

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

AKARA
DIVERSITY PK

AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK

RAPPORT ANNUEL RÉVISÉ DU 31 DÉCEMBRE 2020

FONDS DE PLACEMENT DE DROIT SUISSE DE TYPE
«FONDS IMMOBILIER» POUR INVESTISSEURS QUALIFIÉS



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

REMARQUE IMPORTANTE

Les chiffres et informations contenus dans ce rapport se rapportent au passé et ne préjugent en rien de l'évolution actuelle ou future. Les données de performance publiées ne tiennent pas compte des commissions et frais facturés lors de l'émission et/ou du rachat de parts.

MOTIF PAGE DE COUVERTURE



© Maja Hürst, alias « TIKKA », par Gabriela Domeisen | Streetart.Li-mited



© Maja Hürst, alias « TIKKA », par Gabriela Domeisen | Streetart.Li-mited

Kanzleistrasse 107, 8004 Zurich

L'immeuble de 120 ans situé au Kanzleistrasse 107, dans le 4e arrondissement de Zurich, abrite un passage d'accès à la cour intérieure. La réhabilitation achevée en 2020 a été l'occasion de le débarrasser de ses graffitis disgracieux. Maja Hürst, artiste de street art zurichoise, a été engagée pour prévenir de futures dégradations. Sur la base d'entretiens avec les habitants, voisins et passants, elle a créé une œuvre d'art graphique complète qui met en scène avec un grand amour du détail près de 140 de leurs animaux préférés. Cette œuvre de street art est dédiée au quartier et à ses habitants.

Venez donc l'admirer, peut-être y trouverez-vous votre animal préféré?

Maja Hürst, de son nom d'artiste « TIKKA », est née en 1978 à Zurich. Elle a étudié de 1999 à 2004 à l'Université des Arts de Zurich (ZHdK). Son premier graffiti a vu le jour en 1998 et depuis 2003, l'artiste travaille à l'international. Elle a travaillé entre autres à Bangkok, à Bombay, à Rio de Janeiro et en divers endroits d'Allemagne. www.ti-kathek.com

AVANT-PROPOS DE LA DIRECTION DU FONDS

Mesdames, Messieurs, chers investisseurs,

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

EN POINT DE MIRE : CONSTRUIRE ET MODERNISER POUR L'AVENIR

Un gestion immobilière saine est le fondement sur lequel s'appuie Akara Diversity PK pour des rendements stables et durables. Quels ont été les faits marquants de l'exercice 2020?

Nouvelles constructions et réhabilitations

Au cours des dernières années, nous avons réalisé plusieurs petites rénovations en mettant l'accent sur la préservation et la revalorisation des biens. Au cours de l'exercice 2020, nous avons clôturé deux nouveaux projets de construction et trois grandes réhabilitations. Tous les biens immobiliers ont été très bien absorbés par le marché et sont entièrement loués.

Proximité avec les biens immobiliers et les locataires

Afin de garantir des revenus stables à long terme pour Akara Diversity PK, nous avons développé nos compétences de manière stratégique et les avons renforcées au cours du dernier exercice. Nous avons notamment élargi nos compétences en matière de développement et de représentation des maîtres d'ouvrage en acquérant des qualifications de mise en œuvre. Par ailleurs, la gérance immobilière propre a été largement renforcée afin d'être fidèle à notre principe directeur, « Plus proche des biens immobiliers et des locataires ».

Durabilité dans toutes les dimensions

Nous assurons une gestion à orientation durable au moyen d'une stratégie à quatre piliers au niveau des entreprises, des fonds, des biens immobiliers et des prestations. L'élection d'Ingrid Deltrenne au conseil d'administration pendant l'exercice 2020 nous a permis d'ancrer encore plus fortement des thèmes d'ordre écologique et social dans nos préoccupations au sommet de la hiérarchie. En outre, nous avons créé un comité de développement durable composé de membres de la direction et de responsables de secteurs. Un responsable durabilité interne intervient également dans le domaine opérationnel. Au niveau du fonds, nous avons soumis le portefeuille immobilier d'Akara Diversity PK à un test de compatibilité climatique volontaire dans le cadre du Paris Agreement Capital Transition Assessment 2020 (PACTA). Les constats livrés par cet outil ont été intégrés aux stratégies de portefeuille et de biens immobiliers. En outre, nous nous orientons, pour les projets de développement et de construction, mais aussi pour les projets complets de modernisation, vers des labels du bâtiment reconnus et établis dans le secteur tels que le Standard Construction durable Suisse (SNBS Bâtiment), MINERGIE ainsi que les certifications internationales courantes.

Un flux de trésorerie stable malgré la COVID-19

Sur la base des scénarios économiques du Centre de recherches conjoncturelles (KOF) de l'EPF de Zurich, nous avons évalué dès mars 2020 les répercussions éventuelles de la pandémie de COVID-19 sur les bénéfices et le rendement de distribution 2020/2021 d'Akara Diversity PK¹. La présente clôture de l'exercice 2020 permet de constater de manière formelle que les effets négatifs mesurables sont minimes. Ainsi, le rendement de distribution de 3,31 % est supérieur à celui de l'exercice précédent.

Comme les années précédentes, Akara Diversity PK présente au cours de l'exercice 2020 une surperformance de 1,33 point de pourcentage par rapport à l'indice « CAFI Immo Index Mixte » (+4,15 points de pourcentage depuis le lancement du fonds), ce qui permet d'offrir aux 123 investisseurs un **rendement de placement de 6,19 %**.

Dans le cadre de la sixième augmentation de capital, nous avons pu gagner 24 nouveaux investisseurs, emprunter des fonds propres supplémentaires pour un montant approximatif de 134,46 millions de CHF et acquérir 21 biens immobiliers. Fin 2020, Akara Diversity PK comprend 121 biens immobiliers (développements de projets en cours y compris). La fortune totale du fonds (FTF) s'élève à 1 637,04 millions de CHF.

Perspectives

La prochaine augmentation de capital aura lieu lors de la période de souscription du 15 mars au 30 avril 2021, avec libération le 25 juin 2021. Un volume d'émission d'environ 110 à 150 millions de CHF est prévu.

Les scénarios possibles pour 2021 sont encore très ouverts. Il nous faudra examiner avec attention et saisir les chances et les opportunités qui se présenteront. Reste notre volonté indéfectible de générer des rendements de fonds de prévoyance raisonnables et durables.

Nous vous remercions de votre fidélité et de votre confiance envers la direction du fonds.

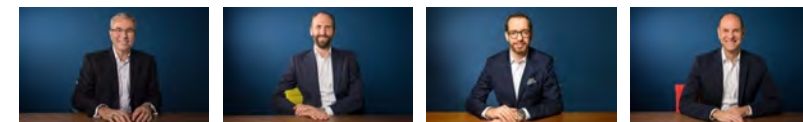
Avec nos meilleures salutations, votre direction de fonds

Peter Bänziger
Président du conseil d'administration

Karl Theiler
CEO | Partenaire

Jonathan van Gelder
CIO | Partenaire

Jérôme Pluznik
RCO | Membre de la direction



¹ Akara Funds AG : « Évaluations des conséquences de l'épidémie de coronavirus sur les bénéfices d'Akara Diversity PK », sur le site Internet Akara, 27.03.20, URL : <https://akara.ch/news/>

SOMMAIRE

LES POINTS IMPORTANTS EN BREF 6

ORGANISATION 7

RAPPORT D'ACTIVITÉ 8

Portefeuille immobilier	10
Aquisitions	14
Notation d'emplacement et de bien	16
Durées des baux commerciaux	18
Principaux locataires	19
Logements vacants	20
Premières locations	20
Pertes de loyers	21
Projets	23
Durabilité	63
Pandémie de COVID-19	64
Perspectives	64

EXERCICE FISCAL 65

Compte de fortune	67
Compte de résultat	68
Rendement et performance	69
Taux d'escompte/de capitalisation	71

CHIFFRES DE CLÔTURE 72

EXPLICATIONS ET AUTRES INFORMATIONS 77

Inventaire des biens immobiliers	79
Achats et ventes de terrains	85
Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5 %	85
Obligations contractuelles de paiement après la clôture de l'exercice	86
Taux effectifs de rémunération	90
Émissions et parts détenues	90
Principes de calcul de la valeur nette d'inventaire	91

AUTRES INFORMATIONS 92

ATTESTATIONS 95

Rapport de l'évaluateur	96
Rapport de la société d'audit	98

LES POINTS IMPORTANTS EN BREF

DONNÉES CLÉS 31.12.2020 31.12.2019

Numéro de valeur		333.49.032	333.49.032
Année de fondation		2016	2016
Émission de nouvelles parts du fonds	Quantité	123 945	274 890
Rachat de parts du fonds		aucune	aucune
Parts résiliées		aucune	aucune
Nombre de parts en circulation	Nombre	1 027 155	903 210
Valeur d'inventaire par part	CHF	1 119,81	1 090,47
Prix de rachat par part	CHF	1 097,41	1 068,66
Taux d'escompte/de capitalisation réel moyen		2,88 % / 2,95 %	3,07 % / 3,14 %

COMPTE DE FORTUNE

Valeur vénale des immeubles	CHF	1 609 835 000,00	1 251 975 129,90
Valeur comptable des immeubles	CHF	1 539 904 869,71	1 223 030 545,08
Fortune totale du fonds (FTF)	CHF	1 637 040 034,23	1 272 218 190,83
Quote-part de financement tiers	%	25,91	18,68
Ratio d'endettement	%	29,74	22,58
Rémunération du capital étranger	%	0,14	0,28
Durée résiduelle du capital étranger	Années	1,25	2,47
Fortune nette du fonds (VNI)	CHF	1 150 220 401,23	984 923 268,90

COMPTE DE RÉSULTAT

Recettes locatives	CHF	48 757 828,59	34 244 857,05
Taux de pertes de loyers	%	6,33	8,62
Durée résiduelle des contrats de bail fixés (WAULT)	Années	4,51	5,33**
Entretien et réparations	CHF	2 890 649,81	3 480 780,89
Produit net	CHF	38 072 487,22	32 460 783,50
Gains/pertes en capital réalisés	CHF	0,00	0,00
Gains/pertes en capital latents, y compris impôts de liquidation	CHF	28 982 291,66	14 713 671,16
Résultat total	CHF	67 054 778,88	47 174 454,66

RENDEMENT ET PERFORMANCE

Distribution par part	CHF	37,06	35,94
Rendement de distribution	%	3,31	3,30
Taux de distribution	%	99,98	100,00
Rendement des fonds propres (ROE)	%	6,01	4,89
Rendement du capital investi (ROIC)	%	4,46	3,73
Performance	%	6,14	4,97
Rendement des investissements	%	6,19	5,03
Rendement brut [PRÉVISIONNEL] des constructions finies	%	4,10	4,44
Rendement net des constructions finies	%	3,17	3,33
Marge d'exploitation (marge EBIT)	%	73,48	72,03
Ratio des frais d'exploitation du fonds FTF (TER _{REF} FTF)	%	0,54	0,57
Ratio des frais d'exploitation du fonds VNI (TER _{REF} VNI)	%	0,74	0,69
Agio/disagio		s/o	s/o

* Pondéré selon la valeur vénale

** Droits de superficie inclus

ORGANISATION

ADMINISTRATION ET ORGANES

Direction du fonds

Akara Funds AG, Zoug

Conseil d'administration

Peter Bänziger, président

Urs Hausmann, vice-président (à compter d'août 2020)

Ingrid Deltenre, membre (à compter d'août 2020)

INFORMATIONS SUR LES TIERS

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne

Agent payeur

Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne

DÉLÉGATION DE TÂCHES

Calcul de la valeur nette d'inventaire, comptabilité du fonds, calculs des impôts

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

Gestion de biens immobiliers commerciaux

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

Gestion technique des biens immobiliers

La gestion technique est assurée soit par Akara Funds AG, Alpenstrasse 15, Zoug, soit déléguée au cas par cas à des entreprises spécialisées. Les accords correspondants sont conclus lors de l'acquisition de l'immeuble concerné. Les accords existants sont modifiés si nécessaire. Au jeudi 31 décembre 2020, il existe des accords avec : Akara Real Estate Management AG,

Direction

Karl Theiler, CEO

Jonathan van Gelder, CIO

Jérôme Pluznik, Legal, Risk & Compliance

Société distributrice

Akara Funds AG, Zoug

Organe de révision

BDO AG, Zurich

Expert accrédité

PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zurich

Zoug / Adimmo AG, Bâle / Bernard Nicod SA, Lausanne / Immobilien House Gossweiler, Melligen / Les Régisseurs Associés SA, Genève / Pilet & Renaud SA, Genève / Privera AG, Berne / Sproll & Ramseyer AG, Saint-Gall / Studer Immobilien Treuhand AG, Olten / Varias Immobilien GmbH, Winterthur.

Comptabilité de la direction du fonds

Huwiler Treuhand AG, Bernstrasse 102, Ostermundigen, détient un mandat pour la comptabilité de la direction du fonds.

Exploitation de l'infrastructure informatique et du CRM de la direction du fonds

L'exploitation de l'infrastructure informatique de la direction du fonds est déléguée à Dinotronic AG, Zugstrasse 231, 8810 Horgen. La direction du fonds détient une licence de SugarMountain CRM Consulting GmbH, 6003 Lucerne, dans le cadre de la « gestion de la relation clients » (CRM).

RAPPORT D'ACTIVITÉ

1er janvier au jeudi 31 décembre 2020



Volketswil (ZH), Industriestrasse 22 | Année d'acquisition : 2018 | Valeur vénale : 46,17 millions de CHF | Commerce



Aarau (AG), General Guisan-Strasse 31 | Année d'acquisition : 2019 | Valeur vénale : 27,76 millions de CHF | Logement

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive
CHIFFRES CLÉS Portefeuille global

121
BIENS EN PROPRIÉTÉ

13 millions de CHF
Ø VOLUME IMMOBILIER

1 610 millions de CHF
VALEUR VÉNALE

+ 29 %
VALEUR VÉNALE
Base au 31.12.2019

4,15 %
Ø RENDEMENT BRUT
[PRÉVISIONNEL] 2021-2030

4,51 ans
WAULT

86 %
PLUS GRANDES RÉGIONS
Zurich | Suisse du Nord-Ouest | Léman

49 %
LOYER NET RÉSIDENTIEL
[PRÉVISIONNEL]

1 825
APPARTEMENTS

+ 18 %
APPARTEMENTS
Base au 31.12.2019

174 617 m²
SURFACE COMMERCIALE

+ 13 %
SURFACE COMMERCIALE
Base au 31.12.2019

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

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

À la date de clôture du jeudi 31 décembre 2020, le fonds Akara Diversity PK détient 121 biens immobiliers d'une valeur vénale de 1 609,84 millions de CHF et, après achèvement² des constructions, de plus de 1 914 millions de CHF. Par rapport aux états financiers de 2019, la valeur vénale cumulée a augmenté en tout d'environ 29 % (357,86 millions de CHF) en raison de l'augmentation de valeur du portefeuille existant par rapport à l'exercice 2019 (à périmètre comparable : +8,74 %) ainsi que des acquisitions de 2020. Les acquisitions représentent environ 15 % de la valeur vénale totale à la fin de l'année 2020. Aucun bien immobilier n'a été vendu.

En raison des mesures de réhabilitation, le loyer net [PRÉVISIONNEL] du portefeuille existant a diminué par rapport à l'exercice 2019 (à périmètre comparable : -0,29 %); néanmoins, grâce aux acquisitions 2020, la hausse totale a atteint 39 % (14,74 millions de CHF). Les acquisitions représentent environ 14 % du loyer net [PRÉVISIONNEL] à la fin de l'année 2020.

D'après les évaluations utilisées pour le présent rapport de gestion, le rendement net moyen prévu³ pour les dix prochaines années (2021-2030) est de 3,32 % pour l'ensemble du portefeuille. Les taux d'escompte et de capitalisation réels pondérés moyens de l'ensemble des biens immobiliers d'Akara Diversity PK sont respectivement de 2,88 % et 2,95 %.

Le portefeuille se répartit entre 109 biens immobiliers existants (dont 70 immeubles d'habitation) et 12 projets de construction, y compris les démolitions et constructions en cours. Le volume immobilier moyen des valeurs vénales s'élevé à environ 13,30 millions de CHF à la clôture de clôture du bilan et, après l'achèvement² des constructions, à environ 15,82 millions de CHF. Une fois les constructions achevées, quelque 700 appartements, 174 617 m² et environ 3 910 m² de surfaces commerciales pourront s'ajouter au portefeuille de 1 825 appartements.

Deux acquisitions ont pu être réalisées avant fin janvier 2021. D'une part, l'achat d'un immeuble résidentiel de cinq étages et de 55 appartements à Möriken-Wildegg (AG) a été acté pour un prix de 20,78 millions de CHF. D'autre part, le transfert de propriété de l'immeuble résidentiel de six étages comprenant 20 appartements et environ 100 m² de surface commerciale à Binningen (BL) a eu lieu en février 2021 à un prix d'achat de 6,00 millions de CHF.



Möriken-Wildegg (AG), Bruggstrasse 9a à 9g



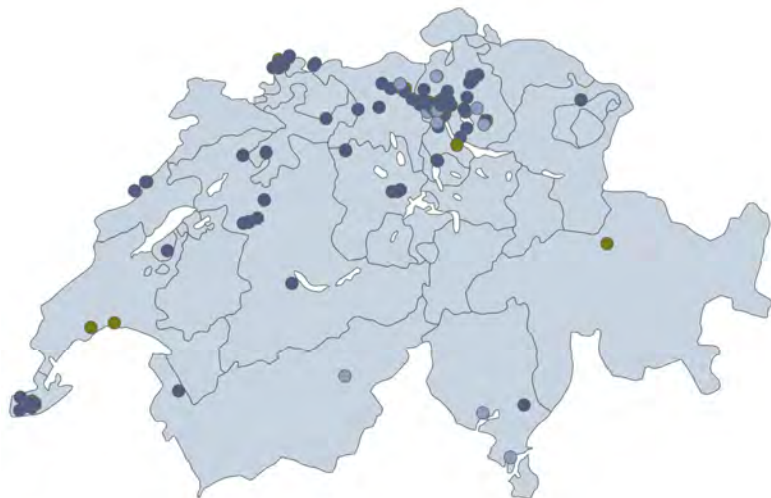
Binningen (BL), Hauptstrasse 116

² Sur la base des hypothèses des évaluations DCF utilisées pour le présent rapport de gestion, en tenant compte des investissements prévus jusqu'à la date de l'achèvement de tous les projets de construction du portefeuille (date de référence au 31.12.2024).

³ Les événements survenus après la clôture de l'exercice, en particulier les effets de la COVID-19 (« coronavirus ») ne sont pas pris en compte.

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

SITUATION du portefeuille total



COMPOSITION du portefeuille total*



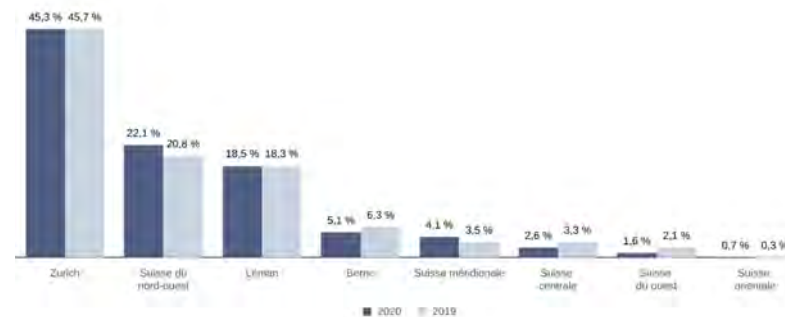
* Pondération selon la valeur vénale à la clôture de l'exercice, le 31.12.2020

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

DIVERSIFICATION du portefeuille total

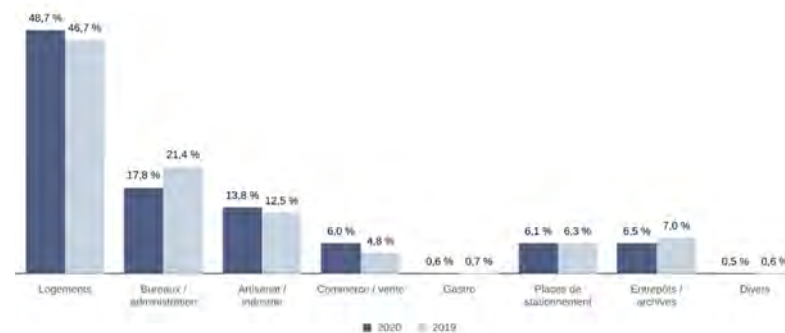
Répartition géographique

À la clôture de l'exercice, le portefeuille⁴ d'Akara Diversity PK s'étend à l'ensemble des huit marchés régionaux⁵. Par rapport au portefeuille 2019, la part de biens dans la région de la Suisse du Nord-Ouest a notamment augmenté de plus d'un point de pourcentage en raison des acquisitions 2020 et des réévaluations. En contrepartie, la part de biens dans la région de Berne a diminué de plus d'un point de pourcentage.



Répartition sectorielle

Dans le cadre de la stratégie de placement de l'exercice 2020, le loyer net [PRÉVISIONNEL]⁶ en usage résidentiel a augmenté de deux points de pourcentage supplémentaires pour atteindre un peu moins de 49 %. Par conséquent, les usages commerciaux des bureaux et de l'administration ont diminué de près de quatre points de pourcentage. Les biens immobiliers du fonds incluent les projets de construction occupés une fois achevés et comprennent principalement des logements neufs. Ils correspondent en fonction de la valeur vénale à la clôture de l'exercice, à 61 % à des biens à usage résidentiel, 13 % à des biens à usage mixte et 26 % à des immeubles commerciaux.



