

# AKARA

DIVERSITY PK

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

# AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK

RAPPORT ANNUEL RÉVISÉ DU 31 DÉCEMBRE 2021

FONDS DE PLACEMENT DE DROIT SUISSE DE TYPE  
«FONDS IMMOBI-LIER» POUR INVESTISSEURS QUALIFIÉS



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

#### **CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ**

Le présent document est un document marketing fourni uniquement à des fins informatives. Il ne constitue ni un prospectus, ni une offre, ni une recommandation de souscrire ou d'acquérir des parts du fonds de placement mentionné ou de tout autre fonds de placement ou d'autres instruments financiers. En particulier, le présent document ne dispense pas le destinataire de sa propre appréciation, en faisant éventuellement appel à des conseillers professionnels, des informations qu'il contient par rapport à sa situation personnelle et des conséquences juridiques, réglementaires, fiscales et autres qui pourraient en découler pour lui. Le présent document a été établi avec le plus grand soin et en toute bonne foi par Akara Funds AG. Akara Funds AG ne donne toutefois aucune garantie quant au contenu et à l'exhaustivité du présent document et décline toute responsabilité relative aux pertes pouvant résulter de l'utilisation des présentes informations. Akara Funds AG attire en particulier l'attention sur le fait que la performance passée n'est pas un indicateur fiable des résultats actuels et futurs. Les données de performance présentées dans le présent document ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de l'émission et du rachat de parts. Le Total Expense Ratio (TER) représente l'ensemble des commissions et frais qui sont imputés en permanence à la fortune moyenne du fonds (frais d'exploitation). Le montant du TER indiqué dans le présent document n'offre aucune garantie quant à son montant futur. Les informations essentielles pour les investisseurs sont fournies dans le contrat de fonds actuel, y compris son annexe. Elles peuvent être obtenues gratuitement auprès d'Akara Funds AG (direction du fonds) ainsi qu'auprès de la Banque Cantonale Vaudoise (banque dépositaire), et/ou consultées sur [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch). Le présent document est uniquement destiné à la distribution en Suisse et s'adresse exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'ordonnance correspondante. Il ne s'adresse pas de manière explicite aux personnes résidant dans d'autres pays ni à celles dont la nationalité ou le domicile n'autorise pas l'accès à de telles informations en raison de la législation en vigueur. Le présent document et les informations qu'il contient ne doivent pas être distribués et/ou transmis à des personnes qui, selon les définitions légales et réglementaires en vigueur (par ex. US Securities Act, US Internal Revenue Code, etc.), peuvent être considérées comme des « US Persons ».

## MOTIF PAGE DE COUVERTURE



### **« Akara Tower », Brown Boveri Platz 4, 5400 Baden**

Le nouveau monument emblématique de Baden est l'« Akara Tower ». Cette tour certifiée MINERGIE sera un lieu central d'habitation et de travail, dans le centre-ville animé de Baden, à proximité immédiate de la gare. Le rez-de-chaussée et les deuxième, troisième et quatrième étages comprennent des surfaces commerciales d'une superficie de 2 677 m<sup>2</sup>, tandis qu'aux étages supérieurs, 150 appartements et 13 terrasses de toit louables séparément offrent une vue panoramique sur la ville de Baden. [www.akaratower.ch](http://www.akaratower.ch)



# SOMMAIRE

<b>LES POINTS IMPORTANTS EN BREF</b>	<b>6</b>
<b>ORGANISATION</b>	<b>7</b>
<b>RAPPORT D'ACTIVITÉ</b>	<b>8</b>
Portefeuille immobilier	10
Acquisitions	14
Note d'emplacement et de bien immobilier	16
Durées des baux commerciaux	18
Principaux locataires	19
Vacances	20
Premières locations	20
Pertes de loyers	21
Projets	23
Durabilité	61
Pandémie de COVID-19	62
Perspectives	62
Reprise du groupe Akara par Swiss Prime Site	62
Prochaine augmentation de capital au deuxième trimestre 2022	63
<b>EXERCICE FISCAL</b>	<b>64</b>
Compte de fortune	66
Compte de résultat	67
Rendement et performance	68
Taux d'actualisation/de capitalisation	70
<b>CHIFFRES DE CLÔTURE</b>	<b>71</b>
<b>EXPLICATIONS ET AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>76</b>
<b>INVENTAIRE DES BIENS IMMOBILIERS</b>	<b>78</b>
Achats et ventes de terrains	83
Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5 %	83
Obligations contractuelles de paiement après la date de clôture de l'exercice	84
Taux effectifs de rémunération	83
Émissions et parts détenues	83
Principes de calcul de la valeur nette d'inventaire	84
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>85</b>
<b>ATTESTATIONS</b>	<b>88</b>
Rapport de l'évaluateur	89
Rapport de la société d'audit	91

# AVANT-PROPOS DE LA DIRECTION DU FONDS

Mesdames, Messieurs, chers investisseurs,

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

## EN POINT DE MIRE : DES BASES SOLIDES POUR L'AVENIR

Un gestion immobilière saine est le fondement sur lequel s'appuie Akara Diversity PK pour générer des rendements de fonds de prévoyance raisonnables et durables. Quels ont été les faits marquants de l'exercice 2021 ?

### Volume d'investissement jusqu'à fin 2027

Au cours de l'exercice 2021, une grande zone de développement supplémentaire a pu être acquise à Zurich-Schwamendingen (ZH), à l'angle de Winterthurerstrasse 703 et d'Ueberlandstrasse 370, avec un volume de projet prévu de 176,14 millions de CHF. À la clôture de l'exercice, le fonds disposait d'un volume d'investissement garanti en cours d'environ 312 millions de CHF réparti sur 44 terrains au total jusqu'à la fin de l'année 2027. 720 nouveaux appartements et environ 5 990 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces commerciales sont notamment prévus.

### Transactions 2021

23 biens d'une valeur vénale totale de 506,99 millions de CHF, pour un rendement brut [PRÉVISIONNEL] de 3,16 %, ont pu être acquis. Dans le cadre d'une procédure d'échange de parcelles en vue d'un regroupement, un bien immobilier a été cédé pour la première fois en faveur du développement de projets prévu à Zurich-Schwamendingen (ZH) et revendu avec bénéfice.

### Portefeuille de plus de 2 milliards de CHF

Akara Diversity PK comptait 142 biens d'une valeur vénale totale de 2 216,76 millions de CHF à la clôture de l'exercice. Le taux de pertes de loyers s'élève à 5,82 % et a pu être réduit de 0,51 point de pourcentage au total par rapport à l'exercice précédent grâce aux bons chiffres des acquisitions qui ont pu être louées avec succès en 2021 et à notre gestion active en ce qui concerne le portefeuille existant 2020. Le portefeuille total génère un loyer net [PRÉVISIONNEL] de 50,3 % pour un usage résidentiel, qui augmentera à 59,6 % après l'achèvement des constructions d'ici fin 2027, conformément à la stratégie de placement ( $\pm 15$  points de pourcentage pour les logements et commerces).

### Croissance en 2021 et 2022

Akara Diversity PK a reçu en tout 473,83 millions de CHF de capitaux pendant l'année 2021 grâce aux deux augmentations de capital. 28 nouveaux investisseurs ont été intégrés et le cercle d'investisseurs a été élargi à 151 investisseurs au total. La croissance future du fonds se compose, d'une part, de besoins de placement dans des projets et, d'autre part, de biens adaptés au marché immobilier suisse avec des prévisions de rendement correspondantes. L'objectif est de répondre aux exigences des investisseurs existants mais aussi aux besoins des nouveaux investisseurs afin d'augmenter la liquidité des titres.

### Prochaine augmentation de capital au deuxième trimestre 2022

La neuvième augmentation de capital est prévue avec une période de souscription du 25 avril au 27 mai 2022 et une libération le 24 juin 2022. Un volume d'émission compris entre 150 et 200 millions de CHF est prévu. Les souscriptions auront lieu selon le principe « premier arrivé, premier servi ». Les déclarations d'intention reçues en avance sont prises en compte selon ce principe. Les droits de souscription prévalent sur ce principe.



## Flux de trésorerie stable

Akara Diversity PK clôture son exercice 2021 avec un rendement des investissements de 6,32 %, soit 0,13 point de pourcentage de plus que l'année précédente. La situation liée au coronavirus n'a pas eu d'influence négative notable, si bien que le fonds peut offrir à ses investisseurs une distribution par part de 43,83 CHF.

## Reprise du groupe Akara par Swiss Prime Site AG

La conclusion du rachat du groupe Akara par Swiss Prime Site AG a eu lieu le 10 janvier 2022, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Dans le cadre de l'intégration dans la filiale Swiss Prime Site Solutions AG, des changements de personnel au sein de la direction du fonds et donc d'Akara Diversity PK sont prévus au cours de l'année 2022.

Anastasius Tschopp, membre de la direction du groupe et CEO de Swiss Prime Site Solutions AG, assumera cette responsabilité à partir d'août 2022. Anastasius Tschopp a rejoint le groupe Swiss Prime Site en 2014 et était auparavant responsable, en tant que Head Portfolio Management, du portefeuille de Swiss Prime Site Immobilien SA d'un montant d'environ 10 milliards de CHF.



De plus, Jerome Pluznik, qui occupe la fonction de Risk Compliance Officer et est membre de la direction depuis la création d'Akara, siègera au sein de la direction de Swiss Prime Site Solutions AG.

Patrick Mandlehr reprendra la direction d'Akara Diversity PK en tant que CIO. Spécialiste reconnu des fonds immobiliers avec un excellent historique dans la gestion de portefeuilles immobiliers de petite et de grande taille, il dispose de plus de 30 ans d'expérience dans le secteur immobilier et dirige depuis 2018 le portefeuille et l'asset management d'Akara.



Le rachat ne modifie en rien la stratégie de placement d'Akara Diversity PK, qui demeure inchangée. Les différents produits de fonds de Swiss Prime Site Solutions AG doivent être gérés indépendamment les uns des autres, tandis que notre objectif commun est d'exploiter les synergies ainsi que les potentiels et de renforcer la position de marché du groupe Swiss Prime Site en tant que plateforme d'investissement immobilier leader en Suisse.

Nous sommes convaincus qu'Akara Diversity PK est bien positionnée pour l'avenir, qu'elle offre une continuité durable et que la future direction continuera à gérer le fonds avec succès conformément à vos valeurs, en restant fidèle au principe directeur « Proche du marché, avec toujours une longueur d'avance ». Nous remercions Karl Theiler et Jonathan van Gelder de s'être pleinement investis dans le positionnement d'un fonds mixte d'institutions de prévoyance exonérées d'impôts sur le marché suisse et sa mise en place avec succès pendant cinq ans.

Nous nous réjouissons de continuer à unir nos forces dans le domaine des fonds avec vous et 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  
PDG

Jonathan van Gelder  
CIO

Jérôme Pluznik  
RCO



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

# LES POINTS IMPORTANTES EN BREF

DONNÉES CLÉS		31.12.2021	31.12.2020
Numéro de valeur		333.49.032	333.49.032
Année de fondation		2016	2016
Émission de nouvelles parts du fonds	Quantité	417 281	123 945
Rachat de parts du fonds		aucun	aucun
Parts résiliées		aucune	aucune
Nombre de parts en circulation	Nombre	1 444 436	1 027 155
Valeur d'inventaire par part	CHF	1 151,21	1 119,81
Prix de rachat par part	CHF	1 128,19	1 097,41
Taux d'escompte/de capitalisation réel moyen*	%	2,59 / 2,66	2,88 / 2,95

## COMPTE DE FORTUNE

Valeur vénale des immeubles	CHF	2 216 762 000,00	1 609 835 000,00
Valeur comptable des immeubles	CHF	2 101 431 342,40	1 539 904 869,71
<b>Fortune totale du fonds (FTF)</b>	<b>CHF</b>	<b>2 281 096 593,01</b>	<b>1 637 040 034,23</b>
Quote-part de financement tiers	%	23,48	25,91
Ratio d'endettement	%	27,10	29,74
Rémunération du capital étranger	%	0,07	0,14
Durée résiduelle du capital étranger	Années	1,04	1,25
<b>Fortune nette du fonds (VNI)</b>	<b>CHF</b>	<b>1 662 850 390,50</b>	<b>1 150 220 401,23</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT

Recettes locatives	CHF	59 333 466,62	48 757 828,59
Taux de pertes de loyers	%	5,82	6,33
Durée résiduelle des contrats de bail fixés (WAULT)	Années	4,16	4,51
Entretien et réparations	CHF	4 301 559,64	2 890 649,81
Produit net	CHF	63 320 794,96	38 072 487,22
Gains/pertes en capital réalisés	CHF	1 731 028,55	0,00
Gains/pertes en capital latents			
impôts de liquidation inclus	CHF	33 833 527,31	28 982 291,66
<b>Résultat total</b>	<b>CHF</b>	<b>98 885 350,82</b>	<b>67 054 778,88</b>

## RENDEMENT ET PERFORMANCE

Distribution par part	CHF	43,83	37,06
Rendement de distribution	%	3,81	3,31
Taux de distribution	%	99,98	99,98
Rendement des fonds propres (ROE)	%	6,17	6,01
Rendement du capital investi (ROIC)	%	4,08	4,46
Performance	%	6,29	6,14
<b>Rendement des investissements</b>	<b>%</b>	<b>6,32</b>	<b>6,19</b>
Rendement brut [PRÉVISIONNEL] des constructions finies	%	3,73	4,10
Rendement net des constructions finies	%	2,93	3,17
Marge d'exploitation (marge EBIT)	%	74,41	73,48
Ratio des frais d'exploitation du fonds FTF (TER <sub>REF</sub> FTF)	%	0,50	0,54
Ratio des frais d'exploitation du fonds VNI (TER <sub>REF</sub> VNI)	%	0,70	0,74
Agio/disagio		s/o	s/o

\* Pondéré selon la valeur vénale

# ORGANISATION

## ADMINISTRATION ET ORGANES

### Direction du fonds

Akara Funds SA  
Alpenstrasse 15, 6300 Zoug  
CHE-357.702.207

### Conseil d'administration

Peter Bänziger, président  
Urs Hausmann, vice-président  
Ingrid Deltentre, membre

### Direction

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

### Société distributrice

Akara Funds SA  
Alpenstrasse 15, 6300 Zoug  
CHE-357.702.207

## INFORMATIONS SUR LES TIERS

### Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise (BCV)  
Place Saint-François 14, 1003 Lausanne  
CHE-105.934.376

### Agent payeur

Banque Cantonale Vaudoise (BCV)  
Place Saint-François 14, 1003 Lausanne  
CHE-105.934.376

### Organe de révision

SWA Swiss Auditors AG<sup>1</sup>  
Bahnhofstrasse 3, 8808 Pfäffikon  
CHE-112.140.677

### Expert accrédité

PricewaterhouseCoopers AG (PwC)  
Birchstrasse 160, 8050 Zurich  
CHE-106.839.438

## DÉLÉGATION DE TÂCHES

### Comptabilité du fonds, calcul de la valeur nette d'inventaire et des impôts

Huwiler Treuhand AG  
Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen  
CHE-101.873.959

### Comptabilité de la direction du fonds

Huwiler Treuhand AG  
Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen  
CHE-101.873.959

### Gestion de biens immobiliers commerciaux, suivi de la gestion technique, logiciels de gestion centrale

Huwiler Services AG  
Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen  
CHE-107.423.508

### Gestion technique des biens immobiliers

Akara Funds SA  
Alpenstrasse 15, 6300 Zoug  
CHE-357.702.207

Akara Funds AG peut déléguer au cas par cas la gestion technique de biens immobiliers à des entreprises spécialisées. Au 31 décembre 2021, il existe des accords avec : Adimmo AG, Bâle ; Akara Real Estate Management AG, Zoug ; Ambühl Immobilien AG, Klosters Dorf ; Bernard Nicod SA, Lausanne ; Eyer Immobilien GmbH, Brigue-Glis ; Immobilien House Gossweiler, Mellingen ; Les Régisseurs Associés SA, Genève ; Moser Vernet & Cie SA, Genève ; Pilet & Renaud SA, Genève ; Privera AG, Berne ; Sproll & Ramseyer AG, Saint-Gall ; Studer Immobilien Treuhand AG, Olten ; Varias Immobilien GmbH, Winterthur.

### Infrastructure informatique et du CRM

#### Exploitation de l'infrastructure informatique de la direction du fonds :

Dinotronic AG  
Zugerstrasse 231, 8810 Horgen  
CHE-108.493.753

#### Licence CRM « Customer Relationship Management

» : SugarMountain CRM Consulting GmbH  
Pilatusstrasse 35, 6003 Lucerne  
CHE-359.410.862

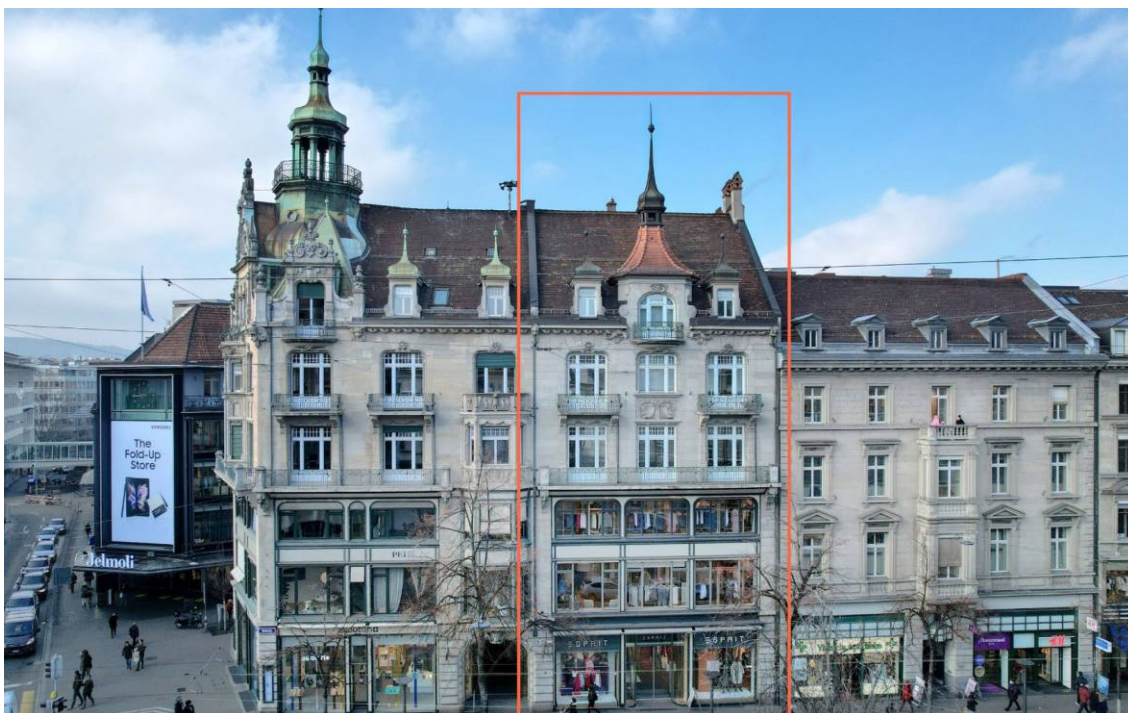
<sup>1</sup> Élu en mars 2022. Responsabilité jusqu'en mars 2022 : BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8005 Zurich (CHE-105.952.747)



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

# RAPPORT D'ACTIVITÉ

1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021



Zurich (ZH), Bahnhofstrasse 69a | Année d'acquisition : 2021 | Valeur vénale : 168,07 millions de CHF | Commerce



Meyrin (GE), Rue de la Prulay 39 et 45 | Année d'acquisition : 2019 | Valeur vénale : 48,99 millions de CHF | Logement

## CHIFFRES CLÉS Portefeuille global

142

BIENS EN PROPRIÉTÉ

16 millions de CHF

Ø VOLUME IMMOBILIER

2 217 millions de CHF

VALEUR VÉNALE

+ 38 %

VALEUR VÉNALE

Par rapport au 31.12.2020

3,73 %

Ø RENDEMENT BRUT

[PRÉVISIONNEL] Constructions finies

2,93 %

Ø RENDEMENT NET

Constructions finies

50 %

LOYER NET RÉSIDENTIEL

[PRÉVISIONNEL]

+ 27 %

LOYER NET TOTAL

[PRÉVISIONNEL] par rapport au  
31.12.2020

2 344

APPARTEMENTS

+ 28 %

APPARTEMENTS

Par rapport au 31.12.2020

191 460 m<sup>2</sup>

SURFACE COMMERCIALE

+ 10 %

SURFACE COMMERCIALE

Par rapport au 31.12.2020



## PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Lors de l'exercice 2021, un bien immobilier a été cédé pour la première fois en faveur d'un achat d'extension dans le cadre d'une procédure d'échange et revendu avec bénéfice au-dessus de la valeur vénale de 21,81 millions de CHF. À la clôture de l'exercice, Akara Diversity PK possédait 142 biens<sup>2</sup> d'une valeur vénale totale de 2 216,76 millions de CHF, et de 2 598 millions de CHF après achèvement<sup>3</sup> des constructions. Par rapport aux comptes annuels 2020, la valeur vénale cumulée a augmenté en tout de 37,70 % (606,93 millions de CHF) grâce aux augmentations de valeur dans le portefeuille existant de l'exercice 2020 (à périmètre comparable : +6,20 %) ainsi qu'aux acquisitions faites en 2021.

Les taux d'escompte et de capitalisation réels pondérés moyens de l'ensemble des biens immobiliers d'Akara Diversity PK sont respectivement de 2,59 % et 2,66 %. Par rapport aux comptes annuels 2020, les taux ont diminué de 0,29 point de pourcentage supplémentaires. Cela se reflète également dans le rendement net moyen des constructions achevées prévu<sup>4</sup> pour les dix prochaines années (2022-2031) pour l'ensemble du portefeuille, qui s'est établi à 3,02 %, soit une baisse de 0,30 point de pourcentage au total par rapport aux prévisions à 10 ans de fin 2020 en raison de l'appréciation du portefeuille existant 2020 (à périmètre comparable : -0,21 point de pourcentage) et de la poursuite de la hausse des prix d'achat sur le marché. Le loyer net [PRÉVISIONNEL] a néanmoins pu augmenter de 26,78 % au total (15,49 millions de CHF), notamment en raison de mesures de réhabilitation achevées dans le portefeuille existant 2020 (à périmètre comparable : +5,49 %), et en incluant les acquisitions 2021.

Le portefeuille se répartit entre 132 biens immobiliers existants (dont 86 immeubles d'habitation) et 10 projets de construction, y compris les démolitions et constructions en cours. Sur la base de la valeur vénale, le volume immobilier moyen à la clôture de l'exercice s'élève à 15,61 millions de CHF et a augmenté de 14,43 % (1,97 million de CHF) par bien par rapport aux comptes annuels 2020. Le portefeuille a en tout pu être élargi de 519 nouveaux appartements, soit 28,44 %, et de 16 843 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, soit 9,65 %. 35,65 % des nouveaux appartements proviennent de biens immobiliers développés dans le portefeuille ainsi que de projets de construction achevés. Après achèvement<sup>3</sup> des projets de construction fin 2027, le volume immobilier moyen de l'ensemble du portefeuille 2021 sera de 18,30 millions de CHF. Dans ce contexte, l'ensemble du portefeuille connaîtra un élargissement d'environ 720 appartements et d'environ 5 990 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, qui viendront s'ajouter aux 2 344 appartements et aux 191 460 m<sup>2</sup> existants.

Jusqu'à fin février 2022, nous avons pu effectuer trois nouvelles acquisitions pour une valeur vénale totale de 46,01 millions de CHF. D'une part, il s'agit de l'immeuble résidentiel de cinq étages comprenant 56 appartements, situé Baumgartenweg 5 à 10 à Birsfelden (BL), d'une valeur vénale de 27,90 millions de CHF et d'un rendement brut moyen prévu<sup>4</sup> [PRÉVISIONNEL] de 3,19 % pour la période 2022-2031. D'autre part, l'immeuble résidentiel de trois étages comprenant 12 appartements, situé Chemin de la Vulliette 18 à Lausanne (VD), a été acquis pour une valeur vénale de 11,30 millions de CHF et un rendement brut moyen prévu<sup>4</sup> [PRÉVISIONNEL] de 2,89 % pour la période 2022-2031. En outre, l'immeuble à usage mixte de quatre étages situé Lindenstrasse 1 à Allschwil (BL), comprenant 9 appartements, 270 m<sup>2</sup> de surface commerciale et 235 m<sup>2</sup> de surface de stockage, a été acquis pour une valeur vénale de 6,80 millions de CHF et un rendement brut moyen prévu<sup>4</sup> [PRÉVISIONNEL] de 3,63 % pour la période 2022-2031.



