrasse 49–55 / Marktplatz 2–5 à Affoltern am Albis et Bernstrasse 160–164 à Zollikofen. Ces travaux comprennent notamment le passage au chauffage urbain et, pour le dernier bien immobilier mentionné, l'installation d'une installation photovoltaïque.

Les immeubles d'habitation à rénover de la Höchstweidstrasse 18–34 à Ebikon (LU) ont été acquis dans l'objectif d'un réaménagement complet du site. Il est prévu de transformer intégralement le site : rénovation complète avec surélévation des bâtiments existants et construction de nouveaux bâtiments entre les immeubles actuels. L'objectif est de moderniser le site sur le plan structurel et énergétique tout en créant des logements supplémentaires.

Sales

Dans l'optique de l'assainissement du portefeuille, les aspects de durabilité ont été essentiels dans la sélection des biens à vendre. Ainsi, une grande partie des biens vendus étaient équipés d'un système de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles. Un remplacement n'aurait été possible qu'avec des travaux d'assainissement énergétique très importants. Or ces derniers ne pouvaient guère, voire pas du tout, répondre aux critères de rentabilité du fonds.

Marche des affaires

1^{er} janvier au 31 décembre 2025

3.13 %

rendement de cash-flow

4.45 %

rendement des placements

0.51 %

TER_{REF} GAV

0.71 %

TER_{REF} NAV

101 Mio de CHF

de résultat total

2.62 %

de taux d'actualisation

3 023 Mio de CHF

de fortune totale du fonds (GAV)

2 374 Mio de CHF

de fortune nette du fonds (NAV)

306 Mio de CHF

d'apport de fonds via l'augmentation
de capital

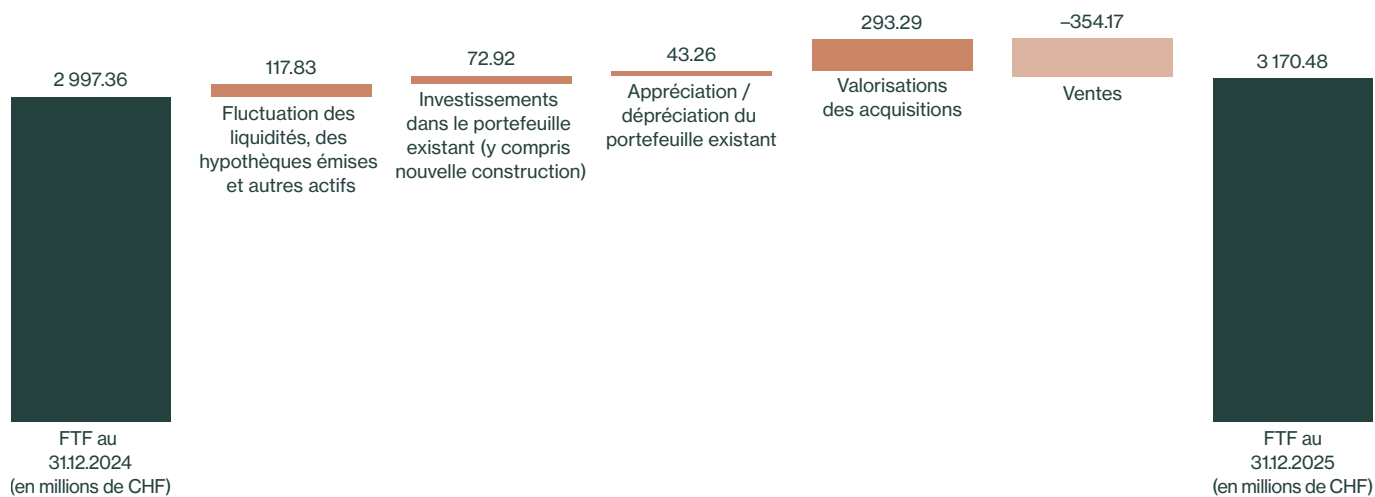
1 167.45 CHF

de valeur d'inventaire par part

Émissions et participation

	Nombre de parts	Valeur d'inventaire / part en CHF	NAV en millions de CHF
Nombre initial: 31.12.2024	1 789 991	1 152.73	2 063
Rachat de parts: 31.03.2025	20 764	1 152.73	24
14e augmentation de capital: 30.05.2025	88 461	1 132.67	100
15e augmentation de capital: 27.06.2025	74 307	1 136.63	84
16e augmentation de capital: 17.12.2025	101 683	1 160.40	118
Nombre final: 31.12.2025	2 033 678	1 167.45	2 374

Emploi des fonds



La variation des autres actifs comprend la créance issue de l'échange d'actifs d'un montant de KCHF 120'000.

Rendement

	Portefeuille global 2025	Portefeuille existant 2025 (Like for Like)
Rendement brut des constructions achevées [THÉORIQUE]		
Moyenne	3.88%	3.93%

Taux d'actualisation

	Portefeuille global 2025	Portefeuille existant 2025 (Like for Like)
Taux d'actualisation		
Moyenne	2.62%	2.62%

Structure de coûts

	TER GAV 2025	TER NAV 2025
Objectifs groupe de pairs	0.40%–0.60%	0.60%–0.80%
TER _{REF} Akara Fund	0.51%	0.71%



Photo: Urtenen-Schönbühl, Grubenstrasse 11

Chiffres de clôture

Compte de fortune

Actifs en CHF		31.12.2025	31.12.2024
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces		7 652 634	9 222 388
Terrains			
– Immeubles d'habitation		1 503 719 000	1 414 668 000
– Immeubles à usage commercial		811 716 000	857 239 000
– Immeubles à usage mixte		396 302 000	367 058 000
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles dont la construction a débuté		311 364 000	328 837 000
Total des terrains		3 023 101 000	2 967 802 000
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques		12 000 000	9 500 000
Autres actifs	[1]	144 182 338	10 832 567
Fortune totale du fonds		3 186 935 972	2 997 356 954
Passifs en CHF		31.12.2025	31.12.2024
Hypothèques portant intérêts à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques		-303 050 000	-321 675 000
Autres engagements à court terme	[2]	-17 080 068	-40 908 319
Total des engagements à court terme		-320 130 068	-362 583 319
Hypothèques portant intérêts à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques		-427 442 500	-522 570 000
Autres engagements à long terme	[3]	-1 892 454	-1 240 704
Total des engagements à long terme		-429 334 954	-523 810 704
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation		2 437 470 950	2 110 962 932
Estimation des impôts dus en cas de liquidation		-63 254 692	-47 586 576
Fortune nette du fonds		2 374 216 258	2 063 376 356

[1] Les autres actifs comprennent une créance envers des parties liées issue d'un échange d'actifs avec SPS Immobilien AG d'un montant de KCHF 120 000, les créances envers les locataires (KCHF 3 168, KCHF 5 705 l'année précédente), les corrections de valeur sur créances (KCHF -4 513, KCHF -2 990), l'année précédente), les comptes de régularisation des actifs (KCHF 14 954, KCHF 1 265 l'année précédente), les charges annexes activées (KCHF 2 629, KCHF 2 455 l'année précédente) et les autres créances (KCHF 127 945, KCHF 4 395 l'année précédente). Les autres créances comprennent l'échange d'actifs d'un montant de KCHF 120 000.