⁴Biens immobiliers existants, y compris terrains à bâtir/projets selon la valeur vénale à la clôture de l'exercice, le 31.12.2020 ou le 31.12.2019.

⁵Régions Monitoring selon Wüest Partner

⁶Biens immobiliers existants, y compris terrains à bâtir/projets selon le loyer net [PRÉVISIONNEL] à la clôture de l'exercice, le 31.12.2020 ou le 31.12.2019.

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive
CHIFFRES CLÉS Acquisitions 2020

21
NOUVEAUX BIENS
2020

12 millions de CHF
Ø VOLUME IMMOBILIER

248 millions de CHF
VALEUR VÉNALE

15 %
VALEUR VÉNALE
Base au 31.12.2020

3,47 %
Ø RENDEMENT BRUT
[PRÉVISIONNEL] 2021-2030

6,63 ans
WAULT

97 %
PLUS GRANDES RÉGIONS
Zurich | Suisse du Nord-Ouest | Léman

57 %
LOYER NET RÉSIDENTIEL
[PRÉVISIONNEL]

59 %
EMPLACEMENT
dans les capitales cantonales

4,2
Ø VALEUR DE SITUATION

< 290
APPARTEMENTS
Base selon achèvement
des constructions

< 20 600 m²
SURFACE COMMERCIALE
Base selon achèvement
des constructions

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

ACQUISITIONS

Au cours de l'exercice 2020, plus de 920 biens immobiliers ont été examinés dans le cadre des recherches d'acquisition. Sur ces derniers, un peu moins de 2,3 % ont satisfait aux critères stricts d'Akara Diversity PK et ont été achetés (depuis le lancement du fonds, environ 4 300 biens immobiliers avec un taux d'acquisition à l'unité de 2,82 %). En 2020, 21 biens d'une valeur vénale cumulée d'environ 248,50 millions de CHF ou d'une valeur vénale prévue après l'achèvement des constructions⁷ d'environ 261,44 millions de CHF sont devenus la propriété d'Akara Diversity PK. La valeur vénale moyenne par bien immobilier s'élève à 11,83 millions de CHF ou, après achèvement des constructions, à 12,45 millions de CHF. Avec les acquisitions de 2020, quelque 290 appartements et environ 20 600 m² de surfaces commerciales s'ajouteront au portefeuille après l'achèvement des constructions.

Les acquisitions de 2020 augmentent le nombre de biens en portefeuille de 21 %. Elles contribuent à la poursuite de la diversification stratégique du portefeuille total. La plupart des biens immobiliers ont été achetés au cœur de centres urbains. Les acquisitions 2020 se situent à 81 % au-dessus de la note d'emplacement moyenne du portefeuille qui est de 4,0. Avec une note moyenne d'emplacement de près de 4,5, ce sont les acquisitions 2020 provenant de la région du lac Léman qui ont été les plus performantes, suivies par la région Suisse orientale, Zurich et la Suisse du Nord-Ouest avec un peu moins de 4,2.

Si on exclut les effets de la réévaluation sur le portefeuille existant en 2019 concernant le développement de la valeur de marché et les variations des revenus locatifs, les acquisitions réalisées en 2020 entraînent à elles seules une augmentation de la valeur vénale d'environ 20 %, une hausse du loyer net [PRÉVISIONNEL] de plus de 16 % et un développement du ratio résidentiel de plus de 0,7 point de pourcentage. Avec 6,63 ans, la WAULT des acquisitions de 2020 était supérieure de 2,12 ans à la moyenne de l'ensemble du portefeuille en 2020.

D'après les évaluations utilisées pour le présent rapport de gestion, le rendement net moyen prévu⁸ pour les dix prochaines années (2021-2030) est de 2,89 % pour les nouvelles acquisitions du portefeuille. Il est inférieur de 0,43 point de pourcentage à celui de l'ensemble du portefeuille. Les taux d'escompte ou de capitalisation réels pondérés moyens de l'ensemble des acquisitions sont de 2,57 % et 2,63 % respectivement. Ils sont inférieurs de resp. 0,31 et 0,32 point de pourcentage aux valeurs de comparaison de l'ensemble du portefeuille. Les taux plus bas s'expliquent d'une part par l'emplacement relativement meilleur des biens immobiliers acquis et d'autre part par la pondération plus importante de l'usage résidentiel de ces biens immobiliers.



Bâle (BS), Gerbergasse 44/Gerbergässlein 9



Lausanne (VD), Avenue du Mont-Blanc 9 et 10

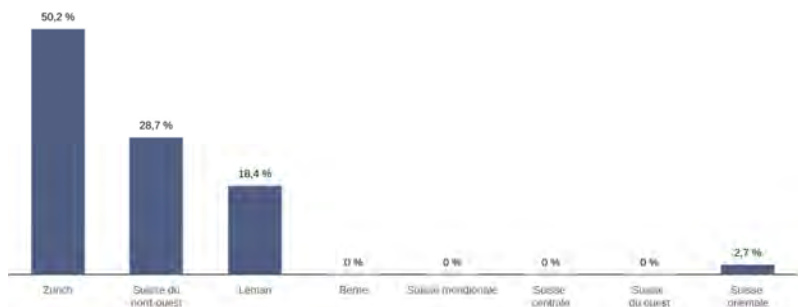
⁷ Sur la base des hypothèses des évaluations DCF utilisées pour le présent rapport de gestion, en tenant compte des investissements prévus jusqu'à la date de l'achèvement de tous les projets de construction du portefeuille (date de référence au 31.12.2024).

⁸ Les événements survenus après la clôture de l'exercice, en particulier les effets de la COVID-19 (« coronavirus ») ne sont pas pris en compte.

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive
DIVERSIFICATION des acquisitions 2020

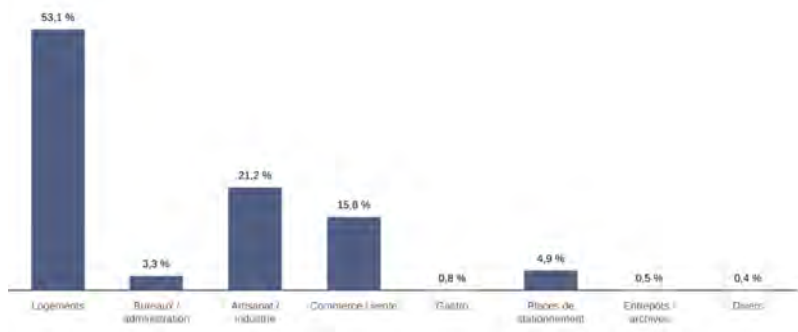
Répartition géographique

En ce qui concerne l'élargissement géographique⁹, l'accent a été mis sur les sites urbains et, avec 59 %, sur les différentes capitales cantonales. Bien que plus de 50 % des acquisitions de 2020 proviennent de la région de Zurich, la part de cette zone dans le portefeuille global a diminué de 0,4 point de pourcentage en raison des effets de réévaluation. Le volume immobilier des acquisitions effectuées dans la région du lac Léman était supérieur de 3,4 millions de CHF à la moyenne de l'ensemble des acquisitions de 11,83 millions de CHF.



Répartition sectorielle

En ce qui concerne l'extension sectorielle¹⁰, avec l'acquisition de 58 % d'immeubles à usage purement résidentiel, l'exercice 2020 s'est concentré sur l'augmentation de deux points de pourcentage supplémentaires de la part des logements dans le portefeuille, conformément à la stratégie de placement. De plus, le marché des transactions a constaté que l'écart de rendement entre l'usage commercial et résidentiel se réduisait de plus en plus et que les achats de biens commerciaux, pondérés en fonction du risque, n'étaient plus que sporadiques. Plus de 53 % des biens récemment acquis génèrent un revenu locatif net [PRÉVISIONNEL] provenant d'un usage résidentiel, lequel nombre passe à plus de 57 % après l'achèvement des constructions.



⁹ Biens immobiliers existants y compris terrains à bâtir/projets selon la valeur vénale à la clôture de l'exercice, le 31.12.2020
¹⁰ Biens immobiliers existants y compris terrains à bâtir/projets selon le loyer net [PRÉVISIONNEL] à la clôture de l'exercice, le 31.12.2020

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

NOTATION D'EMPLACEMENT ET DE BIEN

4,0
Ø VALEUR DE SITUATION
Échelle 1-5 (mauvais-excellent)

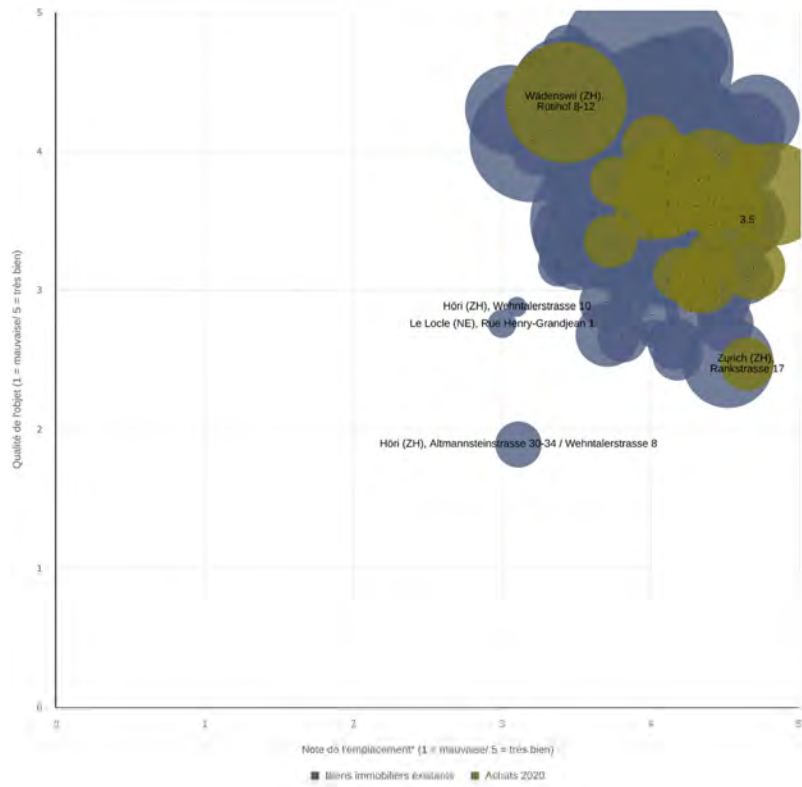
3,8
Ø VALEUR DU BIEN
Échelle 1-5 (mauvais-excellent)

Tous les biens immobiliers obtiennent à la date de clôture de l'exercice une note d'emplacement¹¹ minimale de 3. 85 % des biens immobiliers dépassent la note de 3,5. La valeur maximale s'élève à 4,8 et a été attribuée à une nouvelle acquisition, l'immeuble résidentiel situé aux Geissbergweg 21, 25 et 27 à Zurich. La note d'emplacement la plus basse est de 3,0; elle est attribuée à un immeuble à usage mixte situé Rue Henry-Grandjean 1, au Locle. Mais son rendement brut [RÉEL] est de 10,67 %. L'immeuble en question fait partie d'un ensemble immobilier de Suisse occidentale acquis en 2018. La note d'emplacement moyenne de l'ensemble du portefeuille est de 4,0 exactement; suite aux acquisitions de l'exercice 2020 dont la note moyenne est supérieure à 4,2, elle se maintient au niveau du rapport annuel 2019.

La note de qualité du bien¹¹ est de 3 et est plus élevée que celle de 86 % environ des biens immobiliers. Cette note correspond à une amélioration de trois points de pourcentage par rapport à l'exercice précédent. Elle s'explique principalement par les mesures de réhabilitation et de rénovation mises en place au cours de l'exercice 2020. La note de qualité moyenne des biens immobiliers de l'ensemble du portefeuille s'établit à environ 3,8, et celle des acquisitions de 2020 à environ 3,7. Le bien qui obtient la note la plus élevée de 4,7 est l'immeuble situé Rue de la Vignette 3/Rue de Favez 2 à Payerne. La note la plus basse de 1,9 correspond au bien immobilier commercial situé Altmansteinstrasse 30 à 34/Wehntalerstrasse 8 à Höri, pour lequel des scénarios de développement de projet de repositionnement sont en cours d'élaboration. Des provisions pour rénovation ont été et continueront d'être prises en compte pour tous les achats immobiliers, de manière à ce que la qualité des biens puisse être continuellement améliorée par des mesures appropriées.

¹¹ Pondération selon la valeur vénale à la clôture de l'exercice, le 31.12.2020.

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



* Le système d'évaluation a fait l'objet d'un changement systématique pour passer d'une évaluation manuelle des notes d'emplacement effectuée par l'évaluateur à une évaluation hédoniste automatisée de ces mêmes notes à l'aide de la base de données FPPE (Fahrländer Partner Real Estate). Cela n'a pas entraîné de modification significative de l'évaluation des sites pour la plupart des biens immobiliers; pour certains immeubles dont l'emplacement présente des caractéristiques spécifiques, cela a toutefois donné lieu à un certain décalage par rapport aux notes d'emplacement indiquées dans le rapport de gestion de 2019. La plausibilité de ces modifications a été vérifiée par l'évaluateur externe et le cas échéant, a donné lieu à un ajustement manuel des notes des micro-emplacements.

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

DURÉES DES BAUX COMMERCIAUX

4,51 ans

WAULT

20%

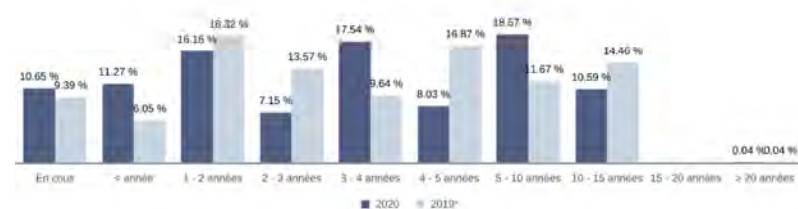
CONTRATS DE LOCATION

> 10 années

La durée moyenne des contrats de bail à durée déterminée (WAULT)¹² s'élève à 4,51 ans pour l'exercice 2020, tandis que les acquisitions 2020, avec 6,63 ans, sont supérieures de 2,12 ans à l'ensemble du portefeuille.

La WAULT de la clôture de l'exercice 2019 aurait atteint 4,76 ans hors droits de superficie (à périmètre comparable). Si on tient compte de la diminution « normale » d'un an de la WAULT (sans tenir compte des modifications des contrats de location, etc.), la WAULT a progressé de 0,75 an à la date de clôture de l'exercice au 31 décembre 2020.

À la date de clôture, 10,65 % des contrats de bail d'immeubles commerciaux étaient à durée indéterminée. Les contrats de bail d'une durée maximale d'un an se situent à 11,27 %. Les contrats d'une durée résiduelle de dix ans ou plus représentent 19,87 % des contrats. En considérant l'année civile, le plus haut cumul de contrats de bail commerciaux arrivant à échéance s'élève à 17,54 % en 2024 et est réparti entre 23 locataires, dont le plus grand représente environ 32 %.



¹² À périmètre comparable (hors droits de superficie)

¹² Hors droits de superficie

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

2,84 %

PRINCIPAUX LOCATAIRES

19 %

DIX PRINCIPAUX LOCATAIRES

Le locataire le plus important représente 2,84 % de l'ensemble des revenus locatifs. ce niveau a pu être à nouveau réduit de 0,6 point de pourcentage par rapport à la clôture annuelle 2019. Les cinq principaux locataires représentent au total 12 % environ et les dix principaux locataires approximativement 19 %.



LOGEMENTS VACANTS

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

6,33 %

TAUX DE PERTES DE LOYERS
des constructions finies

3,25 %

TAUX DE VACANCE
en fonction du jour de référence*

* Hors projets de construction, réhabilitations, premières locations

PREMIÈRES LOCATIONS

Toutes les premières locations de l'exercice 2019 ont pu être conclues. Il s'agit d'une part de l'immeuble résidentiel situé Route d'Aigle 15a et 15b à Bex (VD), pour lequel les 30 appartements ont tous été loués en janvier 2020. D'autre part, les 40 appartements des quatre bâtiments de la Bahnhofplatz 3a à 3d à Wangen bei Olten (SO) étaient tous loués en novembre 2020. Le taux de vacance restant à la date de clôture de l'exercice résultait uniquement des places de stationnement non louées pour lesquelles diverses mesures sont en cours de vérification afin de réduire l'offre structurelle excédentaire.

Lors de l'exercice 2020, les premières locations de la nouvelle construction de 18 appartements situés Grubenstrasse 26 à Urtenen-Schönbühl (BE) ainsi que de l'immeuble situé Kanzleistrasse 107 à Zurich (ZH), composé de 10 appartements et biens annexes, étaient également intégralement louées à la fin de l'année 2020.

La situation locative des immeubles en première location¹⁹ au 31 décembre 2020 était la suivante :

Adresse	Début Première loca- tion	Vacance au	Vacance au	Remarque
		31.12.2020	31.12.2019	
		%	%	
Wangen b. Olten (SO), « Parc résidentiel Quadro », Bahnhofplatz 3a à 3d	01.04.2019	4,40	40,62	Au 31.12.2020 : Location complète (40 apparte- ments); 34 places de stationnement indivi- duelles sur 56 sont louées
Zurich (ZH), Kanzleistrasse 107	01.11.2020	1,05	s/o	Au 31.12.2020 : Location complète (10 apparte- ments); Au 01.01.2021 : 1 place de parking extérieur non louée sera transformée en abri pour vélos
Urtenen-Schönbühl (BE), Grubenstrasse 26	01.02.2021	s/o	s/o	Au 31.12.2020 : Location complète (18 apparte- ments) sur la base des contrats con- clus

¹⁹ Constructions achevées au 31.12.2020 dans la catégorie « Terrains à bâtir, y compris démolitions et constructions en cours » des exercices précé-
dents 2019/2018.

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

PERTES DE LOYERS

Le taux de pertes de loyers¹⁴ s'élève à 6,33 % et a pu être réduit de 2,29 points de pourcentage par rapport à l'exercice précédent en raison des projets de construction menés à bien. Le taux de vacance des constructions finies par rapport à la date de référence était encore de 4,43 % à la date de clôture de l'exercice, au 31 décembre 2020. Après déduction des immeubles en première location ou en réhabilitation, il en résulte un taux de logements vacants de 3,25 % à la date de référence de la fin de l'année 2020.

Les pertes de loyers sont couvertes par les vacances prévues dans les évaluations DCF¹⁵ et intégrées dans le prix lors de l'acquisition d'un bien immobilier. Avec un rendement brut moyen [RÉEL] de 5,37 %, les trois principales pertes de loyers des constructions finies représentent un peu moins de 39 % des pertes de loyers totales. Les cinq pertes de loyers les plus importantes représentent 47 % des pertes totales pour un rendement brut moyen [RÉEL] d'un peu moins de 4,47 %. Quant aux dix pertes de loyers les plus importantes, elles constituent environ 61 % des pertes totales et présentent un rendement brut moyen [RÉEL] de 4,26 %.

Bien qu'il affiche la plus grande part des pertes de loyers à 17,52 %, l'immeuble commercial situé Industriestrasse 22 à Volketswil (ZH) enregistre un rendement brut [RÉEL] de 6,64 %. Avec un rendement brut [RÉEL] de 6,07 %, l'immeuble commercial situé Thurgauerstrasse 111 à Opfikon (ZH) a enregistré la deuxième part la plus importante des pertes de loyers avec 11,71 %. La troisième place est occupée par l'immeuble à usage mixte situé Hauptstrasse 28 et 30 à Birsfelden (BL), actuellement en cours de réhabilitation, avec un rendement brut [RÉEL] de 3,41 % et une part des pertes de loyers de 9,51 %.



¹⁴ Hors constructions non finies

¹⁵ Valorisations DCF utilisées pour le présent rapport de gestion à la date de clôture au 31.12.2020 ou à la date d'acquisition.

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

CHIFFRES CLÉS Portefeuille total après achèvement des constructions

121
BIENS IMMOBILIERS

16 millions de CHF
Ø VOLUME IMMOBILIER

1 914 millions de CHF
VALEUR VÉNALE

+ 19 %
VALEUR VÉNALE
Base au 31.12.2020

464 millions de CHF
PROJETS ACTUELS
Total jusqu'au 31.12.2024

253 millions de CHF
VOLUME D'INVESTISSEMENT
En suspens jusqu'au 31.12.2024

87 %
PLUS GRANDES RÉGIONS
Zurich | Suisse du Nord-Ouest | Léman

58 %
LOYER NET RÉSIDENTIEL
[PRÉVISIONNEL]

< 2 520
APPARTEMENTS

+ 38 %
APPARTEMENTS
Base au 31.12.2020

< 178 530 m²
SURFACE COMMERCIALE

+ 2 %
SURFACE COMMERCIALE
Base au 31.12.2020

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

PROJETS

Le volume total de tous les projets en cours à la clôture de l'exercice s'élève à environ 464 millions de CHF pour 30 terrains et biens immobiliers. À la date de clôture de l'exercice, Akara Diversity PK dispose d'un volume d'investissement garanti en cours d'environ 253 millions de CHF pour de futurs développements de projets, projets de construction, réhabilitations et transformations jusqu'à fin 2024. La valeur vénale à la date de clôture, d'un montant total de 1 609,84 millions de CHF, pourra ainsi augmenter à plus de 1 914 millions de CHF après l'achèvement¹⁶ des constructions. Le volume immobilier moyen du portefeuille sera porté à plus de 15,82 millions de CHF, soit une hausse de plus de 2,5 millions de CHF par bien. 690 nouveaux appartements et environ 3 910 m² de nouvelles surfaces commerciales sont prévus. Après l'achèvement des constructions, le portefeuille comprendra près de 2 520 appartements et environ 178 530 m² de surfaces commerciales.