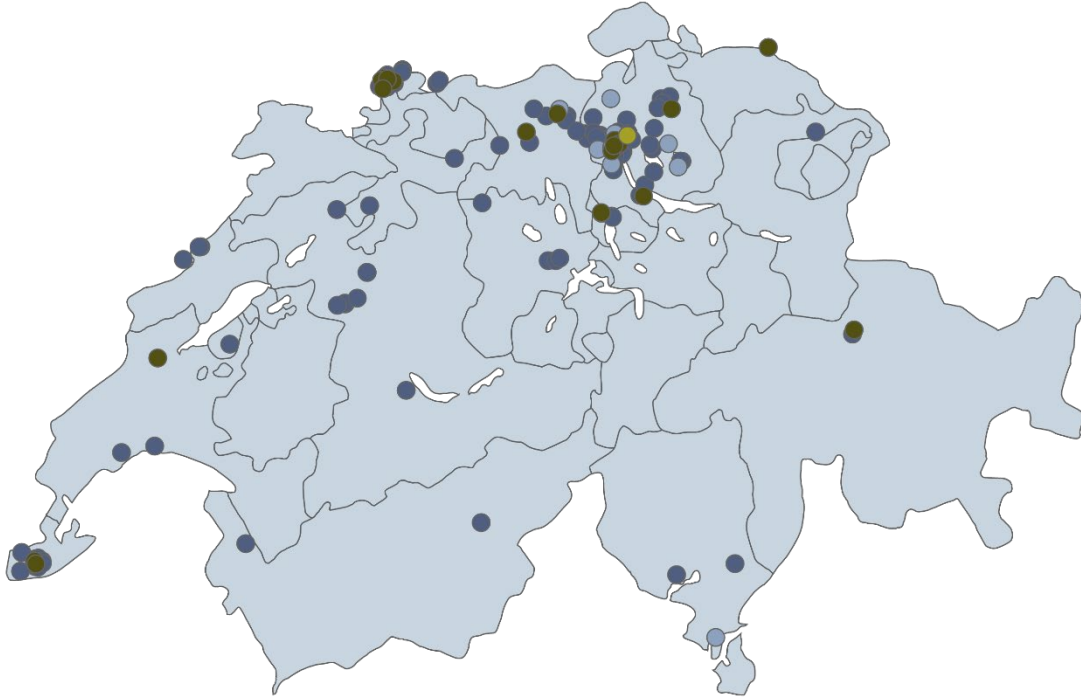
Birsfelden (BL), Baumgartenweg 5 à 10



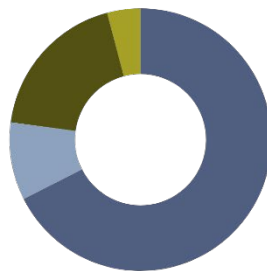
Allschwil (BL), Lindenstrasse 1



## SITUATION du portefeuille total



## COMPOSITION du portefeuille total\*



- 109 Biens immobiliers existants portefeuille, 67,53 %
- 9 Terrain à bâtir / projets portefeuille, 9,60 %
- 23 Biens immobiliers existants achat 2021, 18,75 %
- 1 Terrain à bâtir / projets achat 2021, 4,12 %

\* Pondération selon la valeur vénale à la clôture de l'exercice, le 31.12.2021

<sup>2</sup> Regroupement de terrains dans l'inventaire des biens immobiliers : Altmannsteinstrasse 30 à 34/Wehntalerstrasse 8 à Höri (ZH) avec surface regroupée située Wehntalerstrasse 10 ; Bernerstrasse Nord 202 à Zurich (ZH) avec acquisition 2021 de Bernerstrasse Nord 204-210

<sup>3</sup> 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 31.12.2027)

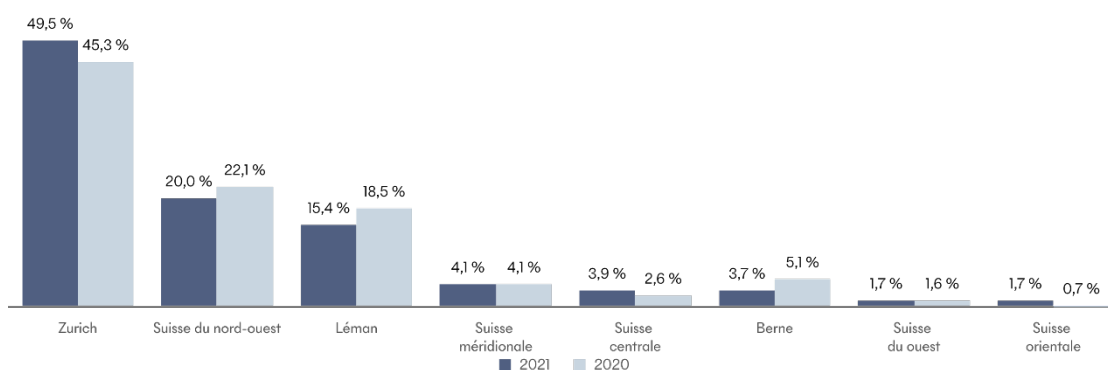
<sup>4</sup> Les événements survenus après la clôture de l'exercice, en particulier les effets de la COVID-19 (« coronavirus ») ainsi que la crise en Ukraine, ne sont pas pris en compte

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

## DIVERSIFICATION du portefeuille total

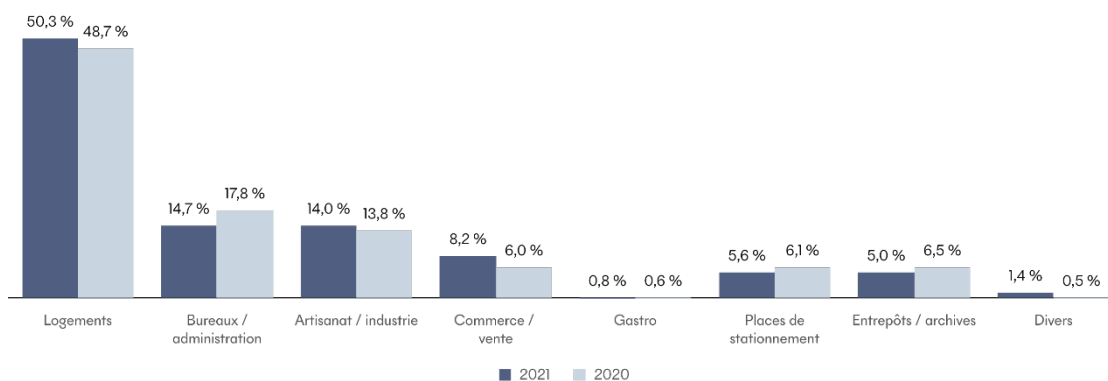
### Répartition géographique

À la clôture de l'exercice, le portefeuille<sup>5</sup> d'Akara Diversity PK s'étend à l'ensemble des huit marchés régionaux<sup>6</sup>. Par rapport au portefeuille 2020, la part de biens dans la région de Zurich a particulièrement augmenté (plus de 4,2 points de pourcentage), ainsi que celle dans les régions de la Suisse centrale et de la Suisse orientale, en raison des acquisitions 2021 et des réévaluations. La part de biens dans la région du lac Léman a en revanche diminué (3,1 points de pourcentage), de même que celle des régions du nord-ouest de la Suisse et de Berne (2,1 points de pourcentage). À la fin de l'année 2021, les trois principales régions s'élèvent à 84,9 % et ont perdu un point de pourcentage par rapport à 2020.



### Répartition sectorielle

Dans le cadre de la stratégie de placement de l'exercice 2021, le loyer net [PRÉVISIONNEL]<sup>7</sup> pour un usage résidentiel a augmenté de 1,6 point de pourcentage supplémentaire pour atteindre plus de 50%. Par ailleurs, la part commerciale du commerce et des ventes a augmenté de 2,2 points de pourcentage, tandis que les usages commerciaux des bureaux et de l'administration ont diminué de 3,1 points de pourcentage.



<sup>5</sup> Biens immobiliers existants, y compris terrains à bâtir / projets selon la valeur vénale à la clôture de l'exercice du 31.12.2021 ou du 31.12.2020

<sup>6</sup> Régions Monitoring selon Wüest Partner

<sup>7</sup> Biens immobiliers existants, y compris terrains à bâtir / projets selon le loyer net [PRÉVISIONNEL] à la clôture de l'exercice du 31.12.2021 ou du 31.12.2020

## CHIFFRES CLÉS Acquisitions 2021

24

NOUVEAUX BIENS

21 millions de CHF

Ø VOLUME IMMOBILIER

507 millions de CHF

VALEUR VÉNALE

23 %

VALEUR VÉNALE

Sur la base du portefeuille total

3,16 %

Ø RENDEMENT BRUT

[PRÉVISIONNEL] Constructions finies

2,46 %

Ø RENDEMENT NET

Constructions finies

42 %

LOYER NET RÉSIDENTIEL

[PRÉVISIONNEL]

17 %

LOYER NET TOTAL

[PRÉVISIONNEL] sur la base du  
portefeuille total

4,3

Ø VALEUR D'EMPLACEMENT

71 %

EMPLACEMENT

Dans les 3 plus grandes villes de Suisse

~550

APPARTEMENTS

Selon achèvement des constructions

~ 25 930 m<sup>2</sup>

SURFACE COMMERCIALE

Selon achèvement des constructions



## ACQUISITIONS

Au cours de l'exercice 2021, environ 1 020 biens immobiliers ont été examinés dans le cadre des recherches d'acquisition. Sur ces derniers, 2,35 % ont satisfait aux critères stricts d'Akara Diversity PK et ont été achetés (depuis le lancement du fonds, environ 5 390 biens immobiliers avec un taux d'acquisition à l'unité de 2,63 %). À la clôture de l'exercice, 23 biens et un terrain à bâtir d'une valeur vénale totale de 506,99 millions de CHF ou d'une valeur vénale prévue après achèvement des constructions<sup>8</sup> d'environ 640 millions de CHF sont devenus la propriété d'Akara Diversity PK.

À la clôture de l'exercice, les acquisitions 2021 représentent 16,90 % du nombre de biens, 22,87 % des valeurs vénales agrégées et 16,79 % du loyer net [PRÉVISIONNEL] du portefeuille total. Si on exclut les effets de la réévaluation sur le portefeuille existant en 2020, concernant le développement de la valeur de marché et les variations de revenus locatifs, les augmentations de 31,49 % de la valeur vénale et de 21,29 % du loyer net [PRÉVISIONNEL], ainsi que la baisse de 1,72 point de pourcentage du ratio résidentiel sont dues aux biens acquis en 2021. La WAULT des acquisitions 2021 s'établit à 2,77 ans et comprend principalement des biens immobiliers pour lesquels des mesures de rénovation à court et moyen terme sont prévues et prises en compte pour un repositionnement.

Les taux d'escompte ou de capitalisation réels pondérés moyens de l'ensemble des acquisitions 2021 sont de 2,16 % et 2,19 %, respectivement. Les taux moyens sont parfois inférieurs de 0,43 et 0,47 point de pourcentage, respectivement, aux valeurs de comparaison de l'ensemble du portefeuille à la clôture de l'exercice, du fait des meilleurs emplacements urbains. Les emplacements métropolitains centraux du portefeuille acquis en 2021 se reflètent également dans le rendement net moyen des constructions finies prévus<sup>9</sup> pour les dix prochaines années (2022-2031), qui est de 2,52 % ou 0,50 point de pourcentage inférieur au rendement moyen de l'ensemble du portefeuille.

La valeur vénale moyenne des acquisitions se chiffre à 21,12 millions de CHF ou, après achèvement des constructions, à 26,65 millions de CHF. Après achèvement des constructions, quelque 550 appartements et environ 25 930 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales s'ajouteront à l'ensemble du portefeuille. Les acquisitions contribuent à la poursuite de la diversification stratégique de l'ensemble du portefeuille. Elles se situent à 71,28 % dans l'une des trois plus grandes villes de Suisse (Zurich, Genève, Bâle), et ont ainsi, avec 0,24 point, une note d'emplacement supérieure à celle de l'ensemble du portefeuille. Avec une note d'emplacement moyenne de 4,52, les biens achetés dans la région de Genève obtiennent les meilleurs résultats, suivis par ceux de la région de Zurich avec 4,41.



Genève (GE), Rue Charles-Giron 1

(En propriété depuis 2017 : rue Charles-Giron 8)



Zurich (ZH), Bernerstrasse Nord 204-210

(En propriété depuis 2019 : Bernerstrasse Nord 202)

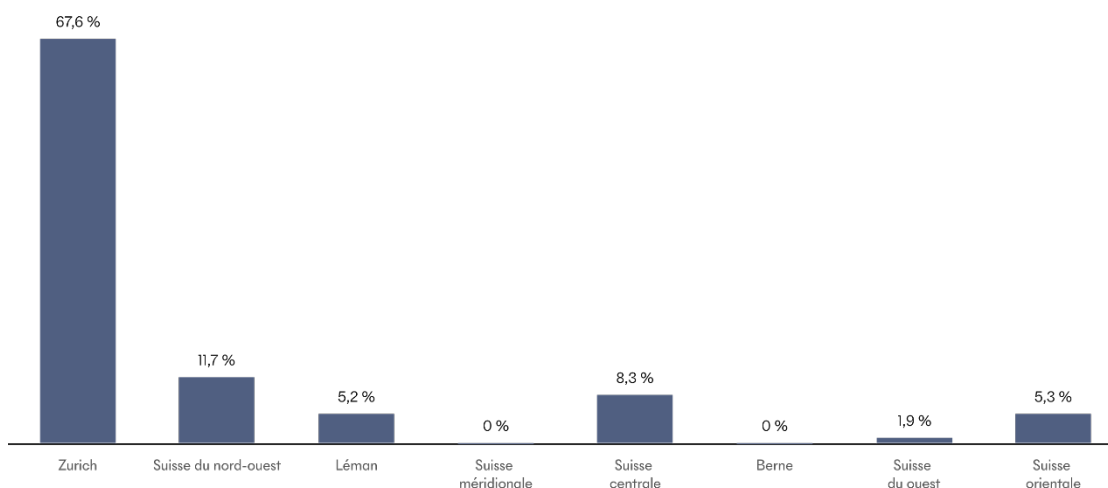
<sup>8</sup> Sur la base des hypothèses des évaluations DCF utilisées pour le présent rapport de gestion, en tenant compte des investissements prévus jusqu'à la date de l'achèvement de tous les projets de construction du portefeuille (date de référence au 31.12.2027)

<sup>9</sup> Les événements survenus après la clôture de l'exercice, en particulier les effets de la COVID-19 (« coronavirus ») ainsi que la crise en Ukraine, ne sont pas pris en compte

## DIVERSIFICATION des acquisitions 2021

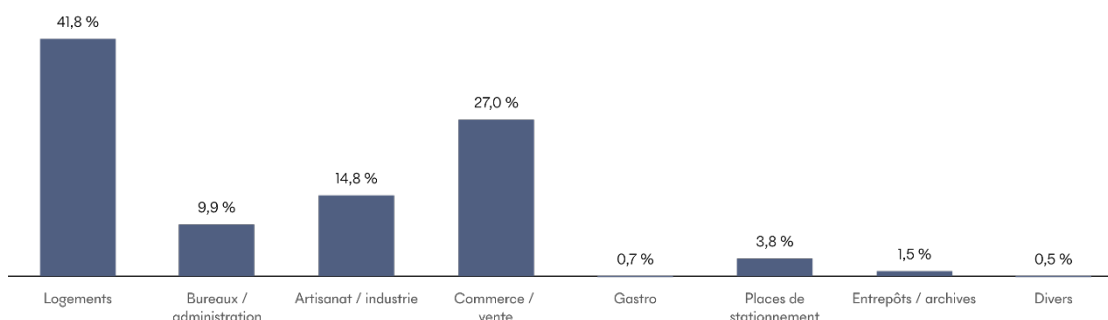
### Répartition géographique

En ce qui concerne l'élargissement géographique<sup>10</sup>, l'accent a été mis sur les emplacements urbains et les grandes villes suisses. Près de 68 % de tous les achats 2021 se situent dans la région de Zurich (dont plus de 91 % dans la ville de Zurich) et affichent un volume immobilier moyen supérieur d'environ 13 millions de CHF au volume total du portefeuille acquis en 2021. Les acquisitions de près de 12 % dans la région du nord-ouest de la Suisse se situent à plus de 37 % dans la ville de Bâle, et se répartissent pour moitié entre les cantons de Bâle et d'Argovie.



### Répartition sectorielle

L'extension sectorielle<sup>11</sup> s'est concentrée, avec un peu moins de 42 %, sur des revenus locatifs nets [PRÉVISIONNELS] provenant d'un usage résidentiel. Après achèvement des constructions, la part résidentielle des immeubles acquis en 2021 et du développement de projets augmentera de 16,30 points de pourcentage supplémentaire afin d'accroître encore le rendement résidentiel du portefeuille global conformément à la stratégie de placement. En outre, les achats 2021 génèrent un revenu locatif net [PRÉVISIONNEL] d'environ 27 % pour le commerce et la vente dans un excellent micro-emplacement dans la ville de Zurich, et de près de 15 % dans le secteur industriel et commercial.



<sup>10</sup>Biens immobiliers existants y compris terrains à bâtir / projets selon la valeur vénale à la clôture de l'exercice du 31.12.2021

<sup>11</sup> Biens immobiliers existants y compris terrains à bâtir / projets selon le loyer net [PRÉVISIONNEL] à la date du clôture de l'exercice du 31.12.2021

## NOTE D'EMPLACEMENT ET DE BIEN IMMOBILIER

---

# 4,1

**Ø VALEUR D'EMPLACEMENT**

Échelle 1-5 (mauvais-excellent)

---

---

# 3,8

**Ø VALEUR DU BIEN**

Échelle 1-5 (mauvais-excellent)

---

Tous les terrains obtiennent à la clôture de l'exercice une note d'emplacement<sup>12</sup> minimale de 3. Environ 87 % dépassent la note de 3,5, et, grâce notamment aux acquisitions 2021 et leurs excellents micro-emplacements, ont pu connaître une augmentation d'environ 2 points de pourcentage par rapport à l'année précédente. Les immeubles d'habitation situés Arosastrasse 6 et 8 à Zurich (ZH) et Geissbergweg 21, 25 et 27 à Zurich (ZH) partagent la valeur maximale de 4,8. La note d'emplacement la plus basse de 3,1 est attribuée à la superficie consolidée du terrain situé Altmannsteinstrasse 30 à 34 et Wehntalerstrasse 8 et 10 à Höri (ZH), pour lesquels des scénarios de développement de projets de repositionnement sont en cours d'élaboration, et pour lesquels un rendement brut moyen prévu<sup>13</sup> [PRÉVISIONNEL] de 12,92 % pour la période 2022-2031 doit être atteint après exploitation du potentiel de surface inutilisé. La note d'emplacement moyenne de l'ensemble du portefeuille est de 4,1, et a pu progresser de 0,1 point par rapport aux comptes annuels 2020 suite aux acquisitions de l'exercice 2021 dont la note moyenne est supérieure à 4,3.

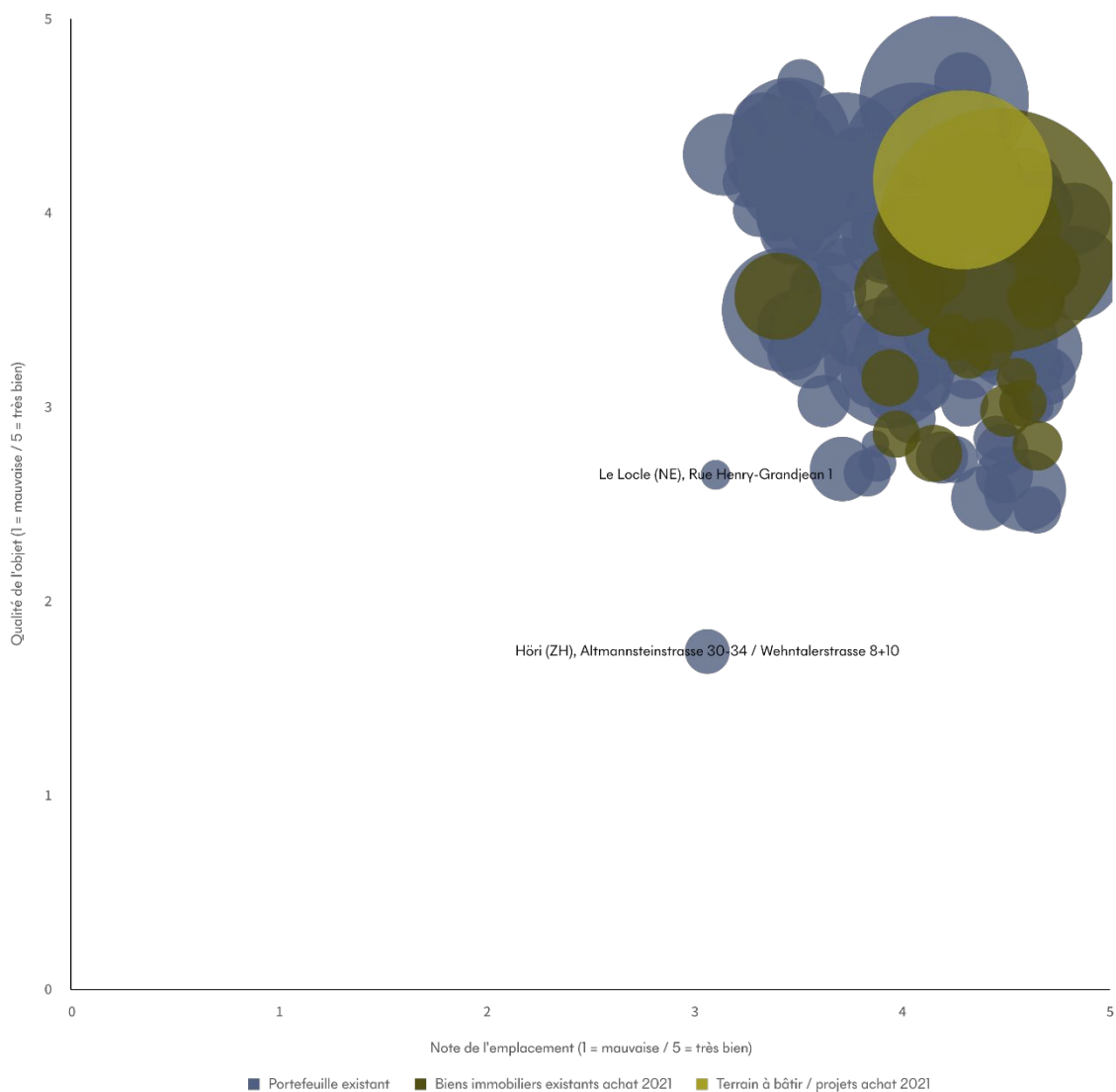
Environ 87 % des acquisitions de l'ensemble du portefeuille ont atteint la note de qualité moyenne<sup>12</sup> d'au moins 3, et environ 59 % celle de 3,5. Cela correspond à une amélioration d'environ un point de pourcentage par rapport à l'année précédente, notamment en raison des rénovations terminées. La note de qualité moyenne des biens immobiliers de l'ensemble du portefeuille ainsi que celle des acquisitions 2021 s'établissent à environ 3,8. Le bien qui obtient la note la plus élevée de 4,7 est l'immeuble à usage commercial situé Peter-Merian-Strasse 47 à Bâle (BS). Parmi les biens immobiliers existants, sans compter les démolitions, celui qui obtient la note la plus faible de 2,5 est le bien situé Rankstrasse 17 à Zurich (ZH), pour lequel des mesures de réhabilitation d'un montant d'environ 1,8 million de CHF sont prévues. Les provisions pour rénovation sont prises en compte aussi bien lors de l'achat que de la planification des investissements pour les dix prochaines années, de sorte que la qualité du bien peut être augmentée en temps voulu et au moyen de mesures appropriées, conformément à l'approche de gestion active du fonds.

<sup>12</sup> Pondération selon la valeur vénale à la clôture de l'exercice du 31.12.2021

<sup>13</sup> Les événements survenus après la clôture de l'exercice, en particulier les effets de la COVID-19 (« coronavirus ») ainsi que la crise en Ukraine, ne sont pas pris en compte



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



## DURÉES DES BAUX COMMERCIAUX

**4,16 ans**

WAULT

**10 %**

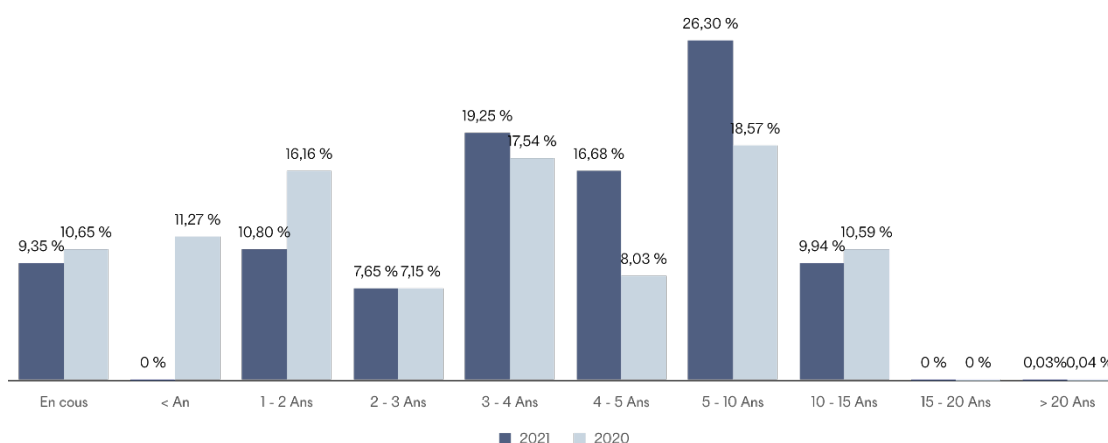
WAULT

≥ 10 ans

La durée moyenne des contrats de bail à durée déterminée (WAULT) s'élève à 4,16 ans à la clôture de l'exercice et est inférieure de 0,35 an à celle des comptes annuels 2020. Les biens acquis en 2021, qui seront majoritairement soumis à des mesures de rénovation à court et moyen terme, ont une WAULT de 2,77 ans et raccourcissent ainsi la WAULT du portefeuille existant de 0,35 an, laquelle aurait été de 4,51 ans sans acquisitions.