[2] Les autres engagements à court terme comprennent les engagements issus des contrats de bail (KCHF 1 034, année précédente KCHF 1 344), les engagements issus des livraisons et des prestations (KCHF 50, année précédente KCHF 19), les engagements issus des achats (KCHF 773, année précédente KCHF 5 659), les comptes de régularisation des passifs (KCHF 11 621, année précédente KCHF 31 634), les versements exigibles d'acomptes pour le décompte des charges annexes (KCHF 2 352, année précédente KCHF 2 191) et les autres engagements ou provisions (KCHF 1 250, année précédente KCHF 63).

[3] Les autres engagements à long terme comprennent les engagements issus des achats (KCHF 1 892, année précédente KCHF 1 241).

Nombre de parts en circulation	01.01.2025– 31.12.2025	01.01.2024– 31.12.2024
Nombre au début de la période comptable	1 789 991	1 715 286
Parts émises	264 451	74 705
Parts rachetées	20 764	0
Nombre à la fin de la période comptable	2 033 678	1 789 991
Valeur d'inventaire nette par part	1 167.45	1 152.73
Évolution de la fortune nette du fonds en CHF	01.01.2025– 31.12.2025	01.01.2024– 31.12.2024
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	2 063 376 356	1 952 054 456
Distribution	-61 922 945	-59 177 367
Solde résultant des mouvements de parts à l'exclusion de la participation des souscripteurs	271 649 719	82 439 209
Résultat total	101 113 128	88 060 058
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	2 374 216 258	2 063 376 356
Indications années antérieures	Fortune nette du fonds	Valeur d'inven- taire par part
31.12.2024	2 063 376 356	1 152.73
31.12.2023	1 952 054 456	1 138.03
31.12.2022	1 834 108 554	1 143.32
Informations sur le bilan en CHF	31.12.2025	31.12.2024
Comptes d'amortissement	0	0
Comptes de réserve	0	0
Revenus conservés pour réinvestissement	0	0
Nombre de parts dénoncées*	0	42 360

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

Compte de résultat

Produits en CHF		01.01.2025– 31.12.2025	01.01.2024– 31.12.2024
Produits des avoirs bancaires et postaux		2 359	8 154
Loyers		96 987 250	92 002 578
Intérêts intercalaires activés		2 580 771	3 211 517
Autres revenus	[1]	3 774 393	2 482 755
Participation des souscripteurs aux revenus nets cours		7 064 635	2 106 515
Total des produits		110 409 408	99 811 520
Charges en CHF		01.01.2025– 31.12.2025	01.01.2024– 31.12.2024
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques		-9 522 597	-12 341 740
Autres intérêts passifs	[2]	-391 809	-345 464
Entretien et réparations		-6 565 999	-6 127 018
Gérance immobilière:			
– Frais liés aux immeubles		-4 916 450	-4 147 085
– Frais d'administration	[3]	0	0
Impôts et taxes:			
– Impôts fonciers		-1 522 254	-1 394 456
– Impôts sur le bénéfice et le capital		-374 232	-416 235
– Taxes		0	0
Frais d'audit	[4]	-164 360	-145 758
Frais d'estimation		-270 519	-304 424
Rémunérations réglementaires versées:			
– à la direction du fonds	[5]	-10 125 332	-9 525 737
– à la banque dépositaire		-816 194	-734 464
– aux gestionnaires de biens immobiliers		-4 192 470	-4 008 547
Autres charges		-351 444	-300 094
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets cours		0	0
Total des charges		-39 213 660	-39 791 022
Résultat net		71 195 748	60 020 498
Gains et pertes en capitaux réalisés		-9 746 958	9 148 267
Résultat réalisé		61 448 789	69 168 763
Gains et pertes en capitaux non réalisés		55 332 455	20 143 997
Modifications des impôts de liquidation		-15 668 116	-1 252 703
Résultat total		101 113 128	88 060 058

[1] Les autres revenus comprennent les montants forfaitaires des charges annexes en faveur de la fortune du fonds qui ont été prélevés lors des transactions sur les parts entre janvier et décembre 2025 (KCHF 1 874, année précédente KCHF 423). Ce poste comprend également les intérêts de prêts (KCHF 279, année précédente KCHF 431), les recettes provenant de refacturations (KCHF 553, année précédente KCHF 378) et les autres revenus (KCHF 1 068, année précédente KCHF 1 250).

[2] Les autres intérêts passifs comprennent les intérêts du droit de superficie (KCHF 348, année précédente KCHF 340) ainsi que d'autres intérêts passifs (KCHF 46 année précédente KCHF 5).

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

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

Affectation du résultat en CHF	31.12.2025	31.12.2024
Résultat net de la période comptable	71 195 748	60 020 498
Gains en capital de la période comptable destinés à la distribution	0	9 148 267
Gains en capital des périodes antérieures destinés à la distribution	0	0
Report de l'exercice précédent	13 648 539	7 129 461
Résultat disponible pour la répartition	84 844 287	76 298 224
Résultat destiné à être distribué aux investisseurs	71 178 730	62 649 685
Résultat non réparti à réinvestir	0	0
Report à compte nouveau	13 665 557	13 648 539



Photo: Zurich, Forchstrasse 275, 277, 279

Annexe

Inventaire des immeubles au 31 décembre 2025

Résumé

Catégorie d'objet en CHF	Coûts de revient		Valeur vénale		Produits bruts (revenu locatif RÉEL)	
Immeubles d'habitation	1 365 217 144	48.2%	1 503 719 000	49.7%	43 709 371	46.8%
– dont en droit de superficie	21 915 801		27 043 000		1 289 761	
– dont PPE	25 468 536		29 435 000		1 369 461	
Immeubles à usage commercial	798 263 257	28.2%	811 716 000	26.9%	36 743 414	39.4%
– dont en droit de superficie	24 859 181		26 136 000		2 487 623	
– dont PPE	26 557 890		26 667 000		1 032 888	
Immeubles à usage mixte	367 266 206	13.0%	396 302 000	13.1%	12 724 233	13.6%
– dont en droit de superficie	27 983 927		29 670 000		488 222	
– dont PPE	0		0		0	
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction)	301 114 891	10.6%	311 364 000	10.3%	156 420	0.2%
– dont en droit de superficie	0		0		0	
– dont PPE	19 103 015		24 944 000		0	
Total	2 831 861 499		3 023 101 000		93 333 438	