Cinq projets de construction et de transformation ont pu être menés à bien au cours de l'exercice 2020. Le bloc résidentiel situé sur la Route des Acacias 36 à Carouge (GE) a été surélevé pour accueillir trois étages supplémentaires et 21 nouveaux appartements. Quant à l'immeuble résidentiel situé rue Charles-Giron 8 à Genève (GE), il a bénéficié d'un aménagement des combles et d'une réfection des façades dans le respect des 100 ans d'histoire du bâtiment. Un nouveau bâtiment de 18 appartements a été construit Grubenstrasse 26 à Urtenen-Schönbühl (BE) et un immeuble commercial a été entièrement loué Rütihof 8 à 12 à Wädenswil (ZH) jusqu'au printemps 2030 au minimum. En outre, le Kanzleistrasse 107 de Zurich (ZH) a été entièrement rénové dans le respect des 120 ans du bâtiment, les combles ont été aménagés et des balcons ont été construits sur la cour intérieure. Tous les biens ont été absorbés avec succès par le marché et sont entièrement loués depuis février 2021.

Deux projets de construction et deux transformations majeures ont également pu être entamés durant l'exercice 2020. Un nouveau bâtiment de remplacement de 11 appartements est prévu au Oberwiesenstrasse 63 à Zurich (ZH). Il vise l'obtention de la certification MINERGIE. En outre, une nouvelle construction avec certification MINERGIE comprenant 12 appartements, comprenant la surélévation du dernier étage de la façade actuelle côté rue, est prévue au Seebahnstrasse 141 de Zurich (ZH). Elle a bénéficié d'un reclassement en projet de construction. L'immeuble situé Rue de la Prulay 39 et 45 à Meyrin (GE) sera surélevé de deux étages et comptera 24 nouveaux appartements, tandis que l'isolation et la rénovation de la façade viseront elles aussi la certification MINERGIE. L'immeuble à usage mixte, situé Hauptstrasse 28 et 30 à Birsfelden (BL), sera repositionné tandis que les restructurations créeront quatre nouveaux appartements et surfaces commerciales avec de nouveaux aménagements.



Genève (GE), Rue Charles-Giron 8



Wädenswil (ZH), Rütihof 8 à 12

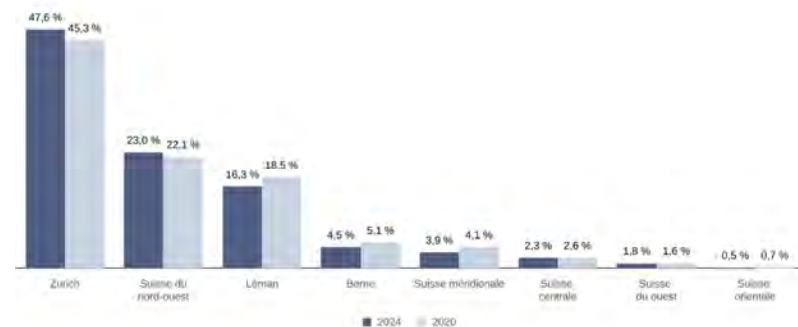
¹⁶ Sur la base des hypothèses des évaluations DCF utilisées pour le présent rapport de gestion, en tenant compte des investissements prévus jusqu'à la date de l'achèvement de tous les projets de construction du portefeuille (date de référence au 31.12.2024).

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

DIVERSIFICATION Portefeuille total après achèvement des constructions

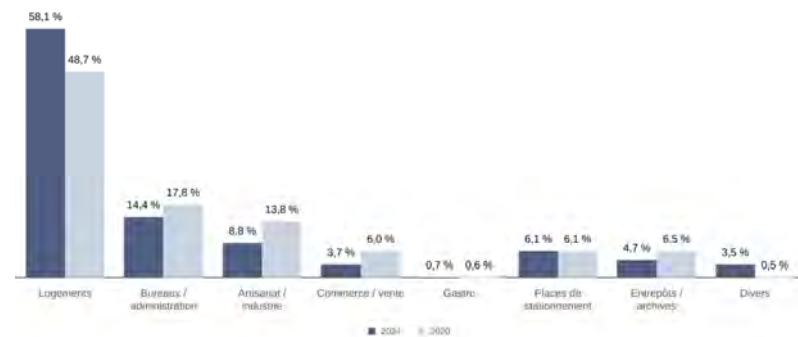
Répartition géographique

En raison des développements de projets d'envergure en cours à Uitikon-Waldegg (ZH) et à Baden (AG), ces régions gagneront respectivement plus de deux points et un peu plus d'un point de pourcentage après l'achèvement¹⁷ des constructions et compte tenu des évolutions prévues de la valeur de marché jusqu'au 31 décembre 2024. Les régions du Lac Léman et de Berne enregistreront une diminution en conséquence.



Répartition sectorielle

Après l'achèvement des¹⁸ constructions et compte tenu de l'évolution des revenus locatifs jusqu'au 31 décembre 2024, le revenu locatif net [PRÉVISIONNEL] en usage résidentiel augmentera de plus de neuf points de pourcentage par rapport à la date de clôture de l'exercice. Au 31 décembre 2024, Akara Diversity PK détiendra 58,1 % de logements et se situera toujours dans la fourchette cible de la stratégie de placement, laquelle vise à obtenir une répartition équilibrée entre l'usage résidentiel et commercial (±15 points de pourcentage).



¹⁷ Biens immobiliers existants, y compris terrain à bâtir/projets en fonction de la valeur vénale prévue, sur la base des hypothèses des évaluations DCF utilisées pour le présent rapport de gestion, y compris des investissements prévus jusqu'à la date de l'achèvement de tous les projets de construction du portefeuille (date de référence au 31.12.2024).

¹⁸ Biens immobiliers existants, y compris terrain à bâtir/projets en fonction du loyer net [PRÉVISIONNEL], sur la base des hypothèses des évaluations DCF utilisées pour le présent rapport de gestion, y compris des investissements prévus jusqu'à la date de l'achèvement de tous les projets de construction du portefeuille (date de référence au 31.12.2024).

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

BÂTIMENTS ACHEVÉS

CAROUGE (GE), ROUTE DES ACACIAS 36

« L'immeuble résidentiel et commercial avec arcades au rez-de-chaussée a été surélevé de trois étages résidentiels, a reçu une nouvelle façade et son toit a été équipé de panneaux solaires pour assurer sa propre production d'eau chaude. »



Avant la transformation



Pendant la transformation



Logement 83,6 % | Commerce et industrie 16,2 % | Entrepôts et archives 0,2 %

Faits marquants

- Les 21 appartements supplémentaires sont d'ores et déjà loués prêts à emménager, y compris les arcades (situation février 2021).
- Comme prévu, la surélévation s'est terminée au quatrième trimestre 2020.
- La façade et les arcades (y compris les surfaces de vente au rez-de-chaussée) sont rénovées.

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

FAITS ET CHIFFRES

Données clés

Régime de propriété	Propriété exclusive
Année d'acquisition	2018
Année de construction/dernière rénovation	1963/2020
Superficie du terrain	1 110 m ²
Surface utile	4 616 m ²
Utilisation	69 unités d'habitation 996 m ² de commerces
Portefeuille d'appartements	1, 1,5, 5 pièces
Durabilité	Chauffage : énergie solaire thermique pour production d'eau chaude

Projet

Mise en œuvre	T2 2019 - T4 2020
Type de projet	Transformation

Distances

Accès à l'autoroute A1	4 minutes en voiture
Gare de Genève « Lancy-Pont-Rouge »	7 minutes en transports en commun
Arrêt de bus/tramway	1 minute à pied
Parking Mobility	5 minutes à pied
Centre de Genève	11 minutes en transports en commun
Aéroport de Genève	15 minutes en voiture
Rives de l'Arve	6 minutes à pied

Emplacement

L'immeuble orienté sud-est est situé au centre de Carouge, une commune en plein essor qui jouxte la ville de Genève. La région est particulièrement prisée par les personnes actives car elle est attenante au nouveau quartier d'affaires et de commerce de Pont-Rouge à Genève, lequel propose des emplois attrayants. Atout supplémentaire, l'immeuble est bien relié aux réseaux de transport suprarégionaux avec un accès tout proche à l'autoroute A1.

Description

Dans le cadre du projet de transformation, les surfaces de vente sous les arcades ont été rénovées dans un premier temps. Par la suite, l'immeuble a été surélevé de trois étages résidentiels complets, tandis que la présence de l'échafaudage a permis de réhabiliter la façade. Afin de parachever la rénovation de l'enveloppe du bâtiment, le toit de l'extension a également été rénové sur la cour arrière. Pour finir, le toit de la surélévation a été équipé de panneaux solaires. Grâce à la forte demande en logements neufs dans les étages supérieurs et à la vue imprenable qui y est associée, il fallait s'attendre à une première location rapide. Depuis février 2021, tous les nouveaux appartements des étages supérieurs sont loués.

La surélévation de l'immeuble et l'extension arrière ont permis de réaliser 21 appartements supplémentaires. À la fin du projet, le bâtiment s'élèvera sur dix étages pleins, accessibles par ascenseur. Il comprend 69 studios charmants et des appartements de 1,5 pièce situés dans le segment tarifaire moyen et inférieur, ainsi que des appartements de 1,5 et 5 pièces aux trois étages supérieurs, le tout répondant aux normes de construction les plus modernes. Au rez-de-chaussée, les arcades abritent trois surfaces de vente et une surface de bureaux. Grâce aux nouveaux panneaux solaires installés sur le toit, l'ensemble de l'immeuble profite de sa propre production d'eau chaude.

Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive
GENÈVE (GE), RUE CHARLES-GIRON 8

« L'immeuble résidentiel de style Heimatstil avec plafonds en stuc a été surélevé pour accueillir un appartement supplémentaire. L'appartement existant a été généreusement agrandi et la façade extérieure a été rénovée avec soin par des spécialistes, dans le respect des 100 ans du bâtiment. »



Avant la transformation



Logement 88,8 % | Bureau et administration 11,2 %

Faits marquants

- L'aménagement des appartements en toiture est encore en cours avec un premier emménagement prévu en mars 2021.
- L'arcade au rez-de-chaussée est entièrement aménagée et louée.
- Comme prévu, la surélévation s'est terminée au quatrième trimestre 2020.
- La façade extérieure a été rénovée avec style.

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

FAITS ET CHIFFRES

Données clés

Régime de propriété	Propriété exclusive
Année d'acquisition	2017
Année de construction/dernière rénovation	1915/2020
Superficie du terrain	438 m ²
Surface utile	1 229 m ²
Utilisation	14 unités d'habitation 168 m ² de commerces
Portefeuille d'appartements	2,5, 3,5 et 4,5 pièces
Durabilité	Biodiversité : 13 emplacements de nidification pour martinets

Projet

Mise en œuvre	T3 2019 - 2021
Type de projet	Transformation

Distances

Gare de Genève « Cornavin »	10 minutes en transports en commun
Arrêt de bus	4 minutes à pied
Accès à l'autoroute A1	10 minutes en voiture
Parking Mobility	4 minutes à pied
Aéroport de Genève	10 minutes en voiture
Jardin d'enfants et école primaire	6 minutes à pied
Rives du Rhône	7 minutes à pied

Emplacement

L'immeuble d'habitation se situe dans une rue au cœur du quartier résidentiel très prisé de St-Jean. Sa topographie en hauteur, ses magasins de quartier et ses anciennes façades de villas aux diverses influences stylistiques confèrent à ce lieu son charme particulier et invitent à des promenades ou des balades à vélo.

Description

Dans le cadre du projet de transformation, une attention particulière a été accordée à la rénovation professionnelle de la façade extérieure et à la préservation du bien. L'extension de l'arcade du rez-de-chaussée et la rénovation du toit ainsi que l'aménagement du dernier étage ont ensuite été effectués. Pour finir, des emplacements de nidification ont été créés pour les martinets afin de promouvoir la biodiversité. L'arcade rénovée est louée. Les appartements en toiture devraient être prêts à être occupés en mars 2021.

Dans le cadre du projet de rénovation, des surfaces locatives supplémentaires ont été réalisées dans l'élégant immeuble résidentiel de plus de 100 ans dont les plans sont caractéristiques des bâtiments anciens. D'une part, une arcade a été créée au rez-de-chaussée côté rue. D'autre part, l'appartement en toiture existant a été agrandi d'une chambre supplémentaire et d'un réduit pour obtenir un appartement de 4,5 pièces, ainsi qu'un appartement de 3,5 pièces. Au total, l'immeuble comprend cinq étages complets et 14 appartements. Les 12 appartements existants de 2,5 et 4,5 pièces rénovés avec goût, avec des balcons orientés du sud à l'ouest, séduisent par leur style Heimatstil, leurs plafonds en stuc et leur parquet à chevrons. Les appartements en toiture offrent une réalisation haut de gamme et moderne.

L'objectif était de proposer un logement tendance en tenant compte de la structure historique du bâtiment.

Traduction en substance -

la version allemande est la version valide exclusive

URTENEN-SCHÖNBÜHL (BE), GRUBENSTRASSE 26

« L'immeuble résidentiel "Fredl" est un bâtiment compact accueillant 18 appartements haut de gamme, tous loués avant la date d'emménagement. »



Faits marquants

- Le bâtiment a été intégralement loué dans les quatre mois qui ont suivi le lancement sur le marché.
- Le développement et la mise en œuvre par attribution individuelle ont été effectués par Akara.

Traduction en substance -

la version allemande est la version valide exclusive

FAITS ET CHIFFRES

Données clés

Régime de propriété	Propriété exclusive
Année d'acquisition	2017
Année de construction	2020
Surface utile	1 185 m ²
Superficie du terrain	2 000 m ²
Utilisation	18 unités d'habitation
Portefeuille d'appartements	1,5, 2,5 et 3,5 pièces

Projet

Mise en œuvre	T3 2019 - T4 2020
Type de projet	Construction nouvelle

Distances

Accès à l'autoroute A1	2 minutes en voiture
Gare	10 minutes à pied
Centre de Berne	15 minutes en voiture

Emplacement

L'immeuble résidentiel s'intègre dans un environnement sans nouvelles constructions dans la région. Il se trouve dans une rue calme, dans une zone mixte résidentielle et industrielle. Le Code d'utilisation du bâtiment n'autorise pas la création d'espaces commerciaux supplémentaires afin de permettre aux résidents de continuer de vivre dans un quartier agréable. L'un des atouts de l'immeuble est d'être très bien desservi par l'autoroute A1.

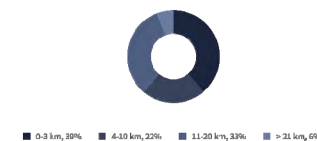
Description

Le nouveau projet de construction a été développé par Akara, réalisé selon le calendrier prévu et a été entièrement loué avant la date officielle d'emménagement du 1er février 2021.

Le nouveau bâtiment de quatre étages abrite 18 appartements modernes avec balcons exposés à l'est, au sud et à l'ouest et comprend un ensemble d'appartements de 1,5, 2,5 et 3,5 pièces. Les espaces de vie ouverts sont de style contemporain et leur réalisation correspond à un standard haut de gamme afin de convenir à des locataires ambiteux sur le plan professionnel. De plus, 17 places de stationnement intérieur et 14 places de stationnement extérieur sont mises à la disposition des résidents.

Compte tenu de l'absence de réserve de zones constructibles à Urtenen-Schönbühl, on peut s'attendre à peu de concurrence notable de la part de nouveaux projets de construction. Les résultats des études de marché ont révélé que les habitants du quartier se sentaient bien sur place, ne voulaient pas renoncer à l'excellente infrastructure mais souhaitaient tout de même des logements neufs et modernes. La location complète en seulement quatre mois confirme le concept de commercialisation, notamment pour les résidents du voisinage immédiat.

Région d'origine des locataires



Traduction en substance -

la version allemande est la version valide exclusive

WÄDENSWIL (ZH), « ZÜRICH PARKSIDE », RÜTIHOF 8 À 12

« Le nouvel immeuble commercial a été construit pour répondre aux besoins des entreprises de production industrielle. À la pointe de la technologie, il séduit par ses grands halls de production ouverts avec de bonnes hauteurs de plafonds. L'immeuble situé à l'entrée de l'autoroute A3 est entièrement loué jusqu'au printemps 2030. »



Commerce et industrie 88,4 % | Parking 11,6 %

Faits marquants

- L'immeuble est entièrement loué au locataire d'ancrage jusqu'au printemps 2030 avec une option réelle de cinq ans supplémentaires.
- Le projet de construction a été approuvé et achevé en un an
- Le transfert de propriété clés en main a eu lieu le 1er avril 2020.
- La fiducie du maître d'ouvrage a été assurée par Akara.

Traduction en substance -

la version allemande est la version valide exclusive

FAITS ET CHIFFRES

Données clés

Régime de propriété	Propriété exclusive
Année d'acquisition	2020 (achat clés en main)
Année de construction	2020
Superficie du terrain	5 997 m ²
Surface utile	15 138 m ²
Utilisation	15 138 m ² de commerces
Durabilité	Production propre d'électricité : installation photovoltaïque avec raccordement pour autoconsommation (en cours d'essai)

Projet

Mise en œuvre	T1 2019 au T4 2020
Type de projet	Construction nouvelle

Distances

Accès à l'autoroute A3	2 minutes en voiture
Arrêt de bus	3 minutes à pied
Centre de Zurich/Zoug	20 minutes en voiture
Fitness	6 minutes à pied

Emplacement

Le nouvel immeuble commercial dispose d'une excellente desserte routière suprarégionale. Il se trouve directement à la jonction de l'A3 qui assure la liaison autoroutière avec toutes les régions.

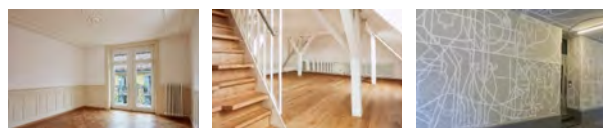
Description

Le projet de construction a été autorisé, achevé et remis à Akara Diversity PK le 1er avril 2020 sous la forme d'un achat clés en main, avec des surfaces déjà entièrement louées, en l'espace d'un an seulement. Les locaux sont entièrement loués au locataire d'ancrage jusqu'à fin mars 2030, avec une option réelle de cinq ans supplémentaires. Les tâches fiduciaires du maître d'ouvrage ont été assumées par Akara.

L'immeuble commercial représentatif se compose pour les trois quarts de surfaces de production et pour un quart de surfaces de bureaux. Il comprend également divers espaces de stockage, des locaux commerciaux et une cafétéria. L'immeuble est expressément adapté aux besoins des entreprises de production industrielle. À la pointe de la technologie, il séduit par ses grands halls de production ouverts avec de bonnes hauteurs de plafonds. Un garage de plus de 80 places et près de 40 places de stationnement extérieures sont également prévus.

Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive
ZURICH (ZH), KANZLEISTRASSE 107

« Dans le cadre de la rénovation totale de l'immeuble résidentiel Art nouveau de 120 ans avec des plafonds en stuc et des pièces hautes, les plans ont été optimisés, les combles ont été aménagés. Des balcons ont été créés côté cour intérieure et des toits-terrasses ont été réalisés pour des appartements maisonnettes, avec une attention toute particulière portée à la préservation du charme de l'ancien bâtiment. »



© Maja Hürst, alias « TIKA », par Gabriela Domeisen | Streetart.Limited

Logement 88,0 % | Commerce et industrie 9,5 % | Parking 1,9 % | Entrepôts et archives 0,6 %



Faits marquants

- Tous les appartements et tous les biens accessoires étaient loués à la date d'emménagement.
- Des balcons supplémentaires donnant sur la cour intérieure ainsi que des toits-terrasses ont été créés pour valoriser et repositionner l'immeuble.
- La rénovation du bâtiment de 120 ans, notamment les plafonds en stuc et les parquets en bois, a été réalisée avec un grand amour du détail.
- La rénovation totale a été achevée au quatrième trimestre 2020 conformément au calendrier.

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

FAITS ET CHIFFRES

Données clés

Régime de propriété	Propriété exclusive
Année d'acquisition	2017
Année de construction/dernière rénovation	1899/2020
Superficie de terrain	368 m ²
Surface utile	918 m ²
Utilisation	10 unités d'habitation 160 m ² de commerces
Portefeuille d'appartements	3 et 4 pièces

Projet

Mise en œuvre	T3 2019 - T4 2020
Type de projet	Réhabilitation
Site web de commercialisation	www.neuesdaheim.ch

Distances

Accès à l'autoroute A3	5 minutes en voiture
Gare de Wiedikon	10 minutes à pied
Arrêt de bus/tramway	4 minutes à pied
Parking Mobility	5 minutes à pied

Emplacement

L'immeuble se trouve dans la rue d'un quartier calme, avec principalement des immeubles résidentiels. Bien que très branché, il dispose d'une excellente desserte suprarégionale grâce à l'accès autoroutier tout proche à l'A3. L'arrondissement zurichois tendance Kreis 4, plus connu sous le nom de quartier de Langstrasse, propose un très grand nombre d'établissements branchés en périphérie de zones résidentielles repositionnées. Grâce au repositionnement urbain et à la relance du quartier, il faut également s'attendre à une revalorisation du site à l'avenir.

Description

Lors de la réhabilitation de l'immeuble résidentiel, une attention particulière a été accordée à la restauration, et si possible à la conservation du style du bâtiment de 120 ans. Dans le cadre de la rénovation totale, les plans ont été optimisés, les combles ont été aménagés et des balcons et terrasses supplémentaires ont été créés. Pour finir, l'accès à la cour intérieure a été décoré par une œuvre de street art afin de prévenir les graffitis inesthétiques et aléatoires. À la date de référence du 1er novembre 2020, les dix appartements et tous les biens accessoires étaient loués. La commercialisation a été effectuée par Akara.