À la clôture de l'exercice, sur l'ensemble des contrats de bail d'immeubles commerciaux, 9,35 % étaient des contrats de bail à durée indéterminée, qui ont pu être réduits de 1,30 point de pourcentage par rapport aux comptes annuels 2020. La gestion active du fonds a permis de réduire de 11,27 points de pourcentage les contrats de location d'une durée maximale d'un an, notamment grâce à des prolongations de contrats de location, pour atteindre 0 %.

Les contrats d'une durée résiduelle de dix ans ou plus représentent 9,97 % des contrats. Ils concernent six biens immobiliers de l'ensemble du portefeuille. En considérant l'année civile, le plus haut cumul de contrats de bail commerciaux arrivant à échéance s'élève à 19,25 % en 2024, concerne 16 biens immobiliers et est réparti entre 32 locataires, dont le plus important représente environ 24,12 %.



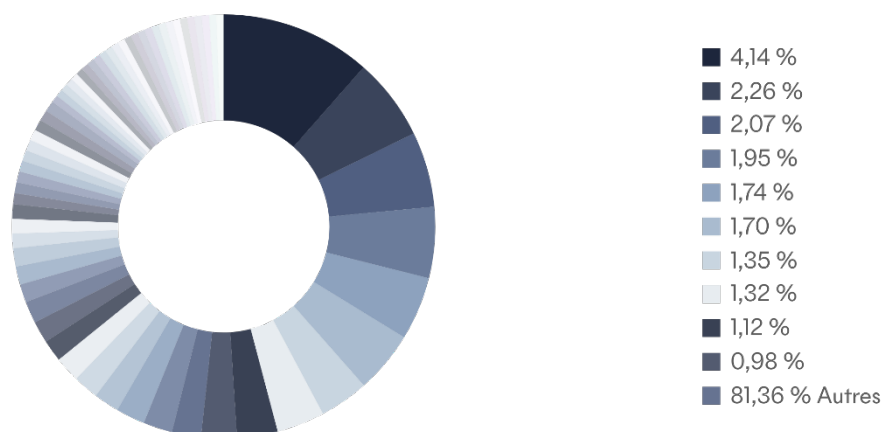
## PRINCIPAUX LOCATAIRES

**4,14 %**

PRINCIPAL LOCATAIRE

**19%**DIX PRINCIPAUX  
LOCATAIRES

Le locataire le plus important représente 4,14 % de l'ensemble des revenus locatifs. Les trois principaux locataires représentent au total 8,47 %, les cinq principaux 12,16 % et les dix principaux 18,63 %. Au total, 2 805 locataires sont représentés dans le portefeuille du fonds.





## VACANCES

**5,82 %**

### TAUX DE PERTES DE LOYERS

Constructions finies

**5,15 %**

### TAUX DE VACANCE

Calculé au jour de référence<sup>\*.14</sup>

\* Hors catégorie Terrains à bâtir, y compris démolitions et constructions en cours, réhabilitations, premières locations

## PREMIÈRES LOCATIONS

Toutes les premières locations de l'exercice 2020 ont été absorbées avec succès par le marché. Cela concerne d'une part les 40 logements répartis en quatre bâtiments du complexe de constructions nouvelles « Wohnpark Quadro » situé Bahnhofplatz 3a à 3d à Wangen b. Olten (SO). Cela vaut aussi pour l'immeuble de style Art nouveau de 120 ans, qui compte dix appartements assaniés avec goût, situé Kanzleistrasse 107 à Zurich (ZH).

De même, la majorité des constructions achevées qui ont été remises en commercialisation au cours de la période sous revue sont toutes louées à la clôture du 31 décembre 2021. Il s'agit d'une part des 18 appartements du nouveau bâtiment situé Grubenstrasse 26 à Urtenen-Schönbühl (BE), qui ont été mis sur le marché début février 2021 et sont tous loués au début de la livraison. Cela englobe d'autre part les 76 appartements des trois nouveaux bâtiments situés Jesuitenweg 28 à 32 à Brigue-Glis (VS), avec livraison progressive en septembre 2021, octobre 2021 et novembre 2021, qui étaient déjà tous loués avant le début de la livraison. De plus, depuis février 2021, les 21 unités d'habitation surélevés ainsi que les arcades qui se trouvent Route des Acacias 36 à Carouge (GE) sont toutes louées. De même, les 24 appartements surélevés situés Rue de la Prulay 39 et 45 à Meyrin (GE), avec livraison progressive en septembre 2021 et novembre 2021, ont déjà été tous loués avant le début de la livraison. L'aménagement des appartements en toiture situés Rue Charles-Giron 8 à Genève (GE) a par ailleurs été achevé en avril 2021.

La situation locative des immeubles en première location<sup>15</sup> au 31 décembre 2021 était la suivante :

Adresse	Début Première location	Vacance au 31.12.2021 %	Vacance au 31.12.2020 %	Remarque
Locarno (TI), « Residenza due effe », Via Bartolomeo Varenna 20a et 20b / Via Alberto Franzoni 5	01.06.2021	59,16	s/o	Au 31.12.2021 : Mise en location intégrale des 602 m <sup>2</sup> de surfaces commerciales ; 47 appartements sur 96 loués

<sup>14</sup> Adaptation de la détermination du taux de surfaces vacantes à la date de référence de l'exercice 2021 : Intégration de tous les taux de vacance à la clôture de l'exercice (jusqu'à fin 2020, uniquement les taux de vacance supérieurs à 2 mois à la clôture de l'exercice)

<sup>15</sup> Constructions achevées au 31.12.2021 dans la catégorie « Terrains à bâtir, y compris démolitions et constructions en cours » des exercices précédents 2020 / 2019

## PERTES DE LOYERS

Pour l'exercice 2021, le taux réel de pertes de loyers de 0,83 point de pourcentage est inférieur au taux de vacance prévu dans les évaluations DCF<sup>16</sup> et intégré dans le prix lors de l'acquisition d'un bien immobilier. Le taux de pertes de loyers<sup>17</sup> s'élève à 5,82 % et a pu être réduit de 0,51 point de pourcentage par rapport aux comptes annuels 2020 grâce aux acquisitions qui ont pu être louées avec succès en 2021, avec un taux de pertes de loyers de 3,66 %, et à la gestion active du portefeuille existant 2020 (à périmètre comparable : -1,47 point de pourcentage).

Après déduction des immeubles en première location ou en réhabilitation, il en résulte pour le portefeuille total un taux de logements vacants<sup>18</sup> de 5,15 %. Par rapport aux comptes annuels précédents, celui-ci est supérieur de 0,46 point de pourcentage, en utilisant la même méthode de calcul<sup>18</sup>, compte tenu des mesures de rénovation préparées vers la fin de l'exercice 2021. Les deux pertes de loyers les plus importantes, qui représentent 46,06 % des surfaces vacantes à la clôture de l'exercice, ont un rendement brut moyen [RÉEL] de 7,45 %. Les dix pertes de loyers les plus importantes représentent 77,55 % des surfaces vacantes et offrent un rendement brut moyen [RÉEL] de 3,69 %. La plus grande part, 26,37 % des pertes de loyers, est imputable à l'immeuble commercial situé Industriestrasse 22 à Volketswil (ZH), qui affiche un rendement brut [RÉEL] de 7,25 % et dont les espaces commerciaux seront intégralement loués en 2022. L'immeuble commercial situé Grubenstrasse 11 à Urtenen-Schönbühl (BE), pour lequel une rénovation partielle avec aménagement des combles est en cours, a enregistré la deuxième part la plus importante des pertes de loyers (19,69 %), avec un rendement brut [RÉEL] de 7,70 %.



<sup>16</sup> Valorisations DCF utilisées pour le présent rapport de gestion à la clôture au 31.12.2021 ou à la date d'acquisition

<sup>17</sup> Biens exclusifs de la catégorie Terrains à bâtir, y compris démolitions et constructions en cours

<sup>18</sup> Adaptation de la déduction du taux de vacance à la date de référence de l'exercice 2021 : Intégration de tous les taux de vacance à la clôture de l'exercice (jusqu'à fin 2020, uniquement les taux de vacance supérieurs à 2 mois à la clôture de l'exercice)

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

**CHIFFRÉS CLÉS** Portefeuille total après achèvement des constructions

---

**142**

BIENS IMMOBILIERS

---

---

**18** millions de CHF

Ø VOLUME IMMOBILIER

---

---

**2 598** millions de CHF

VALEUR VÉNALE

---

---

**+17** %

VALEUR VÉNALE

Par rapport au 31.12.2021

---

---

**672** millions de CHF

PROJETS ACTUELS

Total jusqu'au 31.12.2027

---

---

**312** millions de CHF

VOLUME  
D'INVESTISSEMENT

En suspens jusqu'au 31.12.2027

---

---

**60** %

LOYER NET RÉSIDENTIEL  
[PRÉVISIONNEL]

---

---

**+54** %

LOYER NET RÉSIDENTIEL  
[PRÉVISIONNEL] par rapport au  
31.12.2021

---

---

**~ 3 060**

APPARTEMENTS

---

---

**+31** %

APPARTEMENTS

Par rapport au 31.12.2021

---

---

**~ 197 450** m<sup>2</sup>

SURFACE COMMERCIALE

---

---

**+3** %

SURFACE COMMERCIALE

Par rapport au 31.12.2021

---



## PROJETS

Le volume total des projets s'élève à environ 672 millions de CHF à la clôture de l'exercice et concerne 44 terrains. À la clôture de l'exercice, Akara Diversity PK dispose d'un volume d'investissement garanti en cours d'environ 312 millions de CHF pour de futurs développements de projets, projets de construction, réhabilitations et transformations jusqu'à fin 2027.

La valeur vénale à la clôture de l'exercice pourra ainsi augmenter d'environ 16 % pour atteindre plus de 2 598 millions de CHF après achèvement<sup>19</sup> des constructions. Le volume immobilier moyen de la valeur vénale du portefeuille sera porté à plus de 18,30 millions de CHF, soit une hausse de près de 2,70 millions de CHF par bien. 720 nouveaux appartements et environ 5 990 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces commerciales sont prévus. Après achèvement des constructions, le portefeuille comprendra près de 3 060 appartements et environ 197 450 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales. Le loyer net [PRÉVISIONNEL] augmentera d'environ 30 %, et les revenus locatifs issus des logements d'environ 54 %.

Deux projets de construction et deux grands projets de transformation ont pu être menés à bien au cours de l'exercice 2021. Dans l'immeuble à usage mixte situé Hauptstrasse 28 et 30 à Birsfelden (BL), trois appartements supplémentaires ont été construits grâce à des restructurations et les espaces de stockage ont été transformés en surfaces de bureaux avec un aménagement moderne, tandis que la rénovation de la façade s'est inspirée du bleu de la Birse voisine. L'immeuble d'habitation situé Rue de la Prulay 39 et 45 à Meyrin (GE) a été surélevé de deux étages supplémentaires, avec une construction modulaire avec des éléments composites bois-béton, et dispose désormais de 24 nouveaux appartements, d'un toit végétalisé pour la biodiversité et d'une meilleure isolation grâce à la rénovation de la façade. Un nouveau complexe de construction a vu le jour à l'angle de Via Bartolomeo Varenna 20a et 20b et de Via Alberto Franzoni 5 à Locarno (TI). En tant que « centre de santé », il propose 94 petits appartements avec des structures accessibles en fauteuil roulant et une offre de services adaptée aux logements pour personnes âgées. En outre, un nouveau lotissement a été réalisé Jesuitenweg 28 à 32 à Brigue-Glis (VS), avec 76 logements et des loggias généreuses.

Un nouveau développement de projets et trois grands projets de transformation ont également été lancés au cours de l'exercice 2021. À l'angle de Winterthurerstrasse 703 et d'Ueberlandstrasse 370 à Zurich (ZH), le concept de projet prévoit plus de 215 logements sur la superficie consolidée du terrain, environ 520 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux ainsi qu'une composante commerciale d'environ 1 180 m<sup>2</sup>. En ce qui concerne les immeubles à usage mixte situés Rietterstrasse 49 et 51 à Zurich (ZH), sept nouveaux appartements sont prévus dans le cadre de la rénovation via des restructurations de surfaces ainsi que via l'aménagement des combles. Les immeubles d'habitation situés Arosastrasse 6 et 8 à Zurich (ZH) doivent être entièrement rénovés dans le respect des 100 ans du bâtiment, agrandis de trois appartements supplémentaires à travers des optimisations de surfaces et certifiés selon le label MINERGIE. Concernant l'immeuble de style Art Nouveau à usage mixte situé Müllerstrasse 57 à Zurich (ZH), les plans des appartements doivent être optimisés dans le cadre de la rénovation totale préservant le charme de l'ancien bâtiment et adaptés aux exigences actuelles, un aménagement du dernier étage doit être réalisé et des balcons ou terrasses de toit supplémentaires doivent être créés.



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



Brigue-Glis (VS), Jesuitenweg 28 à 32

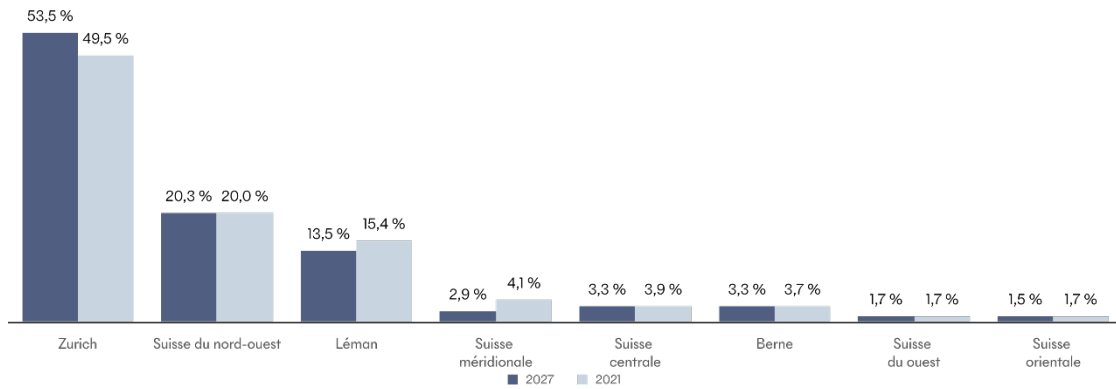
<sup>19</sup> Sur la base des hypothèses des évaluations DCF utilisées pour le présent rapport de gestion, en tenant compte des investissements prévus jusqu'à la date de l'achèvement de tous les projets de construction du portefeuille (date de référence au 31.12.2027)

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

## DIVERSIFICATION Portefeuille total après achèvement des constructions

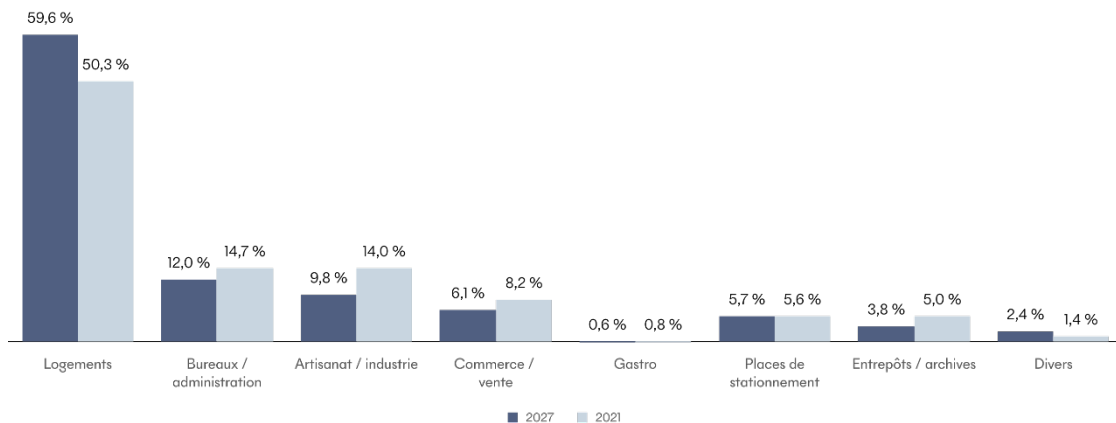
### Répartition géographique

La région de Zurich gagnera quatre points de pourcentage, principalement en raison des deux grands développements de projets à Uitikon (ZH) ainsi qu'à Zurich-Schwamendingen (ZH) après achèvement<sup>20</sup> des constructions et compte tenu des évolutions prévues de la valeur de marché jusqu'au 31 décembre 2027. Toutes les autres régions, à l'exception de la région du nord-ouest de la Suisse, diminueront en conséquence du fait de l'Akara Tower érigée à Baden (AG).



### Répartition sectorielle

Après achèvement<sup>21</sup> des constructions et compte tenu de l'évolution des revenus locatifs jusqu'au 31 décembre 2027, le revenu locatif net [PRÉVISIONNEL] en usage résidentiel augmentera de plus de neuf points de pourcentage par rapport à la clôture de l'exercice. Au 31 décembre 2027, Akara Diversity PK détiendra 59,6 % de logements et se situera toujours dans la fourchette cible de la stratégie de placement, laquelle vise à obtenir une répartition équitable entre l'usage résidentiel et commercial (±15 points de pourcentage).



<sup>20</sup> 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 31.12.2027)

<sup>21</sup> 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 31.12.2027)

## BÂTIMENTS ACHEVÉS

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

« Le centre commercial de proximité a été repositionné sous le nom de « BirsWelle ». Du fait de son emplacement de premier choix avec arrêt de bus/tramway juste devant l'entrée et accès par l'autoroute A3, il constitue le coup d'envoi du nouveau marketing local de cette commune qui s'est développée en même temps que Bâle, et, grâce à des restructurations, comprend également des appartements et des surfaces de bureaux supplémentaires avec un aménagement moderne, tandis que la nouvelle façade s'est inspirée du bleu de la Birse voisine. »



Avant la transformation : Centre commercial de proximité « Bärencenter »



Appartement témoin



Après achèvement :  
Logement 57,4 % | Bureaux et administration 19,2 % | Commerce et industrie 1,9 % | Commerce et vente 14,3 % | Parking 5,7 % | Entrepôts et archives 0,9 % | Divers 0,6 %

**BIRSWELLE**

### Faits marquants

- La construction a démarré en avril 2021, avec la fin de la rénovation en novembre 2021 et les aménagements locatifs jusqu'en juillet 2022.
- Des surfaces commerciales restructurées ou rénovées et de nouveaux appartements ont été mis sur le marché en décembre 2021, les surfaces commerciales étant louées à environ 35 % fin 2021 et les appartements en première occupation déjà entièrement loués

## RAPPORT D'ACTIVITÉ

*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 / rénovation	1972 / 2021
Superficie du terrain	3 067 m <sup>2</sup>
Surface utile	6 391 m <sup>2</sup>
Utilisation	51 (48 avant rénovation) logements 3 029 m <sup>2</sup> de commerces
Portefeuille d'appartements	1, 2, 2,5, 3, 3,5, 4, 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

#### Projet

Mise en œuvre	T2 2021 à T4 2021
Volume de projet	8,10 millions de CHF
Type de projet	Rénovation avec repositionnement
Attributions	Exécution des travaux : CONSILIUM Architektur & Baumanagement GmbH, Bâle Commercialisation : Adimmo AG, Bâle
Site web de commercialisation	<a href="http://www.birswelle.ch">www.birswelle.ch</a>

#### 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 minutes à pied/6 minutes à pied

#### Emplacement

L'immeuble à usage mixte se trouve sur l'axe principal 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 des plans de réorganisation et de la distinction « Fair Trade Town » visée, il faut s'attendre à une nouvelle valorisation de la ville.

#### Description

L'immeuble vieillissant n'a pas seulement subi de légères mesures de rénovation, il est également présenté sous le nouveau nom de « BirsWelle ». Cet effort supplémentaire a permis de repositionner l'immeuble, d'adapter l'offre à la population environnante et de créer un portefeuille de locataires cohérent, ainsi que de générer durablement plus de revenus. Dans le cadre du repositionnement, le transfert des entrées de bureau au rez-de-chaussée en direction de la rue a permis d'obtenir un emplacement d'adresses renommé, d'accroître l'attractivité grâce à une signalétique homogène et d'établir une marque grâce à la nouvelle façade qui, sous les reflets du soleil, s'inspire du bleu de la Birse.

Grâce à des restructurations des surfaces, deux appartements supplémentaires de 4,5 pièces ainsi que deux studios ont été construits au deuxième étage à partir de salles d'eau. Au rez-de-chaussée, les surfaces commerciales ont par ailleurs été renovées et les sièges de jardin des quatre appartements ont été agrandis. Ce bien repositionné s'adresse aux jeunes ambitieux, aux célibataires et aux couples des environs. Christof Hiltmann, président de la commune de Birsfelden, est également convaincu par le concept : « La valorisation visée de la route principale, qui sera mise en œuvre sous forme de projet entre 2024-2026, sera ainsi un premier temps fort »<sup>22</sup>.

<sup>22</sup> PRESSE : Hiltmann, C. (29 juin 2021). Le président de la commune vous souhaite la bienvenue. Consulté le 28.02.2022, depuis <https://birswelle.ch/blog/4/dergemeindeprasidentheisstsie willkommen>



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

« Le complexe résidentiel certifié MINERGIE est situé dans l'agglomération de Genève, à proximité de la France, et dispose d'un réseau international direct grâce à l'autoroute A1 et l'aéroport de Genève. L'immeuble a été surélevé de deux étages supplémentaires, avec une construction modulaire avec des éléments composites bois-béton, afin de pouvoir intégrer 24 nouveaux appartements, un toit végétalisé a été créé pour la biodiversité et une meilleure isolation a été obtenue grâce à la rénovation de la façade. »



En propriété : deux parties médianes du bâtiment



Pendant les travaux de surélévation



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



Appartement témoin



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

### Faits marquants

- La surélévation a eu lieu en deux étapes pendant 12 à 14 mois, avec une pleine exploitation, avec le début des travaux en juillet 2020 et la fin des travaux en décembre 2021.
- Les premières occupations ont débuté en septembre et novembre 2021, avec une location complète avant la date de livraison.
- La certification MINERGIE a été accordée en juin 2020. Le certificat définitif est attendu à la fin du deuxième trimestre 2022.
- Maintien de l'image globale uniforme des deux barres d'habitation grâce à une bonne collaboration entre les quatre propriétaires individuels des six immeubles d'habitation.

*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 / rénovation	1961 / 2021
Superficie du terrain	927 m <sup>2</sup>
Surface utile	5 530 m <sup>2</sup> (4 197 m <sup>2</sup> avant surélévation)
Utilisation	96 (72 avant surélévation) logements
Portefeuille d'appartements	2, 3, 3,5, 4, 5 pièces
Durabilité	Label : MINERGIE (accordé) Chauffage : pompe à chaleur à extraction d'air et chauffage urbain Production propre d'électricité : installation photovoltaïque Matériaux de construction : chaîne d'approvisionnement des composants optimisée en CO2

**Projet**

Mise en œuvre	T2 2020 à T4 2021
Volume de projet	9,40 millions de CHF
Type de projet	Rénovation avec surélévation
Attributions	Exécution des travaux : Batineg SA, Genève Commercialisation : Les Régisseurs Associés SA, Genève

**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. L'emplacement attractif de Meyrin est également confirmé par la réception du prix Wakker 2022 : « La commune de l'agglomération de Genève montre de manière impressionnante comment le dialogue permet d'exploiter la diversité en tant que force. On parvient ainsi à réunir les préoccupations de l'homme et de la nature et à créer une culture de la construction très riche, avec une plus grande biodiversité pour tous. Une distinction honorable à l'occasion du 50e anniversaire du prix Wakker »<sup>23</sup>.

**Description**

Le projet s'est distingué par une grande complexité liée aux deux axes du bâtiment, chacun composé de trois bâtiments résidentiels attenants, avec en tout quatre propriétaires différents. Grâce à la bonne collaboration entre les propriétaires, l'aspect uniforme de toutes les unités du bâtiment a été conservé. Tant la rénovation que la surélévation ont eu lieu en pleine exploitation. En juin 2020, le complexe résidentiel a reçu le certificat MINERGIE.