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	26 833 617	29 465 000	5 112	4 883	1 065 335	-7 966	1 073 301	4.09	3.87
AG	Baden	Mellingerstrasse 142+144	PE	30.06.2020	1960	10 669 080	11 883 000	2 176	1 968	451 583	1 203	450 379	4.06	3.60
AG	Birmenstorf	Chileweg 2-6	PE	05.11.2019	1972	8 255 993	8 841 000	2 971	1 839	367 378	17 484	349 894	3.53	3.73
AG	Brugg	Hafnerweg 6	PE	02.08.2017	1966	12 934 147	13 937 000	2 458	2 169	502 264	8 201	494 063	3.68	4.03
AG	Neuenhof	Kappelstrasse 3+5	PE	15.11.2019	1961	7 750 087	7 739 000	1 564	1 028	281 871	-429	282 300	3.12	4.01
AG	Suhr	Roggenweg 6-12	PE	28.06.2022	1967	12 302 026	12 940 000	5 388	2 608	510 075	-1 048	511 122	3.62	3.44
AG	Wettingen	Landstrasse 154+156	PE	02.04.2020	1953	6 699 998	7 136 000	1 071	896	254 172	-5 208	259 380	3.79	3.78
AG	Wildeggen	Bruggerstrasse 9a-9g	PPE	02.02.2021	1989	21 640 969	23 586 000	10 560	5 956	1 144 188	12 480	1 131 708	3.35	3.57
BE	Berne	Elfenauweg 29	PE	01.04.2022	1948	6 449 838	5 788 000	975	684	191 331	-3	191 334	4.36	3.67
BE	Liebefeld	Könizstrasse 188-192	PE	01.11.2017	1951	8 848 672	7 391 000	2 432	1 772	350 937	14 092	336 845	4.12	2.94
BE	Niederwangen b. Bern	Brüggbühlstrasse 70-76	PPE	01.11.2017	1991	3 827 567	5 849 000	3 975	917	246 395	8 642	237 753	4.29	3.41
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 26	PE	30.01.2017	2021	8 647 302	8 550 000	2 000	1 210	337 070	2 864	334 206	3.38	4.16
BL	Binningen	Hauptstrasse 116	PE	09.02.2021	1953	6 357 843	6 566 000	406	1 010	244 359	-27	244 386	3.71	2.86
BL	Birsfelden	Baumgartenweg 5-10	PE	03.01.2022	1959	28 512 018	28 016 000	3 608	3 301	909 453	-1 932	911 384	3.76	3.48
BS	Bâle	Dornacherstrasse 117+119	PE	27.11.2019	1973	14 467 643	13 679 000	721	1 756	441 921	7 774	434 147	4.39	3.44
BS	Bâle	Eisenbahnweg 10	PE	15.04.2021	1934	4 566 445	4 119 000	383	697	165 940	11 233	154 707	4.24	3.15
BS	Bâle	Feldbergstrasse 50 / Klybeckstrasse 33	PE	31.03.2021	1859	10 582 772	10 366 000	340	1 051	216 252	16 085	200 167	4.34	3.38
BS	Bâle	Güterstrasse 79	PE	06.10.2020	1976	10 677 921	11 173 000	415	1 153	367 283	11 769	355 514	4.39	3.61
BS	Bâle	In den Ziegelhöfen 149	PE	30.12.2019	1943	4 498 141	4 071 000	582	615	135 396	168	135 228	4.41	3.79
BS	Bâle	Lothringerstrasse 80+82	PE	01.11.2021	1959	8 324 206	6 921 000	567	1 337	270 072	-5 957	276 030	4.58	2.98
BS	Bâle	Riehenring 147	PE	01.09.2017	1966	8 350 607	12 961 000	374	1 191	398 023	77 300	320 723	4.24	4.46
BS	Riehen	Lörracherstrasse 68 / Friedhofweg 1+3	PE	02.09.2019	1961	16 108 192	15 985 000	996	2 580	595 325	19 832	575 494	3.88	3.60
GE	Bernex	Chemin Sous-le-Têt 20-26	PE	30.05.2018	1970	23 314 560	27 060 000	3 534	2 911	989 862	48 477	941 385	3.94	3.88
GE	Carouge	Route des Acacias 36	PE	01.10.2022	1963	36 879 712	46 513 000	1 110	4 615	1 518 729	289 464	1 229 265	3.82	3.76
GE	Genève	Avenue Pictet-de-Rochemont 22	PE	24.03.2022	1890	17 385 420	15 204 000	301	1 388	445 810	17 843	427 967	4.52	4.03
GE	Genève	Avenue Pictet-de-Rochemont 33	PE	30.05.2018	1945	19 993 985	23 262 000	422	1 795	684 402	24 037	660 365	4.34	3.85
GE	Genève	Rue Charles-Giron 1	PE	06.12.2021	1910	17 247 047	17 083 000	352	1 431	476 957	43 210	433 747	4.43	3.94
GE	Genève	Rue Charles-Giron 8	PE	11.04.2017	1915	10 879 098	12 356 000	438	1 256	362 226	13 434	348 791	4.78	3.32
GE	Genève	Rue Henri-Veyrassat 10	PE	31.05.2022	1930	14 275 275	12 586 000	223	1 105	376 660	-1 809	378 469	4.62	3.91
GE	Genève	Rue Schaub 9	PE	03.12.2020	1900	10 714 324	9 854 000	229	1 004	321 575	7 319	314 256	4.60	3.16
GE	Genève	Rue de Carouge 89	PE	30.05.2018	1919	14 783 121	16 669 000	282	1 326	454 278	-446	454 724	4.54	3.88
GE	Genève	Rue des Eaux-Vives 110+112	PE	04.04.2019	1981	25 329 789	27 597 000	303	2 017	825 039	2 135	822 904	4.38	3.47
GE	Genève	Rue du Clos 3 / Rue de l'Indiennerie 3	PE	30.05.2018	1960	15 429 416	18 111 000	686	1 301	550 948	2 592	548 356	4.79	4.13
GE	Genève	Rue du Prieuré 37	PE	30.05.2018	1919	14 643 635	17 244 000	396	1 354	468 508	16 086	452 421	4.44	3.42
LU	Dagmersellen	Lindengarten 7	PE	01.12.2019	2017	8 179 498	8 945 000	464	1 342	325 937	5 052	320 885	3.49	4.54
LU	Ebikon	Höchweidstrasse	PE	12.12.2025	1961	35 676 168	35 451 000	10 492	9 601	34 771	442	34 329	3.97	1.88
LU	Lucerne	Rosenbergweg 4+6	PE	14.05.2019	1986	7 870 520	8 244 000	3 222	1 341	279 440	189	279 251	4.27	3.36
LU	Lucerne	Sagenmattstrasse 20+20a	PE	05.08.2019	1943	8 077 262	8 913 000	1 278	1 092	305 433	21 182	284 251	4.45	3.48
LU	Schötz	Burgallee 1, 3, 7, 9	PE	30.10.2025	2020/2022	32 514 281	33 072 000	9 116	4 870	186 704	3 245	183 459	3.21	4.54
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue des Crêtets 116+118	PE	30.05.2018	1967	7 697 080	7 750 000	3 558	2 840	478 391	89 595	388 796	3.27	3.03
NE	Neuchâtel	Rue de L'Orée 32, 34/36, 40/42	PE	31.12.2023	1956	26 280 003	25 907 000	4 540	4 846	966 936	89 947	876 988	4.14	3.91
NE	Neuchâtel	Rue des Cèdres 1/3, 2/4, 5-11	PE	31.12.2023	1966	40 670 698	39 778 000	10 033	7 328	1 432 951	96 628	1 336 323	3.79	3.82
SO	Dornach	Birsweg 10,12,14,16,18	PE	27.06.2025	1971	25 666 724	26 430 000	6 502	4 496	510 462	363 642	146 820	3.62	3.22
SO	Soleure	Erlenweg 30+32	PE	01.11.2017	1951	3 186 404	3 418 000	1 904	786	144 687	2 125	142 561	3.92	3.02
SO	Wangen	Bahnhofplatz 3a-d	PE	16.05.2017	2019	17 440 219	21 582 000	5 224	3 248	820 319	56 106	764 213	3.23	4.30
TG	Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 10-16	PE	30.03.2021	1960	16 919 738	19 582 000	2 960	2 803	686 676	-134	686 810	4.25	4.00
		Via Bartolomeo Varenna 20a+20b /												
TI	Locarno	Via Alberto Franzoni 5	PE	13.02.2019	2021	41 194 981	49 924 000	4 452	5 404	1 703 946	101 511	1 602 435	3.81	4.30
TI	Paradiso	Riva Paradiso 18	PE	01.02.2018	2025	28 575 333	25 073 000	756	1 862	638 409	249 993	388 416	3.74	4.29
VD	Bex	Route d'Aigle 15a+15	PE	16.08.2018	2018	9 484 627	10 770 000	3 292	1 489	443 863	43 430	400 433	3.64	4.46
VD	Bussigny	Route de Buyère 7	PE	25.07.2022	1986	6 820 509	6 350 000	2 888	655	257 932	31 826	226 106	4.07	3.31
VD	Etoy	Route Suisse 4	PE	20.12.2024	2021	24 702 453	26 860 000	3 479	3 343	964 440	0	964 440	3.23	3.75