Pour repositionner les six étages du charmant immeuble ancien de style Art nouveau, il s'agissait d'une part, d'examiner les possibilités d'utilisation de surfaces supplémentaires à l'extérieur et d'autre part, de veiller à la valeur de la réalisation et d'apporter du confort et de la modernité. Outre les balcons existants exposés nord-est, les huit appartements de 3 pièces séduisent par leurs plafonds hauts restaurés avec soin, leurs parquets en bois d'origine rafraîchis ainsi que leurs cuisines et leurs salles de bains neuves. Dans quatre des appartements, des balcons supplémentaires ont été construits orientés sud-ouest, sur la cour intérieure. Les deux appartements en toit de type maisonnette bénéficient d'une réalisation moderne et disposent d'un toit-terrasse très apprécié dans l'environnement urbain, avec vue sur la ville. Les dix appartements au total conviennent aussi bien aux couples qu'aux collocations.

Le passage a été conçu par Maja Hürst, artiste zurichoise de street art de renommée internationale. Sur la base d'entretiens avec les habitants, voisins et passants, elle a créé une œuvre d'art graphique complète qui met en scène avec un grand amour du détail près de 140 de leurs animaux préférés. L'œuvre est dédiée au quartier et à ses habitants. Maja Hürst, alias « TIKA » : www.tikathek.com

Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive
CONSTRUCTIONS EN COURS



Zurich (ZH), Soodstrasse 90 à 96 : travaux de démolition



Zurich (ZH), Soodstrasse 90 à 96 : excavation



Baden (AG), Brown Boveri Platz 4 : excavation



Locarno (TI), Via Bartolomeo Varenna 20a et 20b : Construction nouvelle



Meyrin (GE), Rue de la Prulay 39 et 45 : surélévation

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

Terrain**	2020	2021	2022	2023	2024	Volume	Volume	Volume
						au coût	jusqu'en 2024	du projet
						Millions de CHF	Millions de CHF	Millions de CHF

DÉVELOPPEMENT DE PROJETS

Utikon (ZH), Leuen Waldegg		■■■■■■■■■■				69,38	78,42	147,80*
Baden (AG), Brown Boveri Platz 4	■■■■■■■■■■					44,04	71,14	115,18*
Wetzikon (ZH), Pestalozzstrasse/ Kantonsschulstrasse			■■■■■■■■■■			9,46	20,40	29,86*
Zurich (ZH), Soodstrasse 90 à 96	■■■■■■■■					5,88	11,14	17,02*
Höri (ZH), Altmanstrasse 30 à 34/ Wehntalerstrasse 8 et 10						5,88*	s/o	s/o

PROJET DE CONSTRUCTION

Locarno (TI), Via B. Varenna 20a et 20b	■■■■■■					28,31	12,58	40,89*
Paradiso (TI), Riva Paradiso 8	■■■■■■■■■■					19,65	7,43	27,08*
Brigue-Glis (VS), Jesuitenweg 28 à 32	■■■■■■■■					11,14	10,46	21,60
Fehraltorf (ZH) Wermatswilerstrasse 20	■■■■■■■■					6,88	10,18	17,06*
Zurich (ZH), Oberwiesenstrasse 63		■■■■■■				3,12	6,50	9,62*
Zurich (ZH), Seebahnstrasse 141		■■■■■■■■				3,46	2,32	5,78*

TRANSFORMATION

Meyrin (GE), Rue de la Prulay 39 et 45	■■■■■■					4,08	5,22	9,30
Birsfelden (BL), Hauptstrasse 28 et 30		■■■■				0,79	6,48	7,27

Volume d'investissement total						212,07	242,27	448,46
dont gagé :							121,76	

* Terrain inclus.

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

Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive
DÉVELOPPEMENT DE PROJETS

UITIKON (ZH), LEUEN WALDEGG

« Le projet de nouveau lotissement vise l'obtention des labels SNBS Or et Platine. Il offre une vue dégagée, un espace de vie au calme dans un endroit fiscalement avantageux à proximité de la ville, et dispose d'un bon accès au réseau routier suprarégional grâce à l'autoroute A3. »



Visualisation : étape 1 de construction « Épanouissement personnel »



Visualisation : étape 2 de construction « Bien-être »



Visualisation : étape 3 de construction « Autodétermination »



Terrain constructible



Après achèvement :
Logement 94,4 % | Commerce et industrie 0,1 % | Parking 5,5 %

FAITS MARQUANTS

Phase*	Procédure publique	Concurrence	Demande de permis	Obtention de l'autorisation	Autorisation définitive	Début du chantier	Commercialisation
Étape 1	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████		(démarrée)
Étape 2	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████		(démarrée)
Étape 3	██████████	██████████	T1 2021 (programmée)				(démarrée)

* Attributions :
Architecture : Architectes ZANONI, Zurich (étape 1)/Dachtler Partner AG, Zurich (étape 2)/atelier ww Architekten SIA AG, Zurich (étape 3)
Exécution des travaux : MK Projekte AG, Wallerau (étape 1)
Commercialisation : smeyers AG, Emmen (toutes les étapes)

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

FAITS ET CHIFFRES

Données clés	
Régime de propriété	Propriété exclusive
Année d'acquisition	2018
Superficie du terrain	19 303 m ²
Projet	
Mise en œuvre (programmée)	T2 2021 au T3 2023
Volume du projet (y comp. terrain)	Environ 147,80 millions de CHF
Volume d'investissement (en suspens)	Environ 78,42 millions de CHF
Type de projet	Construction nouvelle (4 terrains en 3 étapes)
Surface utile	416 187 m ²
Utilisation	207 unités d'habitation 27 m ² de commerces
Portefeuille d'appartements	1,5, 2, 2,5, 3, 3,5, 4,5, 5,5 pièces
Durabilité	Label : SNBS Or (étape 1)/SNBS Platine (étapes 2 et 3) Chauffage/climatisation : pompe à chaleur eau glycolée/eau avec sonde géothermique et pompe à chaleur air/eau Production propre d'électricité : installation photovoltaïque avec regroupement pour autoconsommation E-mobilité : infrastructure de recharge
Distances	
Accès à l'autoroute A3	5 minutes en voiture
Gare	10 minutes à pied
Arrêt de bus	5 minutes à pied
Zurich centre	30 minutes en transports en commun

Emplacement

La construction du bâtiment est prévue à la limite de la ville de Zurich dans un endroit fiscalement avantageux (taux d'imposition communal de 80 en 2020). Le bâtiment est situé entre Panoramaweg et Leuengasse, en retrait par rapport à l'axe fréquenté de la route principale. Grâce à la bretelle d'autoroute A3 à proximité immédiate, il dispose d'un excellent accès au réseau routier suprarégional.

Changement par rapport au 31.12.2019

- Le permis de construire pour les première et deuxième étapes a été accordé et est définitivement approuvé pour la deuxième étape.
- La demande de permis de construire pour la troisième étape est prévue dans le courant du premier trimestre 2021.

Description

Un espace de vie calme et durable sera créé sur les quatre terrains à bâtir à proximité de la ville lors des trois étapes de construction nommées à partir du terme « Leuen » : « Lea », « Leo » et « Leandro ». La première étape du lotissement vise le label de durabilité SNBS Or, et les deuxième et troisième étapes le label SNBS Platine. Au total sont prévus 17 immeubles résidentiels de trois et quatre étages, soit 207 appartements pour la plupart exposés vers l'ouest avec vue sur la nature, comprenant majoritairement des appartements de 2,5 à 4,5 pièces et quelques appartements de 1,5 ou 5,5 pièces. L'architecture fonctionnelle, la réalisation haut de gamme et les couleurs spécifiques à chaque étape sont le reflet d'un mode de vie dédié : « Épanouissement personnel » pour les expatriés et les célibataires, « Bien-être » pour les familles (et les familles recomposées) et « Autodétermination » pour les couples plus âgés ou les ménages à deux revenus. Différents espaces communs et places de stationnement seront disponibles dans plusieurs garages afin d'assurer la mixité entre les locataires.

La construction fait partie d'un plan d'aménagement avec des constructions neuves déjà réalisées dans le voisinage.

Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive
BADEN (AG), BROWN BOVERI PLATZ 4

« Nouveau monument emblématique du centre-ville animé de Baden, la tour sera un lieu central d'habitation et de travail certifié MINERGIE, à proximité immédiate de la gare. »



Visualisation



Visualisation



Plan RDC



excavation



Après achèvement :
Logement 77,4 % | Bureau et administration 12,8 % | Commerce et vente 0,9 % | Parking 6,6 % | Entrepôt et archives 1,9 % | Divers 0,4 %

FAITS MARQUANTS

Phase	Procédure publique	Concurrence	Demande de permis de construire	Obtention de l'autorisation	Autorisation définitive	Début du chantier	Commercialisation
Terrain	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████ (démarrée)

* Attributions :
Architecture : pool Architekten Zurich en collaboration avec Michael Meier et Marius Hug Architekten AG, Zurich
Exécution des travaux : H&B Real Estate AG, Zurich
Commercialisation : Markstein AG, Baden

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

FAITS ET CHIFFRES

Données clés	
Régime de propriété	Propriété exclusive
Année d'acquisition	2019
Superficie du terrain	3 360 m ²
Projet	
Mise en œuvre (programmée)	T3 2020 - T3 2023
Volume du projet (y comp. terrain)	Environ 115,18 millions de CHF
Volume d'investissement (en suspens)	Environ 71,14 millions de CHF
Type de projet	Construction nouvelle
Surface utile	11 729 m ²
Utilisation	150 unités d'habitation 2 677 m ² de commerces
Portefeuille d'appartements	1,5, 2, 2,5, 3,5, 4,5 pièces
Durabilité	Label : MINERGIE Chauffage/climatisation : chauffage et climatisation urbains (neutre en CO ₂ grâce à l'installation de valorisation des déchets) E-mobilité : infrastructure de recharge
Distances	
Gare	5 minutes à pied
Arrêt de bus	1 minute à pied
Accès à l'autoroute A1	5 minutes en voiture
Parking Mobility	5 minutes à pied

Emplacement

L'ancienne zone ABB de Baden Nord s'est transformée ces dernières années en un quartier mixte composé de bureaux, de lieux de loisirs et de logements. Pour répondre aux besoins croissants en matière d'espace, la planification urbaine prévoit davantage de logements sur le site repositionné. L'essor multiple qui découle du plan d'aménagement permettra de revaloriser encore davantage la zone urbaine et de l'intégrer au centre-ville grâce à l'excellente desserte suprarégionale vers l'A1 dont elle bénéficie.

Changement par rapport au 31.12.2019

- La conversion de l'usage 100 % commercial en 80 % de logements et 20 % de commerces et le permis de construire consécutif ont été accordés définitivement.
- La construction a débuté par les travaux de fondation au troisième trimestre 2020.

Description

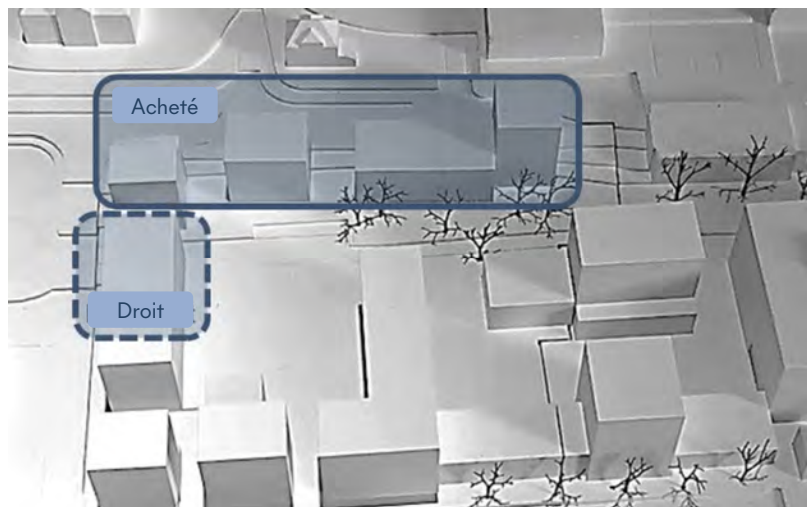
La tour d'habitation prévue va bouleverser la silhouette de la ville. Le journal Badener Tagblatt titrait le 24.09.2019 : « La future grande tour du quartier ABB, la plus haute jamais construite à Baden », (lien) Une tour moderne de 20 étages certifiée MINERGIE, avec 80 % d'usage résidentiel et 20 % d'usage commercial, est construite sur le site. Les 150 appartements haut de gamme sont répartis à 80 % dans des studios tendance et proches du travail de 1,5, 2 et 2,5 pièces, et à 20 % dans des appartements de 3,5 et 4,5 pièces. Les 13 toits-terrasses avec vue sur la ville de Baden peuvent être loués séparément. Le rez-de-chaussée et les deuxième au quatrième étages sont prévus pour des surfaces commerciales. 86 places de stationnement sont prévues dans le garage souterrain collectif.

Traduction en substance -

la version allemande est la version valide exclusive

WETZIKON (ZH), PESTALOZZISTRASSE/KANTONSSCHULSTRASSE

« L'immeuble résidentiel du projet bénéficie d'une situation centrale dans un secteur calme de l'Oberland. »



Modèle



Terrain



Après achèvement :
Logement 91,3 % | Bureau et administration 3,6 % | Parking 5,1 %

FAITS MARQUANTS

Phase	Procédure publique	Concurrence	Demande de permis de construire	Obtention de l'autorisation	Autorisation définitive	Début du chantier	Commercialisation
Terrain	[Progress bar showing completion status]						

Traduction en substance -

la version allemande est la version valide exclusive

FAITS ET CHIFFRES

Données clés

Régime de propriété	Propriété exclusive
Superficie du terrain	3 448 m ²
Année d'acquisition	2017

Projet

Mise en œuvre (programmée)	T3 2022 - T4 2024
Volume du projet (y comp. terrain)	Environ 29,86 millions de CHF
Volume d'investissement (en suspens)	Environ 20,40 millions de CHF
Type de projet	Construction de remplacement
Surface utile	s/o
Utilisation	env. 60 unités d'habitation env. 200 m ² de commerces
Portefeuille d'appartements	2,5, 3,5, 4,5, 5,5 pièces

Distances

Gare	2 minutes à pied
Arrêt de bus	3 minutes à pied
Accès à l'autoroute A15/A52	6 minutes en voiture
Parking Mobility	4 minutes à pied
Zurich centre	25 minutes en transports en commun
École cantonale de Zurich Oberland/école primaire	3 minutes à pied

Emplacement

Le terrain à bâtir est situé dans une rue calme au cœur du centre-ville. La ville de Wetzikon connaissant depuis des années une croissance constante de sa population, un terrain à bâtir en centre-ville est un bien rare. Wetzikon sert de nœud de communication pour les transports publics dans l'Oberland zurichois; la ville est bien desservie via les autoroutes A15 et A52. L'immeuble résidentiel prévu, orienté sud-ouest, se trouve à proximité immédiate de la gare et à quelques minutes à pied de l'école cantonale de l'Oberland zurichois.

Changement par rapport au 31.12.2019

- Le processus de conception et de planification du quartier a pris du retard : Le plan public définitif d'aménagement et de quartier est attendu au 2e trimestre 2022 (2e assemblée ordinaire des propriétaires fonciers en novembre 2021).
- Le début des travaux est ensuite prévu pour le troisième trimestre 2022.

Description

Il est prévu de construire sur les parcelles un lotissement de quatre immeubles d'habitation de six étages, 47 appartements et une petite proportion de bureaux et d'espaces commerciaux dans les surfaces du rez-de-chaussée. Le portefeuille de logements prévu se compose principalement d'appartements de 2,5, 3,5 et 4,5 pièces avec un plan ouvert, compact et facilement modulable, ainsi que d'appartements de 5,5 pièces à espaces séparés. En outre, environ 40 places de stationnement sont prévues dans un garage souterrain collectif.

Akara dispose d'un droit d'achat pour une parcelle voisine de son terrain à bâtir¹⁹. Des acquisitions de complément seront examinées en permanence, compte tenu de l'appréciation de l'ensemble de la zone suite au développement et de la valeur ajoutée associée.

Dans le cadre d'un plan d'aménagement, le lotissement sera complété par d'autres immeubles résidentiels sur les terrains voisins.

¹⁹ Non pris en compte dans le tableau des données et des faits.

Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive
ZURICH (ZH), SOODSTRASSE 90 À 96

« L'immeuble d'habitation compte obtenir le label SNBS Or; ses parties communes donnent vue sur la Sihl et l'espace de loisirs à proximité de l'Albis. Il permet d'accéder à toutes les régions grâce au carrefour routier de raccordement de l'A3 situé à proximité. »



Visualisation



Pendant les travaux de démolition



Après achèvement :
Logement 82,3 % | Parking 5,3 %
| Entrepôts et archives 12,4 %

FAITS MARQUANTS

Phase*	Demande de permis de construire				Début du chantier	Commercialisation
	Obtention de l'autorisation	Autorisation définitive	Début du chantier	Commercialisation		
Terrain	■	■	■	■	■	(démarrée)

* Attributions :
Architecture : Aquino Architekten AG, Zurich
Commercialisation : H&B Real Estate AG, Zurich

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

FAITS ET CHIFFRES

Données clés

Régime de propriété	Propriété exclusive
Année d'acquisition	2019
Superficie du terrain	2 069 m ²

Projet

Mise en œuvre (programmée)	T4 2020 - T3 2022
Volume du projet (y comp. terrain)	Environ 17,02 millions de CHF
Volume d'investissement (en suspens)	Environ 11,14 millions de CHF
Type de projet	Construction de remplacement
Surface utile	2 420 m ²
Utilisation	23 unités d'habitation
Portefeuille d'appartements	1, 2,5 et 3,5 pièces
Durabilité	Label : SNBS Or Production propre d'électricité : installation photovoltaïque avec regroupement pour autoconsommation E-mobilité : Infrastructure de recharge (en cours d'essai)

Distances

Accès à l'autoroute A3	4 minutes en voiture
Sihltalstrasse	1 minute en voiture
Gare	10 minutes à pied
Centre commercial Sihlcity	5 minutes en voiture
Espace de loisirs de proximité de l'Albis/rives de la Sihl	5 minutes à pied

Emplacement

Le nouveau bâtiment résidentiel est situé dans un environnement naturel proche du Risbach et d'une petite zone forestière. L'espace de loisirs de proximité de l'Albis et les rives de la Sihl offrent de nombreuses opportunités d'activités de plein air de toutes sortes. De plus, le centre de loisirs urbain Sihlcity, la Sihltalstrasse, axe de liaison très prisé entre Zurich et la Suisse centrale, ainsi que le carrefour routier de l'A3 qui permet d'accéder à toutes les régions de Suisse, se trouvent à proximité immédiate.

Changement par rapport au 31.12.2019

- La construction a commencé fin 2020.
- L'exécution des travaux est assurée par Akara.
- Le premier emménagement est prévu pour fin 2022.

Description

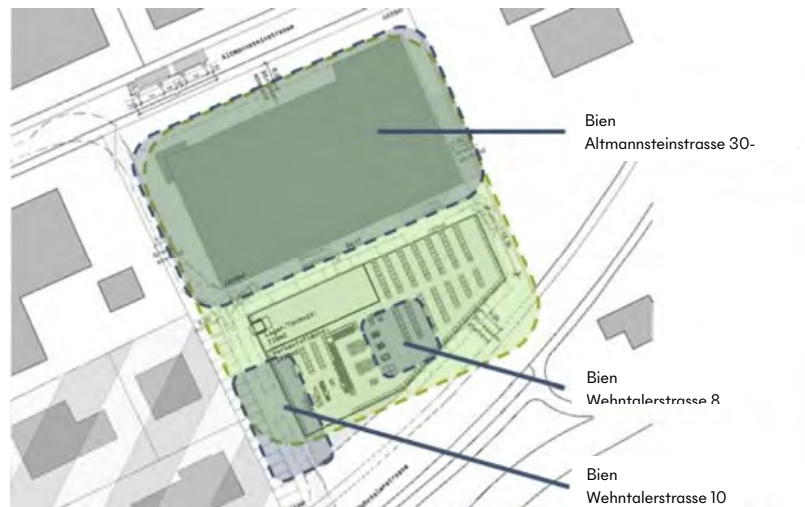
L'immeuble de huit étages et de 23 appartements, intégré dans la pente, est prévu en contrepoint des grands lotissements (par exemple Sihlbogen). Il vise à obtenir le label de durabilité SNBS Or. Le portefeuille d'appartements se compose de logements de 1, 2,5 et 3,5 pièces. Les appartements disposent de balcons orientés vers l'ouest. Les portes-fenêtres ont permis d'optimiser l'apport de lumière, tandis que les plans compacts et intelligemment conçus permettent d'accueillir l'ameublement individuel. Des espaces de loisirs et de stockage généreux et parfois rattachés directement à l'appartement offrent la possibilité de compléter les appartements de manière attrayante. Les zones communes complémentaires telles que le salon extérieur avec foyer ouvert donnant sur le Risbach ou la salle polyvalente apportent une valeur ajoutée aux résidents. Le garage souterrain, situé directement au niveau de la rue, dispose de 20 places de stationnement.