Les deux parties du bâtiment ont été surélevées avec des éléments composites bois-béton afin d'intégrer 24 appartements compacts sur deux étages, tandis que la rénovation de la façade a permis d'assurer une isolation globalement plus élevée. La transformation et l'expansion se sont alignées 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 au moins 80 % de bois provenant de Suisse. Les nouveaux appartements, conçus selon des normes de construction simples et avec des plans fonctionnels, disposent de 2,5 et 3,5 pièces et de balcons couverts. Sur le toit, on a pensé à la biodiversité avec des espaces verts, tandis que les habitants sont alimentés en électricité photovoltaïque.

<sup>23</sup> PRESSE: Patrimoine suisse (13 janvier 2022). Prix Wakker 2022 de Patrimoine suisse à la commune de Meyrin à Genève. Consulté le 28.02.2022, depuis <https://www.heimatschutz.ch/news-detail/wakkerpreis-2022-an-meyrin>

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

« Le complexe résidentiel, finalisé en tant que « centre de soins », propose de petits appartements adaptés aux personnes âgées, avec des structures accessibles en fauteuil roulant et une offre de services à distance de marche de l'hôpital et de la gare. »



Pendant la construction



Zone de restauration



Appartement témoin



Après achèvement :  
Logement 81,8 % | Bureaux et administration 3,8 % | Commerce et vente 2,4 % | Restauration 3,5 % | Parking 7,9 % | Entrepôts et archives 0,6 %

### Faits marquants

- La construction du bâtiment a débuté en novembre 2019 et s'est achevée en juin 2021.
- Les surfaces commerciales sont entièrement louées, et les logements sont loués à environ 60 % (situation fin février 2022).
- Au profit des espaces extérieurs collectifs, le pavillon supplémentaire qui était éventuellement prévu n'a pas été réalisé.

## RAPPORT D'ACTIVITÉ

*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	2021
Superficie du terrain	4 452 m <sup>2</sup>
Surface utile	5 387 m <sup>2</sup>
Utilisation	94 unités d'habitation 973 m <sup>2</sup> de commerces
Portefeuille d'appartements	1,5, 2,5 et 3,5 pièces
Durabilité	Certificat énergétique du bâtiment : CEEB classe d'efficacité A (pour deux des trois parties du bâtiment) Chauffage/climatisation : pompe à chaleur eau-eau et refroidissement naturel (nappe phréatique) Production propre d'électricité : installation photovoltaïque E-mobilité : infrastructure de recharge Logement adapté aux personnes âgées

#### Projet

Mise en œuvre	T2 2019 à T3 2021
Volume du projet (γ comp. terrain)	41,35 millions de CHF
Type de projet	construction nouvelle
Attributions	Architecture : Wibag Bau AG, Locarno Exécution des travaux : Wibag Bau AG, Locarno Commercialisation : Wibag Bau AG, Locarno
Site web de commercialisation	<a href="http://www.2effe.ch">www.2effe.ch</a>

#### 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.

#### Description

L'immeuble de sept étages « Residenza due effe », réalisé en tant que « centre de santé », avec des logements adaptés aux personnes âgées, se compose de trois parties, dont deux disposent du certificat énergétique du bâtiment CEEB de classe d'efficacité A. Des installations photovoltaïques se trouvent sur les toits pour la production d'électricité propre, tandis que le refroidissement naturel assure une température ambiante agréable pendant les mois d'été.

Les 94 appartements compacts spécialement conçus pour les personnes âgées disposent de structures accessibles en fauteuil roulant, de grandes salles de bains et de balcons orientés vers l'ouest. Au rez-de-chaussée, une offre de services adaptée a été prévue, avec des soins à domicile, de la physiothérapie, un coiffeur, une pharmacie et un restaurant, à des prix équitables pour les habitants. L'objectif de la résidence est de permettre aux personnes âgées de vivre de façon autonome et autodéterminée le plus longtemps possible.

De petits appartements ont été prévus et réalisés en contrepoint de l'activité de construction existante dans les environs. Les appartements solides, bien construits et adaptés aux personnes âgées répondent aux exigences de la population âgée des environs, qui souhaite un appartement neuf et moderne et apprécie le confort intérieur. Les surfaces commerciales au rez-de-chaussée bénéficient d'une garantie de loyer de cinq ans.



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

« Le nouveau 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 grâce à l'accès à l'autoroute A9 et la gare à proximité, il est particulièrement bien relié aux employeurs attractifs de la région, comme le groupe chimique Lonza AG. Le nouveau centre hospitalier du Haut-Valais et l'école hôtelière sont à distance de marche. »



Pendant la construction



Appartement témoin



Perspective



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

### Faits marquants

- La construction du bâtiment a débuté en mars 2019 et s'est achevée en novembre 2021, tandis que les travaux d'aménagement extérieur seront terminés à l'été 2022.
- Les appartements ont été mis sur le marché en trois étapes, en septembre 2021, octobre 2021 et novembre 2021, et étaient tous loués avant le début de la livraison.

## RAPPORT D'ACTIVITÉ

*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	2021
Superficie du terrain	6 969 m <sup>2</sup>
Surface utile	4 490 m <sup>2</sup>
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)

#### Projet

Mise en œuvre (programmée)	T1 2019 à T3 2021
Volume du projet (en droit de superficie)	21,75 millions de CHF
Type de projet	construction nouvelle
Attributions	Architecture : AA Architektur Balzai AG, Brigue Exécution des travaux : invista AG, Sion Commercialisation : Eyer Immobilien GmbH, Glis
Site web de commercialisation	<a href="http://www.dreipark.ch">www.dreipark.ch</a>

#### 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 et valoriser la région. Le lotissement s'adresse aux travailleurs avec des familles ainsi qu'aux étudiants dans les hautes écoles voisines : liaison directe en TC, autoroute A9 à proximité immédiate et hôpital de Brigue et école hôtelière à distance de marche.

#### Description

Le lotissement « Dreipark » réalisé, qui se situe dans un parc de verdure, doit son nom à sa vue sur le Glishorn, le Riederhorn et le Folluhorn. La pompe à chaleur et le refroidissement naturel, avec raccordement au réseau énergétique Rhônesand, assurent une consommation d'énergie durable. Du fait de son emplacement en haute altitude, avec des mois d'hiver glaciaux et un terrain posant des difficultés de construction en ce qui concerne le garage souterrain dans la nappe phréatique, le projet a été confronté à des défis particuliers.

Le projet acquis en 2019 a fait l'objet d'importants développements internes, ce qui a permis par exemple de doubler la taille des loggias sans augmenter les coûts de construction. Les trois immeubles résidentiels de quatre étages, dont deux disposent d'un étage supplémentaire en attique, comprennent 76 appartements compacts et inondés de lumière avec des plans flexibles adaptés aux besoins des personnes actives et des étudiants de la région. Le nouveau bâtiment se distingue par son excellente qualité de construction et ses normes de construction modernes.

Avant le début des travaux, on savait qu'il n'y aurait que peu d'appartements neufs supplémentaires qui arriveraient sur le marché locatif local lorsque le lotissement résidentiel serait achevé. On pouvait donc s'attendre à une demande élevée, ce qui a été confirmé avec la location complète avant le début de la livraison.



## CONSTRUCTIONS EN COURS



Baden (AG), « Akara Tower », Brown Boveri Platz 4 : construction nouvelle



Uffikon (ZH), Leuen Waldegg : construction nouvelle



Fehraltorf (ZH), Wermatswilerstrasse 20 : construction nouvelle



Zurich (ZH), Soodstrasse 90 à 96 : construction nouvelle



Zurich (ZH), Oberwiesenstrasse 63 : construction de remplacement

## RAPPORT D'ACTIVITÉ

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

Terrain**	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Volume			Loyer net [PRÉVISIONNEL]***
							Volume au coût de CHF	Volume en cours de CHF	du projet (prévision) de CHF	
<b>DÉVELOPPEMENT DE PROJETS</b>										
Zurich (ZH), Winterthurerstrasse 703 / Ueberlandstrasse 370				■	■	■	91,87	84,27	176,14*	5,39
Uitikon (ZH), Leuen Waldegg	■	■	■	■	■	■	75,06	80,41	155,47*	6,13
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse/ Kantonsschulstrasse				■	■	■	9,49	20,28	29,77*	1,22
Höri (ZH), Altmannstrasse 30 à 34/ Wehntalerstrasse 8 et 10							6,02*	s/o	s/o	s/o
Zurich (ZH), Seebahnstrasse 141		■	■	■	■		3,52	2,21	5,73*	0,24
<b>PROJET DE CONSTRUCTION</b>										
Baden (AG), Brown Boveri Platz 4	■	■	■	■	■	■	58,02	57,37	115,39*	4,06
Paradiso (TI), Riva Paradiso 18	■	■	■	■	■		20,84	6,31	27,15*	0,00 (PPE)
Fehraltorf (ZH), Wermatswilerstrasse 20	■	■	■	■	■		12,72	4,76	17,48*	0,69
Zurich (ZH), Soodstrasse 90 à 96	■	■	■	■	■		13,61	3,57	17,18*	0,61
Zurich (ZH), Oberwiesenstrasse 63	■	■	■	■	■		3,42	6,68	10,10*	0,26
<b>TRANSFORMATION</b>										
Zurich (ZH), Rieterstrasse 49 et 51	■	■	■	■	■		0,65	3,23	3,88	0,69
Zurich (ZH), Arosastrasse 6 et 8	■	■	■	■			0,79	3,07	3,86	0,47
Zurich (ZH), Müllerstrasse 57	■	■	■	■			0,55	2,54	3,09	0,28
<b>Volume d'investissement total</b>							<b>296,56</b>	<b>274,70</b>	<b>565,24</b>	<b>20,04</b>
dont gagé :								84,24		

\* 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.

\*\*\* Selon achèvement



## DÉVELOPPEMENT DE PROJETS

### ZURICH (ZH), WINTERTHURERSTRASSE 703 / UEBERLANDSTRASSE 370

« Le nouveau bâtiment prévu dans le quartier en plein essor et adapté aux familles de Zurich Nord offre une accessibilité urbaine et suprarégionale supérieure à la moyenne. »



Carte



Terrain constructible



Après achèvement :  
Logement 88,8 % | Bureaux et administration 1,5 % | Commerce et industrie 4,5 % | Parking 5,1 % | Divers 0,1 %

## FAITS MARQUANTS

Phase	Contexte concurrentiel	Début du permis de construire	Obtention de l'autorisation	Autorisation définitive	Début du chantier	Commercialisation
Terrain	■				(prévu pour T1 2024)	

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

FAITS ET CHIFFRES

**Données clés**

Régime de propriété	Propriété exclusive
Année d'acquisition	2021
Superficie du terrain	10 273 m <sup>2</sup>

**Projet**

Mise en œuvre (programmée)	T1 2024 à T3 2026
Volume du projet (γ comp. terrain)	176,14 millions de CHF (prévisions)
Volume d'investissement (en suspens)	84,27 millions de CHF
Loyer net [PRÉVISIONNEL]	5,39 millions de CHF
Type de projet	construction nouvelle
Surface utile	15 767 m <sup>2</sup>
Utilisation	216 unités d'habitation 1 700 m <sup>2</sup> de commerces (γ compris 670 m <sup>2</sup> PPE)
Portefeuille d'appartements	1,5, 2,5, 3,5, 4,5 pièces
Durabilité	Label (en cours d'examen) : Minergie P-Eco ou équivalent

**Distances**

Accès à l'autoroute A1 / A4	4 minutes en voiture
Arrêt de bus/tramway	3 minutes à pied
Gare d'Oerlikon	14 minutes en transports en commun
Parking Mobility	3 minutes à pied
Aéroport de Zurich	12 minutes en voiture
Rives de la Glatt	5 minutes à pied

**Emplacement**

Le terrain se trouve dans le quartier de Zurich Nord, à proximité du centre de Schwamendingen. Il offre un accès à deux axes de transport urbains, ce qui permet de rejoindre très facilement tant le réseau de transport public que le réseau routier urbain. De plus, le réseau autoroutier suprarégional se trouve à proximité immédiate via l'autoroute A1 / A4. Au nord et à l'est se trouvent encore des bâtiments d'usage industriel et commercial, tandis qu'à l'ouest, de nouveaux lotissements caractérisent l'environnement. Les nombreux immeubles résidentiels récents témoignent du développement et du repositionnement continu du quartier, qui gagnent en valeur grâce à l'essor qui en découle. En raison de son caractère de village, qui remonte à la fondation alémanique au VI<sup>e</sup> siècle, Schwamendingen est très apprécié par les familles.

**Changement par rapport au 31.12.2020**

- Le transfert de propriété du terrain et de ses parcelles de regroupement a eu lieu en juillet 2021, novembre 2021 et décembre 2021.
- Un mandat d'étude avec plusieurs bureaux d'architectes sera à l'examen à fin du troisième trimestre 2022 ; le début de la construction n'aura lieu qu'au troisième trimestre 2024 (au lieu du premier trimestre 2024).

**Description**

Afin d'exploiter au mieux le site, un lotissement résidentiel est prévu avec une prime de site et une démolition de l'immeuble existant. Environ 216 logements de 1,5 à 4,5 pièces et près de 1 000 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces commerciales seront construits sur le site. Une vente partielle de surfaces commerciales en propriété par étages, d'une superficie d'environ 670 m<sup>2</sup>, est ici envisagée. Un mandat d'étude avec plusieurs cabinets d'architectes devrait être mis en œuvre au cours des deuxième et troisième trimestres 2022. Le positionnement du produit prévoit trois variantes différentes qui s'inspirent de la cité-jardin de Schwamendingen, conçue en 1948 par l'urbaniste Albert Steiner. L'objectif est, d'une part, de créer un espace de vie pour les jeunes familles et, d'autre part, une offre pour les célibataires, les couples et les logements de type « cluster ».



## UITIKON (ZH), LEUEN WALDEGG

« Le nouveau lotissement prévu, partiellement précertifié avec les labels SNBS Or et Platine, favorise la biodiversité avec des toits végétalisés ainsi que la production d'électricité propre avec des installations photovoltaïques, offre une vue dégagée ainsi qu'un espace de vie au calme dans un endroit fiscalement avantageux, et dispose d'un bon accès au réseau routier urbain et suprarégional grâce à l'autoroute A3. »



Chantier



Visualisation : étape 1 de construction « Épanouissement personnel »



Visualisation : étape 2 de construction « Bien-être »



Visualisation : étape 3 de construction « Autodétermination »



Après achèvement :  
Logement 94,0 % | Commerce et industrie 0,2 % | Parking 5,8 %

### FAITS MARQUANTS

Phase*	Procédure publique	Contexte concurrentiel	Début du permis de construire	Obtention de l'autorisation	Autorisation définitive	Début du chantier	Commercialisation
« Lea »	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
« Leandro »	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	(prévu pour T2 2022)	██████████
« Leo »	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	(prévu pour T3 2022)	██████████

\* 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, Wollerau (étape 1)

Commercialisation : smeyers AG, Emmen (toutes les étapes)

<sup>24</sup> PRESSE : immoInvest 21 (février 2022). Le quartier Leuengarten d'Uitikon-Waldegg poursuit sa croissance. Consulté le 28.02.2022, depuis <https://www.immo-invest.ch/das-leuengarten-quartier-in-uitikon-waldegg-waechst-weiter/>

## RAPPORT D'ACTIVITÉ

*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 <sup>2</sup>

#### Projet

Mise en œuvre (programmée)	T4 2021 à T2 2025
Volume du projet (γ comp. terrain)	155,47 millions de CHF (prévisions)
Volume d'investissement (en suspens)	80,41 millions de CHF
Loyer net [PRÉVISIONNEL]	6,13 millions de CHF
Type de projet	Construction nouvelle (4 terrains en 3 étapes)
Surface utile	16 117 m <sup>2</sup>
Utilisation	207 unités d'habitation 54 m <sup>2</sup> de commerces
Portefeuille d'appartements	1,5, 2,5, 3, 3,5, 4,5, 5,5 pièces
Durabilité	Label : SNBS Platine (« Lea » et « Leandro ») / SNBS Or (« Leo ») Chauffage/climatisation : pompe à chaleur eau glycolée/eau avec sonde géothermique et pompe à chaleur air/eau (avec régénération de la sonde) Production propre d'électricité : installation photovoltaïque avec regroupement pour autoconsommation E-mobilité : infrastructure de recharge
Site web de commercialisation	<a href="http://www.lea-uitikon.ch">www.lea-uitikon.ch</a> / <a href="http://www.leo-uitikon.ch">www.leo-uitikon.ch</a> / <a href="http://www.leandro-uitikon.ch">www.leandro-uitikon.ch</a>

#### 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 2021). 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 31.12.2020

- Le permis de construire a été définitivement approuvé depuis mars 2022 pour tous les terrains, avec le début des travaux prévu en décembre 2021 pour l'étape de construction « Lea », en avril 2022 pour l'étape « Leandro » et en septembre 2022 pour l'étape « Leo ».
- Précertification SNBS Platine accordée en août 2021 (certification SNBS Or effectuée selon l'ancienne procédure, sans précertification)
- La commercialisation a démarré : [www.lea-uitikon.ch](http://www.lea-uitikon.ch) / [www.leo-uitikon.ch](http://www.leo-uitikon.ch) / [www.leandro-uitikon.ch](http://www.leandro-uitikon.ch).

#### Description

Un espace de vie calme et durable sera créé sur les 4 terrains à bâtir à proximité de la ville lors des 3 étapes de construction nommées à partir du terme « Leuen » : « Leo », « Lea » et « Leandro ». Le label de durabilité SNBS Or est visé pour l'étape du lotissement « Leo », et le statut SNBS Platine a déjà reçu une promesse d'attribution pour les étapes « Lea » et « Leandro ». Au total sont prévus 17 immeubles résidentiels de 3 et 4 étages, soit 207 appartements pour la plupart exposés à 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 « 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. Les toitures végétalisées servent d'une part à la production d'électricité propre avec des installations photovoltaïques et d'autre part à promouvoir la biodiversité. La construction fait partie d'un plan d'aménagement avec des constructions neuves déjà réalisées dans le voisinage<sup>24</sup>.



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

## WETZIKON (ZH), PESTALOZZISTRASSE/KANTONSSCHULSTRASSE

« Le lotissement résidentiel prévu bénéficie d’une situation centrale dans une rue calme, à proximité immédiate de la gare et de l’école cantonale de Zurich Oberland. »



Carte avec droit d'achat pour la surface marquée en orange



Terrain



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

### FAITS MARQUANTS

Phase	Procédure publique	Contexte concurrentiel	Début du permis de construire	Obtention de l'autorisation	Autorisation définitive	Début du chantier	Commercialisation
Terrain	■					(prévu pour T4 2023)	

## RAPPORT D'ACTIVITÉ

*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	3 448 m <sup>2</sup>

#### Projet

Mise en œuvre (programmée)	T4 2023 à T2 2025
Volume du projet (γ comp. terrain)	29,77 millions de CHF (prévisions)
Volume d'investissement (en suspens)	20,28 millions de CHF
Loyer net [PRÉVISIONNEL]	1,22 million de CHF
Type de projet	construction de remplacement
Surface utile	4 637 m <sup>2</sup>
Utilisation	env. 47 unités d'habitation env. 212 m <sup>2</sup> de commerces
Portefeuille d'appartements	2,5, 3,5, 4,5, 5,5 pièces
Durabilité	s/o ; une certification de durabilité est prévue

#### 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 31.12.2020

- Le processus de conception et de planification du quartier est toujours en cours : le plan public définitif d'aménagement et de quartier devrait être repoussé à la mi-2023.
- Le début des travaux ne sera par la suite possible que mi-2024 (au lieu du quatrième trimestre 2023), avec une livraison mi-2026 (au lieu du troisième trimestre 2025).

#### Description

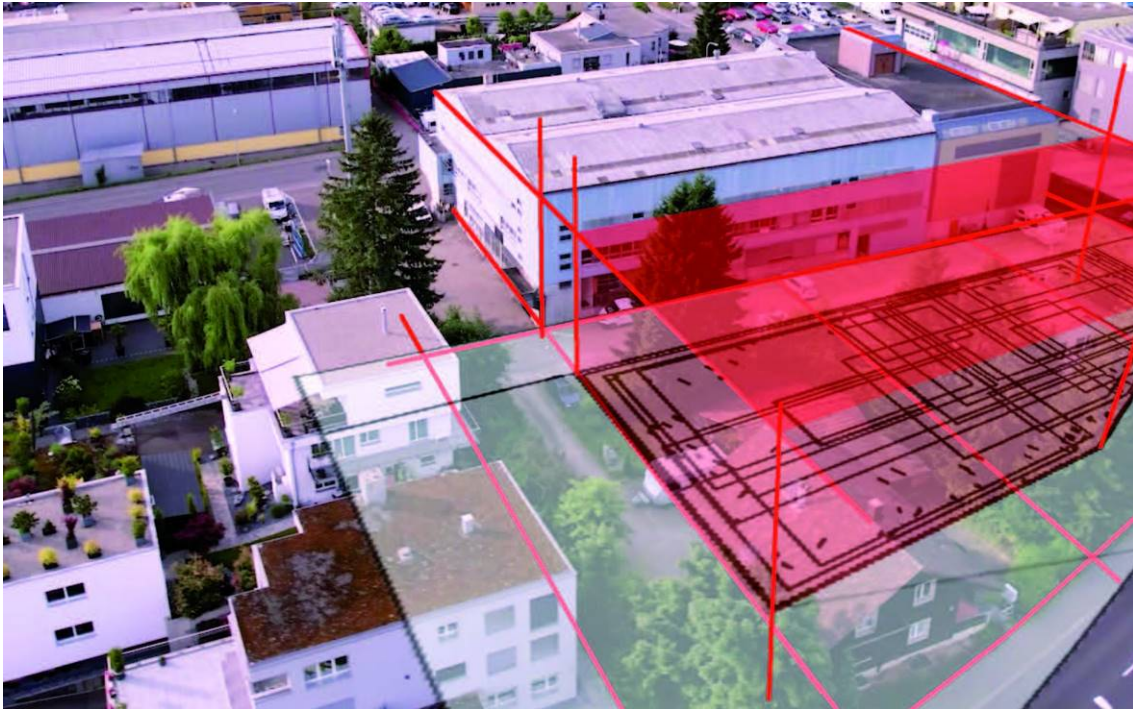
Il est prévu de construire sur les parcelles un lotissement de quatre immeubles d'habitation de six étages, 47 appartements et une petite proportion de bureaux et d'espaces commerciaux dans les surfaces du rez-de-chaussée. Le portefeuille d'appartements prévu se compose principalement d'appartements 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 bâtir<sup>25</sup>. 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.

<sup>25</sup> Non pris en compte dans le tableau des données et des faits

## 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. »



Étude de faisabilité



Portefeuille



Carte

### FAITS MARQUANTS

Phase	Début du permis de construire	Obtention de l'autorisation	Autorisation définitive	Début du chantier	Commercialisation
Terrain	s/o				

\* Attributions :

Planification générale : CH Architekten AG, Wallisellen

Commercialisation : Swiss Commercial Invest AG, Schindellegi



## RAPPORT D'ACTIVITÉ

*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 <sup>2</sup>

#### Projet

Mise en œuvre (programmée)	s/o
Volume du projet (y comp. terrain)	s/o
Volume d'investissement (en suspens)	s/o
Loyer net [PRÉVISIONNEL]	s/o
Type de projet	Repositionnement
Utilisation	Commerce
Site web du projet	<a href="http://www.swiss-ci.com/akara-hoeri">www.swiss-ci.com/akara-hoeri</a>

#### 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 juste avant le giratoire Grabackerstrasse/Wehntalerstrasse, conformément à l'état d'avancement de la planification connu à la 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 31.12.2020

- Le scénario de repositionnement prévoit probablement une rénovation des surfaces commerciales existantes personnalisables ainsi qu'une annexe supplémentaire en vue d'une valorisation de la superficie consolidée du terrain.
- Des négociations sont en cours avec plusieurs locataires potentiels pour des contrats de location de longue durée.
- La livraison des nouvelles surfaces locatives est possible au plus tôt à partir de 2024 : [www.swiss-ci.com/akara-hoeri](http://www.swiss-ci.com/akara-hoeri)

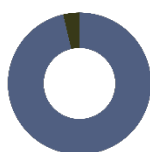
#### Description

Dans le but d'une part d'assurer une meilleure visibilité pour le trafic de transit et d'autre part d'exploiter de manière optimale le potentiel de surface inutilisé, l'immeuble commercial de quatre étages a été complété par l'immeuble résidentiel voisin de trois appartements avec un grand terrain. La superficie consolidée du terrain offre la possibilité d'une meilleure construction avec la réalisation de surfaces locatives supplémentaires. Après examen de différents scénarios d'exploitation et d'utilisation de l'ensemble du terrain, le plus probable est que l'immeuble commercial soit rénové avec une nouvelle annexe attenante ou indépendante. En particulier, la nouvelle annexe peut être adaptée individuellement aux besoins des futurs locataires d'ancrage (built-to-suit) et permet d'obtenir des surfaces de plancher comprises entre 2 500 m<sup>2</sup> et 5 500 m<sup>2</sup>, selon la hauteur et l'utilisation du volume total. 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 à long terme sont en cours, tandis que les locaux de l'immeuble commercial génèrent des revenus avec de courtes durées de bail.