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

** À l'achèvement des constructions

*** Non annualisé

Annexe

Canton	Localité	Rue	Forme de propriété*	Date d'acquisition	Année de construction	Coûts de revient	Valeur vénale	Surface du terrain	Surface locative**	Revenu locatif [THÉORIQUE]***	Pertes sur loyers***	Produits bruts***		
												(revenu locatif [RÉEL])	Notation de l'emplacement	Notation de l'immeuble
						CHF	CHF	m ²	m ²	CHF	CHF	CHF		
VD	Lausanne	Avenue du Mont Blanc 9+10	PE	30.06.2020	1900	11 346 989	11 162 000	7 541	1 326	370 204	184	370 020	4.32	3.20
VD	Lausanne	Chemin de Chandieu 24	PE	31.12.2023	1953	19 752 488	19 417 000	2 424	2 042	606 333	940	605 393	4.50	3.99
VD	Lausanne	Chemin de la Vulliette 18	PE	31.03.2022	2018	11 307 540	10 845 000	1 984	774	345 341	35 226	310 115	4.15	4.48
VD	Morges	Avenue du Moulin 7+9	PE	04.09.2020	1964	24 650 579	24 608 000	2 648	2 977	852 197	12 968	839 229	4.45	3.71
VD	Morges	Chemin de Prellionnaz 11	PE	31.12.2023	1960	9 042 778	8 949 000	1 464	1 270	321 363	-15	321 378	4.27	3.73
VD	Pully	Chemin du Montillier 1	PE	01.07.2022	1960	13 194 555	12 051 000	1 280	1 288	388 499	2 804	385 695	4.24	3.31
VD	St-Sulpice	Rue du Centre 14	PE	15.07.2022	2016	10 667 946	10 581 000	1 315	504	336 024	21 286	314 738	4.15	4.21
VS	Brigue-Glis	Jesuitenweg 28-32	PE/DS	26.03.2019	2021	21 915 801	27 043 000	6 969	4 497	1 308 395	18 633	1 289 761	3.61	4.16
VS	Martigny	Rue d'Aoste 9	PE	01.06.2022	2019	10 368 905	10 255 000	307	1 463	383 005	654	382 351	3.51	4.45
ZH	Buchs	Meierwiesenstrasse 54+56	PE	23.12.2019	1982	8 259 325	8 590 000	2 522	1 252	290 014	9 926	280 088	3.47	3.22
ZH	Dübendorf	Kriesbachstrasse 67a	PE	03.06.2022	1968	5 657 668	5 009 000	1 581	892	150 540	0	150 540	3.94	3.00
ZH	Fehraltorf	Wermatswilerstrasse 20	PE	13.07.2017	2022	17 904 230	25 076 000	3 865	2 523	815 961	1 744	814 217	3.69	4.16
ZH	Kloten	Schürbungertweg 8	PE	28.06.2019	1960	5 567 505	4 318 000	901	564	124 696	14 454	110 242	3.88	2.71
ZH	Oberengstringen	Eggstrasse 38+40	PE	30.07.2020	1971	6 568 869	7 779 000	2 451	712	247 798	2 988	244 809	4.00	3.18
ZH	Uitikon	Leuengasse 20-24	PE	01.09.2023	2024	75 798 652	110 473 000	8 008	6 591	2 846 887	24 469	2 822 418	4.23	4.30
ZH	Uitikon	Leuengasse 26-36	PE	02.07.2018	2023	53 610 871	79 588 000	6 059	5 428	2 130 935	3 862	2 127 073	4.06	4.30
ZH	Unterengstringen	Büelstrasse 30	PE	02.07.2018	1971	13 940 728	16 065 000	4 455	2 083	564 137	9 147	554 990	3.47	3.28
ZH	Wetzikon	Baumgartenstrasse 22+24	PE	29.04.2020	1959	9 511 953	9 686 000	1 424	826	331 530	1 908	329 622	4.06	4.04
ZH	Winterthour	Oberseenerstrasse 35	PE	20.07.2021	1967	5 267 678	5 804 000	764	780	200 699	265	200 434	4.31	3.26
ZH	Winterthour	Schlosstalstrasse 7,9	PE	01.06.2022	1965	12 598 616	10 929 000	1 916	1 480	384 633	-507	385 140	4.24	2.82
ZH	Wädenswil	Holzmoosrütistrasse 44+46	PE	15.12.2021	1973	23 850 202	25 039 000	5 109	2 475	768 088	54 722	713 366	4.16	3.60
ZH	Zurich	Albisstrasse 170	PE	01.12.2019	1929	7 180 984	7 377 000	865	566	215 790	8 367	207 423	4.30	3.36
ZH	Zurich	Burstwiesenstrasse 78	PE	01.11.2018	1966	5 822 916	7 723 000	516	616	231 418	-13	231 431	4.65	3.21
ZH	Zurich	Dienerstrasse 19	PE	30.08.2021	1865	4 713 540	4 694 000	245	245	118 291	-164	118 455	4.81	3.49
ZH	Zurich	Forchstrasse 275, 277, 279	PE	27.02.2025	2019	31 030 556	36 108 000	1 849	2 029	873 879	89 947	783 932	4.83	4.03
ZH	Zurich	Frohburgstrasse 303	PE	18.04.2019	1968	8 034 805	9 926 000	570	480	259 430	154	259 276	4.65	2.78
ZH	Zurich	Geissbergweg 21+25+27	PE	30.07.2020	1963	26 872 110	26 103 000	2 976	1 841	688 754	-10 941	699 695	4.83	3.69
ZH	Zurich	Gladbachstrasse 6+8	PE	08.09.2021	1862	8 918 050	8 318 000	318	393	230 520	2 989	227 531	4.65	3.42
ZH	Zurich	Moosstrasse 39	PE	13.12.2022	2024	31 967 873	33 217 000	1 108	1 350	805 020	31 984	773 036	4.48	4.50
ZH	Zurich	Müllerstrasse 57	PE	18.01.2019	1893	10 248 528	12 416 000	183	557	316 198	142 249	173 949	4.61	3.57
ZH	Zurich	Rankstrasse 17	PE	13.10.2020	1924	7 553 139	7 477 000	380	458	150 703	2 095	148 609	4.48	2.71
ZH	Zurich	Schaffhauserstrasse 488+490	PE	20.06.2022	1938	17 101 569	15 147 000	1 141	1 028	291 252	-286	291 538	4.48	3.90
ZH	Zurich	Soodstrasse 90	PE	02.04.2019	2022	17 904 211	24 531 000	2 069	2 442	667 041	-11 071	678 113	4.30	4.46
ZH	Zurich	Zurlindenstrasse 31	PE	14.11.2019	1960	7 948 023	8 865 000	195	506	265 675	140	265 536	4.65	3.54
Total intermédiaire: 85						1 365 217 144	1 503 719 000	208 912	173 727	45 984 158	2 274 787	43 709 371	4.08	3.82