Traduction en substance -

la version allemande est la version valide exclusive

HÖRI (ZH), ALTMANNSTRASSE 30 À 34/WEHNTALERSTRASSE 8 ET 10

« Situé au milieu de la zone industrielle et directement au niveau de l'entrée de l'autoroute A51, le terrain consolidé de l'immeuble commercial offre la possibilité d'exploiter une accessibilité suprarégionale supérieure à la moyenne grâce à la proximité de l'aéroport de Zurich. »



Carte



Étude de faisabilité

FAITS MARQUANTS

Phase	Demande de permis de construire	Obtention de l'autorisation	Autorisation définitive	Début du chantier	Commercialisation
Terrain					

Traduction en substance -

la version allemande est la version valide exclusive

FAITS ET CHIFFRES

Données clés	
Régime de propriété	Propriété exclusive
Année d'acquisition	2017/2018
Superficie du terrain	5 544 m ²
Projet	
Mise en œuvre (programmée)	s/o
Volume du projet (y comp. terrain)	s/o
Volume d'investissement (en suspens)	s/o
Type de projet	Repositionnement
Utilisation	Commerce
Distances	
Accès à l'autoroute A51	2 minutes en voiture
Gare	15 minutes en transports en commun
Arrêt de bus	3 minutes à pied
Centre de Bülach	5 minutes en voiture
Aéroport de Zurich	15 minutes en voiture

Emplacement

L'immeuble commercial est situé dans la zone industrielle à l'est de la commune de Höri et donne directement sur l'artère principale, laquelle accueille le trafic de transit qui mène à la commune voisine de Bülach. Les changements importants survenus à Bülach, où les zones commerciales sont converties en zones de construction à usage mixte comprenant logements, activités de production et services, ajoutent de la valeur à la zone industrielle de Höri. En raison de l'augmentation du trafic de transit, il est prévu de contourner la commune de Höri. Ce contournement se fera depuis le giratoire Grabackerstrasse/Wehntalerstrasse conformément à l'état d'avancement de la planification connu à la date de clôture de l'exercice. L'immeuble commercial n'est donc pas influencé par la modification de la gestion du trafic et bénéficie toujours d'une situation très prestigieuse. La visibilité directe, l'entrée à l'autoroute A51 toute proche et la proximité de l'aéroport de Zurich sont des atouts majeurs du bien immobilier.

Changement par rapport au 31.12.2019

- Des scénarios de repositionnement visant à valoriser la surface consolidée du terrain sont en cours d'élaboration.
- Des discussions sont en cours avec les parties prenantes, les voisins, les éventuels locataires d'ancrage et les locataires multiples.
- Les locaux génèrent des revenus avec des durées de bail courtes.
- L'achat des nouvelles surfaces locatives aura lieu au plus tôt fin 2022.

Description

Pour compléter l'immeuble commercial de quatre étages, l'immeuble résidentiel voisin de trois appartements avec un grand terrain a été acquis. L'objectif est, d'une part, d'accroître la visibilité pour le trafic de transit et, d'autre part, d'exploiter de manière optimale le potentiel de surface non utilisé. La surface consolidée du terrain offre la possibilité d'une meilleure construction avec la réalisation de surfaces locatives supplémentaires. Dans le cadre du projet de repositionnement, différents scénarios d'exploitation et d'utilisation du terrain dans son ensemble sont actuellement à l'étude : de l'extension de l'immeuble commercial à de nouveaux corps de bâtiment, en passant par la construction d'une nouvelle structure de remplacement jusqu'au développement de l'ensemble du terrain. Les analyses approfondies du marché et du site montrent que l'emplacement convient de préférence à un usage commercial dans des secteurs traditionnels tels que l'automobile, la construction et le commerce, ou pour de petites entreprises de production ainsi que des surfaces de stockage. Des discussions avec d'éventuels locataires d'ancrage et des locataires multiples sont en cours, tandis que les locaux de l'immeuble commercial génèrent des revenus avec de courtes durées de bail.

Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive
PROJET DE CONSTRUCTION

**LOCARNO (TI), « RESIDENZA DUE EFFE », VIA BARTOLOMEO VARENNA
20A ET 20B/VIA ALBERTO FRANZONI 5**

« Le complexe résidentiel, conçu comme un “centre de soins”, propose de petits appartements adaptés aux personnes âgées avec des plans adaptés aux fauteuils roulants et une offre de services à distance de marche de l’hôpital et de la gare. »



Visualisation



Pendant la construction



Visualisation



Après achèvement :
Logement 80,6 % | Bureau et administration 5,6 % | Commerce et vente 2,5 % | Restauration 3,3 % | Parking 8,0 %

FAITS MARQUANTS

Phase*	Demande de permis de construire	Obtention de l'autorisation	Autorisation définitive	Début du chantier	Commercialisation
Terrain	■	■	■	■	■
Construction supplémentaire « Pavillon »	■				

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

FAITS ET CHIFFRES

Données clés

Régime de propriété	Propriété exclusive
Année d'acquisition	2019
Superficie du terrain	4 452 m ²

Projet

Mise en œuvre (programmée)	TI 2019 au 2021
Volume du projet (y comp. terrain)	environ 40,89 millions de CHF
Volume d'investissement (en suspens)	Environ 12,58 millions de CHF
Type de projet	Construction nouvelle
Surface utile	4 945 m ²
Utilisation	94 unités d'habitation 597 m ² de commerces
Portefeuille d'appartements	1,5 et 2,5 pièces
Durabilité	Certificat énergétique du bâtiment : CECB de classe d'efficacité A Chauffage/climatisation : pompe à chaleur eau-eau (nappe phréatique) Production propre d'électricité : installation photovoltaïque E-mobilité : infrastructure de recharge

Site web de commercialisation

www.2effe.ch

Distances

Gare S. Antonio	3 minutes à pied
Arrêt de bus	3 minutes à pied
Accès à l'autoroute A13	2 minutes en voiture
Hôpital	4 minutes à pied
Restauration, achats et services	sur place

Emplacement

La nouvelle construction est au centre-ville de Locarno, à quelques minutes de marche de l'hôpital, où les petits appartements à prix modéré sont très prisés. L'immeuble résidentiel séduit par sa situation centrale avec la gare, le bus et un accès à l'autoroute A13 à proximité immédiate.

Changement par rapport au 31.12.2019

- Le premier emménagement est prévu à compter de juin 2021.
- Le gros œuvre est terminé.
- Les négociations finales des surfaces commerciales ont actuellement lieu avec des locataires adéquats.

Description

Le bâtiment d'habitation prévu comme « centre de soins » porte le nom de « Residenza due effe » (dérivé de « Fred Feldpausch »). Trois immeubles résidentiels de sept étages et de classe énergétique A abritent 94 appartements adaptés aux personnes âgées. Les bâtiments proposent de petits appartements de 1,5 et 2,5 pièces avec balcons orientés ouest dont les structures sont adaptées aux personnes âgées et accessibles en fauteuil roulant, ainsi que de grandes salles de bains. Au rez-de-chaussée, les surfaces prévoient une gamme complémentaire de services tels que des soins à domicile, une pharmacie, un salon de coiffure ainsi qu'un restaurant à prix réduits pour les résidents. Par ailleurs, une centaine de places de stationnement sont disponibles. En outre, un pavillon²⁰ autonome d'une surface utile de 180 m² devrait être réalisé. La demande de permis de construire a été soumise. L'objectif de la résidence est de permettre aux futurs résidents de vivre de façon autonome et autodéterminée le plus longtemps possible.

Les surfaces commerciales au rez-de-chaussée bénéficient d'une garantie de loyer de cinq ans.

²⁰ Non pris en compte dans le tableau des données et des faits.

Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive
PARADISO (TI), RIVA PARADISO 18

« Les appartements en copropriété sont situés directement sur la promenade du lac de Lugano, et offrent une vue sur le lac et le Monte San Salvatore. Grâce à l'autoroute A2 toute proche, ils disposent d'une bonne desserte suprarégionale. »



Perspective



Après achèvement :
Logement 85,0 % | Commerce et
vente 9,3 % | Parking 5,7 %

FAITS MARQUANTS

Phase*	Demande de permis de construire	Obtention de l'autorisation	Autorisation définitive	Début du chantier	Commercialisation
Terrain	■	■	■	■	■

* Attributions :
exécution des travaux en tant qu'entreprise générale : Garzoni SA, Lugano
Commercialisation : Tend AG, Chiasso

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

FAITS ET CHIFFRES

Données clés

Régime de propriété	Propriété exclusive
Année d'acquisition	2018
Superficie du terrain	756 m ²

Projet

Mise en œuvre (programmée)	T2 2015 à 2022
Volume du projet (y comp. terrain)	Environ 27,08 millions de CHF
Volume d'investissement (en suspens)	Environ 7,43 millions de CHF
Ø prix de vente / m ²	12 227 CHF
Type de projet	Construction nouvelle/vente en propriété par étages
Surface utile	2 532 m ²
Utilisation	13 unités d'habitation 397 m ² de commerces
Portefeuille d'appartements	3,5 et 4,5 pièces
Page d'accueil	www.le-terrazze.ch

Distances

Accès à l'autoroute A2	4 minutes en voiture
Gare	8 minutes à pied
Arrêt de bus	3 minutes à pied
Centre de Lugano	4 minutes en voiture / 14 minutes en transports en commun
Poste frontière Italie	20 minutes en voiture
Berges du Lago di Lugano	1 minute à pied

Emplacement

Le nouveau bâtiment orienté nord-est est situé directement sur la vaste promenade du lac de Lugano, dans le centre-ville de la commune de Paradiso, qui s'est développée avec Lugano. L'immeuble bénéficie d'une bonne desserte par les transports suprarégionaux.

Changement par rapport au 31.12.2019

- Aménagement de base achevé fin 2019.
- La première occupation des appartements dépend de l'aménagement individuel de l'acheteur et est prévue au plus tard fin 2022 selon les exigences des acheteurs.

Description

Le nouveau bâtiment comprend 13 charmants appartements répartis sur cinq étages, conçus selon les normes de construction les plus élevées. Les appartements de 2,5 à 5,5 pièces avec terrasses et balcons spacieux séduisent par leur vue sur le lac de Lugano et le Monte San Salvatore. Trois espaces pour des commerces de détail, bureaux et ateliers seront également créés au rez-de-chaussée donnant sur la promenade très fréquentée. Les 27 places de stationnement intérieur sont situées dans un garage souterrain adjacent à la propriété.

Traduction en substance -

la version allemande est la version valide exclusive

BRIGUE-GLIS (VS), « DREIPARK », JESUITENWEG 28 À 32

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



Visualisation



Visualisation

Visualisation

Visualisation



Après achèvement :
Logement 91,1 % | Parking 8,9 %

FAITS MARQUANTS

Phase*	Demande de permis de construire	Obtention de l'autorisation	Autorisation définitive	Début du chantier	Commercialisation
Terrain	■	■	■	■	■

* Attributions :
Architecture : AA Architektur Balzai AG, Brigue
Exécution des travaux : imvista AG, Sion
Commercialisation : Eyer Immobilien GmbH, Glis

Traduction en substance -

la version allemande est la version valide exclusive

FAITS ET CHIFFRES

Données clés

Régime de propriété	Propriété exclusive
Année d'acquisition	2019
Superficie du terrain	6 969 m ²

Projet

Mise en œuvre (programmée)	T2 2019 au T3/T4 2021
Volume du projet (en droit de superficie)	Environ 21,60 millions de CHF
Volume d'investissement (en suspens)	Environ 10,46 millions de CHF
Type de projet	Construction nouvelle
Surface utile	4 492 m ²
Utilisation	76 unités d'habitation
Portefeuille d'appartements	1, 2,5, 3,5, 4,5 pièces
Durabilité	Chauffage/climatisation : pompe à chaleur et refroidissement naturel avec raccordement au réseau d'énergie Rhônesand (nappes phréatiques et eaux de ruissellement)
Site web de commercialisation	www.dreipark.ch

Distances

Accès à l'autoroute A9	3 minutes en voiture
Gare	4 minutes en transports en commun
Arrêt de bus	1 minute à pied
Centre de Viège	10 minutes en voiture
Centre hospitalier du Haut-Valais (en construction)	5 minutes à pied
École hôtelière	6 minutes à pied
Haute École pédagogique	6 minutes en voiture

Emplacement

Le nouveau lotissement est situé en bordure d'un quartier résidentiel calme, au milieu de la zone de loisirs de la vallée du Rhône. Les entreprises locales prévoient de créer 4 000 postes dans la région, notamment en raison de l'expansion du groupe chimique Lonza à Viège, de l'importante expansion de l'hôpital de Brigue qui se prolongera jusqu'en 2025 pour devenir le Centre hospitalier du Haut-Valais. Ces initiatives devraient avoir un effet positif sur les nouveaux arrivants. Le lotissement s'adresse aux travailleurs avec des familles ainsi qu'aux étudiants dans les hautes écoles voisines : la liaison directe en TC, l'autoroute A9 à proximité immédiate et l'hôpital de Brigue ainsi que l'école hôtelière sont à distance de marche.

Changement par rapport au 31.12.2019

- La phase de construction est conforme au calendrier.
- Le premier emménagement est prévu de septembre à novembre (en trois étapes).

Description

Le lotissement « Dreipark » doit son nom à sa vue sur le Glisorn, le Riederhorn et le Folluhorn. Il se compose de trois immeubles résidentiels de quatre étages, dont deux disposent d'un étage supplémentaire en attique. Les appartements se composent de logements de 1 à 4,5 pièces, en majorité d'appartements de 3,5 pièces. Les 76 appartements locatifs compacts, inondés de lumière se caractérisent par de grandes loggias majoritairement orientés sud-est et nord-est pour augmenter l'espace de vie ainsi que par des plans faciles à moduler en fonction des besoins individuels et respectant les normes de construction modernes. Ici, il a été possible de doubler la taille des loggias sans augmenter les coûts de construction.

Lorsque le lotissement résidentiel sera terminé et habitable à l'automne 2021, il n'y aura que peu d'appartements neufs supplémentaires qui arriveront sur le marché locatif local, ce qui aura un impact positif sur la demande.

Traduction en substance -

la version allemande est la version valide exclusive

FEHRALTORF (ZH), WERMATSWILERSTRASSE 20

« Le bâtiment résidentiel prévu dans un environnement vert et rural avec une vue imprenable est situé juste à côté de la gare et dispose d'un accès à l'autoroute A15 à proximité immédiate, permettant de rejoindre facilement les centres urbains de la région. »



Visualisation



Après achèvement :
Logement 91,5 % | Parking 8,5 %

FAITS MARQUANTS

Phase*	Demande de permis de construire	Obtention de l'autorisation	Autorisation définitive	Début du chantier	Commercialisation
Terrain	■	■	■	■	■

* Attributions :
Cabinet d'architectes : CH Architekten AG, Wallisellen
Exécution des travaux : Werubau AG, Zurich
Commercialisation : Tend AG, Zurich

Traduction en substance -

la version allemande est la version valide exclusive

FAITS ET CHIFFRES

Données clés	
Régime de propriété	Propriété exclusive
Année d'acquisition	2017
Superficie du terrain	3 865 m ²
Projet	
Mise en œuvre (programmée)	T4 2020 - T3 2022
Volume du projet (y comp. terrain)	Environ 17,06 millions de CHF
Volume d'investissement (en suspens)	Env. 10,18 millions de CHF
Type de projet	Construction de remplacement
Surface utile	2 524 m ²
Utilisation	36 unités d'habitation
Portefeuille d'appartements	2,5 et 3,5 pièces
Durabilité	Production propre d'électricité : installation photovoltaïque avec regroupement pour autoconsommation E-mobilité : infrastructure de recharge
Page d'accueil	www.fehramo.ch
Distances	
Gare	5 minutes à pied
Arrêt de bus	5 minutes à pied
Accès à l'autoroute A15	6 minutes en voiture
Parking Mobility	1 minute à pied
Centre de Pfäffikon (ZH)	5 minutes en transports en commun
Centre de Wetzikon	13 minutes en transports en commun
Campagne (pâturages)	2 minutes à pied

Emplacement

La construction de remplacement orientée nord-est est prévue en périphérie du centre-ville, dans un environnement verdoyant et rural à la limite de la zone d'habitation, et jouxte la rivière Luppmen et des champs agricoles. Le terrain présente l'avantage d'être à la fois proche de la nature et bien desservi. La gare située juste à côté et la bretelle d'accès à l'autoroute l'A15 offrent une bonne desserte suprarégionale vers tous les centres urbains des environs.

Changement par rapport au 31.12.2019

- Le permis de construire a été accordé en prenant en compte des exigences spéciales dans la zone de protection des eaux.
- Les travaux de construction ont commencé en décembre 2020 (démantèlement en octobre 2020).
- Le premier emménagement est prévu en juillet 2022.

Description

L'immeuble résidentiel moderne de quatre étages offre une vue imprenable et inconstructible à 36 appartements de belle conception. Les appartements se composent majoritairement de logements de 2,5 pièces et de six unités de 3,5 pièces. Les logements spacieux et fonctionnels bénéficient d'un bon éclairage naturel grâce aux terrasses, et sont conçus selon les normes de construction modernes, à un bon rapport qualité/prix. La réalisation doit s'adresser à un large public cible. Les uns seront séduits par le calme et la vue sur les espaces verts, les autres par la proximité de la gare. 35 places de stationnement sont disponibles, dont 25 dans le garage souterrain attenant.

Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive
ZÜRICH (ZH), OBERWIESENSTRASSE 63

« Le projet de nouveau bâtiment de remplacement vise la certification MINERGIE. Il sera accessible en fauteuil roulant. Il est situé dans un quartier zurichois en pleine croissance sur les plans du logement et du travail, à proximité d'un grand parc. »



Visualisation



Visualisation



Visualisation



Après achèvement :
Logement 94,5 % | Parking 5,5 %

FAITS MARQUANTS

Phase*	Demande de permis de construire	Obtention de l'autorisation	Autorisation définitive	Début du chantier	Commercialisation
Terrain	[Progress bar]			T3 2021 (programmée)	

* Attributions :
Exécution des travaux : Residenza Real Estate AG, Zurich

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

FAITS ET CHIFFRES

Données clés

Régime de propriété	Propriété exclusive
Année d'acquisition	2020
Superficie du terrain	508 m ²

Projet

Mise en œuvre (programmée)	T3 2021 au T4 2022
Volume du projet (y comp. terrain)	Env. 9,62 millions de CHF
Volume d'investissement (en suspens)	Env. 6,50 millions de CHF
Type de projet	Construction de remplacement
Surface utile	505 m ²
Utilisation	11 unités d'habitation
Portefeuille d'appartements	1,5, 2, 2,5, 3,5, 4,5 pièces
Durabilité	Label : MINERGIE

Distances

Gare d'Oerlikon	11 minutes en transports en commun
Arrêt de bus	3 minutes à pied
Accès à l'autoroute A1	7 minutes en voiture
Parking Mobility	3 minutes à pied
Parc Louis Häfliger	2 minutes à pied
Zone de loisirs de Hürstwald	10 minutes à pied

Emplacement

L'immeuble résidentiel orienté vers le sud-ouest se trouve dans un quartier tranquille. Il est située dans une zone à usage mixte à l'ouest du quartier zurichois d'Oerlikon, à proximité de la zone agricole et de la zone de loisirs de Hürstwald. Ces dernières années, le développement territorial « Zentrum Zürich Nord » a fortement revalorisé le quartier, a permis de créer de nouveaux lotissements entre les immeubles résidentiels existants et de créer des emplois. Le parc Louis Häfliger d'une superficie de 5 000 m² est un lieu de détente et de rencontre. L'accès à l'autoroute A1 assure une liaison suprarégionale.

Changement par rapport au 31.12.2019

- Le terrain a été acquis en décembre 2020 avec permis de construire.
- Les travaux débiteront au troisième trimestre 2021.
- La première occupation est prévue pour le 4e trimestre 2022.

Description

La construction de remplacement, qui vise à obtenir la certification MINERGIE, comprend 11 appartements sur quatre étages pleins et un étage en toiture. Le portefeuille d'appartements comprend principalement des logements de 1,5 à 2,5 pièces avec de petits balcons, un appartement de 3,5 pièces et 40 m² de terrasse au dernier étage, et un appartement de 4,5 pièces avec un coin jardin de 30 m² au rez-de-chaussée. Les appartements disposeront d'une buanderie privée au sous-sol. L'ascenseur accessible en fauteuil roulant mène directement à l'appartement du toit. L'entrée du bâtiment est également équipée d'une rampe pour fauteuil roulant. Dans le garage avec accès direct, les résidents disposent de six places de stationnement, et la ville de Zurich propose des places de stationnement en zone bleue pour les rues voisines.

Traduction en substance -
la version allemande est la version valide exclusive
ZURICH (ZH), SEEBAHNSTRASSE 141

« Le projet de construction de remplacement vise la certification MINERGIE; il se trouve directement au carrefour de l'A3, dans l'un des plus anciens quartiers zurichois. Il est prévu de conserver la façade, de surélever de dernier étage avec une terrasse sur le toit et d'ajouter des balcons supplémentaires côté cour. »



Après achèvement : Logement
100 %

FAITS MARQUANTS

Phase	Demande de permis de construire	Obtention de l'autorisation	Autorisation définitive	Début du chantier	Commercialisation
Terrain	■	■			

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

FAITS ET CHIFFRES

Données clés	
Régime de propriété	Propriété exclusive
Année d'acquisition	2017
Superficie du terrain	184 m ²
Projet	
Mise en œuvre (programmée)	T3 2021 au T1 2023
Volume du projet (y comp. terrain)	Env. 5,78 millions de CHF
Volume d'investissement (en suspens)	Env. 2,32 millions de CHF
Type de projet	Construction de remplacement
Surface utile	490 m ²
Utilisation	12 unités d'habitation
Portefeuille d'appartements	1, 1,5 et 2,5 pièces
Durabilité	Label : MINERGIE
Distances	
Accès à l'autoroute A3	3 minutes en voiture
Gare de Wiedikon	8 minutes à pied
Arrêt de bus/tramway	3 minutes à pied
Parking Mobility	2 minutes à pied

Emplacement

L'immeuble orienté vers le sud-ouest se trouve dans un emplacement très central, dans l'ancien quartier résidentiel de Wiedikon, à la limite du secteur tendance émergent de Kalbreite et de Lochergut. Le repositionnement urbain avec des lotissements résidentiels modernes et la relance qui en découle a permis de revaloriser encore davantage le quartier. Bien que l'immeuble soit situé dans l'un des plus anciens quartiers résidentiels de la ville, il dispose, en plus du réseau de transports en commun de la ville, d'une excellente liaison routière suprarégionale avec l'autoroute A3 à proximité.