## ZURICH (ZH), SEEBAHNSTRASSE 141

« Le projet de construction de remplacement se trouve directement au nœud routier 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 de toit et d'ajouter des balcons supplémentaires côté cour. »



Après achèvement :  
Logement 96,3 % | Bureaux et  
administration 3,7 %

### FAITS MARQUANTS

Phase	Début du permis de construire	Obtention de l'autorisation	Autorisation définitive	Début du chantier	Commercialisation
Terrain	█			(prévu pour T3 2022)	

*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 <sup>2</sup>

**Projet**

Mise en œuvre (programmée)	T3 2022 à T1 2024
Volume du projet (γ comp. terrain)	5,73 millions de CHF (prévisions)
Volume d'investissement (en suspens)	2,21 millions de CHF
Loyer net [PRÉVISIONNEL]	0,24 million de CHF
Type de projet	construction de remplacement
Surface utile	511 m <sup>2</sup>
Utilisation	12 unités d'habitation 16 m <sup>2</sup> de commerces
Portefeuille d'appartements	1, 1,5 et 2,5 pièces
Durabilité	Label : MINERGIE Production propre d'électricité : installation photovoltaïque Chauffage : pompe à chaleur air-eau

**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 se trouve dans un emplacement très central, dans le vieux 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 31.12.2020**

- Le projet révisé prévoit la certification MINERGIE avec une installation photovoltaïque et une pompe à chaleur air-eau.
- En raison de recours, une demande de permis de construire révisée a été soumise en décembre 2021, qui prévoit une obtention du permis de construire au début du troisième trimestre 2022, avec une autorisation des travaux et un début de la construction au quatrième trimestre 2022 (au lieu du troisième trimestre 2022).

**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 orientés sud entièrement équipés, compacts et individualisables sont prévus. La majorité d'entre eux disposent de 1,5 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. Une place assise extérieure avec jardin en plein cœur de la ville est également prévue pour les appartements du rez-de-chaussée. De plus, le rez-de-chaussée abrite un grand local de rangement pour vélos. Tous les étages supérieurs sont accessibles par un ascenseur. Les nouveaux appartements doivent s'adresser aux jeunes adultes qui quittent la maison de leurs parents et travaillent dans la région.

## PROJET DE CONSTRUCTION

### BADEN (AG), « AKARA TOWER », BROWN BOVERI PLATZ 4

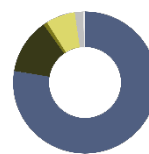
« Le nouveau monument emblématique de Baden est l'« Akara Tower ». Cette tour certifiée MINERGIE sera un lieu central d'habitation et de travail, dans le centre-ville animé de Baden, à proximité immédiate de la gare. »



Chantier



Visualisation



Après achèvement :

Logement 77,6 % | Bureaux et administration 12,6 % | Commerce et vente 0,9 % | Parking 6,6 % | Entrepôts et archives 1,9 % | Divers 0,4 %

## FAITS MARQUANTS

Phase*	Procédure publique	Contexte concurrentiel	Début du permis de construire	Obtention de l'autorisation	Autorisation définitive	Début du chantier	Commercialisation
Terrain	■	■	■	■	■	■	■

\* 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

<sup>26</sup> PRESSE : Badener Tagblatt (21 septembre 2021). 66 mètres : la construction de la nouvelle tour qui sera la plus haute de la ville a commencé. Consulté le 28.02.2022, depuis

<https://www.badenertagblatt.ch/aargau/baden/baden-66-meter-baustart-fuer-das-neu-hoehste-hochhaus-der-stadt-ist-erfolgt-ld.2190349>

<sup>27</sup> PRESSE : Brigitt Wüst : nouveau monument emblématique, dans Immobilien Business (2021), n 10, p. 46-47

FAITS ET CHIFFRES

**Données clés**

Régime de propriété	Propriété exclusive
Année d'acquisition	2019
Superficie du terrain	3 360 m <sup>2</sup>

**Projet**

Mise en œuvre (programmée)	T3 2020 à T4 2023
Volume du projet (γ comp. terrain)	115,39 millions de CHF (prévisions)
Volume d'investissement (en suspens)	57,37 millions de CHF
Loyer net [PRÉVISIONNEL]	4,06 millions de CHF
Type de projet	construction nouvelle
Surface utile	11 729 m <sup>2</sup>
Utilisation	150 unités d'habitation 2 677 m <sup>2</sup> de commerces
Portefeuille d'appartements	1,5, 2, 2,5, 3,5, 4,5 pièces
Durabilité	Label : MINERGIE (accordé) Chauffage/climatisation : Chauffage et climatisation urbains (neutre en CO <sub>2</sub> grâce à l'installation de valorisation des déchets) E-mobilité : infrastructure de recharge
Site web de commercialisation	www.akaratower.ch

**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 31.12.2020**

- Le rez-de-chaussée a été achevé fin décembre 2021, et un nouvel étage est construit chaque semaine.
- Le certificat MINERGIE a été accordé fin juin 2021.
- La pose de la première pierre a eu lieu le 17 juin 2021 à huis clos en raison de la crise sanitaire et le nom « Akara Tower » a été dévoilé fin septembre 2021.
- La commercialisation a commencé en mars 2022 pour les surfaces commerciales et les bureaux, et est prévue fin 2022 pour les appartements, avec une livraison en décembre 2023 : [www.akara-tower.ch](http://www.akara-tower.ch).

**Description**

L'Akara Tower certifiée MINERGIE va bouleverser la silhouette de la ville. Voici le titre du Badener Tagblatt : « 66 mètres : la construction de la nouvelle tour qui sera la plus haute de la ville a commencé [...] Le bâtiment portera le nom « Akara Tower » »<sup>26</sup> et la revue spécialisée Immobilien Business considère également l'Akara Tower comme le « nouveau monument emblématique »<sup>27</sup> de Baden. Une tour moderne de 20 étages ayant reçu une promesse d'attribution du certificat 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 terrasses de toit avec vue sur la ville de Baden peuvent être loués séparément par tous les habitants, selon leur situation. Le rez-de-chaussée et les deuxième, troisième et quatrième étages comprennent des surfaces commerciales d'une superficie de 2 677 m<sup>2</sup>. 86 places de stationnement sont prévues dans le garage souterrain collectif.



## 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  
industrie 9,3 % | Parking 5,7 %

## FAITS MARQUANTS

Phase*	Début du 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

## RAPPORT D'ACTIVITÉ

*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 <sup>2</sup>

#### Projet

Mise en œuvre (programmée)	T1 2013 à T4 2022
Volume du projet (γ comp. terrain)	27,15 millions de CHF (prévisions)
Volume d'investissement (en suspens)	6,31 millions de CHF
Ø prix de vente / m <sup>2</sup>	13 479 CHF
Type de projet	Construction nouvelle/vente en propriété par étages
Surface utile	2 238 m <sup>2</sup>
Utilisation	13 unités d'habitation 404 m <sup>2</sup> de commerces
Portefeuille d'appartements	3,5 et 4,5 pièces
Site web de commercialisation	<a href="http://www.le-terrazze.ch">www.le-terrazze.ch</a>

#### 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 lac de Lugano	1 minute à pied

#### Emplacement

Le nouveau bâtiment résidentiel bénéficie d'une excellente desserte par les transports suprarégionaux et 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'établissement médico-social et appartements protégés Tertianum Parco Maraini se trouve à proximité. Il offre aux personnes âgées et aux personnes nécessitant des soins une qualité de vie optimale, et dispose d'un magnifique parc avec des arbres centenaires.

#### Changement par rapport au 31.12.2020

- 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 orienté vers le nord-est, dont l'aménagement de base a été achevé, 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. Le rez-de-chaussée donnant sur la promenade très fréquentée offre également trois espaces pour des commerces de détail, bureaux et ateliers. 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*

## FEHRALTORF (ZH), WERMATSWILERSTRASSE 20

« Le bâtiment résidentiel construit 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. »



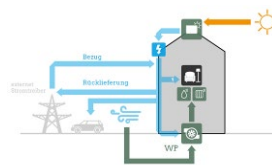
Chantier



Chantier



Visualisation



Concept énergétique



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

## FAITS MARQUANTS

Phase*	Début du 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

## RAPPORT D'ACTIVITÉ

*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 <sup>2</sup>

#### Projet

Mise en œuvre (programmée)	T4 2020 à T3 2022
Volume du projet (y comp. terrain)	17,48 millions de CHF (prévisions)
Volume d'investissement (en suspens)	4,76 millions de CHF
Loyer net [PRÉVISIONNEL]	0,69 million de CHF
Type de projet	construction de remplacement
Surface utile	2 524 m <sup>2</sup>
Utilisation	36 unités d'habitation
Portefeuille d'appartements	2,5 et 3,5 pièces
Durabilité	Chauffage : pompe à chaleur air-eau Production propre d'électricité : Installation photovoltaïque avec regroupement pour autoconsommation E-mobilité : infrastructure de recharge
Site web de commercialisation	<a href="http://www.fehramo.ch">www.fehramo.ch</a>

#### 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 le ruisseau de Luppen et des champs agricoles. Le terrain présente l'avantage d'être à la fois proche de la nature et bien desservi. La gare située à côté et la bretelle d'accès à l'autoroute A15 offrent une bonne desserte suprarégionale vers tous les centres urbains des environs.

#### Changement par rapport au 31.12.2020

- Compte tenu des exigences spéciales dans la zone de protection des eaux, les travaux de construction sont soumis à des contraintes réglementaires.
- L'aménagement intérieur sera achevé à la fin du premier trimestre 2022, et les travaux d'aménagement extérieur au moment de la livraison.
- La commercialisation a démarré en décembre 2021, avec les premières occupations prévues pour fin juin 2022, un tiers (situation fin février 2022) ou la moitié (situation mi-mars 2022) des logements étant déjà loués : [www.fehramo.ch](http://www.fehramo.ch).

#### Description

L'immeuble résidentiel moderne de quatre étages avec un concept énergétique économe en ressources impressionne par sa vue imprenable et inconstructible. Les 36 appartements de belle conception bénéficient d'un excellent éclairage naturel grâce aux vastes espaces extérieurs et aux terrasses. Les appartements se composent majoritairement de logements de 2,5 pièces et de six unités de 3,5 pièces. Les logements spacieux et fonctionnels sont conçus selon les normes de construction modernes, et offrent un confort technique élevé ainsi qu'une grande accessibilité. Les 35 places de stationnement, dont 25 se trouvent dans le garage souterrain adossé, ainsi que la gare située à proximité permettent une indépendance en matière de transports. Le sous-sol situé dans la nappe phréatique et les contraintes réglementaires relatives aux zones d'eau protégées ont engendré une complexité de construction particulière, tandis que le toit est conçu pour une alimentation en électricité photovoltaïque. Le regroupement pour autoconsommation devrait permettre aux locataires de bénéficier de coûts inférieurs à la moyenne des prix de l'électricité. Ces logements s'adressent aux célibataires et aux couples proches de la nature, avec un rapport qualité-prix équitable.



## ZURICH (ZH), SOODSTRASSE 90 À 96

« Le bâtiment résidentiel construit, qui vise le label SGNI Argent, offre des espaces collectifs supplémentaires. Il donne en outre vue sur la Sihl, se trouve à proximité de l'espace de loisirs de l'Albis, et permet d'accéder à toutes les régions grâce au raccordement à l'A3. »



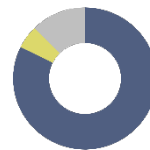
Chantier



travaux de démolition



Visualisation



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

## FAITS MARQUANTS

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

\* Attributions :

Architecture : Aquino Architekten AG, Zurich

Exécution des travaux : Akara Real Estate Management AG, Zoug

Commercialisation : H&B Real Estate AG, Zurich

FAITS ET CHIFFRES

**Données clés**

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

**Projet**

Mise en œuvre (programmée)	T4 2020 à T4 2022
Volume du projet (γ comp. terrain)	17,18 millions de CHF (prévisions)
Volume d'investissement (en suspens)	3,57 millions de CHF
Loyer net [PRÉVISIONNEL]	0,61 million de CHF
Type de projet	construction de remplacement
Surface utile	2 420 m <sup>2</sup>
Utilisation	23 unités d'habitation 925 m <sup>2</sup> de commerces
Portefeuille d'appartements	1,5, 2,5 et 3,5 pièces
Durabilité	Label : SGNI Argent Chauffage : pompe à chaleur air-eau Production propre d'électricité : Installation photovoltaïque avec regroupement pour autoconsommation E-mobilité : infrastructure de recharge
Site web de commercialisation	www.sood-zuerich.ch

**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 nœud routier de l'A3 qui permet d'accéder à toutes les régions de Suisse, se trouvent à proximité immédiate.

**Changement par rapport au 31.12.2020**

- La certification de durabilité doit être effectuée selon SGNI Argent (au lieu de SNBS Or).
- La commercialisation a commencé en avril 2022 pour les appartements, tandis que 350 m<sup>2</sup> de surface de stockage ont déjà été loués (situation mi-mars 2022) : [www.sood-zuerich.ch](http://www.sood-zuerich.ch)
- Les premières occupations sont prévues pour décembre 2022.

**Description**

L'immeuble résidentiel de huit étages, de construction exigeante et intégré dans la pente, a été conçu en contrepoint des grands lotissements (par ex. Sihlbogen) et vise à obtenir une certification de durabilité SGNI Argent. Les 23 logements qu'il comprend sont des appartements 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. Les espaces de loisirs et de stockage généreux et parfois rattachés directement à l'appartement offrent la possibilité d'agrandir les appartements de manière attrayante ou d'être utilisés par des locataires externes. Les zones communes supplémentaires telles que le salon extérieur avec foyer ouvert donnant sur le Risbach ou la salle polyvalente offrent une valeur récréative supplémentaire, tandis que le toit permet de générer sa propre électricité photovoltaïque. Le regroupement pour autoconsommation devrait permettre aux habitants de bénéficier de coûts inférieurs à la moyenne des prix de l'électricité. 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*

## ZÜRICH (ZH), OBERWIESENSTRASSE 63

« Le projet de nouveau bâtiment de remplacement 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. »



Excavation



Visualisation



Visualisation



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

### FAITS MARQUANTS

Phase*	Demande de permis de construire	Obtention de l'autorisation	Force de loi	Début des travaux	Com-mercialisation
Terrain	■	■	■	■	

\* Attributions :

Exécution des travaux : The Real Estate Constructor SA, Hünenberg

Commercialisation : Akara Real Estate Management AG, Zoug



## RAPPORT D'ACTIVITÉ

*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 <sup>2</sup>

### Projet

Mise en œuvre (programmée)	T4 2021 au T3 2023
Volume du projet (y comp. terrain)	10,10 millions de CHF (prévisions)
Volume d'investissement (en suspens)	6,68 millions de CHF
Loyer net [PRÉVISIONNEL]	0,26 million de CHF
Type de projet	Construction de remplacement
Surface utile	505 m <sup>2</sup>
Utilisation	11 unités d'habitation
Portefeuille d'appartements	1,5, 2, 2,5, 3,5, 4,5 pièces
Durabilité	Chauffage : pompe à chaleur eau glycolée/eau avec sonde géothermique E-mobilité : infrastructure de recharge

### 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 se trouve dans un quartier tranquille. Il est situé 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 m<sup>2</sup> est un lieu de détente et de rencontre. L'accès à l'autoroute A1 assure une liaison suprarégionale.

### Changement par rapport au 31.12.2020

- En raison de la ventilation contrôlée des logements, aucune certification MINERGIE n'est visée.
- Les travaux ont débuté fin octobre 2021, l'immeuble existant a été démoli en décembre 2021 et les premiers occupants pourront probablement emménager au troisième trimestre 2023.

### Description

Le nouveau bâtiment de remplacement prévu, orienté sud-ouest, comprend onze appartements répartis sur quatre étages pleins et un étage mansardé. Le portefeuille d'appartements propose principalement des appartements de 1,5 à 2,5 pièces avec de petits balcons, ainsi qu'un appartement mansardé de 3,5 pièces avec une terrasse spacieuse de 40 m<sup>2</sup>. L'appartement du rez-de-chaussée disposera de 3,5 pièces (au lieu de 4,5 pièces) et d'une terrasse de 30 m<sup>2</sup> dans le jardin, au profit de surfaces plus vastes. Les tours de lavage au sous-sol sont accessibles par un ascenseur accessible en fauteuil roulant directement jusqu'à l'appartement sous les toits. L'entrée du bâtiment est également équipée d'une rampe pour fauteuil roulant. Dans le garage attenant, les résidents disposent de six places de stationnement ainsi que d'un pré-équipement pour les stations de recharge électrique, et la ville de Zurich propose des places de stationnement en zone bleue pour les rues voisines. Les studios compacts sont conçus pour répondre aux besoins des jeunes adultes qui souhaitent quitter le domicile familial, tandis que les appartements spacieux de plusieurs pièces, avec le matériel correspondant, répondent aux exigences des ménages à deux salaires ou des personnes qui travaillent dans la région. Une pompe à chaleur eau glycolée/eau avec sonde géothermique assurera une production d'énergie durable.



## TRANSFORMATION

### ZURICH (ZH), RIETERSTRASSE 49 ET 51

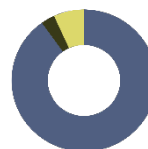
« L'immeuble situé dans le vieux quartier résidentiel zurichois d'Enge et à proximité immédiate d'un arrêt de bus comptera sept nouveaux appartements dans le cadre d'une restructuration des surfaces au rez-de-chaussée et de l'aménagement du toit. Les appartements en attique offrent des matériaux haut de gamme et une vue panoramique sur Zurich depuis leurs terrasses de toit végétalisées. »



Nouveaux logements en RDC



Aménagement des combles



Après achèvement : Logement  
90,1 % | Bureau et administration  
3,1 % | Parking 6,8 %

## FAITS MARQUANTS

Phase	Demande de permis de construire	Obtention de l'autorisation	Force de loi	Début des travaux	Com-mercialisation
Transformation	■	■	■	■	

\* Attributions :

Exécution des travaux : Akara Real Estate Management AG, Zoug

FAITS ET CHIFFRES

**Données clés**

Régime de propriété	Propriété exclusive
Année d'acquisition	2019
Année de construction	1 978
Superficie du terrain	1 084 m <sup>2</sup>

**Projet**

Mise en œuvre (programmée)	T3 2021 au T1 T3 2023
Volume de projet	3,88 millions de CHF (prévisions)
Volume d'investissement (en suspens)	3,23 millions de CHF
Loyer net [PRÉVISIONNEL]	0,69 million de CHF
Type de projet	Rénovation avec aménagement des combles
Surface utile	1 651 m <sup>2</sup>
Utilisation	23 unités d'habitation (16 avant rénovation) 134 m <sup>2</sup> de commerces
Portefeuille d'appartements	1, 1,5, 2,5, 3,5, 4,5 pièces

**Distances**

Accès à l'autoroute A3	6 minutes en voiture
Gare de Brunau	9 minutes à pied
Arrêt de bus/tramway	2 minutes à pied/6 minutes à pied
Parking Mobility	7 minutes à pied
Centre commercial Sihlcity	8 minutes à pied
Rieterpark	4 minutes à pied

**Emplacement**

Les biens immobiliers à usage mixte sont situés dans le quartier Enge, qui fait partie du 2<sup>e</sup> arrondissement de Zurich, dont les origines remontent à l'époque néolithique, 3 000 ans avant Jésus-Christ. Le quartier résidentiel revêt également une importance économique en raison des quelque 37 000 emplois offerts par des entreprises régionales, nationales et internationales, ainsi que de l'école hôtelière de Belvoirpark voisine. En plus d'être très bien desservi par le réseau de transports publics de la ville, avec l'arrêt de bus situé à une courte distance à pied, l'immeuble dispose d'une bonne desserte suprarégionale grâce au carrefour de l'A3. Le centre commercial Sihlcity situé à proximité, qui fonctionne comme une micro-ville en tant que « centre de divertissement urbain », offre tout ce qu'il faut pour la vie, des achats quotidiens à la culture en passant par la gastronomie, tandis que le Rieterpark, avec ses vieux arbres du XIX<sup>e</sup> siècle, invite à la détente.

**Changement par rapport au 31.12.2020**

- Les surfaces du rez-de-chaussée seront restructurées au début des travaux, en septembre 2021, et les premiers occupants pourront emménager en avril 2022.
- L'aménagement des combles débutera en mars 2022 et les premiers occupants devraient pouvoir emménager début 2023.

**Description**

L'unité immobilière indépendante de six étages comprend au total 16 appartements, des surfaces de bureaux au rez-de-chaussée et des surfaces d'ateliers au dernier étage, avec des balcons sur tous les côtés de la façade ainsi que 17 places de stationnement dans un garage souterrain attenant. Les plans compacts s'étendent du studio au 4,5 pièces. Dans le cadre de la rénovation axée sur l'utilisation de matériaux durables, les surfaces de bureaux du bâtiment 51 seront transformées en un studio et deux appartements de 2,5 pièces avec un jardin privatif. En outre, les combles des deux immeubles seront aménagés avec augmentation de la hauteur des pièces et création de grandes terrasses végétalisées sur le toit, directement accessibles par un escalier depuis les nouveaux appartements et offrant une vue sur Zurich. Le portefeuille des nouveaux appartements comprend un 2,5 pièces et un 3,5 pièces dans chaque immeuble. Le standard d'aménagement est d'un niveau élevé, avec par exemple une cave à vin et un four à vapeur, tandis que les terrasses sur le toit des appartements de 3,5 pièces disposent d'une capacité de charge suffisamment importante pour un jacuzzi. En outre, l'ascenseur sera remonté jusqu'aux appartements du dernier étage et un abri à vélos couvert sera construit devant l'immeuble. L'ensemble du rez-de-chaussée sera aménagé avec de larges portes de manière à être accessible aux fauteuils roulants.

## ZURICH (ZH), AROSASTRASSE 6 ET 8

« L'immeuble résidentiel situé à la périphérie du quartier zurichois de Seefeld, à distance de marche du train, du bus, du tram et du lac, doit être certifié MINERGIE dans le cadre d'une rénovation totale et produire de l'énergie par le biais d'une pompe à chaleur avec sonde géothermique, tandis que de nouvelles terrasses et des balcons supplémentaires dans le style ancien de l'immeuble doivent créer des espaces extérieurs attrayants. »



Visualisation



Avant la rénovation



Pendant la rénovation



Appartement témoin



Après achèvement :  
Logement 100 %

## FAITS MARQUANTS

Phase	Demande de permis de construire	Obtention de l'autorisation	Force de loi	Début des travaux	Com-mercialisation
Transformation	■	■	■	■	■

\* Attributions :

Planification générale : Schwabe Suter Architekten GmbH, Zurich

Direction des travaux : Makrus Epper GmbH, Zurich

Commercialisation : Akara Real Estate Management AG, Zoug

FAITS ET CHIFFRES

**Données clés**

Régime de propriété	Propriété exclusive
Année d'acquisition	2019
Année de construction	1928
Superficie du terrain	725 m <sup>2</sup>

**Projet**

Mise en œuvre (programmée)	T4 2021 au T2 2022
Volume de projet	3,86 millions de CHF (prévisions)
Volume d'investissement (en suspens)	3,07 millions de CHF
Loyer net [PRÉVISIONNEL]	0,47 million de CHF
Type de projet	Rénovation totale
Surface utile	956 m <sup>2</sup>
Utilisation	13 unités d'habitation (10 avant rénovation)
Portefeuille d'appartements	2,5, 3 et 4,5 pièces
Durabilité	Label : MINERGIE (accordé) Chauffage : pompe à chaleur eau glycolée/eau avec sonde géothermique
Site web de commercialisation	<a href="http://www.arosastrasse.ch">www.arosastrasse.ch</a>

**Distances**

Gare de Tiefenbrunnen	5 minutes à pied
Arrêt de bus/tramway	4 minutes à pied
Accès à l'autoroute A3	10 minutes en voiture
Parking Mobility	4 minutes à pied
Plage de Tiefenbrunnen	6 minutes à pied

**Emplacement**

Les immeubles résidentiels se trouvent dans le 8e arrondissement de Zurich, plus connu sous le nom de « Seefeld ». En tant que quartier résidentiel à l'ambiance détendue, avec diverses épiceries fines, divers restaurants et cafés, une promenade bien entretenue, de vastes parcs et de nombreuses villas anciennes, il est très apprécié des familles ou des ménages individuels gagnant bien leur vie. Situé dans une rue calme, l'immeuble se distingue par son excellente connexion au réseau de transports publics urbain et suprarégional, avec la gare, les arrêts de bus et de tram à distance de marche. De plus, l'autoroute A3 est accessible en quelques minutes en voiture et le lac de Zurich en quelques minutes à pied.