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL

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***	(revenu locatif [RÉEL])	Notation de l'emplacement	Notation de l'immeuble
AG	Muri AG	Luzernerstrasse 105+106	PE	04.06.2024	1966, 1992, 2002, 2010	26 506 530	26 648 000	13 267	11 306	1 401 713	0	1 401 713	3.06	3.30
AG	Oberentfelden	Ausserfeldstrasse 9	PE/DS	01.12.2022	1987	5 781 663	5 608 000	5 845	3 314	466 906	71 730	395 177	2.61	3.13
AG	Rheinfelden	Theodorshofweg 16-20	PE	25.06.2019	1979	23 538 555	28 069 000	13 235	10 315	1 484 636	-6 670	1 491 306	3.41	3.88
AG	Spreitenbach	Güterstrasse 10	PE	31.12.2024	1974	13 555 156	16 739 000	11 263	6 897	671 376	67 615	603 761	3.26	3.43
AG	Zofingue	Brühlmatten	PE	31.10.2025	2023	54 829 225	55 246 000	10 187	12 188	514 685	16 528	498 158	2.98	3.85
BE	Berne	Laubeggstrasse 70	PE	30.01.2017	1965	13 237 853	10 961 000	3 335	4 577	441 971	82 901	359 070	4.04	3.50

* 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		
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 11	PE	30.01.2017	1994	44 108 795	37 098 000	15 202	19 648	2 939 360	501 341	2 438 019	2.94	4.17
BE	Wabern bei Bern	Seftigenstrasse 400, 400a	PE	19.12.2023	1963	4 236 764	4 014 000	6 359	2 057	300 707	865	299 842	2.87	2.74
BE	Zollikofen	Bernstrasse 160+162+164	PE	01.10.2025	2005	46 542 783	48 393 000	9 544	10 715	570 570	42 660	527 910	3.93	3.31
BS	Bâle	Freie Strasse 52	PE	31.08.2020	1973	24 466 404	24 503 000	435	2 288	986 254	28 614	957 641	4.59	3.86
BS	Bâle	Gerbergasse 44 / Gerbergässlein 9	PE	04.12.2020	1959	14 721 494	13 818 000	305	1 541	450 000	0	450 000	4.25	3.55
BS	Bâle	Peter Merian-Strasse 47	PE	15.10.2019	1948	8 257 032	8 630 000	631	1 285	353 221	-67	353 288	4.58	4.68
GE	Cointrin	Avenue Louis Casai 58	PE	29.05.2024	2006	64 604 366	65 477 000	6 314	8 027	3 273 121	255 845	3 017 276	3.91	4.16
SG	Wil	Obere Bahnhofstrasse 40	PE	03.01.2023	1958	16 924 808	17 268 000	1 105	2 809	911 788	995	910 793	4.68	2.83
TG	Frauenfeld	Zürcherstrasse 305	PE	03.01.2023	1982	11 398 098	10 906 000	3 410	4 216	530 947	84 992	445 955	4.00	4.02
TI	Mendrisio	Via San Martino 20	PE	18.03.2024	1968	18 008 525	18 081 000	9 593	6 969	1 103 875	0	1 103 875	4.26	3.64
VD	Montagny-près-Yverdon	En Chamard 35	PE	28.06.2024	1991	10 356 289	10 390 000	3 194	3 257	730 440	135 725	594 715	3.37	3.88
VD	Montreux	Grand Rue 90-92	PE	22.12.2023	1993	42 814 815	45 176 000	1 852	9 185	2 022 082	317 291	1 704 791	3.35	3.77
ZG	Cham	Hinterbergstrasse 15+17	PE	01.09.2021	1989	29 442 099	34 240 000	5 448	8 157	1 555 224	62 248	1 492 976	4.41	4.17
ZG	Cham	Riedstrasse 3+5	PE	03.03.2021	1976	12 965 451	12 484 000	5 827	5 496	761 704	3 969	757 734	4.19	3.91
ZH	Dietikon	Limmatfeld-Strasse 20	PE	15.12.2019	1984	11 161 716	11 751 000	3 941	4 464	659 606	0	659 606	3.44	4.25
ZH	Dübendorf	Stettbachstrasse 6	PE	01.11.2017	1973	27 277 559	27 194 000	4 588	7 328	1 344 019	32 509	1 311 510	3.45	3.28
ZH	Egg	Gewerbstrasse 16-20	PPE	26.01.2018	1976	15 777 955	14 444 000	5 714	9 100	1 089 613	485 606	604 008	3.02	3.41
ZH	Nänikon	Stationsstrasse 57	PE	01.11.2019	1992	5 476 310	5 194 000	1 658	1 290	340 428	11 397	329 031	3.61	3.99
ZH	Schlieren	Ilfangstrasse 9+11 / Industriestrasse 19	PE/DS	07.11.2016	1989	19 077 518	20 528 000	15 464	15 037	2 092 447	0	2 092 447	3.89	3.91
ZH	Volketswil	Industriestrasse 22	PE	27.06.2018	1981	58 659 551	53 833 000	5 765	28 305	3 652 672	85 823	3 566 849	3.55	3.52
ZH	Volketswil	Müllerenstrasse 5	PE	27.06.2018	2016	8 680 995	11 859 000	5 617	2 002	472 840	0	472 840	3.68	3.90
ZH	Wallisellen	Birkenweg 4 / Oberwiesenstrasse 4	PE	01.11.2016	1963	24 840 351	27 708 000	3 232	6 370	1 160 776	1 319	1 159 457	4.03	4.40
ZH	Wetzikon	Kastellstrasse 10+12	PE	11.12.2019	1965	22 203 351	23 386 000	12 693	8 753	1 171 804	0	1 171 804	3.57	3.99
ZH	Winterthur	Auwiesenstrasse 1	PE	04.10.2017	1970	11 409 446	12 298 000	4 463	5 134	660 651	7 149	653 502	4.04	3.98
ZH	Wädenswil	Rütihof 8-12	PE	01.04.2020	2020	35 370 517	38 993 000	5 997	15 138	1 942 139	135 300	1 806 839	3.50	4.30
ZH	Zurich	Bernerstrasse Nord 202-210	PE	11.07.2019	1977, 1976	26 019 437	26 479 000	6 231	8 820	1 482 523	2 791	1 479 732	4.60	3.34
ZH	Zurich	Hardturmstrasse 120	PPE	18.10.2019	1990	10 779 936	12 223 000	1 045	1 326	428 880	0	428 880	4.60	3.70
ZH	Zurich	Herostrasse 9	PE	01.02.2018	1975	35 231 913	32 077 000	1 815	6 931	1 509 046	306 137	1 202 909	4.60	2.48
Total intermédiaire: 34						798 263 257	811 716 000	204 574	254 244	39 478 026	2 734 612	36 743 414	3.75	3.74