Changement par rapport au 31.12.2019

- Le permis de construire a été obtenu au deuxième trimestre 2020.
- Un recours du voisinage est actuellement en instance et retardera probablement le début des travaux d'un an, jusqu'au troisième trimestre 2021.

Description

La construction d'un nouveau bâtiment de remplacement de six étages est prévue, lors de laquelle la façade côté rue sera préservée. Afin d'aligner le profil de l'immeuble aux bâtiments voisins, le dernier étage doit être surélevé. Douze studios entièrement équipés, compacts et individualisables sont prévus. La majorité d'entre eux disposent de 1,5 pièce et deux ont une seule pièce. L'aménagement du dernier étage prévoit en plus la réalisation d'un appartement maisonnette de 2,5 pièces avec sa propre terrasse de toit et une vue sur la ville. Les étages résidentiels supérieurs comportent des balcons donnant sur la cour intérieure, à l'abri du bruit. Des sièges de jardin sont également prévus pour les studios du rez-de-chaussée, qui offrent aux locataires une place assise extérieure attrayante en plein cœur de la ville. Au rez-de-chaussée se trouve un grand local de rangement pour vélos de 18 places. Les étages supérieurs sont également accessibles par un ascenseur.

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

TRANSFORMATION

MEYRIN (GE), RUE DE LA PRULAY 39 ET 45

« Le complexe résidentiel, situé dans une commune de l'agglomération de Genève à proximité de la frontière française, offre une liaison directe à l'international grâce à l'autoroute A1 et à l'aéroport de Genève. 24 appartements compacts en éléments composites bois-béton seront ajoutés sur deux étages et le complexe doit être certifié MINERGIE dans le cadre de la rénovation. »



Visualisation

En propriété : deux parties médianes du bâtiment



Pendant les travaux de surélévation



Concept « OneLiving » : système modulaire avec association bois-béton



Visualisation



Après achèvement :
Logement 91,7 % | Parking 8,3 %

FAITS MARQUANTS

Phase*	Demande de permis de construire	Obtention de l'autorisation	Autorisation définitive	Début du chantier	Commercialisation
Transformation	[Timeline bar] (démarrée)				

* Attributions :

Exécution des travaux : Botineg SA, Genève

Commercialisation : Les Régisseurs Associés SA, Genève

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

FAITS ET CHIFFRES

Données clés

Régime de propriété	Propriété exclusive
Année d'acquisition	2019
Année de construction	1961
Superficie de terrain	927 m ²

Projet

Mise en œuvre (programmée)	T2 2020 au T4 2021
Volume de projet	Env. 9,30 millions de CHF
Volume d'investissement (en suspens)	Env. 5,22 millions de CHF
Type de projet	Transformation avec surélévation
Surface utile	5 538 m ²
Utilisation	72 (96 après surélévation) unités d'habitation
Portefeuille d'appartements	2, 2,5, 3, 3,5, 4, 5 pièces
Durabilité	Label : MINERGIE Chauffage : pompe à chaleur à extraction d'air et chauffage urbain Production propre d'électricité : photovoltaïque Matériaux de construction : chaîne d'approvisionnement des composants optimisée en CO ₂

Distances

Accès à l'autoroute A1	4 minutes en voiture
Gare de Meyrin	15 minutes en transports en commun/à pied
Arrêt de bus/tramway	5 minutes à pied
Parking Mobility	5 minutes à pied
Aéroport de Genève	5 minutes en voiture
Poste frontière France	4 minutes en voiture

Emplacement

L'immeuble résidentiel orienté vers le nord-ouest est situé dans une zone urbaine calme avec vue sur le plateau du Jura. Il est situé dans un emplacement central de la commune de Meyrin, qui abrite le CERN, s'est développée avec Genève et marque en même temps la frontière avec la France. La desserte suprarégionale et internationale par l'aéroport de Genève et la bretelle vers l'autoroute A1 est un atout majeur.

Changement par rapport au 31.12.2019

- Les travaux débuteront au deuxième trimestre 2020.
- La première occupation est prévue pour le 4e trimestre 2021.

Description

L'immeuble résidentiel de six étages entouré d'espaces verts comprend des appartements de 2 à 5 pièces qui sont aménagés de manière simple et fonctionnelle. Les deux parties du bâtiment sont surélevées de deux étages à usage résidentiel en éléments composites bois-béton et complétées par une toiture végétale, tandis que l'isolation et la rénovation de la façade visent une certification MINERGIE. La transformation s'aligne sur le concept respectueux des ressources « OneLiving » qui consiste à préfabriquer des éléments de bloc modulaires, à respecter des distances de transport courtes (< 50 km) et à utiliser du bois provenant de Suisse pour 80 % au minimum. Le portefeuille des nouveaux logements locatifs se compose, pour chaque étage, de deux appartements de 2,5 pièces et quatre appartements de 3,5 pièces avec balcons couverts. Les résidents disposent de 40 places de stationnement accessibles depuis le sous-sol et de 18 places en extérieur. La rénovation et la surélévation sont en cours.

Les propriétaires des bâtiments édifiés à gauche et à droite procéderont également à une surélévation afin d'obtenir un aspect harmonieux de l'ensemble. L'immeuble étant entièrement loué à ce jour et au vu de la forte demande d'appartements surélevés du fait des nouvelles normes de construction et de l'emplacement en hauteur, le lotissement coopératif enregistre une longue liste d'attente dans le voisinage. Les 24 nouveaux appartements devraient ainsi être rapidement absorbés par le marché.

Traduction en substance -

la version allemande est la version valide exclusive

BIRSFELDEN (BL), « BIRSWELLE », HAUPTSTRASSE 28 ET 30

« Le centre commercial de proximité “Bärencenter” est repositionné sous le nom de “BirsWelle”. L'immeuble à usage mixte avec accès direct à l'autoroute A3 caractérisera désormais l'entrée de la commune, qui s'est développée en même temps que Bâle. La Birse se reflètera dans la façade tandis que les restructurations créeront quatre appartements et surfaces commerciales à l'aménagement moderne. »



Visualisation



Avant la transformation



Après achèvement :
Logement 58,8 % | Bureau & administration 12,8 % | Commerce et industrie 2,1 % | Commerce et vente 12,6 % | Parking 6,8 % | Entrepôt & archives 1,5 % | Divers 0,7 %

FAITS MARQUANTS

Phase*	Demande de permis de construire	Obtention de l'autorisation	Autorisation définitive	Début du chantier	Commercialisation
Transformation				avr. 2021 (programmée)	

* Attributions :

Exécution des travaux : CONSILIUM Architektur & Baumanagement GmbH, Bâle

Commercialisation : Adimmo AG, Bâle

Traduction en substance -

la version allemande est la version valide exclusive

FAITS ET CHIFFRES

Données clés	
Régime de propriété	Propriété exclusive
Année d'acquisition	2017
Année de construction	1972
Superficie du terrain	3 067 m ²
Projet	
Mise en œuvre (programmée)	T1 2021 au T4 2021
Volume de projet	Env. 7,27 millions de CHF
Volume d'investissement (en suspens)	Env. 6,48 millions de CHF
Type de projet	Rénovation avec repositionnement
Surface utile	6 271 m ²
Utilisation	48 (52 après rénovation) unités d'habitation 3 129 m ² (3 000 m ² après rénovation) de commerces
Portefeuille d'appartements	1, 2, 2,5, 3, 3,5, 4,5 pièces
Durabilité	Certificat énergétique du bâtiment : amélioration de la classe d'efficacité CECB de D à C Chauffage : Chauffage urbain (chaleur perdue de la centrale hydroélectrique) E-mobilité : infrastructure de recharge
Page d'accueil	www.birswelle.ch
Distances	
Accès à l'autoroute A3	1 minute en voiture
Gare de Bâle-Bad	10 minutes en transports en commun
Arrêt de bus/tramway	0 minute à pied
Parking Mobility	5 minutes à pied
Poste frontière France/Allemagne	10 minutes en voiture
Rive de la Birse/du Rhin	2/6 minutes à pied

Emplacement

L'immeuble à usage mixte se trouve sur l'axe principal très fréquenté vers le Grand-Bâle. Le centre commercial de proximité bien établi fait office de porte d'entrée vers cet emplacement de choix. Avec le passage frontalier vers la France et l'Allemagne à proximité immédiate et l'accès direct à l'A3, l'immeuble dispose d'un réseau international et suprarégional de qualité supérieure à la moyenne. En raison de la réorganisation du centre (2022-2030) et de la distinction « Fair Trade Town » visée par Birsfelden, il faut s'attendre à une nouvelle valorisation de la ville. La Birse et toutes ses possibilités de loisirs se trouvent à proximité et les rives du Rhin sont toutes proches.

Changement par rapport au 31.12.2019

- Le permis de construire a été obtenu au premier trimestre 2021.
- Les travaux devraient commencer en avril 2021.

Description

L'immeuble regroupe 48 appartements dans les deux tours d'habitation de huit étages ainsi que diverses surfaces commerciales dans l'infrastructure adjacente avec principalement des contrats de location à long terme, 64 places de stationnement dans le garage adjacent et 19 places de stationnement extérieures. Le portefeuille d'appartements offre des appartements rénovés de 1 à 4,5 pièces avec balcons orientés sud-est ou nord-ouest et vue sur la Birse. Dans le cadre de la rénovation complète, l'immeuble est repositionné sous le nom de « BirsWelle ». Au soleil, la façade reflètera le bleu de la Birse. Au premier étage, la restructuration permettra de créer deux appartements de 4,5 pièces, deux studios et des surfaces commerciales conformes aux normes de construction en vigueur.

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

DURABILITÉ

La recherche de durabilité est une grande tendance qui est également devenue réalité dans le secteur financier et immobilier et qui fait désormais partie intégrante du système. Akara a également accordé plus de poids au thème de la durabilité au cours de l'exercice 2020 afin de répondre au mieux aux besoins des parties prenantes. Ingrid Deltener, élue membre du conseil d'administration en août 2020, a poursuivi sa stratégie axée sur des thèmes écologiques et sociaux, lequel ont été revus du point de vue normatif. En outre, un comité de développement durable a été constitué et regroupe des membres de la direction et des responsables de secteurs. Un responsable de la durabilité interne a été mandaté pour le domaine opérationnel.

Pour Akara, la durabilité est synonyme de réussite économique à long terme, de préservation des ressources naturelles et de promotion du bien-être et de l'équité. Ces principes contribuent à assurer les rendements, à optimiser les coûts tout au long du cycle de vie et à minimiser les risques. Akara établira d'autres principes de gestion stratégique de niveau supérieur en 2021 afin de mettre davantage en valeur ce thème. L'accent est mis sur l'élaboration de sa propre politique de développement durable. Par ailleurs, la signature des Principes pour l'investissement responsable (PRI) et la formulation des promesses en matière d'Objectifs de développement durables (ODD) des Nations Unies seront examinées. Akara se prépare en outre à prendre part au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) et par conséquent à améliorer en continu son score GRESB au cours des prochaines années. D'autres considérations stratégiques se concentrent sur l'extension des critères de durabilité lors des décisions d'investissement, sur la définition de directives complètes pour une construction et une modernisation durables ainsi que sur la promotion des énergies renouvelables et d'une mobilité respectueuse de l'environnement afin de répondre aux besoins approfondis des parties prenantes en matière de durabilité.

Du point de vue de la gestion des risques, les risques transitoires provenant de la politique climatique nationale et mondiale doivent notamment être traités à l'avance. Les risques réglementaires, par exemple, peuvent entraîner une réduction ou une dépréciation totale des actifs liés à la transition vers une économie à faible émission de carbone. En ce qui concerne le marché immobilier, la loi suisse prévoit actuellement de revoir la loi sur le CO₂ qui prévoit une valeur limite du CO₂ en cas de remplacement du chauffage. Akara met en place un monitoring énergétique et environnemental à cet effet. Les enseignements qui en découlent constituent notamment la base de la définition des stratégies des biens immobiliers et de la mesure des émissions de CO₂ en ce qui concerne l'objectif de décarbonisation des biens immobiliers. Par ailleurs, le portefeuille d'Akara Diversity PK a été soumis à un test de compatibilité climatique volontaire dans le cadre du PACTA 2020 (Paris Agreement Capital Transition Assessment) au cours de l'exercice 2020. Les informations issues du test de résistance seront également intégrées dans les stratégies de portefeuille et de biens immobiliers.

Pour les projets de développement ainsi que pour les projets complets de modernisation des bâtiments existants, Akara s'oriente prioritairement vers les labels de bâtiment de l'Office fédéral de l'énergie reconnus et établis sur le marché, sachant que des labels internationaux sont également pris en compte en fonction de la stratégie des biens immobiliers et des locataires potentiels. Pour les projets de développement de Leuen Waldegg à Uitikon (ZH) et de Soodstrasse 90 à 96 à Zurich, des certifications conformes au « Standard de construction durable Suisse » sont visées. En outre, la faisabilité et la rentabilité d'installations photovoltaïques liées à des regroupements en communautés d'autoconsommation (CA) sont vérifiées dans le cadre de projets de développement et de construction. Compte tenu de l'évolution des exigences en matière de mobilité, les places de stationnement sont équipées de stations de recharge ou de préinstallations afin de pouvoir équiper ultérieurement et à tout moment les places de stationnement en fonction de la demande des locataires. De même, les emplacements de stationnement pour vélos sont équipés de branchements afin d'offrir un moyen de recharge confortable au nombre croissant de vélos électriques.

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

PANDÉMIE DE COVID-19

En mars 2020, sur la base des scénarios du Centre de recherches conjoncturelles (KOF) de l'EPF de Zurich, la direction du fonds a analysé en profondeur les répercussions éventuelles de la pandémie de COVID-19 sur les bénéfices et le rendement de distribution 2020/2021 d'Akara Diversity PK²¹. La situation juridique incertaine concernant le droit au report, à la réduction ou à l'exonération de loyer ou liée à la composition du portefeuille du fonds (structure des locataires et secteur) a été prise en compte. Pour 2020, le scénario le plus probable est une baisse du rendement net de 4,10 % et une réduction du rendement de distribution de 0,13 %.

Dès la fin du premier confinement du premier semestre 2020, il s'est avéré que les effets seraient nettement plus modérés que prévu initialement dans le « Corona-Paper »²¹. La clôture de l'exercice 2020 permet de constater de manière formelle que les effets négatifs sur les résultats 2020 d'Akara Diversity PK sont minimes (Δ loyer net [RÉEL] 2020 de -0,21 %, resp. Δ loyer net [RÉEL] 2020 pour un usage commercial de -0,47 %). Deux raisons expliquent ces résultats : d'une part, l'efficacité de la gestion d'Akara et la stratégie de négociation orientée solution qui propose aux locataires concernés des reports et des arrangements sur le long terme, et d'autre part, la stratégie de placement du fonds, qui compte une faible part de secteurs qualifiés de « critiques » comme le commerce de détail et la restauration, ainsi que la structure largement diversifiée des locataires. Le rendement de distribution a pu être maintenu à 3,31 % avec un taux de distribution de 99,98 %, au même niveau que celui de la clôture de l'exercice 2019.

PERSPECTIVES

Akara Funds AG prévoit une nouvelle augmentation de capital pour Akara Diversity PK au premier semestre 2021. La prochaine émission, qui constituera la septième augmentation de capital au total, aura lieu lors de la **période de souscription du 15 mars au 30 avril 2021**, avec libération le 25 juin 2021. Le volume d'émission devrait se situer dans une plage d'environ 110 à 150 millions de CHF.

Les nouveaux fonds propres seront utilisés pour financer les projets de construction à venir et élargir le portefeuille immobilier. L'objectif est également de renforcer encore le soutien du cercle des investisseurs afin d'accroître la liquidité des titres. La stratégie d'investissement vise à renforcer la diversification géographique et à maintenir la diversification sectorielle dans la fourchette cible de répartition entre logements et commerce (50 %, ±15 points de pourcentage).



²¹ Akara Funds AG : « Évaluations des conséquences de l'épidémie de coronavirus sur les bénéfices d'Akara Diversity PK », sur le site Internet Akara, 27.03.20, URL : <https://akara.ch/news/>

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

EXERCICE FISCAL

L'exercice fiscal d'Akara Diversity PK commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre. Le présent rapport annuel couvre le quatrième exercice financier du 1er janvier au 31 décembre 2020.



Genève (GE), Rue des Eaux-Vives 110 et 112 | Année d'acquisition : 2019 | Valeur vénale : 26,75 millions de CHF | Logement



Dübendorf (ZH), Stettbachstrasse 6 | Année d'acquisition : 2017 | Valeur vénale : 25,67 millions de CHF | Commerce

EXERCICE FISCAL

CHIFFRES CLÉS Exercice fiscal 2020

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

6,19 %
RENDEMENT
DES INVESTISSEMENTS

+1,33 point de %
PERFORMANCE
Base « CAFP »

3,31 %
RENDEMENT
DE DISTRIBUTION

99,98 %
TAUX DE DISTRIBUTION

1 637 millions de CHF
FORTUNE TOTALE DU FONDS
(FTF)

+ 29 %
FTF
Base au 31.12.2019

1 150 millions de CHF
FORTUNE NETTE DU FONDS
(VNI)

+17 %
VNI
Base au 31.12.2019

4,10 %
Ø RENDEMENT BRUT
[PRÉVISIONNEL] Constructions finies

3,17
Ø RENDEMENT NET
Constructions finies

+42 %
RECETTES LOCATIVES
Base au 31.12.2019

+42 %
RÉSULTAT TOTAL
Base au 31.12.2019

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

COMPTE DE FORTUNE

+17 %

FORTUNE NETTE DU FONDS
(VNI) Base au 31.12.2019

+24 %

CERCLE DES INVESTISSEURS
Base au 31.12.2019

La fortune totale du fonds s'élève à 1 637,04 millions de CHF, la valeur vénale cumulée des terrains à 1 609,84 millions de CHF et la fortune nette du fonds à 1 150,22 millions de CHF. Les créances en suspens s'élèvent à 4,29 millions de CHF.

Par rapport aux comptes annuels 2019, la fortune totale du fonds et la fortune nette du fonds ont augmenté respectivement d'environ 29 % et 17 % lors de l'exercice 2020. La croissance de l'actif total des fonds se compose principalement des valorisations des acquisitions 2020 d'environ 248,50 millions de CHF, des investissements dans le portefeuille existant d'environ 74,01 millions de CHF et des effets de réévaluation du portefeuille existant d'environ 35,35 millions de CHF.

En raison de l'augmentation de capital en 2020, le fonds a reçu des capitaux s'élevant à environ 134,46 millions de CHF.



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

STRUCTURE DES INVESTISSEURS

Les 1 027 155 parts sont réparties entre 123 investisseurs au total, les trois plus gros investisseurs détenant environ 41 %, les cinq plus gros investisseurs environ 51 % et les dix plus gros investisseurs environ 66 % des parts. L'investisseur principal détient environ 17 % des parts.

Au cours de l'exercice 2020, 24 nouveaux investisseurs ont pu être servis, ce qui a permis d'élargir la base du fonds. L'augmentation du nombre des investisseurs atteint 24 % environ par rapport aux comptes annuels 2019.



COMPTE DE RÉSULTAT

18 %

PRODUITS
vs 31.12.2019

2,68 %

VALORISATION

Les produits se sont élevés à 54,16 millions de CHF, soit une augmentation d'environ 18 % par rapport à l'exercice précédent. Ils se composent principalement des revenus locatifs de 48,76 millions de CHF, des charges accessoires forfaitaires de 0,67 million de CHF payées lors de la sixième augmentation de capital et du versement des revenus courus lors de l'augmentation de capital de 3,09 millions de CHF. En soustrayant les charges, on obtient un produit net de 38,07 millions de CHF. Le résultat global est de 67,05 millions de CHF, soit une augmentation de 42 % environ par rapport à l'exercice précédent.

En raison de réévaluations et, en partie, d'achats inférieurs à la valeur de marché, une appréciation de 39,37 millions de CHF a été réalisée, dont 35,35 millions de CHF provenant du portefeuille existant sans les acquisitions 2020. Après constitution de provisions pour impôts différés, il demeure une appréciation de 28,98 millions de CHF, soit 2,68 %, durant la période sous revue.

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

RENDEMENT ET PERFORMANCE

+3,53 points de %

MARGE EBIT

Base « CAFP »

-0,05 point de %

TER_{REF} FTF

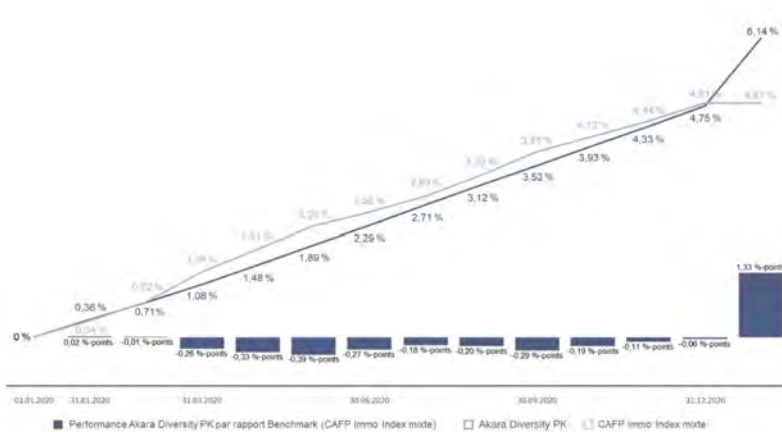
Base « CAFP »

Le rendement du placement a été de 6,19 % pendant la période sous revue. La part des plus-values latentes est de 2,68 %, celle des plus-values latentes lors de l'émission de parts de 0,07 % et celle du résultat net, de 3,44 %.