**Changement par rapport au 31.12.2020**

- Le certificat MINERGIE a été attribué en septembre 2021.
- Les travaux de transformation ont débuté fin octobre 2021 et dureront jusqu'à fin juin 2022.
- Deux appartements pour les locataires actuels seront disponibles en février 2022, trois en avril 2022 et huit en juin 2022, dont neuf sont déjà loués (état à la mi-mars 2022) : [www.arosastrasse.ch](http://www.arosastrasse.ch)

**Description**

Les parties de l'immeuble résidentiel datant des années 1920, orientées vers l'ouest et le lac de Zurich, comprendront 13 appartements de 2,5 et 4,5 pièces répartis sur quatre étages. Trois des appartements disposent de charmantes niches en encorbellement, tandis que les appartements mansardés séduisent par leur vue sur le lac. Dans le cadre de la rénovation totale, qui tient compte du fait que le bâtiment a presque 100 ans, l'isolation de la façade et les nouvelles fenêtres permettront de certifier l'unité d'habitation selon MINERGIE et l'énergie sera désormais produite par une pompe à chaleur avec sonde géothermique. Les appartements du rez-de-chaussée auront de nouvelles terrasses et les appartements des étages supérieurs auront des balcons qui rappelleront le style du bâtiment. Dans l'immeuble 6, l'ouverture des combles permettra d'augmenter la hauteur des pièces de l'appartement mansardé, d'optimiser les plans en général et de déplacer les chambres à coucher du côté calme. Dans l'immeuble 8, les appartements du premier au troisième étage recevront de nouveaux plans, de sorte que trois appartements de 5,5 pièces seront transformés en six appartements de 2,5 pièces. Par ailleurs, les cuisines et les salles d'eau seront rénovées et adaptées aux exigences actuelles. Après sa rénovation totale, la Seefeld-Perle offrira un espace d'habitation en centre-ville dans une combinaison élégante de construction ancienne et de standard MINERGIE.



## ZURICH (ZH), MÜLLERSTRASSE 57

« Dans le cadre de la rénovation totale de cet immeuble de style Art nouveau, vieux de 130 ans, situé dans une rue calme au centre du quartier branché de la Langstrasse et bien desservi par les transports publics, il est prévu d'optimiser les plans, d'aménager les combles et de réaliser des balcons ainsi que de nouvelles terrasses sur le toit avec vue sur les toits de Zurich, le tout en veillant à conserver le charme de l'ancien bâtiment. »



Visualisation



Avant la rénovation



Pendant la rénovation



Après achèvement :  
Logement 86,3 % | Commerce et  
vente 13,6 % | Parking 0,1 %

## FAITS MARQUANTS

Phase	Demande de permis de construire	Obtention de l'autorisation	Force de loi	Début des travaux	Com-mercialisation
Transformation	■	■	■	■	(en cours)

\* Attributions :

Exécution des travaux : Akara Real Estate Management AG, Zoug

### FAITS ET CHIFFRES

#### Données clés

Régime de propriété	Propriété exclusive
Année d'acquisition	2019
Année de construction	1893
Superficie du terrain	183 m <sup>2</sup>

#### Projet

Mise en œuvre (programmée)	T4 2021 au 2022
Volume de projet	3,09 millions de CHF (prévisions)
Volume d'investissement (en suspens)	2,54 millions de CHF
Loyer net [PRÉVISIONNEL]	0,28 million de CHF
Type de projet	Rénovation totale avec aménagement des combles
Surface utile	509 m <sup>2</sup>
Utilisation	8 unités d'habitation (20 chambres individuelles avant rénovation) 94 m <sup>2</sup> de commerces
Portefeuille d'appartements	2,5 et 3,5 pièces

#### Distances

Accès à l'autoroute A3	6 minutes en voiture
Gare de Selnau	6 minutes à pied
Arrêt de bus/tramway	4 minutes à pied
Parking Mobility	0 minute à pied

#### Emplacement

L'immeuble à usage mixte se trouve dans une rue calme avec principalement des immeubles résidentiels dans le quartier branché de Zurich de la Langstrasse, dans le 4<sup>e</sup> arrondissement, qui jouit d'une grande popularité auprès des étudiants et des jeunes actifs grâce à son offre étendue de lieux à la mode, de restaurants et de bars. Grâce au repositionnement urbain et à la relance du quartier en raison de zones d'habitation repositionnées, il faut également s'attendre à une revalorisation du site à l'avenir. Malgré l'animation de la ville et la proximité des transports en commun, l'immeuble se caractérise également par une bonne connexion suprarégionale avec le carrefour de l'A3.

#### Changement par rapport au 31.12.2020

- Les travaux de rénovation ont commencé en janvier 2022 et dureront jusqu'en novembre 2022, avec l'emménagement des premiers occupants à partir de décembre 2022.
- Tous les appartements sont déjà loués pour une durée fixe de dix ans.

#### Description

Ce charmant immeuble de style Art nouveau, vieux de 130 ans, comprend 20 petites chambres individuelles sur quatre étages ainsi qu'une surface commerciale au rez-de-chaussée. Lors de la rénovation totale effectuée par des professionnels, une attention particulière est accordée à la reprise du style de l'ancien bâtiment et, dans la mesure du possible, à sa conservation afin de préserver le caractère de l'immeuble. Pour le repositionner, il s'agit 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. Tandis que la façade à protéger sera conservée, les plans des appartements seront optimisés, les combles seront aménagés et des balcons ou des terrasses supplémentaires seront créés sur le toit avec vue sur Zurich, afin d'offrir à chaque futur appartement une surface extérieure attrayante. Après la restructuration des surfaces, un entrepôt supplémentaire de 18 m<sup>2</sup> sera disponible en plus de la surface commerciale et le portefeuille d'appartements comprendra, au profit de plus grandes surfaces, huit appartements spacieux de 2,5 pièces seulement, qui s'adressent aux expatriés branchés en tant qu'appartements meublés.

Un locataire reprendra tous les appartements avec un bail fixe de dix ans et les exploitera en tant qu'appartements professionnels.

## DURABILITÉ

Pour Akara, la durabilité est synonyme de réussite économique à long terme ainsi que de préservation des ressources naturelles, de soutien de l'intérêt général et de promotion de l'équité. L'objectif est de préserver les intérêts des parties prenantes, d'assurer les rendements, d'optimiser les coûts tout au long du cycle de vie et de minimiser les risques.

En juin 2021, Akara Funds AG a signé les Principles for Responsible Investment (PRI). Akara souligne ainsi son engagement à tenir compte des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans ses décisions de placement au niveau des entreprises, des fonds et des biens immobiliers.

En juin 2021 également, Akara a clôturé pour la première fois sa participation à l'évaluation du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). En ce qui concerne le portefeuille existant, les domaines de l'énergie, des émissions de CO<sub>2</sub> et de l'eau ont notamment surperformé le benchmark. En ce qui concerne le portefeuille de développement, le domaine de la certification des bâtiments a su convaincre. Sur la base de cet état des lieux et des enseignements tirés, d'autres mesures pourront être prises à l'avenir afin d'améliorer la notation du GRESB.

Les priorités stratégiques en matière de durabilité au niveau des fonds viseront probablement, pour le portefeuille existant, à atteindre la neutralité carbone, à améliorer continuellement l'efficacité énergétique et à mener une enquête systématique auprès des locataires. Dans le portefeuille de développement, les objectifs stratégiques se concentreront probablement sur l'augmentation de la part de projets certifiés durables et sur la promotion de l'autoproduction d'électricité.

Au printemps 2021, les premiers bilans de consommation d'énergie et d'eau pour 2019 et 2020 ont pu être réalisés rétrospectivement dans le cadre du nouveau monitoring énergétique et environnemental. Le monitoring, qui doit également être réalisé pour les années à venir, constitue entre autres la base permettant de surveiller et de gérer la trajectoire d'abaissement pour la décarbonisation du portefeuille ainsi que de définir les stratégies individuelles des biens immobiliers en matière d'émissions de CO<sub>2</sub> et d'efficacité énergétique.

Pour les projets de construction et de développement, un label de construction durable est visé chaque fois que cela est possible, en fonction des conditions économiques et techniques. Le projet de transformation de la rue de la Prulay 39 et 45 à Meyrin (GE) a obtenu le certificat MINERGIE pour l'exercice 2021 et celui de l'Arosastrasse 6 et 8 à Zurich (ZH) s'est vu attribuer la certification. En ce qui concerne les projets de développement approuvés, l'« Akara-Tower » située sur la Brown Boveri Platz 4 à Baden (AG) doit être certifiée selon MINERGIE, le lotissement résidentiel au Leuen Waldegg à Uitikon (ZH) selon le SNBS (Standard Construction Durable Suisse) et l'immeuble résidentiel de la Soodstrasse 90 à 96 à Zurich selon la SGNI (Société suisse pour un marché immobilier durable).

Pour les projets situés Leuen Waldegg à Uitikon (ZH), Soodstrasse 90 à 96 à Zurich (ZH) et Wermatswilerstrasse 20 à Fehraltorf (ZH), il est prévu de réaliser un regroupement en autoconsommation (ZEV). L'énergie photovoltaïque renouvelable produite sur les toits doit pouvoir être utilisée en grande partie par les locataires des biens concernés durant la phase d'exploitation. De même, ces projets doivent mettre en œuvre un développement global de l'infrastructure de recharge pour l'électromobilité. Étant donné qu'il est supposé que la demande des locataires en matière d'infrastructure de recharge continuera à augmenter dans les années à venir, Akara a lancé deux projets pilotes en 2021 pour l'Akara Diversity PK, afin de pouvoir continuer à équiper ultérieurement les immeubles existants d'infrastructures de recharge.

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

## PANDÉMIE DE COVID-19

Le rapport de gestion du 31 décembre 2020 a permis de constater que les effets négatifs dus au coronavirus sur les résultats 2020 d'Akara Diversity PK se situent dans la fourchette minimale ( $\Delta$  loyer net [RÉEL] du portefeuille total 2020 de -0,21 % et  $\Delta$  loyer net [RÉEL] de la part commerciale de -0,47 %). Au cours de l'exercice 2021, aucun événement susceptible de réduire les rendements en raison du coronavirus n'a eu lieu. Avec 3,81 % et un taux de distribution de 99,98 %, identique à celui de l'exercice précédent, le rendement de distribution 2021 a même pu être augmenté de 0,50 point de pourcentage.

Deux raisons expliquent ces résultats : d'une part, l'approche de gestion active d'Akara et la stratégie de négociation axée sur la recherche de solutions avec les locataires concernés et, d'autre part, la stratégie de placement du fonds avec une faible part dans le secteur de la vente au détail et de la restauration et une structure largement diversifiée de locataires.

## PERSPECTIVES

### REPRISE DU GROUPE AKARA PAR SWISS PRIME SITE

La clôture de la reprise du groupe Akara par Swiss Prime Site AG a eu lieu le 10 janvier 2022, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Il est prévu que l'intégration opérationnelle dans la filiale Swiss Prime Site Solutions AG ait lieu le 1<sup>er</sup> août 2022. Dans ce contexte, des changements de personnel au sein de la direction du fonds et donc d'Akara Diversity PK sont prévus au cours de l'année 2022.

Anastasius Tschopp, membre de la direction du groupe et CEO de Swiss Prime Site Solutions AG, assumera cette responsabilité à partir d'août 2022. Anastasius Tschopp a rejoint le groupe Swiss Prime Site en 2014 et était auparavant responsable, en tant que Head Portfolio Management, du portefeuille de Swiss Prime Site Immobilien SA d'un montant d'environ 10 milliards de CHF.

De plus, Jerome Pluznik, qui occupe la fonction de Risk Compliance Officer et est membre de la direction depuis la création d'Akara, siègera au sein de la direction de Swiss Prime Site Solutions AG.

Patrick Mandlehr reprendra la direction d'Akara Diversity PK en tant que CIO. Spécialiste reconnu des fonds immobiliers avec un excellent historique dans la gestion de portefeuilles immobiliers de petite et de grande taille, il dispose de plus de 30 ans d'expérience dans le secteur immobilier et dirige depuis février 2018 le portefeuille et l'asset management d'Akara Diversity PK.

L'objectif commun est d'unir les forces dans le domaine des fonds, d'utiliser les synergies et d'exploiter les potentiels ainsi que de renforcer la position sur le marché pour devenir la première plateforme d'investissement immobilier de Suisse. Le groupe Swiss Prime Site dispose notamment d'une très bonne stratégie en matière de durabilité, dont Akara Diversity PK peut profiter. Les différents produits de fonds de Swiss Prime Site Solutions AG doivent cependant être gérés indépendamment les uns des autres. La reprise ne modifie en rien la stratégie de placement d'Akara Diversity PK, qui demeure inchangée.



## PROCHAINE AUGMENTATION DE CAPITAL AU DEUXIÈME TRIMESTRE 2022

Akara Funds AG prévoit une nouvelle augmentation de capital pour Akara Diversity PK au deuxième semestre 2022. La prochaine émission, qui constituera la neuvième augmentation de capital au total, aura lieu lors de la **période de souscription du 25 avril 2022 au 27 mai 2022**, avec libération le 24 juin 2022. Le volume d'émission visé est compris entre 150 millions et 200 millions de CHF.

L'objectif de la neuvième augmentation de capital est de financer les projets immobiliers à venir et d'investir dans des valeurs immobilières suisses à usage résidentiel et commercial dans le cadre de la politique de placement du fonds (à hauteur respective de 50 %,  $\pm 15$  points de pourcentage). Dans le même temps, de nouveaux investisseurs devraient se voir offrir la possibilité de rejoindre le cercle des investisseurs.

Les souscriptions auront lieu selon le principe « premier arrivé, premier servi ». Les déclarations d'intention reçues en avance sont prises en compte selon ce principe. Les droits de souscription prévalent sur ce principe.



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

# EXERCICE FISCAL

L'exercice fiscal d'Akara Diversity PK commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre. Le présent rapport annuel couvre le cinquième exercice financier du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021.



Carouge (GE), Route des Acacias 36 | Année d'acquisition : 2018 | Valeur vénale : 45,50 millions de CHF | Logement



Volketswil (ZH), Industriestrasse 22 | Année d'acquisition : 2018 | Valeur vénale : 44,08 millions de CHF | Commerce



## CHIFFRES CLÉS Exercice fiscal 2021

**6,32 %**

RENDEMENT DES  
INVESTISSEMENTS

**+2,04** points de %

PERFORMANCE  
Par rapport à la « CAFP »

**3,81 %**

RENDEMENT DE DISTRIBUTION

**99,98 %**

TAUX DE DISTRIBUTION

**2 281** millions de CHF

FORTUNE TOTALE DU FONDS  
(FTF)

**+39 %**

FTF  
Par rapport au 31.12.2020

**1 663** millions de CHF

FORTUNE NETTE DU FONDS  
(VNI)

**+45 %**

VNI  
Par rapport au 31.12.2020

**3,78 %**

Ø RENDEMENT BRUT  
[PRÉVISIONNEL] 2022-2031

**3,02**

Ø RENDEMENT NET  
[PRÉVISIONNEL] 2022-2031

**+22 %**

RECETTES LOCATIVES  
Par rapport au 31.12.2020

**+47 %**

RÉSULTAT TOTAL  
Par rapport au 31.12.2020

## COMPTE DE FORTUNE

**473,83** millions de CHF **+23 %**

**AUGMENTATION  
DE CAPITAL**

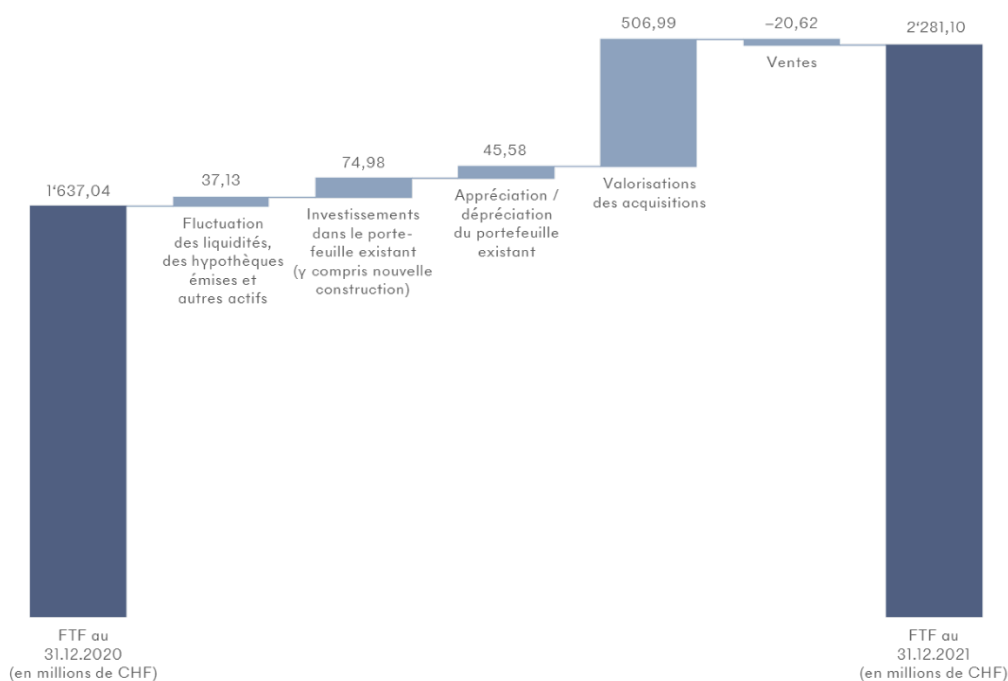
**CERCLE DES  
INVESTISSEURS**

Par rapport au 31.12.2020

À la date de clôture du bilan, la fortune totale du fonds s'élève à 2 281,10 millions de CHF, la valeur vénale cumulée des terrains à 2 216,76 millions de CHF et la fortune nette du fonds à 1 662,85 millions de CHF. Par rapport au rapport annuel 2020, la fortune totale du fonds et la fortune nette du fonds ont augmenté respectivement de 39,34 % et de 44,57 % au cours de l'exercice 2021. La croissance de l'actif total des fonds se compose principalement des valorisations des acquisitions 2021 de 506,99 millions de CHF, des investissements dans le portefeuille existant de 74,98 millions de CHF et des effets de réévaluation du portefeuille existant d'environ 45,58 millions de CHF, déduction faite du prix de revient de l'immeuble vendu. Les créances impayées s'établissent à 4,55 millions de CHF.

Lors de la septième augmentation de capital au premier semestre 2021, les 128 394 nouvelles parts émises ont été souscrites pour un volume de 143,08 millions de CHF. Lors de la huitième augmentation de capital au deuxième semestre 2021, 288 887 parts d'un volume de 330,75 millions de CHF ont été nouvellement émises et entièrement souscrites.

Avec la libération le 25 juin 2021 et le 10 décembre 2021, le fonds a reçu des capitaux s'élevant à 473,83 millions de CHF.

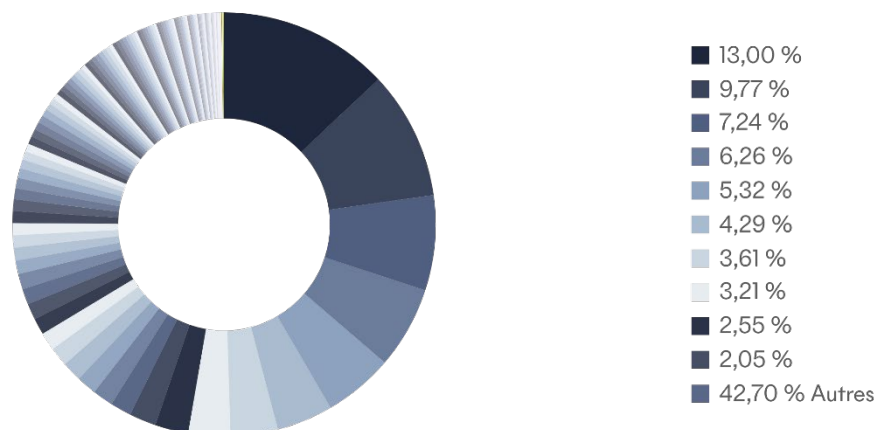




## STRUCTURE DES INVESTISSEURS

Les 1 444 436 parts sont réparties entre 151 investisseurs au total, dont 11 ont pu être servis avec la septième augmentation de capital et 17 avec la huitième augmentation de capital. Les trois plus grands investisseurs détiennent 30,01 %, les cinq plus grands 41,59 % et les dix plus grands 57,30 % des parts. Le plus grand investisseur détient 13,00 % des parts qui ont diminué de 3,56 points de pourcentage par rapport aux comptes annuels 2020 en raison des deux augmentations de capital. Les parts cumulées des trois et cinq principaux investisseurs ont également diminué de 10,46 et 9,43 points de pourcentage respectivement, au profit de la diversification des investisseurs.

Les deux augmentations de capital réalisées au cours de l'exercice 2021 ont permis d'élargir la base des investisseurs à 28 nouveaux investisseurs au total. L'augmentation des investisseurs atteint 22,76 % par rapport au rapport annuel 2020.



## COMPTE DE RÉSULTAT

# +53 %

### PRODUITS

Par rapport au 31.12.2020

# 2,16 %

### VALORISATION

Les produits se sont élevés à 82,89 millions de CHF, soit une augmentation de 53,04 % par rapport à l'exercice précédent. Ils se composent principalement des revenus locatifs de 59,33 millions de CHF, des charges accessoires forfaitaires de 2,36 millions de CHF payées lors des septième et huitième augmentations de capital et du versement des revenus courus lors des deux augmentations de capital de 19,66 millions de CHF. En soustrayant les charges, on obtient un produit net de 63,32 millions de CHF. Le résultat global est de 98,89 millions de CHF, soit une augmentation de 47,47 % par rapport à l'exercice précédent.

L'effet de réévaluation sur le portefeuille existant s'élève à 45,58 millions de CHF en raison de réévaluations. Après constitution de provisions pour impôts différés, il demeure une appréciation de 33,83 millions de CHF, soit 2,16 % durant la période sous revue.

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

## RENDEMENT ET PERFORMANCE

# +3,83 points de %

## MARGE EBIT

Par rapport à la « CAFP »

# -0,04 point de %

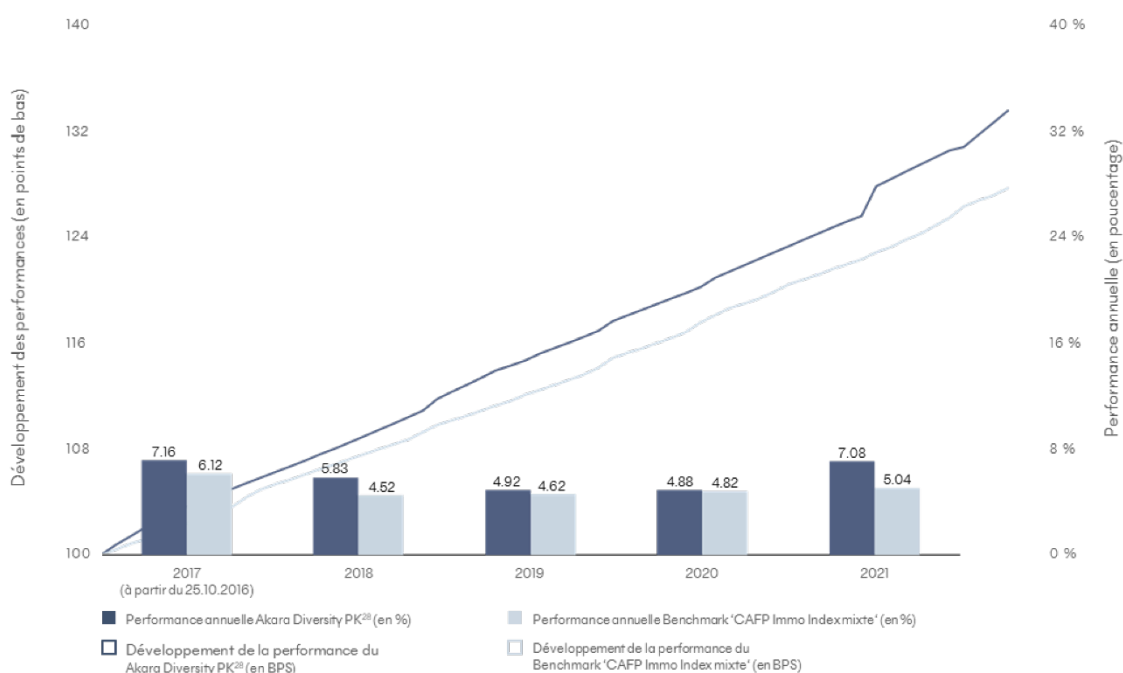
## TER<sub>REF</sub> FTF

Par rapport à la « CAFP »

Le rendement du placement a été de 6,32 % pendant la période sous revue. La part du revenu net s'élève à 3,72 %, celle des plus-values latentes à 2,16 %, celle des plus-values latentes lors de l'émission de parts à 0,33 % et celle du résultat en capital réalisé à 0,11 %.