IMMEUBLES À USAGE MIXTE

AG	Baden	Brown Boveri Platz 4	PE	04.02.2019	2023	120 834 298	147 546 000	3 360	12 711	4 417 152	86 022	4 331 131	4.01	4.30
AG	Baden	Mellingerstrasse 138+140	PE	30.11.2021	1961, 1969	9 788 419	9 634 000	2 350	3 761	558 089	7 549	550 540	4.11	2.62
AG	Rheinfelden	Obertorplatz 1+3	PE	01.10.2019	1981	7 031 319	7 164 000	1 482	1 609	293 758	14 691	279 067	4.13	3.06
BL	Allschwil	Lindenstrasse 1 / Langmattweg 2	PE	31.01.2022	1962	7 062 387	7 044 000	581	1 064	269 692	16 980	252 712	3.73	3.34
BL	Birsfelden	Hauptstrasse 28+30	PE	03.08.2017	1972	43 840 518	46 991 000	3 067	6 367	1 707 248	77 788	1 629 459	3.53	4.40
BS	Bâle	Inselstrasse 61+61a	PE	02.07.2020	1925	4 494 443	4 875 000	515	1 091	167 245	0	167 245	4.31	3.63
BS	Bâle	Sattelgasse 2	PE	28.09.2018	1936	5 039 908	6 185 000	155	649	240 025	20 194	219 831	4.42	3.40

* 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		
GE	Genève	Boulevard de la Cluse 20	PE	30.05.2018	1919	14 291 627	14 164 000	292	1 160	409 110	15 263	393 847	4.07	3.86
GE	Genève	Rue de la Baillive 2	PE	01.12.2021	1901	8 408 459	6 873 000	158	784	244 354	-4 794	249 148	4.26	3.32
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 28-32	PE	27.12.2017	1959	13 989 736	10 281 000	3 749	4 808	691 671	158 701	532 970	3.53	2.67
NE	Le Locle	Rue Henry-Grandjean 1	PE	30.05.2018	1968	2 673 128	2 087 000	549	2 746	323 219	66 925	256 294	2.88	2.66
TI	Bellinzone	Via alla Moderna 1+3	PE	11.05.2018	1950	8 813 679	6 707 000	1 328	2 551	389 370	52 488	336 882	3.88	3.35
VD	Montreux	Avenue du Casino 35/37	PE	31.12.2023	1965	37 085 896	36 198 000	1 327	4 773	1 387 726	47 692	1 340 033	3.89	4.01
VD	Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 1+3 / Rue du Milieu 2+4	PE	31.12.2021	1898	9 868 319	9 536 000	571	1 536	386 555	34 794	351 761	4.16	3.57
ZH	Adliswil	Albisstrasse 27	PE	15.11.2019	1960	12 463 788	12 030 000	1 969	1 657	399 896	33 837	366 059	3.70	3.15
ZH	Affoltern am Albis	Zürichstrasse 49...55, Marktplatz 2-5	PE/DS	07.08.2025	1988	27 983 927	29 670 000	6 157	6 817	568 311	80 090	488 222	3.84	3.43
ZH	Winterthur	Obergasse 2a	PE	01.11.2018	1968	7 478 139	9 559 000	339	1 042	380 928	941	379 987	4.54	2.65
ZH	Zurich	Albisriederstrasse 166	PE	13.12.2017	2024	7 593 723	13 086 000	799	786	186 588	21 815	164 773	4.42	2.54
ZH	Zurich	Rotbuchstrasse 66	PE	11.11.2021	1911	12 492 188	10 664 000	381	921	277 238	82	277 156	4.71	3.73
ZH	Zurich	Rotwandstrasse 51	PE	20.12.2021	1879	6 032 307	6 008 000	249	530	158 163	1 048	157 115	4.59	3.02
Total intermédiaire: 20						367 266 206	396 302 000	29 378	57 364	13 456 339	732 106	12 724 233	3.97	3.83

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

AG	Oftringen	Tychbodenstrasse	PE	31.10.2025	2027	28 019 690	28 435 000	12 095	9 594	0	0	0	3.32	4.43
GE	Plan-les-Ouates	Le Rolliet – Baufeld B	PE	29.06.2024	2029	25 716 415	26 302 000	3 692	6 358	0	0	0	3.88	4.72
GE	Plan-les-Ouates	Le Rolliet – Baufeld J	PE	29.06.2024	2027	47 138 346	49 534 000	4 142	6 348	0	0	0	3.79	4.87
TI	Giubiasco	Viale C. Olgiati	PE	20.12.2024	2027	8 986 962	9 043 000	3 293	3 658	0	0	0	4.29	4.17
VD	Belmont-sur-Lausanne	Route des Monts-de-Lavaux 1	PE	31.12.2024	2027	39 781 961	41 277 000	1 906	6 067	0	0	0	3.96	4.75
VD	Ecublens	Avenue du Tir-Fédéral 44	PE	04.06.2025	2027	15 961 703	16 807 000	3 120	7 950	0	0	0	3.88	4.85
ZH	Uitikon	Leuen Waldegg (3. Etappe)	PPE	01.09.2023	2024	19 103 015	24 944 000	5 236	4 525	0	0	0	4.23	4.60
ZH	Wetzikon	Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	PE	01.11.2017	2026	11 799 051	8 838 000	4 314	4 280	38 625	1 400	37 225	3.88	4.30
ZH	Zurich	Winterthurerstrasse 703	PE/PPE	01.07.2021	2027	104 607 748	106 184 000	9 682	17 908	119 096	-98	119 195	4.25	4.04
Total intermédiaire: 9						301 114 891	311 364 000	47 480	66 689	157 721	1 302	156 420	3.99	4.46
Total: 148						2 831 861 499	3 023 101 000	490 344	552 023	99 076 245	5 742 807	93 333 438	3.97	3.86

* 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

	31.12.2025	31.12.2024
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	3 023 101 000	2 967 802 000
Total placements	3 023 101 000	2 967 802 000

Achats et ventes de terrains

Achats

Canton	Localité	Rue	Usage	Transfert de propriété	Valeur vénale en CHF
ZH	Zürich	Forchstrasse 275, 277, 279	Résidentiel	27.02.2025	31 115 000
VD	Ecublens	Avenue du Tir-Fédéral 44	Terrain à bâtir	04.06.2025	8 576 000
SO	Dornach	Birsweg 10,12,14,16,18	Résidentiel	27.06.2025	25 974 000
ZH	Affoltern am Albis	Zürichstrasse 49, 51, 53, 55, Marktplatz 2-5	Mixte	07.08.2025	28 002 000
BE	Zollikofen	Bernstrasse 160, 162,164	Commerce	01.10.2025	47 692 000
AG	Oftringen	Tychbodenstrasse 1, 3, 5	Terrain à bâtir	31.10.2025	21 409 000
AG	Zofingen	Brühlmatten 14a, b, c	Commerce	31.10.2025	55 198 000
LU	Schötz	Burgalle 1, 3, 7, 9	Résidentiel	30.10.2025	33 075 000
LU	Ebikon	Höchweidstrasse 18-34	Résidentiel	12.12.2025	35 281 000
Total: 9 biens					286 322 000