Avec un taux de distribution de 99,98 %, le rendement de distribution de la période sous revue s'est élevé à 3,31 %, soit 37,06 CHF par part, un rendement identique à celui de l'exercice précédent.

Selon les informations disponibles sur le site Internet de la Conférence des administrateurs de fondations de placement (CAFP), le « CAFP Immo Index Mixte » affiche au 31 décembre 2020 une performance de 4,81 % pour la période 2020. À 6,14 %, l'Akara Diversity PK affiche en revanche une surperformance de 1,33 point de pourcentage sur la même période sous revue.

En tenant compte de la surperformance des exercices précédents, Akara Diversity PK a surperformé le « CAFP Immo Index Mixte » de 4,15 points de pourcentage depuis sa création.



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

La marge d'exploitation (marge EBIT) d'Akara Diversity PK s'élève à 73,48 %. Elle est supérieure de 3,53 points de pourcentage à la marge d'exploitation des groupes de placement de l'indice KGAST Immo-Index Mixte de 69,95 % (moyenne) au jeudi 31 décembre 2020.

L'objectif d'Akara Funds SA est de maintenir le TER_{REF} VNI/FTF dans la moyenne du groupe des pairs (groupes de placement CAFF Immo Index Mixte) et de se situer dans la fourchette cible TER_{REF} VNI de 0,60-0,80 % et dans la fourchette TER_{REF} FTF de 0,40-0,60 %. Au 31 décembre 2020, le groupe de pairs présente un TER_{ISA} VNI moyen de 0,71 % (moyenne) et Akara Diversity PK possède, avec 0,74 %, un TER_{REF} VNI supérieur de 0,03 point de pourcentage qui s'explique par un taux de financement externe plus élevé de 25,91 % par rapport à l'indice CAFF Immo Index Mixte de 10,71 % à la date de clôture de l'exercice. Le TER_{ISA} FTF moyen du groupe de pairs s'élève à 0,59 % (en moyenne) au 31 décembre 2020 et le TER_{REF} de la FTF de l'Akara Diversity PK est inférieur de 0,05 point de pourcentage à 0,54 %.

TAUX D'ESCOMPTE/DE CAPITALISATION

Les taux d'escompte et de capitalisation réels pondérés moyens de l'ensemble des biens immobiliers d'Akara Diversity PK sont respectivement de 2,88 % et 2,95 %, soit une baisse de 0,19 point de pourcentage des deux taux par rapport aux comptes annuels 2019.

Les taux d'escompte et de capitalisation réels pondérés moyens de l'ensemble des biens immobiliers déjà dans le portefeuille dans les comptes annuels 2019 ont tous deux baissé de 0,13 point de pourcentage (à périmètre comparable). En plus de la performance de la direction, cette baisse est principalement due à une plus forte disposition à payer sur le marché.

Les taux d'escompte et de capitalisation réels pondérés moyens de l'ensemble des acquisitions en 2020 sont de 2,57 % et 2,63 % respectivement. Ces taux plus bas par rapport au portefeuille existant 2019 sont dus, d'une part, à des biens à plus faible risque dont la note d'emplacement est supérieure à la moyenne et, d'autre part, au pourcentage élevé du type d'utilisation résidentiel dans le portefeuille acheté.

	Portefeuille total 2020 %	Portefeuille existant 2020 (à périmètre comparable) %	Portefeuille existant 2019 %	Acquisitions 2020 %
--	------------------------------------	---	---------------------------------------	---------------------------

TAUX D'ESCOMPTE

Minimum	1,98	2,20	2,25	1,98
Maximum	5,72	5,72	5,77	3,80
Moyenne	2,88	2,94	3,07	2,57

TAUX DE CAPITALISATION

Minimum	2,07	2,30	2,35	2,07
Maximum	5,72	5,72	5,77	3,80
Moyenne	2,95	3,01	3,14	2,63

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

CHIFFRES DE CLÔTURE



Winterthour (ZH) Sonnenblickstrasse 10, 12 et 19 à 25 | Année d'acquisition : 2018 | Valeur vénale : 25,80 millions de CHF | Logement



Rheinfelden (AG), Theodorshofweg 16 à 20 | Année d'acquisition : 2019 | Valeur vénale : 25,65 millions de CHF | Commerce

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

COMPTE DE FORTUNE

ACTIF	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
Caisse, dépôts postaux et bancaires à vue, y compris les dépôts fiduciaires auprès de banques tierces	3 265 565,53	3 471 507,65
Terrains		
Immeubles résidentiels	772 841 000,00	573 468 000,00
dont en droit de superficie	0,00	0,00
dont en propriété par étages	29 178 000,00	28 739 000,00
Biens immobiliers à usage commercial	425 188 000,00	346 891 000,00
dont en droit de superficie	17 034 000,00	17 469 000,00
dont en propriété par étages	26 861 000,00	26 407 000,00
Constructions mixtes	200 734 000,00	168 704 000,00
dont en droit de superficie	0,00	0,00
dont en propriété par étages	0,00	0,00
Terrains à bâtir, y compris démolitions et constructions en cours	211 072 000,00	162 912 129,90
dont remis en droit de superficie	9 352 000,00	2 021 000,00
Total terrains	1 609 835 000,00	1 251 975 129,90
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	8 600 000,00	0,00
Autres actifs [1]	15 339 468,70	16 771 553,28
Fortune totale	1 637 040 034,23	1 272 218 190,83
PASSIF	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
Prêts hypothécaires à court terme et autres dettes garanties par des hypothèques	-357 399 550,00	-168 309 020,00
Autres dettes à court terme [2]	-30 208 085,00	-22 365 903,93
Total des dettes à court terme	-387 607 635,00	-190 674 923,93
Prêts hypothécaires à long terme et autres dettes garanties par des hypothèques	-59 717 000,00	-65 512 000,00
Autres dettes à long terme [3]	-8 523 998,00	-10 330 998,00
Total des dettes à long terme	-68 240 998,00	-75 842 998,00
Fortune nette du fonds avant impôts de liquidation estimés	1 181 191 401,23	1 005 700 268,90
Impôts de liquidation estimés [4]	-30 971 000,00	-20 777 000,00
Fortune nette du fonds	1 150 220 401,23	984 923 268,90

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

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS	01.01.2020	01.01.2019
	- 31.12.2020	- 31.12.2019
	CHF	CHF
Solde au début de la période comptable	903 210	628 320
Dépenses	123 945	274 890
Parts rachetées	0	0
Solde à la fin de la période comptable	1 027 155	903 210
Nombre de parts résiliées	aucune	aucune
Valeur nette d'inventaire par part (à la fin de la période comptable)	1 119,81	1 090,47

FLUCTUATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS	01.01.2020	01.01.2019
	- 31.12.2020	- 31.12.2019
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	984 923 268,90	679 804 604,64
Distribution	-32 461 367,40	-27 457 584,00
Solde des opérations sur actions hors versement des revenus courus	130 703 720,85	285 401 793,60
Résultat total	67 054 773,88	47 174 454,66
Par solde dépôts/retraits comptes de provisions	0,00	0,00
Par solde dépôts/retraits fonds d'amortissement immobilier	0,00	0,00
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	1 150 220 401,23	984 923 268,90

INFORMATIONS SUR LE BILAN	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
Comptes d'amortissement	0,00	0,00
Comptes de provisions	0,00	0,00
Bénéfices non répartis à réinvestir	0,00	0,00

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

COMPTE DE RÉSULTAT

	01.01.2020	01.01.2019
	- 31.12.2020	- 31.12.2019
	CHF	CHF
PRODUITS		
Intérêts négatifs	-376,05	-10 916,28
Produits des avoirs bancaires et postaux	47,03	0,05
Recettes locatives	48 757 828,59	34 244 857,05
Intérêts de construction capitalisés	972 886,01	125 478,40
Produits des autres placements	0,00	0,00
Autres produits [5]	1 347 461,04	1 912 717,50
Versement des revenus courus lors de l'émission de parts	3 086 230,50	9 586 199,70
Total produits	54 164 077,12	45 858 336,42
	01.01.2020	01.01.2019
	- 31.12.2020	- 31.12.2019
	CHF	CHF
CHARGES		
Intérêts négatifs reçus	16 678,64	1 555,51
Intérêts hypothécaires et intérêts sur dettes adossées à des créances hypothécaires	-689 927,56	-247 656,00
Autres intérêts créditeurs [6]	-177 106,88	-161 687,04
Entretien et réparations	-2 890 649,81	-3 480 780,89
Gestion de biens	0,00	0,00
Charges immobilières	-3 144 287,10	-2 158 795,17
Impôts et taxes	-886 290,47	-1 156 722,38
Charges administratives [7]	0,00	0,00
Charges d'estimation et de révision	-164 325,92	-209 330,77
Amortissements des terrains	0,00	0,00
Provisions pour réparations futures	0,00	0,00
Rémunérations réglementaires versées :		
- à la direction du fonds [8]	-5 091 202,50	-3 564 796,35
- à la banque dépositaire	-529 973,62	-412 639,82
- aux gérances immobilières [7]	-2 069 769,10	-1 543 698,02
Autres charges [9]	-464 735,58	-463 001,99
Alignement des revenus courus sur le rachat de parts	0,00	0,00
Total charges	-16 091 589,90	-13 397 552,92
Produit net	38 072 487,22	32 460 783,50
Gains/pertes en capital réalisés	0,00	0,00
Résultat réalisé	38 072 487,22	32 460 783,50
Gains/pertes en capital latents [10]	28 982 291,66	14 713 671,16
Résultat total	67 054 778,88	47 174 454,66

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

AFFECTATION DU RÉSULTAT	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
Résultat net de l'exercice	38 072 487,22	32 460 783,50
Gains en capital de l'exercice destinés à la distribution	0,00	0,00
Gains en capital d'exercices antérieurs destinés à la distribution	0,00	0,00
Report de l'exercice précédent	6 839 558,28	6 840 142,18
Résultat disponible pour distribution	44 912 045,50	39 300 925,68
Résultat destiné à être distribué aux investisseurs	38 066 364,30	32 461 367,40
Résultat non réparti à réinvestir	0,00	0,00
Report à nouveau	6 845 681,20	6 839 558,28

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

EXPLICATIONS ET AUTRES INFORMATIONS



Wallisellen (ZH), Birkenweg 4/Oberwiesenstrasse 4 | Année d'acquisition : 2016 | Valeur vénale : 24,67 millions de CHF | Commerce



Genève (GE), Avenue Pictet-de-Rochemont 33 | Année d'acquisition : 2018 | Valeur vénale : 21,74 millions de CHF | Logement

EXPLICATIONS ET AUTRES INFORMATIONS

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

EXPLICATIONS SUR LE RAPPORT ANNUEL RÉVISÉ AU 31 DÉCEMBRE 2020

COMPTE DE FORTUNE

- [1] Les autres actifs comprennent les paiements anticipés pour des achats effectués après la clôture (209 KCHF, exercice précédent 4 254 KCHF), les autres créances (2 435 KCHF, exercice précédent 3 054 KCHF), les créances vis-à-vis de locataires (1 852 KCHF, exercice précédent 1 017 KCHF), les corrections de valeur sur créances (-697 KCHF, exercice précédent -359 KCHF), les comptes de régularisation actifs (545 KCHF, exercice précédent 1 010 KCHF) et les frais accessoires capitalisés (10 995 KCHF, exercice précédent 7 796 KCHF).
- [2] Les autres dettes à court terme comprennent les dettes découlant de contrats de bail (622 KCHF, exercice précédent 2 093 KCHF), les dettes sur livraisons et prestations (824 KCHF, exercice précédent 605 KCHF), les dettes liées à des achats (1 318 KCHF, exercice précédent 1 824 KCHF), les comptes de régularisations passifs (16 270 KCHF, exercice précédent 10 577 KCHF), les acomptes sur frais accessoires (10 599 KCHF, exercice précédent 7 075 KCHF) et les autres dettes et provisions (575 KCHF, exercice précédent 192 KCHF).
- [3] Les autres dettes à long terme comprennent les dettes liées à des achats (8 524 KCHF, exercice précédent 10 331 KCHF).
- [4] Les impôts de liquidation estimés s'élèvent à 30 971 KCHF (exercice précédent 20 777 KCHF).

Les comptes annuels sont généralement établis sur la base des estimations actuelles de la valeur du marché. Les achats effectués au cours des six derniers mois précédant la date du bilan sont basés sur les estimations de la valeur du marché issues du processus de vente des immeubles.

COMPTE DE RÉSULTAT

- [5] Les autres produits comprennent les charges forfaitaires accessoires perçues au profit de la fortune du fonds lors de l'augmentation de capital de fin juin 2020 (668 KCHF, exercice précédent 1 475 KCHF). Les taux des emprunts (138 KCHF, exercice précédent 132 KCHF), les produits de refacturations (177 KCHF, exercice précédent 100 KCHF) et les autres produits (364 KCHF, exercice précédent 206 KCHF) sont comptabilisés dans cette rubrique.
- [6] Les autres intérêts créditeurs comprennent les droits de superficie (158 KCHF, exercice précédent 158 KCHF) et les autres intérêts créditeurs (19 KCHF, exercice précédent 4 KCHF).
- [7] Les frais de gestion des administrations commerciales et techniques sont comptabilisés dans la rubrique « Rémunérations réglementaires versées aux gérances immobilières ».
- [8] Les rémunérations réglementaires de la direction du fonds comprennent la commission de gestion de 0,35 % de la FTF moyenne (exercice précédent 0,35 %).
- [9] Les autres charges comprennent les frais de vérification diligente pour les biens qui n'ont pas été acquis ou pas encore (436 KCHF, exercice précédent 435 KCHF) et les frais de conseil juridique (29 KCHF, exercice précédent 28 KCHF).
- [10] Le gain en capital latent résulte de la réévaluation nette des immeubles (39 369 KCHF, exercice précédent 18 246 KCHF) moins la constitution des impôts latents de liquidation (10 387 KCHF, exercice précédent 3 532 KCHF).

Traduction en substance -

la version allemande est la version valide exclusive

INVENTAIRE DES BIENS IMMOBILIERS

au 31 décembre 2020



Schlieren (ZH), Ifangstrasse 9 et 11/Industriestrasse 19 |
Année d'acquisition : 2016 | Rendement brut [PRÉVISIONNEL] : 10,86 %



Le Locle (NE), Rue Henry-Grandjean 1 |
Année d'acquisition : 2018 | Rendement brut [RÉEL] : 10,67 %



Berne (BE), Laubeggstrasse 70 |
Année d'acquisition : 2017 | Rendement brut [RÉEL] : 7,52 %



Urtenen-Schönbühl (BE), Grubenstrasse 11 |
Année d'acquisition : 2017 | Rendement brut [RÉEL] : 7,44 %

Traduction en substance -

la version allemande est la version valide exclusive

RÉCAPITULATIF

Catégorie de bien	Coûts de production		Valeur d'assurance		Valeur vénale		Produit brut (Revenu locatif RÉEL)	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Logement	718 971 515,92	46,69	344 498 494,00	32,36	772 841 000,00	48,01	21 046 112,99	43,23
dont en propriété par étages	27 433 346,09		15 750 252,00		29 178 000,00		1 201 799,25	
Commerce	426 971 756,48	27,73	512 565 339,00	48,14	425 188 000,00	26,41	21 754 109,81	44,68
dont en droit de superficie	18 063 894,87		40 041 080,00		17 034 000,00		1 849 946,00	
dont en propriété par étages	26 337 814,60		25 963 577,00		26 861 000,00		1 391 130,22	
Usage mixte	186 764 269,37	12,13	119 690 936,00	11,24	200 734 000,00	12,47	5 614 469,09	11,53
Terrain constructible								
(y compris démolitions/constructions en cours)	207 197 327,94	13,45	87 889 826,00	8,26	211 072 000,00	13,11	273 990,70	0,56
dont en droit de superficie	11 140 145,75		19 000 000,00		9 352 000,00		-	-
Total	1 539 904 869,71	100,00	1 064 644 595,00	100,00	1 609 835 000,00	100,00	48 688 682,59	100,00

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

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

Canton	Ville	Rue	Forme de propriété*	Date d'acquisition	Année de construction	Coûts de production	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Superficie du terrain	Surface louée**	Loca-tions**	Loca-taires	Revenu locatif*** [PREVI-SIONNEL]	Pertes de loyers***	Produit brut*** (Revenu locatif [REEL])	1- 2- 3- 4-					Parking**	Bureau/ admini- stration**	Artisanat/ industrie**	Com- merce/ vente**	Gastro**	Entrepo- sages/ar- chivage**	Total**	Note d'em- de bien place- ment	Note de bien immo- bilier		
																1.5 p.**	2.5 p.**	3.5 p.**	4.5 p.**	5+ p.**										Total**	
						CHF	CHF	CHF	en m ²	en m ²			CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF		
IMMEUBLES RÉSIDENTIELS																															
AG	Aarau	Generaluisan-Strasse 31	PE	03.04.2019	1963	26 370 789	18 789 000	27 760 000	5 112	4 883	132	72	988 487	-74 153	914 333	14	30	14	4	62	56								4,02	3,87	
AG	Baden	Mellingstrasse 142+144	PE	30.06.2020	1960	10 643 888	6 042 000	11 053 000	5 264	1 968	53	33	203 982	-9 871	194 111		14	14		28	22			213				210	3,98	3,60	
AG	Birmenstorf	Chlweg 2-6	PE	05.11.2019	1972	7 919 509	6 287 000	8 692 000	3 268	1 839	52	19	366 157	-123 233	242 924	4		10	2	20	29		110					113	3,72	3,73	
AG	Brugg	Hafnenweg 6	PE	02.08.2017	1966	12 830 802	7 623 000	13 351 000	2 458	2 169	57	27	490 564	-52 878	437 686			5	15	5	25	29							3,81	4,15	
AG	Lenzburg	Kirchgasse 4/Oberer Scheunenweg 8	PE	15.12.2016	2017	2 728 941	1 522 000	3 074 000	115	501	8	5	115 074	-42 493	72 581		5			5	1		60					60	4,24	4,08	
AG	Neuenhof	Kappelstrasse 3+5	PE	15.11.2019	1961	7 717 373	3 591 000	7 055 000	1 564	1 028	30	17	262 146	-63	262 083		8	8		16	14								3,24	4,01	
AG	Spreitenbach	Willenstrasse 5-7	PPE	27.11.2017	2014	19 556 085	8 787 000	20 903 000	3 037	3 348	90	37	856 365	-13 291	843 075		16	16		32	51	298					298	3,44	4,24		
AG	Wettingen	Landstrasse 154+156	PE	02.04.2020	1953	6 448 951	2 709 000	6 425 000	1 071	896	29	17	157 347	-6 132	151 215			16		16	13								3,76	3,78	
BE	Liesbald	Könizstrasse 190+190a+192	PE	01.11.2017	1951	6 176 886	4 880 000	6 737 000	2 432	1 508	36	26	288 840	-4 149	284 691		7	3	11	21	13								4,01	2,82	
BE	Liesbald	Könizstrasse 213+213a	PE	01.11.2017	1937	1 888 668	1 563 000	1 910 000	716	364	9	7	78 653	-3	78 656					7	2								4,01	2,69	
BE	Niederwangen	Briggbühlstrasse 70-76	PPE	01.11.2017	1991	6 877 261	6 963 252	8 275 000	3 441	2 900	49	29	377 995	-19 270	358 725		7	6	7	20	29									4,18	3,45
BE	Spiez	Simmentalstrasse 17	PE	28.12.2016	1955	3 835 469	3 600 000	4 153 000	1 483	1 124	26	15	189 773	-4 215	185 558				9	7	16								3,38	3,17	
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 26	PE	30.01.2017	2021	7 842 300	6 000 000	7 068 000	2 000	1 185	48	17	-	-	-		1	9	8		18								3,49	4,16	
BS	Bâle	Dornacherstrasse 117+119	PE	27.11.2019	1973	14 394 557	6 375 000	14 485 000	721	1 756	53	38	404 197	-3 482	400 715	11	13	11		35	13	173					173	4,11	3,56		
BS	Bâle	Güterstrasse 79	PE	06.10.2020	1976	10 699 676	3 949 000	11 385 000	415	1 138	26	20	92 779	-22 256	70 523	12	10	1		23								73	4,11	3,61	
BS	Bâle	In den Ziegelhällen 149	PE	30.12.2019	1943	4 336 737	2 066 000	4 594 000	582	615	11	6	148 169	-51 011	97 158		3	2		2	10	1							4,47	3,91	
BS	Bâle	Riehenweg 147	PE	01.09.2017	1966	8 329 552	4 778 000	10 938 000	374	1 191	27	11	390 576	-46 748	343 828		1	15	5	1	22								4,12	4,58	
BS	Riehen	Lörracherstrasse 68/Friedhofweg 1+3	PE	02.09.2019	1961	15 883 029	7 570 000	17 043 000	996	2 603	65	35	608 430	-101 358	507 072	3	8	20	2	2	35	18		221				221	3,61	3,60	
GE	Bernex	Chemin Sous-le-Ter 20-26	PE	30.05.2018	1970	22 495 140	10 684 633	25 886 000	4 492	2 911	81	47	960 934	-28 468	932 466			8	21	12	41	34							3,86	4,00	
GE	Genève	Avenue Pictet-de-Rochement 33	PE	30.05.2018	1945	19 678 470	7 389 715	21 742 000	422	1 800	35	32	604 580	-9 990	614 570	1	14	14	1	30	1			67	97			164	4,46	3,97	
GE	Genève	Boulevard de la Cluse 20	PE	30.05.2018	1919	13 769 351	4 740 298	13 604 000	284	1 160	24	20	409 677	-57 881	351 796	1	11	7		1	20			50	162			212	4,16	3,97	
GE	Genève	Rue Charles-Giron 8	PE	11.04.2017	1915	9 942 467	4 288 044	10 795 000	438	1 229	16	10	316 927	-105 638	211 289				7	7	14		168					168	4,54	3,32	
GE	Genève	Rue de Coraouge 89	PE	30.05.2018	1919	14 302 519	5 869 136	16 043 000	282	1 326	28	28	425 139	-2 778	422 361	3	7	11	5	26				131				131	4,25	4,00	
GE	Genève	Rue des Eaux-Vives 110+112	PE	04.04.2019	1981	24 602 680	7 387 264	26 747 000	303	2 017	29	26	838 777	-55 444	783 333				7	13	5	25		161			161	4,48	3,47		
GE	Genève	Rue du Clos 3/Rue de l'Indienne 3	PE	30.05.2018	1960	15 446 396	4 667 701	16 936 000	686	1 301	44	42	511 243	-4 694	506 549	5	16	2	10	33	10								4,72	4,25	
GE	Genève	Rue du Prieuré 37	PE	30.05.2018	1919	14 302 206	6 018 420	16 586 000	396	1 354	32	31	466 431	5 646	472 077	1	12	10	4	27	5								4,37	3,30	
GE	Genève	Rue Schaub 9	PE	03.12.2020	1900	10 586 611	5 214 737	10 250 000	929	1 004	19	18	20 979	-	20 979				4	8	3	15					91	4,69	3,16		
GE	Meyrin	Rue de la Prulay 39+45	PE	26.03.2019	1961	32 472 217	15 269 044	41 293 000	227	5 538	154	79	117 249	-38 268	1 138 981	2	18	52	12	12	96	58							3,97	3,35	
GR	Coire	Kasernenstrasse 129+131	PE	18.12.2020	1959	6 423 116	3 233 409	6 764 000	1 644	1 595	29	17	-	-	-			5	8	4	17	12							4,18	3,63	
LU	Dogmersellen	Lindengarten 7	PE	01.12.2019	2017	8 162 422	4 319 000	8 162 000	464	1 342	38	17	304 474	-42 456	262 018		3	8	3	1	15	23							3,29	4,54	
LU	Lucerne	Grünauring 19	PE	13.09.2019	1974	5 229 921	2 913 000	5 348 000	576	855	24	14	250 816	-15 885	234 931				1	6	2	9	15						4,12	3,84	
LU	Lucerne	Rosenbergweg 4+6	PE	14.05.2019	1986	7 596 587	4 992 000	7 714 000	3 222	1 341	32	19	277 347	-5 432	271 915				3	6	6	15	17						4,30	3,48	
LU	Lucerne	Sagenmattstrasse 20+20a	PE	05.08.2019	1943	7 636 709	3 875 000	8 566 000	817	2 032	37	20	296 664	-14 737	281 927			8	10		18	19							4,30	3,60	
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue des Crêtès 116+118	PE	30.05.2018	1967	7 013 482	8 810 000	7 222 000	3 558	2 833	103	75	473 389	-65 345	408 044	3	11	26	5	1	46	57							3,70	2,91	
SG	Saint-Gall	Oberstrasse 79-81	PE	06.04.2017	1920	3 655 417	1 797 800	3 680 000	635	666	10	10	152 198	35 826	188 024				1	9		10							4,09	4,00	
SO	Grenchen	Haldenstrasse 50-54	PE	06.10.2017	2015	8 416 366	4 695 150	8 877 000	1 816	1 558	39	20	328 780	-54 949	273 831				6	6	3	15	20						3,33	4,15	
SO	Soleure	Belnhof 30+30a+32	PE	01.11.2017	1951	3 052 980	2 860 620	3 231 000	1 904	786	24	18	141 716	-2 282	139 434					12	11								3,85	3,02	
SO	Wangen b. Olten	Ehnhofplatz 3a+3d	PE	16.05.2017	2019	17 370 819	11 333 800	18 797 000	5 231	3 248	107	43	777 080	-134 484	642 596			11	29		40	61							3,05	4,30	
VD	Bex	Route d'Aigle 15a+b	PE	16.08.2018	2018	9 451 147	6 326 250	10 768 000	3 292	1 489	81	34	425 909	-30 843	395 066	10		20		30	50								3,49	4,52	
VD	Lausanne	Avenue du Mont Blanc 9+10	PE	30.06.2020	1900	11 215 145	5 046 480	11 044 000	7 541	2 126	21	21	171 078	-18 010	153 068																