Avec un taux de distribution de 99,98 %, le rendement de distribution de la période sous revue s'est élevé à 3,81 %, soit 43,83 CHF par part, sur la période sous revue, ce qui représente une hausse de 0,5 point de pourcentage par rapport à l'année précédente.

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 2021 une évolution de la performance de 5,04 % pour la période 2021. À 7,08 %, Akara Diversity PK affiche en revanche une surperformance de 2,04 points de pourcentage sur la même période sous revue. En tenant compte de la surperformance<sup>28</sup> des exercices précédents, Akara Diversity PK a surperformé le « CAFP Immo Index Mixte » de 5,86 points de pourcentage depuis sa création.



<sup>28</sup> En mars 2021, le calcul de l'indice a été ajusté, ce qui a entraîné de légères variations dans l'évolution des chiffres de performance rétrospectivement depuis le lancement du fonds. Par rapport à la présentation jusqu'en mars 2021, l'évolution cumulée de la performance depuis la création du fonds au 28.02.2021 a ainsi augmenté de 0,35 point de pourcentage. Les VNI prévisionnelles et vérifiées publiées ne sont pas concernées par cette modification et restent donc inchangées.

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

D'après les évaluations utilisées pour le présent rapport de gestion, les rendements net ou brut moyens [PRÉVISIONNELS]<sup>29</sup> des constructions achevées pour les dix prochaines années (2022-2031) sont respectivement de 3,78 % (brut) et 3,02 % (net) pour l'ensemble du portefeuille. Par rapport au rendement brut moyen [PRÉVISIONNEL] et au rendement net moyen des constructions finies, les rendements prévus<sup>29</sup> pour les dix prochaines années (2022-2031) sont supérieurs de 0,05 point de pourcentage (brut) et de 0,09 point de pourcentage (net). Les rendements brut [PRÉVISIONNEL] ou net moyens des constructions finies s'élèvent respectivement à 3,73 % et 2,93 % et ont baissé respectivement de 0,37 point de pourcentage et 0,24 point de pourcentage par rapport aux comptes annuels 2020, principalement en raison des acquisitions réalisées en 2021 dans de bonnes microsituations.

Pour les biens qui étaient déjà dans le rapport annuel 2020, le rendement brut moyen [PRÉVISIONNEL]<sup>29</sup> (à périmètre comparable) est de 4,02 % et le rendement net moyen prévu<sup>29</sup> (à périmètre comparable) de 3,21 %. La disposition à payer plus élevée sur le marché a également fait baisser les rendements moyens prévus<sup>29</sup> pour les dix prochaines années (2022-2031) de 0,13 point de pourcentage (brut) ou de 0,11 point de pourcentage (net) par rapport aux prévisions de fin 2020.

Pour les acquisitions de 2021, le rendement brut moyen [PRÉVISIONNEL] et le rendement net des constructions achevées s'élèvent respectivement à 3,16 % (brut) et 2,46 % (net), tandis que les rendements moyens prévus<sup>29</sup> pour les dix prochaines années (2022-2031) s'établissent à 3,14 % (brut) et 2,52 % (net). Le rendement brut moyen [PRÉVISIONNEL]<sup>29</sup> est inférieur de 0,02 point de pourcentage au rendement brut [PRÉVISIONNEL] des constructions achevées, car pour la plupart des biens immobiliers achetés, des mesures d'assainissement à court et moyen terme sont prévues en vue de leur repositionnement.

	Portefeuille total 2021	Portefeuille existant 2021 (à périmètre comparable)	Portefeuille existant 2020	Acquisitions 2021*
	%	%	%	%
<b>RENDEMENT BRUT DES CONSTRUCTIONS FINIES [PRÉVISIONNEL]</b>				
Minimum	0,80**	0,80**	1,38	1,54
Maximum	13,36	13,36	13,73	8,72
<b>Moyenne</b>	<b>3,73</b>	<b>3,91</b>	<b>4,10</b>	<b>3,16</b>
<b>RENDEMENT BRUT [PRÉVISIONNEL]<sup>29</sup> 2022-2031 (2021-2030)</b>				
<b>Moyenne</b>	<b>3,78</b>	<b>4,02</b>	<b>4,15</b>	<b>3,14</b>
<b>RENDEMENT NET DES CONSTRUCTIONS FINIES</b>				
Minimum	-0,62***	-0,62***	0,77	0,44****
Maximum	8,80	8,80	9,21	7,77
<b>Moyenne</b>	<b>2,93</b>	<b>3,08</b>	<b>3,17</b>	<b>2,46</b>
<b>RENDEMENT NET PRÉVU<sup>29</sup> 2022-2031 (2021-2030)</b>				
<b>Moyenne</b>	<b>3,02</b>	<b>3,21</b>	<b>3,32</b>	<b>2,52</b>

\* Y compris les nouveaux projets de construction achevés au cours de l'exercice sous revue

\*\* Zurich (ZH), Müllerstrasse 57 : résiliation de bail pour travaux pendant la rénovation de l'immeuble

\*\*\* Bâle (BS), in den Ziegelhöfen 149 : Taux de vacance plus élevé et coûts de projet pas encore activés du fait de la rénovation et de l'aménagement des combles

\*\*\*\* Locarno (TI), Via Bartolomeo Varenna 20a et 20b / Via Alberto Franzoni 5 : projet de nouvelle construction achevé au second semestre 2021

<sup>29</sup> Les événements survenus après la date de clôture de l'exercice, en particulier les effets de la COVID-19 (« coronavirus ») ainsi que de la crise en Ukraine ne sont pas pris en compte.

## EXERCICE FISCAL

*Traduction en substance –*

*la version allemande est la version valide exclusive*

La marge d'exploitation (marge EBIT) d'Akara Diversity PK s'élève à 74,41 %. Elle est supérieure de 3,83 points de pourcentage à la marge d'exploitation des groupes de placement de l'indice KGAST Immo-Index Mixte de 70,58 % (moyenne) au 31 décembre 2021.

L'objectif d'Akara Funds SA est de maintenir le TER<sub>REF</sub> VNI/FTF dans la moyenne du groupe des pairs (groupes de placement CAFP Immo Index Mixte) et de se situer dans la fourchette cible TER<sub>REF</sub> VNI de 0,60-0,80 % et dans la fourchette TER<sub>REF</sub> FTF de 0,40-0,60 %. Au 31 décembre 2021, le groupe de pairs présente un TER<sub>ISA</sub> VNI moyen de 0,76 % (moyenne) et l'Akara Diversity PK possède, avec 0,70 %, un TER<sub>REF</sub> VNI inférieur de 0,06 point de pourcentage, bien que l'indice CAFP Immo Index Mixte possède, avec 14,72 %, un taux de financement externe inférieur de 8,76 points de pourcentage à la date de clôture du bilan. Le TER<sub>ISA</sub> FTF moyen du groupe de pairs s'élève à 0,60 % (en moyenne) au 31 décembre 2021 et le TER<sub>REF</sub> de la FTF de l'Akara Diversity PK est inférieur de 0,10 point de pourcentage, à 0,50 %.

## TAUX D'ACTUALISATION/DE CAPITALISATION

Les taux d'actualisation et de capitalisation réels pondérés moyens de tous les biens immobiliers d'Akara Diversity PK sont chacun inférieurs de 0,29 point de pourcentage par rapport au rapport annuel 2020 et se situent respectivement à 2,59 % et 2,66 %.

Les taux d'actualisation et de capitalisation réels pondérés moyens (à périmètre comparable) de l'ensemble des biens immobiliers qui se trouvaient déjà dans le portefeuille lors de l'établissement du rapport annuel 2020 ont également diminué de 0,13 et 0,14 point de pourcentage respectivement. Outre l'approche de gestion active d'Akara, cette baisse s'explique en grande partie par une plus grande disposition à payer sur le marché.

Les taux d'actualisation et de capitalisation réels pondérés moyens de l'ensemble des acquisitions en 2021 sont de 2,16 % et 2,19 %, respectivement, et sont inférieurs de 0,43 et 0,47 point de pourcentage aux taux d'actualisation et de capitalisation du portefeuille total 2021. Ces taux moyens plus bas des acquisitions 2021 par rapport au portefeuille existant 2020 sont principalement dus à des biens immobiliers moins risqués et bien situés sur le plan microéconomique.

	Portefeuille total 2021	Portefeuille existant 2021 (à périmètre comparable)	Portefeuille existant 2020	Acquisitions 2021
	%	%	%	%
<b>TAUX D'ESCOMPTE</b>				
Minimum	1,50	1,98	1,98	1,50
Maximum	5,61	5,61	5,72	3,45
<b>Moyenne</b>	<b>2,59</b>	<b>2,72</b>	<b>2,88</b>	<b>2,16</b>
<b>TAUX DE CAPITALISATION</b>				
Minimum	1,50	2,07	2,07	1,50
Maximum	5,62	5,62	5,72	3,38
<b>Moyenne</b>	<b>2,66</b>	<b>2,80</b>	<b>2,95</b>	<b>2,19</b>



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

# CHIFFRES DE CLÔTURE



Locarno (TI) Via Bartolomeo Varenna 20a et 20b / Via Alberto Franzoni 6 | Année d'acquisition : 2019 | Valeur vénale : 44,17 millions de CHF | Logement



Birsfelden (BL), Hauptstrasse 28 et 30 | Année d'acquisition : 2017 | Valeur vénale : 40,20 millions de CHF | Logement

## CHIFFRES DE CLÔTURE

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

## COMPTE DE FORTUNE

ACTIF	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Caisse, dépôts postaux et bancaires à vue, γ compris les dépôts fiduciaires auprès de banques tierces	7 221 186,75	3 265 565,53
<b>Terrains</b>		
Immeubles résidentiels	1 062 883 000,00	772 841 000,00
- dont en droit de superficie	21 497 000,00	0,00
- dont en propriété par étages	52 378 000,00	29 178 000,00
Biens immobiliers à usage commercial	633 198 000,00	425 188 000,00
- dont en droit de superficie	17 389 000,00	17 034 000,00
- dont en propriété par étages	27 817 000,00	26 861 000,00
Constructions mixtes	216 619 000,00	200 734 000,00
- dont en droit de superficie	0,00	0,00
- dont en propriété par étages	0,00	0,00
Terrains à bâtir, γ compris démolitions et constructions en cours	304 062 000,00	211 072 000,00
- dont remis en droit de superficie	0,00	9 352 000,00
<b>Total terrains</b>	<b>2 216 762 000,00</b>	<b>1 609 835 000,00</b>
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	11 220 000,00	8 600 000,00
Autres actifs [1]	45 893 406,26	15 339 468,70
<b>Fortune totale</b>	<b>2 281 096 593,01</b>	<b>1 637 040 034,23</b>
<b>PASSIF</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	CHF	CHF
Prêts hypothécaires à court terme et autres dettes garanties par des hypothèques	-457 310 750,00	-357 399 550,00
Autres dettes à court terme [2]	-46 747 954,51	-30 208 085,00
<b>Total dettes à court terme</b>	<b>-504 058 704,51</b>	<b>-387 607 635,00</b>
Prêts hypothécaires à long terme et autres dettes garanties par des hypothèques	-63 125 500,00	-59 717 000,00
Autres dettes à long terme [3]	-8 319 998,00	-8 523 998,00
<b>Total dettes à long terme</b>	<b>-71 445 498,00</b>	<b>-68 240 998,00</b>
Fortune nette du fonds avant impôts de liquidation estimés	1 705 592 390,50	1 181 191 401,23
Impôts de liquidation estimés [4]	-42 742 000,00	-30 971 000,00
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>1 662 850 390,50</b>	<b>1 150 220 401,23</b>

**CHIFFRES DE CLÔTURE**

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

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS	01.01.2021	01.01.2020
	- 31.12.2021	- 31.12.2020
	Quantité	Quantité
Solde au début de la période comptable	1 027 155	903 210
Dépenses	417 281	123 945
Parts rachetées	0	0
<b>Solde à la fin de la période comptable</b>	<b>1 444 436</b>	<b>1 027 155</b>
Nombre de parts résiliées	aucune	aucune
<b>Valeur nette d'inventaire par part (à la fin de la période comptable)</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Par part</b>	<b>1 151,21</b>	<b>1 119,81</b>

VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS	01.01.2021	01.01.2020
	- 31.12.2021	- 31.12.2020
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	1 150 220 401,23	984 923 268,90
Distribution	-38 066 364,30	-32 461 367,40
Solde des opérations sur actions hors versement des revenus courus	451 811 002,75	130 703 720,85
Résultat total	98 885 350,82	67 054 778,88
Par solde dépôts/retraits comptes de provisions	0,00	0,00
Par solde dépôts/retraits fonds d'amortissement immobilier	0,00	0,00
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable</b>	<b>1 662 850 390,50</b>	<b>1 150 220 401,23</b>

INFORMATIONS SUR LE BILAN	31.12.2021	31.12.2020
	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

## CHIFFRES DE CLÔTURE

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

## COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS	01.01.2021	01.01.2020
	- 31.12.2021	- 31.12.2020
	CHF	CHF
Intérêts négatifs	-2 055,43	-376,05
Produits des avoirs bancaires et postaux	0,03	47,03
Recettes locatives	59 333 466,62	48 757 828,59
Intérêts de construction capitalisés	198 643,10	972 886,01
Produits des autres placements	0,00	0,00
Autres produits [5]	3 695 972,34	1 347 461,04
Versement des revenus courus lors de l'émission de parts	19 664 853,28	3 086 230,50
<b>Total produits</b>	<b>82 890 879,94</b>	<b>54 164 077,12</b>
	01.01.2021	01.01.2020
CHARGES	- 31.12.2021	- 31.12.2020
	CHF	CHF
Intérêts négatifs reçus	105 735,27	16 678,64
Intérêts hypothécaires et intérêts sur dettes adossées à des créances hypothécaires	-621 362,61	-689 927,56
Autres intérêts créditeurs [6]	-167 227,00	-177 106,88
Entretien et réparations	-4 301 559,64	-2 890 649,81
Gestion de biens	0,00	0,00
Charges immobilières	-3 558 000,42	-3 144 287,10
Impôts et taxes	-692 524,94	-886 290,47
Charges administratives [7]	0,00	0,00
Charges d'estimation et de révision	-223 406,14	-164 325,92
Amortissements des terrains	0,00	0,00
Provisions pour réparations futures	0,00	0,00
Rémunérations réglementaires versées :		
- à la direction du fonds [8]	-6 618 466,90	-5 091 202,50
- à la banque dépositaire	-549 947,09	-529 973,62
- aux gérances immobilières [7]	-2 425 930,34	-2 069 769,10
Autres charges [9]	-517 395,17	-464 735,58
Alignement des revenus courus sur le rachat de parts	0,00	0,00
<b>Total charges</b>	<b>-19 570 084,98</b>	<b>-16 091 589,90</b>
<b>Produit net</b>	<b>63 320 794,96</b>	<b>38 072 487,22</b>
Gains/pertes en capital réalisés	1 731 028,55	0,00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>65 051 823,51</b>	<b>38 072 487,22</b>
Gains/pertes en capital latents [10]	33 833 527,31	28 982 291,66
<b>Résultat total</b>	<b>98 885 350,82</b>	<b>67 054 778,88</b>



CHIFFRES DE CLÔTURE

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

AFFECTATION DU RÉSULTAT	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Résultat net de l'exercice	63 320 794,96	38 072 487,22
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	6 845 681,20	6 839 558,28
<b>Résultat disponible pour distribution</b>	<b>70 166 476,16</b>	<b>44 912 045,50</b>
Résultat destiné à être distribué aux investisseurs	63 309 629,88	38 066 364,30
Résultat non réparti à réinvestir	0,00	0,00
<b>Report à nouveau</b>	<b>6 856 846,28</b>	<b>6 845 681,20</b>

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

# EXPLICATIONS ET AUTRES INFORMATIONS



Wädenswil (ZH), Rütihof 8 à 12 | Année d'acquisition : 2020 | Valeur vénale : 36,97 millions de CHF | Commerce



Aarau (AG), General Guisan-Strasse 31 | Année d'acquisition : 2019 | Valeur vénale : 29,14 millions de CHF | Logement

## EXPLICATIONS SUR LE RAPPORT RAPPORT ANNUEL DU 31 DÉCEMBRE 2021

### COMPTE DE FORTUNE

- [1] Les autres actifs comprennent des acomptes pour des achats effectués après la date de clôture du bilan (27 485 KCHF, exercice précédent 209 KCHF), d'autres créances (2 765 KCHF, exercice précédent 2 435 KCHF), des créances envers des locataires (1 786 KCHF, exercice précédent 1 852 KCHF), des corrections de valeur sur créances (-625 KCHF, exercice précédent -697 KCHF), des comptes de régularisation actifs (727 KCHF, exercice précédent 545 KCHF) et des frais accessoires activés (13 755 KCHF, exercice précédent 10 995 KCHF).
- [2] Les autres dettes à court terme comprennent les dettes sur contrats de location (1 181 KCHF, exercice précédent 622 KCHF), les dettes sur livraisons et prestations (1 641 KCHF, exercice précédent 824 KCHF), les dettes sur achats (2 188 KCHF, exercice précédent 1 318 KCHF), les comptes de régularisation passifs (27 622 KCHF, exercice précédent 16 270 KCHF), les acomptes courus pour les décomptes de charges (13 400 KCHF, exercice précédent 10 599 KCHF) et les autres dettes ou provisions (714 KCHF, exercice précédent 575 KCHF).
- [3] Les autres dettes à long terme comprennent les dettes sur achats (8 312 KCHF, exercice précédent 8 524 KCHF).
- [4] Les impôts de liquidation estimés s'élèvent à 42 742 KCHF (exercice précédent 30 971 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 forfaits pour frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, qui ont été prélevés lors des augmentations de capital de fin juin, respectivement de mi-décembre 2021 (2 355 KCHF, exercice précédent 668 KCHF). Les taux des emprunts (152 KCHF, exercice précédent 138 KCHF), les produits de refacturations (198 KCHF, exercice précédent 177 KCHF) et les autres produits (992 KCHF, exercice précédent 364 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 (10 KCHF, exercice précédent 19 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 ou pas encore été acquis (483 KCHF, exercice précédent 436 KCHF) et les frais de conseil juridique (34 KCHF, exercice précédent 29 KCHF).
- [10] Le gain en capital latent résulte de la réévaluation nette des immeubles (45 401 KCHF, exercice précédent 39 369 KCHF) moins la constitution des impôts latents de liquidation (11 567 KCHF, exercice précédent 10 387 KCHF).



## EXPLICATIONS ET AUTRES INFORMATIONS

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

# INVENTAIRE DES BIENS IMMOBILIERS au 31 décembre 2021



Urtenen-Schönbühl (BE), Grubenstrasse 11 | Année d'acquisition : 2017 | Valeur vénale : 36,38 millions de CHF | Commerce



Cham (ZG), Hinterbergstrasse 15 et 17 | Année d'acquisition : 2021 | Valeur vénale : 29,53 millions de CHF | Commerce



Winterthur (ZH), Sonnenblickstrasse 10, 12 et 19 à 25 | Année d'acquisition : 2018 | Valeur vénale : 27,68 millions de CHF | Logement



Genève (GE), Rue des Eaux-Vives 110 et 112 | Année d'acquisition : 2019 | Valeur vénale : 26,99 millions de CHF | Logement

## RÉCAPITULATIF

Catégorie de bien	Coûts de production		Valeur d'assurance		Valeur vénale		Produit brut (Revenus locatifs RÉELS)	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Logement	964 895 990,70	45,92	493 409 595,00	39,39	1 062 883 000,00	47,95	29 464 670,87	49,68
- dont en droit de superficie	20 203 171,75		19 000 000,00		21 497 000,00		291 461,00	
- dont en propriété par étages	48 595 509,74		37 746 114,00		52 378 000,00		2 258 736,27	
Commerce	635 271 460,37	30,23	545 497 664,00	43,55	633 198 000,00	28,56	24 525 775,62	41,35
- dont en droit de superficie	18 079 997,87		40 041 080,00		17 389 000,00		1 850 825,00	
- dont en propriété par étages	26 337 814,60		25 963 577,00		27 817 000,00		1 372 271,88	
Utilisation mixte	206 709 235,92	9,84	133 118 565,00	10,63	216 619 000,00	9,77	5 060 501,08	8,53
Terrain constructible (y compris démolitions/ constructions en cours)	294 554 655,41	14,02	80 542 315,00	6,43	304 062 000,00	13,72	262 643,05	0,44
<b>Total</b>	<b>2 101 431 342,40</b>		<b>1 252 568 139,00</b>		<b>2 216 762 000,00</b>		<b>59 313 590,62</b>	



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

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

\* PE : propriété exclusive | CDS : construit en droit de superficie | PPE : propriété par étages