Ventes

Canton	Localité	Rue	Usage	Transfert de propriété	Prix de vente en CHF
ZH	Zurich	Sternenstrasse 21	Résidentiel	30.01.2025	8 800 000
ZH	Zurich	Albisriederstrasse 40	Résidentiel	17.03.2025	6 700 000
ZG	Zug	Lüssiweg 16	Résidentiel	24.03.2024	9 780 000
ZH	Zurich	Uetlibergstrasse 51	Résidentiel	31.03.2025	7 900 000
AG	Lenzburg	Kirchgasse 4 / Oberer Scheunenweg 8	Résidentiel	04.04.2025	3 250 000
ZH	Zurich	Seebahnstrasse 141	Terrain à bâtir	07.04.2025	4 700 000
ZH	Effretikon	Rappenstrasse 2	Résidentiel	09.04.2025	5 450 000
ZH	Wetzikon	Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	Terrain à bâtir	22.04.2025 ^[1]	2 700 000
LU	Luzern	Grünauring 19	Résidentiel	16.06.2025	5 660 000
BS	Riehen	Schopfgässchen 8	Commerce	16.06.2025	9 300 000
ZH	Dietikon	Schöneeggstrasse 149, 151	Résidentiel	26.06.2025	7 310 000
GR	Chur	Ringstrasse 103-107	Résidentiel	30.06.2025	10 100 000
GR	Chur	Kasernenstrasse 129, 131	Résidentiel	30.06.2025	6 900 000
SG	St. Gallen	Oberstrasse 79, 81	Résidentiel	16.07.2025	3 450 000
SO	Grenchen	Haldenstrasse 50-54	Résidentiel	31.07.2025	8 845 000
VD	Lausanne	Avenue d'Ouchy 10	Commerce	23.09.2025	13 000 000
VD	Payerne	Route de la Vignette 3	Résidentiel	01.10.2025	5 450 000
GE	Genève	Rue des Savoises 19	Mixte	08.10.2025	7 300 000
ZH	Wallisellen	Friedenstrasse 6a, b	Résidentiel	29.10.2025	7 500 000
ZH	Zurich	Überlandstrasse 343, 343a	Résidentiel	03.11.2025	18 500 000
ZH	Zurich	Bahnhofstrasse 69a	Commerce	18.12.2025 ^[2]	149 000 000
ZH	Zurich	Seestrasse 324, 324a	Résidentiel	13.11.2025	6 600 000
ZH	Uitikon	Leuengasse 38-48	Résidentiel	01.01.2025- 31.12.2025 ^[3]	52 228 000
BE	Niederwangen b. Bern	Brüggbühlstrasse 70-76	Résidentiel	01.01.2025- 31.12.2025 ^[4]	6 560 000
Total: 21 biens^[5]					366 983 000

[1] Vente d'une sous-parcelle

[2] Opérations avec des parties liées (voir page 53 de la pièce jointe)

[3] 31 PPE et 31 PP ainsi qu'1 place de stationnement pour moto vendues en 2025

[4] 10 PPE et 15 PP vendues au cours de l'année 2025

[5] Ont été vendus 21 immeubles, 41 PPE et une sous-parcelle

Recettes locatives par locataire supérieures à 5 %

Part en %

Aucune	---
Total	---

Engagements de paiement contractuels après le jour de clôture du bilan au 31.12.2025

Engagement de paiement

Type d'engagement	Utilisation	Transfert de propriété	Investissement (prév.) en CHF
Engagements de paiement pour des achats de terrains			
Total achats de terrains			200 000
Engagements de paiement pour des mandats de construction et investissements dans des immeubles			
Montant total			170 051 292
Engagements de paiement issus des contrats de bail			
Montant total			98 586
Total des engagements de paiement			170 349 878

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	6.12.2024–2.4.2025	2.95%	9 500 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	2.4.2025–14.8.2025	2.60%	10 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	14.8.2025–21.10.2025	2.50%	11 000 000
Hypothèques accordées				
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	21.10.2025–21.10.2026	2.50%	12 000 000
Total des hypothèques accordées				12 000 000

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 (per 31.12.2025)

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques à court terme (< 1 an)				
Financement achats/projets	Gage immobilier	23.12.2025–30.1.2026	0.45%	89 250 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.12.2025–30.1.2026	0.58%	47 550 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	29.2.2024–27.2.2026	1.60%	50 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	1.12.2025–27.2.2026	0.66%	10 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	29.9.2025–30.3.2026	0.39%	15 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	23.12.2025–30.3.2026	0.35%	35 000 000
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	28.2.2025–13.8.2026	1.13%	4 300 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.12.2024–31.10.2026	1.20%	4 950 000
Total des hypothèques à court terme				303 050 000
Hypothèques à long terme (1 à 5 ans)				
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.12.2024–31.1.2027	1.15%	50 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.1.2024–31.1.2027	1.57%	22 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	1.4.2012–31.3.2027	2.65%	900 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	2.12.2019–16.4.2027	0.93%	1 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.12.2024–23.7.2027	3.97%	2 542 500
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.12.2023–19.12.2027	1.48%	30 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.12.2023–19.12.2028	1.47%	30 000 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	3 530 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	5 800 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	8 400 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	15 550 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	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	6.12.2021–23.7.2027	3.97%	450 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.10.2025–30.4.2027	1.19%	5 825 000
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.10.2025–30.4.2027	1.19%	9 725 000
Total des hypothèques à long terme (1 à 5 ans)				227 442 500
hypothèques à long terme (> 5 ans)				
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)				200 000 000
Total des hypothèques				730 492 500

Hypothèques expirées et avances fixes (01.01.2025–31.12.2025)

Contexte	Sûreté	Durée	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques rétrocedées				
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	20.12.2024–31.1.2025	1.15%	85 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	18.12.2024–31.1.2025	1.15%	25 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	23.12.2024–31.1.2025	1.15%	13 270 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.1.2024–31.1.2025	1.71%	36 400 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.1.2024–31.1.2025	1.71%	47 607 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	23.1.2025–27.2.2025	1.13%	3 610 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	20.12.2024–28.2.2025	1.15%	84 620 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.1.2025–28.3.2025	1.10%	116 270 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.1.2025–28.3.2025	0.95%	84 007 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.2.2025–28.3.2025	1.03%	96 500 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.2.2025–28.3.2025	0.94%	3 993 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	4.2.2021–31.3.2025	1.75%	28 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	25.4.2025–30.5.2025	0.83%	43 200 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	27.12.2019–30.6.2025	0.80%	1 700 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.3.2025–30.6.2025	0.69%	10 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.3.2025–30.6.2025	0.69%	15 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	29.8.2025–31.8.2025	0.45%	12 350 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.3.2025–29.9.2025	0.67%	20 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.6.2025–29.9.2025	0.41%	15 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.6.2025–29.9.2025	0.41%	10 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.8.2025–29.9.2025	0.45%	89 250 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.9.2024–30.9.2025	1.24%	15 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	29.9.2025–29.10.2025	0.45%	89 250 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	31.10.2024–31.10.2025	1.07%	14 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	29.10.2025–28.11.2025	0.45%	89 250 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	29.10.2025–28.11.2025	0.67%	11 600 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.11.2025–17.12.2025	0.67%	11 600 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	11.12.2025–17.12.2025	0.60%	6 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	16.12.2025–17.12.2025	0.60%	35 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	15.10.2025–23.12.2025	0.35%	30 000 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	28.11.2025–23.12.2025	0.45%	89 250 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	4.2.2021–31.12.2025	1.00%	750 000
Financement Achats/Projets	Gage immobilier	30.10.2025–31.12.2025	0.69%	4 350 000

Taux effectifs des rémunérations

Rémunérations et frais accessoires imputés aux investisseurs

Rémunération	Taux maximum	Taux effectifs	Base
Commission d'émission de parts	5.00%	0.60%	Valeur nette d'inventaire des Parts
Commission de rachat de parts	2.00%	2.00%	Valeur nette d'inventaire des Parts
Charges annexes effectives d'émission de parts	2.80%	0.40%	Valeur nette d'inventaire des Parts
Charges annexes effectives de rachat de parts	2.80%	2.80%	Valeur nette d'inventaire des Parts
Produit de la liquidation	0.50%	Aucun	Montant versé

Rémunérations et frais accessoires imputés à Akara Fund

Rémunération	Taux maximum	Taux effectifs	Base
Rémunérations à la direction du fonds			
Commission de gestion (frais de gestion)	1.00%	0.33%	Fortune totale du fonds
Honoraires de construction et de rénovation	9.00%	3.21%	Coûts de construction
Indemnité d'achat	2.00%	1.42%	Prix d'achat
Indemnité de vente	2.00%	1.34%	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 cours de la période sous revue, aucun changement n'est intervenu au sein de la direction du fonds.