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

ACHATS ET VENTES DE TERRAINS

ACHATS

Canton	Ville	Adresse	Utilisation	Transfert de propriété	Valeur vénale
CHF					
ZH	Zurich	Albisstrasse 9	Mixte	07.02.2020	10 611 000,00
ZH	Wädenswil	« Zurich Parkside », Rüthhof 8-12	Commerce	01.04.2020	35 643 000,00
AG	Wettingen	Landstrasse 154+156	Logement	02.04.2020	6 425 000,00
ZH	Wetzikon	Baumgartenstrasse 22+24	Logement	29.04.2020	9 452 000,00
AG	Baden	Mellingerstrasse 142+144	Logement	30.06.2020	11 053 000,00
VD	Lausanne	Avenue du Mont Blanc 9+10	Logement	30.06.2020	11 044 000,00
BS	Bâle	Inselstrasse 61+61a	Mixte	02.07.2020	4 553 000,00
ZH	Oberengstringen	Eggstrasse 38+40	Logement	30.07.2020	7 024 000,00
ZH	Wallisellen	Friedenstrasse 6a+b	Logement	30.07.2020	7 394 000,00
ZH	Zurich	Geissbergweg 21+25+27	Logement	30.07.2020	25 597 000,00
BS	Bâle	Freie Strasse 52	Commerce	31.08.2020	23 753 000,00
ZH	Zurich	Strehlgasse 5	Commerce	02.09.2020	4 733 000,00
VD	Morges	Avenue du Moulin 7+9	Logement	04.09.2020	24 388 000,00
BS	Bâle	Güterstrasse 79	Logement	06.10.2020	11 385 000,00
ZH	Zurich	Rankstrasse 17	Logement	13.10.2020	6 552 000,00
ZH	Zurich	Sternenstrasse 21	Mixte	20.10.2020	8 213 000,00
GE	Genève	Rue Schaub 9	Logement	03.12.2020	10 250 000,00
BS	Bâle	Gerbergasse 44/Gerbergässlein 9	Commerce	04.12.2020	14 251 000,00
ZH	Zurich	Albisriederstrasse 40	Logement	17.12.2020	6 087 000,00
GR	Coire	Kasernenstrasse 129+131	Logement	18.12.2020	6 764 000,00
ZH	Zurich	Oberwiesenstrasse 63	Logement	22.12.2020	3 325 000,00
Total : 21 biens					248 497 000,00

VENTES

Canton	Ville	Adresse	Utilisation	Transfert de propriété	Valeur vénale
CHF					
Aucune					0,00
Total					0,00

REVENUS LOCATIFS PAR LOCATAIRE supérieurs à 5 %

Aucuns ---

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

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES DE PAIEMENT
APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE au 31.12.2020

OBLIGATIONS DE PAIEMENT

Nature de l'obligation	Utilisation	Transfert de propriété/ entrée dans le journal	Entrée - avantages et risques	Estimation du volume d'investissement
CHF				
OBLIGATIONS DE PAIEMENT POUR LES ACHATS DE TERRAINS				
Binningen (BL), Hauptstrasse 116	Logement	09.02.2021	01.02.2021	6 000 000,00
Mörken-Wildegg (AG), Bruggstrasse 9a à 9g	Logement	s/o	01.12.2020	20 780 000,00
Total achats de terrains				26 780 000,00
OBLIGATIONS DE PAIEMENT POUR LES CONTRATS DE CONSTRUCTION ET LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS				
Montant total		---	---	104 481 760,60
OBLIGATIONS DE PAIEMENT PROVENANT DE CONTRATS DE LOCATION				
Montant total		---	---	450 000,00
Total des obligations de paiement				131 711 760,60

HYPOTHÈQUES ET AUTRES PRÊTS GARANTIS
PAR DES HYPOTHÈQUES

Contexte	Sûreté	Échéance	Taux d'intérêt	Montant
				%
CHF				
HYPOTHÈQUES IMPUTÉES				
Aucune				---
Total des hypothèques imputées				0,00
HYPOTHÈQUES ACCORDÉES				
Financement achats	Gage immobilier	14.12.2020-31.12.2023	0,72	5 300 000,00
Financement achats	Gage immobilier	14.12.2020-31.12.2023	2,50	3 300 000,00
Total des hypothèques octroyées				8 600 000,00

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

PARTS D'AUTRES FONDS IMMOBILIERS/ SOCIÉTÉS/CERTIFICATS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Aucuns ---

PARTICIPATIONS DANS DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES

Les états financiers des participations sont consolidés par intégration globale.

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

* détenue indirectement via la société holding Patrimonial Suisse SA

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

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ET AUTRES DETTES GARANTIES PAR DES HYPOTHÈQUES

Contexte	Sûreté	Échéance	Taux d'intérêt	Montant
			%	CHF
HYPOTHÈQUES IMPUTÉES				
Financement achats	Gage im-mobilier	23.12.2019-20.03.2020	0,10	695 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	27.01.2020-20.03.2020	0,10	2 000 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	22.01.2020-22.05.2020	0,01-0,24	12 200 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	02.12.2019-26.06.2020	0,01-0,20	7 800 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	02.12.2019-26.06.2020	0,01-0,20	5 800 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	11.12.2019-26.06.2020	0,01-0,20	21 724 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	18.12.2019-26.06.2020	0,10	14 720 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	20.12.2019-26.06.2020	0,01	45 508 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	20.12.2019-26.06.2020	0,10	34 402 020,00
Financement achats	Gage im-mobilier	27.12.2019-26.06.2020	0,01	6 960 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	01.04.2020-26.06.2020	0,20	31 775 300,00
Financement achats	Gage im-mobilier	30.04.2020-26.06.2020	0,10	37 707 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	05.05.2020-26.06.2020	0,10	8 590 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	22.05.2020-26.06.2020	0,10	10 000 000,00
Total des hypothèques imputées				239 881 320,00

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

Contexte	Sûreté	Échéance	Taux d'intérêt %	Montant CHF
HYPOTHÈQUES À COURT TERME (< 1 AN)				
Financement achats	Gage im-mobilier	13.11.2020-13.01.2021	-0,04	71 017 300,00
Financement achats	Gage im-mobilier	19.11.2020-13.01.2021	-0,04	2 500 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	20.11.2020-13.01.2021	-0,04	8 210 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	23.11.2020-13.01.2021	-0,03	3 000 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	27.11.2020-13.01.2021	-0,04	51 215 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	02.12.2020-13.01.2021	-0,02	3 000 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	03.12.2020-13.01.2021	-0,02	8 000 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	04.12.2020-13.01.2021	-0,02	14 490 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	07.12.2020-13.01.2021	-0,02	8 000 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	14.12.2020-14.01.2021	-0,05	8 600 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	17.12.2020-18.01.2021	-0,03	5 410 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	18.12.2020-18.01.2021	-0,03	6 160 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage im-mobilier	23.12.2019-29.01.2021	0,89	7 135 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	31.12.2020-31.01.2021	0,00	124 091 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	15.12.2020-15.03.2021	-0,05	10 700 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	22.12.2020-15.03.2021	-0,05	2 750 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	14.11.2019-31.03.2021	0,00	19 081 250,00
Reprise en cas d'acquisition de partici-pations	Gage im-mobilier	01.01.2019-30.09.2021	1,95	100 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage im-mobilier	01.01.2018-02.10.2021	1,40	1 760 000,00
Reprise en cas d'acquisition de partici-pations	Gage im-mobilier	01.01.2019-01.11.2021	2,25	1 490 000,00
Reprise en cas d'acquisition de partici-pations	Gage im-mobilier	01.01.2019-01.11.2021	2,25	690 000,00
Total des hypothèques à court terme				357 399 550,00
HYPOTHÈQUES À LONG TERME (1-5 ANS)				
Reprise en cas d'achat	Gage im-mobilier	14.11.2019-31.01.2022	1,05	2 892 000,00
Reprise en cas d'acquisition de partici-pations	Gage im-mobilier	01.01.2019-30.09.2023	2,20	325 000,00
Total hypothèques à long terme (1-5 ans)				3 217 000,00
HYPOTHÈQUES À LONG TERME (>5 ANS)				
Reprise en cas d'achat	Gage im-mobilier	01.10.2020-31.10.2026	1,20	5 500 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage im-mobilier	02.12.2019-16.04.2027	0,93	1 000 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	1 700 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	8 400 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	1 250 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	5 800 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	15 550 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	2 400 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	4 750 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	3 530 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	970 000,00
Financement achats	Gage im-mobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	5 650 000,00
Total hypothèques à long terme (>5 ans)				56 500 000,00
Total des hypothèques				417 116 500,00

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

TAUX EFFECTIFS DE RÉMUNÉRATION

RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES À LA CHARGE DES INVESTISSEURS

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

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

Rémunération	Taux maximaux %	Taux effectifs %	Base
--------------	-----------------	------------------	------

RÉMUNÉRATIONS VERSÉES À LA DIRECTION DU FONDS

Commission de gestion (management fee)	1,00	0,35	Fortune totale du fonds
Honoraires de construction et de rénovation	3,00	3,00	Coûts de construction
Indemnité d'achat/de vente	2,00	1,00	Prix d'achat/de vente

RÉMUNÉRATIONS VERSÉES À DES TIERS

Rémunération versée à la banque dépositaire (commission de banque dépositaire)	0,05	0,04	Valeur nette d'inventaire des parts
Commission de distribution banque dépositaire	0,50	0,25	Montant brut de la distribution
Rémunération des gérances immobilières	5,00	3,55	Recettes locatives brutes

ÉMISSIONS ET PARTS DÉTENUES

Akara Diversity PK a été lancé le 25 octobre 2016. Après six augmentations de capital, le nombre de parts en circulation à la clôture de l'exercice atteint 1 027 155 parts, réparties entre un total de 123 investisseurs. La valeur nette d'inventaire par part à la clôture de l'exercice s'élève à 1 119,81 CHF. Aucune part n'a été rachetée au cours de la période sous revue et il n'y a eu aucune annulation de parts à la date de clôture.

Au premier semestre 2020, la sixième augmentation de capital a eu lieu, qui a apporté à Akara Diversity PK 134,46 millions de CHF de nouveaux fonds propres. Avec un ratio de souscription de 5 :1, 123 945 parts ont été souscrites. La période de souscription s'est déroulée du 4 mai au 12 juin 2020, avec libération des parts le 26 juin 2020.

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

PRINCIPES DE CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

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

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

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

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

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

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

Les immeubles, les terrains non bâtis et les constructions en cours sont évalués sur la base de la valeur vénale. Les évaluations du fonds immobilier reposent sur la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF). La valeur de marché d'un immeuble ou d'un terrain est déterminée par la somme de tous les revenus nets futurs actualisés à l'échéance. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier ou terrain en fonction du marché et ajustée en fonction du risque, c'est-à-dire en tenant compte des opportunités et des risques individuels. La direction du fonds fait estimer les constructions en cours à la clôture de l'exercice comptable et lors de l'émission des parts.

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

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

AUTRES INFORMATIONS



Wetzikon (ZH), Kastellstrasse 10 et 12 | Année d'acquisition : 2019 | Valeur vénale : 22,58 millions de CHF | Commerce



Spreitenbach (AG), Willestrasse 5 et 7 | Année d'acquisition : 2017 | Valeur vénale : 20,90 millions de CHF | Logement

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

INFORMATIONS SUR DES QUESTIONS REVÊTANT UNE IMPORTANCE ÉCONOMIQUE OU JURIDIQUE PARTICULIÈRE

MODIFICATIONS DU CONTRAT DE FONDS

Le contrat de fonds d'Akara Diversity PK est entré en vigueur le 1er mai 2020 et a été publié sur www.swissfunddata.ch. Il remplace le contrat de fonds du 27 août 2018. Le 20 avril 2020, la direction du fonds et la banque dépositaire ont demandé à la FINMA de modifier le contrat de fonds. Les modifications concernaient l'article 1 ch. 2 et l'article 24 ch. 6 ainsi que le ch. 1 de l'annexe au contrat de fonds. Elles ont été publiées le 1er et le 24 avril 2020 sur www.swissfunddata.ch. La demande de modification a été approuvée par la FINMA le 28 avril 2020.

Le contrat de fonds a été modifié pour la dernière fois le 1er mai 2020 et publié sur www.swissfunddata.ch. Une adaptation de l'annexe avec publication sur www.swissfunddata.ch a eu lieu le 8 février 2021.

CONTENTIEUX

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

INTERPRÉTATION DE LA LOI

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

DIRECTION DU FONDS ET BANQUE DÉPOSITAIRE

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

PERSONNES À LA TÊTE DE LA DIRECTION

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE DU BILAN / DIVERS

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

Pandémie de COVID-19

Le 31 janvier 2020, l'Organisation mondiale de la Santé (OMS) a qualifié la propagation du COVID-19 (« coronavirus ») d'urgence sanitaire de portée internationale. Depuis lors, le conseil d'administration et la direction d'Akara suivent les événements avec attention et prennent les mesures nécessaires en cas de besoin. Même plus d'un an après le début de cette pandémie, ses conséquences financières directes et indirectes ne sauraient encore être évaluées de manière fiable au moment de la rédaction du présent rapport de gestion. En particulier, il n'est actuellement pas possible d'estimer précisément la durée et la gravité de la récession qui est maintenant attendue ainsi que ses répercussions sur Akara Diversity PK. La portée et les conséquences des mesures éventuelles de soutien des pouvoirs publics et des banques ne peuvent pas non plus être évaluées.

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

TRANSACTIONS AVEC DES PROCHES

La direction du fonds confirme qu'il n'y a pas eu de transfert de valeurs immobilières à des proches ou venant de proches au cours de la période sous revue (art. 63 al. 2 LPCC et art. 32, 32a et 91a LPCC ou ch. 18 des directives pour les fonds immobiliers de l'Asset Management Association (directives AM pour les fonds immobiliers) du 2 avril 2008, situation au 13 septembre 2016).

Akara Real Estate Management AG, Zoug, qui a chargé la direction du fonds de l'exécution de mandats des entreprises générales, de mandats de conseil en ingénierie des travaux, de contrats de constructions et de la gestion technique des biens immobiliers du portefeuille de l'Akara Diversity PK, est une personne proche au sens de l'article 91a de l'OPCC.

RESPECT DES RESTRICTIONS D'INVESTISSEMENT

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

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

ATTESTATIONS



Opfikon (ZH), Thurgauerstrasse 111 | Année d'acquisition : 2019 | Valeur vénale : CHF 21,07 Mio | Commerce



Riehen (BS), Lörracherstrasse 68/Friedhofweg 1 et 3 | Année d'acquisition : 2019 | Valeur vénale : 17,04 millions de CHF | Logement

ATTESTATIONS

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

RAPPORT DE L'ÉVALUATEUR



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

AKARA Swiss Diversity Property Fund PK
c/o AKARA Funds AG
Alpenstrasse 15
6300 Zug

01. März 2021

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2020

Auftrag

Im Auftrag der AKARA Funds AG hat das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG („PwC“) sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Entwicklungsliegenschaften, angefangene Bauten und Bauland, die sich per Bewertungsstichtag 31.12.2020¹ im Eigentum der Auftraggeberin bzw. im Vermögen des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK befanden, zum Zweck der Rechnungslegung bewertet.

Bewertungsstandards und Grundlagen

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

In Übereinstimmung mit den Marktwertdefinitionen der International Valuation Standards (IVSC), Swiss Valuation Standards (SVS), und den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) wird der Marktwert definiert als „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“.

Jedes Objekt wird individuell und nicht als Teil des Portfolios bewertet. Die Wertermittlung der Liegenschaften des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK erfolgt auf Basis von überwiegend auf dem Markt beobachtbaren Input-Parametern, sowie teils beobachtbaren jedoch angepassten Input-Parametern. Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Finanzierungs- und Veräusserungskosten, Mehrwertsteuer, etc.), werden im Einklang mit der Bewertungspraxis in der Schweiz nicht berücksichtigt.

Grundlage für die Bewertung bilden aktuelle Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Dokumente und Daten zu den Liegenschaften werden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit dieser Dokumente wird vorausgesetzt. Die Liegenschaften werden im Rahmen der Bewertung jeweils mindestens alle drei Jahre, sowie nach Akquisition oder Umbau besichtigt. Im Rahmen der Jahresendbewertung 2020 wurden 37 Liegenschaften besichtigt.

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



Bewertungsmethode und Bewertungstechnik

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

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

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

Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Jahresabschluss 121 Objekte im Portfolio des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK. Im Berichtszeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 erfolgten keine Devestitionen. PwC hat alle Objekte unabhängig bewertet. Entwicklungsliegenschaften, angefangene Bauten und Bauland wurden zu Marktwerten bewertet.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK liegt der durchschnittliche, reale, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz bei 2.88%. Der gewichtete Kapitalisierungszinssatz per 31.12.2020 liegt bei 2.95%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen haben wir einen totalen Marktwert des Portfolios des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK per 31. Dezember 2020 von CHF 1'609'835'000 ermittelt.

Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck der Festlegung der Bilanzwerte im Rahmen des Jahresabschlusses 2020. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

Marie Seiler MRICS, CFA

Partner

Marco Böhi MRICS

Director

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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ D'AUDIT



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

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

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

zur Jahresrechnung des

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft (Jahresbericht Seiten 6-7, 67-71, 73-76, 78, 80-81, 83, 85, 87, 89, 91, 93-95, 97-99 und 101-102).

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

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

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Anhang.

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



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

Zürich, 3. März 2021

BDO AG

Tobias Schüle

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Dominik Seiler

Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen

Auszug aus dem Jahresbericht bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 KAG (Seiten 6-7, 67-71, 73-76, 78, 80-81, 83, 85, 87, 89, 91, 93-95, 97-99 und 101-102)