Événements après la date de clôture du bilan / autres

Depuis le 1^{er} janvier 2026, Wincasa AG, Winterthour, est désormais responsable de la gestion immobilière des biens de portefeuille du fonds Akara. Cela inclut également le logiciel de gestion centralisée.

Jacqueline Barth, jusqu'à présent responsable Asset Management du fonds Akara, a quitté l'entreprise en janvier 2026. Andrea Biancardi et Anissa Kühni, qui travaillaient déjà pour le fonds Akara, en ont repris la direction. Andrea Biancardi, Head Portfolio Management, est responsable de la mise en œuvre de la stratégie et de la performance du portefeuille, tandis qu'Anissa Kühni, Head Asset Management, gère les aspects techniques et administratifs des objets du portefeuille.

Adaptation du contrat de fonds : Dans le cadre de la mise en œuvre des dernières dispositions de l'autorégulation (autorégulation AMAS 2.0), le contrat de fonds a été adapté en ce qui concerne les dispositions ESG. Le nouveau contrat de fonds, désormais en vigueur, est entré en vigueur le 13 mars 2026 (modifications publiées sur swissfunddata.ch le 3 février 2026).

Acquisitions : l'achat de l'immeuble situé Hauptplatz 2+3 / Neuenkirchstrasse 6 à Ruswil (LU) a été authentifié le 15 janvier 2026. Le transfert de propriété a eu lieu le même jour. Les transferts de propriété de l'immeuble commercial situé Rue de Genève 104+106+108 à Thônex (GE), authentifié en 2025, ainsi que de l'immeuble d'habitation situé Kreuzbuchstrasse 33b+35bcd à Lucerne (LU), auront lieu mi-2026.

Ventes : les transferts de propriété des immeubles d'habitation authentifiés en 2025 situés Chemin de la Vulliette 18 à Lausanne (VD), Oberseenerstrasse 35 à Winterthur (ZH) et Rotwandstrasse 51 à Zurich (ZH) ont eu lieu respectivement les 22 janvier, 29 janvier et 25 février 2026. Le 16 janvier 2026, le transfert de propriété d'une unité par étage déjà authentifiée au cours de l'exercice 2025 a eu lieu dans l'immeuble Brüggbühlstrasse 70-76 à Niederwangen (BE). L'authentification d'une autre unité de propriété par étage de cet immeuble a eu lieu le 23 février 2026. Le transfert de propriété a eu lieu le même jour. Quatre ventes d'unités par étage ont également été authentifiées dans l'immeuble « Leandro » à Uitikon-Waldegg (ZH) – une le 21 janvier, une le 2 mars 2026 et deux autres le 18 mars 2026. Les transferts de propriété ont eu lieu le même jour.

Aucun autre événement susceptible d'entraîner une modification des valeurs au bilan des actifs et des passifs du fonds au 31 décembre 2025 ou devant être divulgué ici n'est survenu entre le 31 décembre 2025 et la date du rapport succinct établi par la société d'audit désignée en vertu de la loi sur les placements collectifs.

Transactions avec des personnes proches

En décembre 2025 ont été signés avec Swiss Prime Site Immobilien SA, Zurich, une société sœur de la direction du fonds Akara, un contrat de vente portant sur un immeuble commercial dans la ville de Zurich ainsi que deux contrats de vente pour un immeuble d'habitation dans la ville de Lucerne et un immeuble commercial à Thônex (GE) (Asset Swap). La vente de l'immeuble à Zurich (Bahnhofstrasse 69a) a été finalisée en décembre 2025 tandis que le transfert de propriété des deux immeubles situés à Lucerne et à Thônex est prévu pour mi-2026. La créance de CHF 120 millions résultant du transfert de propriété non encore effectué de ces deux immeubles est incluse dans les autres actifs. Ces trois transactions ont été conclues aux conditions habituelles du marché et une autorisation exceptionnelle de la FINMA a été accordée à cet effet. Par ailleurs, 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

29. Janvier 2026

Valeur de marché des propriétés au 31.12.2025

Situation initiale et mandat

Pour le compte de Swiss Prime Site Solutions AG, tous les immeubles de placement, y compris les immeubles en développement, du Akara Swiss Diversity Property Fund PK ont été évalués par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à des fins de comptabilité au 31.12.2025.

Normes et bases d'évaluation

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

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

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

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

Méthodologie d'évaluation

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

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



Résultat d'évaluation

Au total, 148 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 01.07.2025 au 31.12.2025, six biens immobiliers ont été acquis et neuf biens immobiliers ont été vendus. Dans le cadre du cycle d'évaluation actuel, 18 immeubles ont été inspectés, les neuf 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 31.12.2025 est de 2.62%. Le taux de capitalisation, pondéré en fonction des valeurs de marché au 31.12.2025 est de 2.69%.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du portefeuille de Akara Swiss Diversity Property Fund PK au 31.12.2025 est évaluée par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à CHF 3'023'101'000.

Portefeuille	Nombre d'immeubles	Valeur de marché (CHF)	Taux d'actualisation pondéré (réel)	Taux de capitalisation pondéré (réel)
Akara Swiss Diversity Property Fund PK	148	3'023'101'000	2.62%	2.69%

Indépendance

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

PricewaterhouseCoopers SA

Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
Associé

Sebastian Zollinger
Directeur

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 2025, 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 ci-joints 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 qui s'appliquent aux audits des états financiers des sociétés d'intérêt public. Nous avons aussi 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
Comptes annuels 2025

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 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 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
Comptes annuels 2025

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 du contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

Nous remettons au Conseil d'administration de la direction de fonds une déclaration, dans laquelle nous attestons avoir respecté les règles d'éthique pertinentes relatives à l'indépendance, et lui communiquons toutes les relations et les autres éléments qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que, le cas échéant, les mesures visant à éliminer les menaces ou les mesures de protection prises.

KPMG AG

Jakub Pesek
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Michael Stamm
Expert-réviseur agréé

Zürich, 20 mars 2026

Annexe:

- Comptes annuels comprenant le compte de fortune au 31 décembre 2025, le compte de résultat pour l'exercice arrêté à cette date, des 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)



Photo: Zurich, Moosstrasse 39



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Swiss Prime Site Solutions AG

Poststrasse 4a

CH-6300 Zug

Tél. +41 58 317 17 17

info@sps.swiss