\*\* Salon achèvement des constructions

\*\*\* Non annualisé

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**	Biens locatifs**	Loca- toires	locatifs [PRÉVISION- NELS]**	Pertes de loyers**	Produit brut***					Par- king**	Bureau/ administration**	Artisanat/ industrie**	Commerce/ vente**	Gas-Entreposage/ archive**	Note d'amen- cement	Note de bien immobilier												
															(Revenus [RÉELS])	1-1.5 p.**	2-2.5 p.**	3-3.5 p.**	4-4.5 p.**								5+ p.**	Total**										
						CHF	CHF	CHF	m²	m²			CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF											
IMMEUBLES RÉSIDENTIELS																																						
AG	Aarau	General Guison-Strasse 31	PE	03.04.2019	1963	26 445 452	18 789 000	29 138 000	5 112	4 883	132	73	981 067	80 054	901 013												4,09	3,87										
AG	Baden	Mellingstrasse 142-144	PE	30.06.2020	1960	10 653 888	6 042 000	11 001 000	5 264	1 968	53	33	416 093	14 022	402 071												213	213	4,24	3,60								
AG	Birmenstorf	Chleweg 2-6	PE	05.11.2019	1972	7 984 509	6 287 000	8 713 000	3 268	1 839	53	24	359 512	45 189	314 323	4												110	110	3,72	3,73							
AG	Brugg	Hafnerweg 6	PE	02.08.2017	1966	12 833 473	7 523 000	13 327 000	2 458	2 169	57	28	474 951	16 700	458 252															3,57	4,03							
AG	Lenzburg	Kirchgasse 4/Oberer Scheunenweg 8	PE	15.12.2016	2017	2 728 941	1 522 000	3 027 000	115	501	8	6	106 792	6 622	100 170													60	60	4,25	3,96							
AG	Neuenhof	Kappelstrasse 3+5	PE	15.11.2019	1961	7 726 373	3 591 000	7 495 000	1 564	1 028	30	17	261 972	8 503	253 469															3,31	4,01							
AG	Speitlenbach	Willestrasse 5+7	PPE	27.11.2017	2014	19 556 085	8 787 000	22 360 000	3 037	3 348	90	37	850 228	-12 686	862 914													298	298	3,51	4,12							
AG	Wettingen	Landstrasse 154+156	PE	02.04.2020	1953	6 482 669	2 709 000	6 903 000	1 071	896	30	13	237 310	14 534	222 776																3,92	3,78						
AG	Wildegg	Bruggstrasse 9a-9g	PPE	02.02.2021	1989	21 141 653	21 995 862	21 568 000	10 560	6 002	136	77	1 116 905	81 395	1 035 510	4	8	8	20	15	55	81									3,40	3,57						
BE	Liebefeld	Könizstrasse 190+192	PE	01.11.2017	1959	6 170 019	4 880 000	6 996 000	2 432	1 508	37	25	289 052	1 187	287 865																4,04	2,94						
BE	Liebefeld	Könizstrasse 213	PE	01.11.2017	1937	1 888 668	1 563 000	1 992 000	716	364	9	7	78 946	621	78 326																3,87	2,81						
BE	Niederwangen b. Bern	Brüggbühlstrasse 70-76	PPE	01.11.2017	1991	7 897 772	6 963 252	8 450 000	3 441	1 902	49	26	376 853	16 541	360 312																4,22	3,45						
BE	Spiez	Simmentalstrasse 17	PE	28.12.2016	1955	8 352 469	3 600 000	4 433 000	1 483	1 124	26	16	199 047	1 818	197 229																3,47	3,29						
BE	Urtelen-Schönbühl	Grubenstrasse 26	PE	30.01.2017	2021	8 341 729	6 000 000	7 752 000	2 000	1 210	49	28	315 600	27 865	287 735	1	9	8													3,26	4,16						
BL	Binningen	Hauptstrasse 116	PE	09.02.2021	1953	6 160 126	2 871 000	6 461 000	406	1 010	23	20	209 077	11 161	197 916	7	8	4													104	3,97	2,86					
BS	Bäle	Dornacherstrasse 117+119	PE	27.11.2019	1973	14 414 557	6 375 000	15 394 000	721	1 756	53	41	418 026	71 563	417 273	11	13	11													173	4,18	3,44					
BS	Bäle	Eisenbahnweg 10	PE	15.04.2021	1934	4 559 405	4 442 000	4 579 000	383	697	9	6	111 430	17 770	93 660																4,55	3,15						
BS	Bäle	Güterstrasse 79	PE	06.10.2020	1976	10 689 269	3 949 000	11 280 000	415	1 138	26	23	360 997	78 693	282 305	12	10	1													73	4,18	3,61					
BS	Bäle	Hegenheimerstrasse 131	PE	15.04.2021	1925	2 820 412	1 276 000	2 801 000	157	393	5	5	63 215	201	63 014																	4,20	3,35					
BS	Bäle	In den Ziegelhöfen 149	PE	30.12.2019	1943	4 351 737	2 066 000	4 589 000	582	615	12	4	134 879	61 046	73 833	4	3	3														4,37	3,79					
BS	Bäle	Löhringerstrasse 80+82	PE	01.11.2021	1959	7 877 695	3 884 000	8 109 000	567	1 356	25	22	61 881	4 651	57 230	1	8	8	1													90	4,50	2,98				
BS	Bäle	Rothening 147	PE	01.09.2017	1966	8 329 552	4 778 000	11 896 000	374	1 191	27	11	391 980	39 631	352 349	1	15	5	1													90	4,37	4,46				
BS	Riehen	Lörracherstrasse 68/Friedhofweg 1+3	PE	02.09.2019	1961	16 005 073	7 564 000	17 069 000	996	2 592	66	39	614 081	-5 343	619 424	3	9	21	2	1												221	3,64	3,60				
GE	Bernex	Chemin Sous-le-Têt 20-26	PE	30.05.2018	1970	22 495 140	10 684 633	20 793 000	4 492	2 911	81	47	954 259	22 823	931 436																		221	3,94	3,88			
GE	Carouge	Route des Accacias 36	PE	09.10.2018	1963	36 328 264	15 987 999	45 500 000	1 110	3 998	77	69	1 448 217	29 761	1 418 456	5	34	24															553	55	367	975	4,20	3,77
GE	Genève	Avenue Pictet-de-Rochemont 33	PE	30.05.2018	1945	19 738 470	7 389 715	12 825 000	422	1 795	33	31	626 303	7 967	618 336	1	14	14	1														67	97	164	4,30	3,85	
GE	Genève	Boulevard de la Cluse 20	PE	30.05.2018	1919	14 187 380	4 740 298	14 119 000	284	1 160	24	23	399 825	12 847	386 978	1	11	7															50	162	212	3,98	3,86	
GE	Genève	Rue Charles-Giron 1	PE	06.12.2021	1910	17 237 570	6 016 000	18 435 000	352	1 432	15	15	26 658	-	26 658																		49	49	4,57	3,94		
GE	Genève	Rue Charles-Giron 8	PE	11.04.2017	1915	10 723 594	4 288 044	11 838 000	438	1 256	16	16	342 059	12 170	329 888																		168	168	4,54	3,32		
GE	Genève	Rue de Carouge 89	PE	30.05.2018	1919	14 351 019	5 869 136	17 203 000	282	1 326	28	28	423 096	14 096	409 001	3	7	11	5														131	131	4,27	3,88		
GE	Genève	Rue des Eaux-Vives 110+112	PE	04.04.2019	1981	24 669 799	8 031 000	26 994 000	303	2 017	29	26	821 691	91 171	730 520																		161	161	4,50	3,46		
GE	Genève	Rue du Clos 3 / Rue de l'Indienne 3	PE	30.05.2018	1960	15 176 823	4 667 701	17 653 000	686	1 301	44	42	509 966	365	509 601	5	16	2	10																			
GE	Genève	Rue du Prieuré 37	PE	30.05.2018	1919	14 356 308	6 018 420	17 748 000	396	1 354	32	30	465 388	23 077	442 311	1	12	10	4																			
GE	Genève	Rue Schaub 9	PE	03.12.2020	1900	10 413 404	5 214 737	10 089 000	229	1 004	19	18	310 989	1 597	309 392																			91	4,69	3,16		
GE	Meyrin	Rue de la Prulay 39+45	PE	26.03.2019	1961	37 858 207	25 269 044	48 994 000	927	5 530	154	95	1 297 502	22 537	1 274 965	12	52	20	12																			
GR	Coire	Kasernenstrasse 129+131	PE	18.12.2020	1959	6 417 079	3 333 049	6 500 000	1 644	1 595	29	18	249 488	8 938	240 550																							
GR	Coire	Ringstrasse 103-107	PE	21.10.2021	1959	9 003 231	5 716 246	9 139 000	3 037	1 749	51	32	58 950	-	58 950																							
LU	Degersheim	Lindengarten 7	PE	01.12.2019	2017	8 162 422	4 319 000	8 693 000	464	1 342	38	17	315 480	1 505	313 975																							
LU	Lucerne	Gränoweg 19</																																				

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

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

\* PE : propriété exclusive | CDS : construit en droit de superficie | PPE : propriété par étages

\*\* Selon achèvement des constructions

\*\*\* Non annualisé

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**	Biens locatifs**	Loca- toires	Revenus locatifs**	Pertes de loyers**	Produit brut*** (Revenus locatifs [RÉELS])	Produit brut***					Par- king**	Bureau/ administration**	Artisanat/ industrie**	Commerce/ vente**	Gas-Entreposage/ archive**	Note												
																1-1.5	2-2.5	3-3.5	4-4.5	5+						Total**	Total**	d'acqui- sition	de bien immobilier									
																p.**	p.**	p.**	p.**	p.**						Total**	Total**	m²	m²									
ZH	Zurich	Gladbachstrasse 6+8	PE	08.09.2021	1862	8 680 857	2 230 000	8 553 000	318	404	13	0	88 120	19 571	68 549	10					10	2					4,65	3,54										
ZH	Zurich	Kanzleistrasse 107	PE	14.07.2017	1899	10 780 690	5 250 000	14 272 000	368	918	17	11	375 264	-197	375 461						10	4			116		116	4,63	3,96									
ZH	Zurich	Rankstrasse 17	PE	13.10.2020	1924	6 558 801	1 764 000	6 445 000	80	458	8	8	138 315	14 966	123 349												4,65	2,47										
ZH	Zurich	Schoffhauerstrasse 440	PE	28.07.2017	1896	4 699 918	2 310 000	5 540 000	157	446	9	9	176 830	1 572	175 258									87		87	4,22	3,82										
ZH	Zurich	Seestrasse 324+324a	PE	12.04.2019	1877	5 386 364	1 839 306	5 911 000	136	442	13	11	193 156	11 219	181 937	1											28	44,5	2,84									
ZH	Zurich	Stüssistrasse 83	PE	14.11.2016	1985	11 872 560	5 860 000	14 401 000	951	1 502	37	25	469 469	2 772	466 697									28			4,65	4,03										
ZH	Zurich	Ueberlandstrasse 343-343a	PE	17.12.2019	1960	14 892 447	5 249 990	15 563 000	1 590	1 616	42	35	461 678	4 527	457 151												14	4,30	3,64									
ZH	Zurich	Uetlibergstrasse 51	PE	29.11.2021	1931	7 369 682	1 930 000	7 170 000	293	535	10	10	11 266	-	11 266													4,65	2,80									
ZH	Zurich	Zurifendstrasse 31	PE	14.11.2019	1960	7 773 207	2 010 000	8 764 000	345	506	13	13	237 636	-	237 605	6												4,48	3,54									
<b>Total intermédiaire : 86</b>						<b>964 895 991</b>	<b>493 409 595</b>	<b>1 062 883 000</b>	<b>145 141</b>	<b>132 927</b>	<b>3 507</b>	<b>2 093</b>	<b>31 135 931</b>	<b>1 671 260</b>	<b>29 464 671</b>	<b>178</b>	<b>500</b>	<b>798</b>	<b>362</b>	<b>92</b>	<b>1 931</b>	<b>1 412</b>	<b>1 281</b>	<b>920</b>	<b>1 154</b>	<b>541</b>	<b>367</b>	<b>4 264</b>	<b>4,11</b>	<b>3,68</b>								
<b>BIENS IMMOBILIERS À USAGE COMMERCIAL</b>																																						
AG	Rheinfelden	Theodorhofweg 16-20	PE	25.06.2019	1979	23 338 555	19 987 000	25 820 000	13 235	4 580	1	1	1 400 900	839	1 400 061													4 580	3,67	3,97								
BE	Berne	Laubeggstrasse 70	PE	30.01.2017	1965	8 441 304	23 550 000	7 256 000	3 335	4 663	124	33	588 347	118 049	470 298							55		2 224	335		2 104	4 663	3,98	3,50								
BE	Urdenen-Schönbühl	Grubenstrasse 11	PE	30.01.2017	1994	41 043 674	12 770 525	36 375 000	15 201	19 278	327	20	2 807 442	7 857	2 799 585	1									684		7 952	19 096	3,48	4,17								
BS	Bâle	Freie Strasse 52	PE	31.08.2020	1973	23 954 295	12 225 000	23 855 000	435	2 291	26	12	921 798	86 528	835 270													337	325	2 291	4,15	3,76						
BS	Bâle	Gerbergasse 44/Gerbergässchen 7	PE	04.12.2020	1959	14 246 931	7 376 000	14 240 000	305	1 541	26	1	451 405	7	451 398													516		738	287	1 541	4,33	3,60				
BS	Bâle	Peter Merian-Strasse 47	PE	15.10.2019	1948	8 246 030	5 480 000	9 001 000	631	631	1	1	309 733	-100	309 833													631		429	4,68							
BS	Bâle	Sattelgasse 2	PE	28.09.2018	1936	4 995 646	2 513 000	6 082 000	155	648	8	6	237 000	125	236 875													188		164	30	382	4,25	3,29				
BS	Riehen	Kopfgässchen 8	PE	13.06.2018	1968	8 261 143	4 927 000	8 658 000	1 984	1 224	21	13	373 903	7 622	366 281													543	363	231	1 137	3,48	3,28					
ZG	Cham	Hinterbergstrasse 15+17	PE	01.09.2021	1989	28 817 514	25 500 000	29 531 000	5 448	8 209	156	25	485 206	53 451	431 754													2 593	2 646	2 094	876	8 209	4,34	4,15				
ZG	Cham	Riedstrasse 3-5	PE	03.03.2021	1976	12 751 919	12 000 000	12 601 000	5 827	5 496	113	19	603 413	22 337	581 076														1	1	2	88	2 243	2 954	49	5 246	4,02	3,91
ZH	Dietikon	Limmfeldstrasse 20	PE	15.12.2019	1984	10 698 034	12 656 000	11 415 000	3 941	4 511	54	2	645 326	106 952	538 374														48	2 144	1 332	1 035	4 511	3,88	4,25			
ZH	Dübendorf	Stettbachstrasse 6	PE	01.11.2017	1973	26 308 781	29 725 026	26 614 000	4 588	7 689	157	33	1 251 080	77 780	1 173 300													105	6 002	381	77	1 229	7 689	4,00	3,28			
ZH	Egg	Gewerbestrasse 16-20	PPE	26.01.2018	1976	15 557 879	22 469 000	15 906 000	5 714	9 294	6	1	971 255	-	971 255													2	3 035	5 137	177	945	9 294	3,48	3,41			
ZH	Nänikon	Stationstrasse 3	PE	01.11.2019	1992	5 476 310	6 867 990	5 366 000	1 658	1 227	76	24	336 040	14 091	321 950													1	37	977	140	1 117	3,40	3,96				
ZH	Opfikon	Thurgauerstrasse III	Vente au 02.11.2021										1 405 588	510 815	894 772																							
ZH	Schlieren	Ifargenstrasse 9+11 / Industriestrasse 19	PE/DS	07.11.2016	1989	18 079 998	40 041 080	17 389 000	15 463	14 949	251	2	1 850 412	-413	1 850 825													230	6 941	5 271	2 738	14 949	3,94	3,91				
ZH	Volketswil	Industriestrasse 22	PE	27.06.2018	1981	53 609 736	87 670 000	44 079 000	5 765	27 880	373	42	3 695 330	498 077	3 197 253													257	9 356	9 267	1 685	412	7 160	27 880	3,43	3,50		
ZH	Volketswil	Müllerenstrasse 5	PE	27.06.2018	2016	6 680 995	-	11 505 000	5 617	2 002	1	1	445 399	-	445 399																							
ZH	Wädenswil	Rüthof 8-12	PE	01.04.2020	2020	34 721 735	31 570 000	36 969 000	5 997	15 138	142	5	1 728 215	-	1 728 215													115		12 883	2 255	15 138	3,42	4,30				
ZH	Wallisellen	Birkenweg 4/Oberwiesenstrasse 4	PE	01.11.2016	1963	24 612 977	20 410 051	24 913 000	3 232	6 270	111	13	1140 620	11	1140 609													87	2 668	2 231	1 370	6 270	4,18	4,39				
ZH	Wetzikon	Kastellstrasse 10-12	PE	11.12.2019	1965	22 010 594	23 029 218	23 271 000	12 693	8 753	104	1	1 152 000	-	1 152 000													89	3 435	4 253	1 065	8 753	3,51	3,99				
ZH	Winterthur	Auwiesenstrasse 1	PE	04.10.2017	1970	11 326 213	10 199 990	12 524 000	4 463	5 194	64	5	670 634	-24	670 658													47	657	2 454	2 083	5 194	4,01	3,96				
ZH	Zurich	Bahnhofstrasse 69a	PE	23.12.2021	1898	169 744 700	9 329 800	168 073 000	269	1 364	8	4	57 605	-	57 605														474		840	50	1 364	4,47	3,91			
ZH	Zurich	Bernerstrasse Nord 202-210	PE	11.07.2019	1977, 1976	25 086 035	29 242 510	25 289 000	6 555	8 820	130	28	822 591	58 633	763 959													89	1 181	6 078	1 561	8 820	4,52	3,34				
ZH	Zurich	Hardturmstrasse 120	PPE	18.10.2019	1990	10 779 936	3 494 577	11 911 000	1 045	1 326	15	1	401 017	-	401 017													10	1 092		234	1 326	4,60	3,70				
ZH	Zurich	Herostrasse 9	PE	01.02.2018	1975	19 997 994	28 287 897	19 776 000	1 815	6 714	139	29	1 241 267	85 112	1 156 155													86	5 441	378	895	6 714	4,59	2,57				
ZH	Zurich	Strehlgasse 5	PE	02.09.2020	1900	4 482 532	840 000	4 779 000	53	150	1	1	180 000	-	180 000																150	450	4,40	3,25				
<b>Total intermédiaire : 26</b>						<b>635 271 460</b>	<b>545 497 664</b>	<b>633 198 000</b>	<b>125 424</b>	<b>169 844</b>	<b>2 435</b>	<b>323</b>	<b>26 173 524</b>	<b>1 647 749</b>	<b>24 525 776</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<																			

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
AG	Wildegg	Bruggerstrasse 9a-9g	Logement	02.02.2021	21 568 000
BL	Binningen	Hauptstrasse 116	Logement	09.02.2021	6 461 000
ZG	Cham	Riedstrasse 3+5	Commerce	03.03.2021	12 601 000
TG	Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 10-16	Logement	30.03.2021	17 545 000
BS	Bâle	Feldbergstrasse 50 / Klybeckstrasse 33	Mixte	31.03.2021	6 598 000
BS	Bâle	Eisenbahnweg 10	Logement	15.04.2021	4 579 000
BS	Bâle	Hegenheimerstrasse 131	Logement	15.04.2021	2 801 000
ZH	Zurich	Winterthurerstrasse 703 / Überlandstrasse 370	Terrain constructible	01.07.2021 02.11.2021 22.12.2021	91 280 000
ZH	Winterthur	Oberseenerstrasse 35	Logement	20.07.2021	5 514 000
ZH	Zurich	Bernerstrasse Nord 204-210	Commerce	29.07.2021	15 453 000
ZH	Zurich	Diererstrasse 19	Logement	30.08.2021	4 550 000
ZG	Cham	Hinterbergstrasse 15+17	Commerce	01.09.2021	29 531 000
ZH	Zurich	Gladbachstrasse 6+8	Logement	08.09.2021	8 553 000
GR	Coire	Ringstrasse 103-107	Logement	21.10.2021	9 139 000
BS	Bâle	Lothringerstrasse 80+82	Logement	01.11.2021	8 109 000
ZH	Zurich	Rotbuchstrasse 66	Mixte	11.11.2021	12 024 000
ZH	Zurich	Uetlibergstrasse 51	Logement	29.11.2021	7 170 000
AG	Baden	Mellingerstrasse 138+140	Mixte	30.11.2021	9 357 000
GE	Genève	Rue de la Baillive 2	Mixte	01.12.2021	7 728 000
GE	Genève	Rue Charles-Giron 1	Logement	06.12.2021	18 435 000
ZH	Wädenswil	Holzmoosrütistrasse 44-46	Logement	15.12.2021	24 087 000
ZH	Zurich	Rotwandstrasse 51	Mixte	20.12.2021	6 053 000
ZH	Zurich	Bahnhofstrasse 69a	Commerce	23.12.2021	168 073 000
VD	Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 1-3 / Rue du Milieu 2-4	Mixte	31.12.2021	9 779 000
<b>Total : 24 biens</b>					<b>506 988 000</b>

### VENTES

Canton	Ville	Adresse	Utilisation	Transfert de propriété	Prix de vente
					CHF
ZH	Opfikon	Thurgauerstrasse 111	Commerce	02.11.2021	25 000 000
<b>Total : 1 bien</b>					<b>25 000 000</b>

## REVENUS LOCATIFS PAR LOCATAIRE supérieurs à 5 %

Locataires	%
Aucune	---
<b>Total</b>	<b>0,00</b>

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

## OBLIGATIONS CONTRACTUELLES DE PAIEMENT APRÈS LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE au 31.12.2021

### OBLIGATIONS DE PAIEMENT

Nature de l'obligation	Utilisation	Transfert de propriété	Investissement (prévisionnel)
			CHF
<b>OBLIGATIONS DE PAIEMENT POUR LES ACHATS DE TERRAINS</b>			
Zürich (ZH), Bahnhofstrasse 69a	Commerce	23.12.2021	1 634 500,00
Yverdon-les-Bains (VD), Rue du Lac 1-3 / Rue du Milieu 2-4	Mixte	31.12.2021	550 000,00
<b>Total achats de terrains</b>			<b>2 184 500,00</b>
<b>OBLIGATIONS DE PAIEMENT POUR LES CONTRATS DE CONSTRUCTION ET LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS</b>			
<b>Montant total</b>			<b>84 235 760,95</b>
<b>OBLIGATIONS DE PAIEMENT PROVENANT DE CONTRATS DE BAIL</b>			
<b>Montant total</b>			<b>555 390,00</b>
<b>Total obligations de paiement</b>			<b>86 975 650,95</b>

### HYPOTHÈQUES ACCORDÉES ET AUTRES PRÊTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES

Contexte	Sûreté	Échéance	Taux d'intérêt	Montant
			%	CHF
<b>HYPOTHÈQUES IMPUTÉES</b>				
Aucune				---
<b>Total hypothèques imputées</b>				<b>0,00</b>
<b>HYPOTHÈQUES ACCORDÉES</b>				
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
Financement projet	Gage immobilier	19.01.2021-31.12.2023	2,50	390 000,00
Financement projet	Gage immobilier	08.03.2021-31.12.2023	2,50	50 000,00
Financement projet	Gage immobilier	25.06.2021-31.12.2023	2,50	30 000,00
Financement projet	Gage immobilier	03.08.2021-31.12.2023	2,50	30 000,00
Financement projet	Gage immobilier	30.09.2021-31.12.2023	2,50	25 000,00
Financement projet	Gage immobilier	22.11.2021-31.12.2023	2,50	35 000,00
Financement projet	Gage immobilier	07.12.2021-31.12.2023	0,72	890 000,00
Financement projet	Gage immobilier	07.12.2021-31.12.2023	2,50	1 110 000,00
Financement projet	Gage immobilier	27.12.2021-31.12.2023	2,50	60 000,00
<b>Total hypothèques accordées</b>				<b>11 220 000,00</b>



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

<b>Parts</b>	<b>CHF</b>
Aucune	---
<b>Total</b>	<b>0,00</b>

## PARTICIPATIONS DANS DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES

Les comptes des participations sont entièrement consolidés, à l'exception de la participation dans Zwing Littau AG.

<b>Canton du siège</b>	<b>Société (y compris IDE), adresse</b>	<b>Montant de la participation (voix/capital) % / %</b>	<b>Capital-actions/ Capital social CHF</b>
GE	Cojest SA* (CHE-101.006.448) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	100 / 100	100 000
GE	ESDEF SA (CHE-105.911.211) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	100 / 100	50 000
GE	Patrimonial Suisse SA (CHE-114.090.228) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	100 / 100	100 000
GE	Relevisionen SA (CHE-109.880.578) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	100 / 100	100 000
GE	Rockgest SA* (CHE-102.691.875) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	100 / 100	50 000
ZG	ROVA Beteiligungs- und Immobilien AG** en liquidation (CHE-116.192.383) Schochenmühlestrasse 4, 6340 Baar	---	---
BS	Schopfgässchen Immobilien AG (CHE-102.998.629) Schopfgässchen 8, 4125 Riehen	100 / 100	50 000
GE	SP Swispluss SA* (CHE-112.256.676) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	100 / 100	100 000
LU	Zwing Littau AG *** (CHE-468 977.275) Obermatt 14, 6014 Lucerne	0,47 / 0,47	132 000

\* sociétés détenues indirectement via la société holding Patrimonial Suisse SA.

\*\* La liquidation de la société a été conclue le 15.03.2021.

\*\*\* Dans le cadre de l'achat du bien immobilier Grünauring 19, Lucerne (LU), la qualité de membre d'une communauté d'affiliation a été acquise de force. Celle-ci a été transformée en octobre 2021 en la société immobilière Zwing Littau AG et l'affiliation en une participation en actions. Au cours du premier trimestre 2022, ces actions ont été vendues à un tiers.

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
<b>HYPOTHÈQUES IMPUTÉES</b>				
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	23.12.2019-29.01.2021	0,89	7 135 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	01.10.2020-31.03.2021	1,20	27 500,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	04.02.2019-31.03.2021	1,00	513 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	13.11.2020-25.06.2021	-0,04 à -0,02	71 017 300,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	19.11.2020-25.06.2021	-0,04 à -0,02	2 500 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.11.2020-25.06.2021	-0,04 à -0,02	8 210 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	23.11.2020-25.06.2021	-0,03 à -0,02	3 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.11.2020-25.06.2021	-0,04 à -0,02	51 215 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	02.12.2020-25.06.2021	-0,02	3 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	03.12.2020-25.06.2021	-0,02	8 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	04.12.2020-25.06.2021	-0,02	14 490 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	07.12.2020-25.06.2021	-0,02	8 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	17.12.2020-25.06.2021	-0,03 à -0,02	5 410 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	18.12.2020-25.06.2021	-0,03 à -0,02	6 160 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.12.2020-25.06.2021	0,00	124 091 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	04.01.2021-25.06.2021	-0,02 à -0,01	1 100 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	25.01.2021-25.06.2021	0,00	2 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	03.02.2021-25.06.2021	0,00	3 859 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	15.02.2021-25.06.2021	0,00	2 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	01.03.2021-25.06.2021	0,00	1 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	03.03.2021-25.06.2021	-0,03 à -0,01	12 450 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.03.2021-25.06.2021	0,00	6 950 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	01.04.2021-25.06.2021	0,00	16 200 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	23.04.2021-25.06.2021	0,00	6 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	26.03.2021-25.06.2021	0,10	38 060 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	26.04.2021-25.06.2021	-0,03	6 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	03.05.2021-25.06.2021	0,00	2 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	17.05.2021-25.06.2021	0,00	1 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.05.2021-25.06.2021	0,00	4 000 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	01.10.2020-30.06.2021	1,20	27 500,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	01.01.2019-30.09.2021	1,95	100 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	01.10.2020-30.09.2021	1,20	27 500,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	01.01.2018-02.10.2021	1,40	1 760 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	01.01.2019-01.11.2021	2,25	1 490 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	01.01.2019-01.11.2021	2,25	690 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	02.11.2021-03.11.2021	0,00	11 349 320,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	25.06.2021-23.11.2021	-0,03	5 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	15.12.2020-10.12.2021	-0,06 à -0,05	10 700 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	22.12.2020-10.12.2021	-0,06 à -0,05	2 750 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.03.2021-10.12.2021	-0,06 à -0,05	2 800 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.03.2021-10.12.2021	-0,06 à -0,05	7 870 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	25.06.2021-10.12.2021	-0,03 à 0,00	71 600 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	25.06.2021-10.12.2021	-0,03	189 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	01.07.2021-10.12.2021	-0,03	56 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.08.2021-10.12.2021	-0,06	4 500 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	03.09.2021-10.12.2021	-0,03 à 0,00	30 360 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	09.09.2021-10.12.2021	-0,06	8 550 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.09.2021-10.12.2021	-0,03 à 0,00	1 760 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	21.10.2021-10.12.2021	0,00	8 750 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	01.11.2021-10.12.2021	-0,03	2 000 000,00

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

Contexte	Sûreté	Échéance	Taux d'intérêt	Montant
			%	CHF
<b>HYPOTHÈQUES IMPUTÉES</b>				
Financement achats/projets	Gage immobilier	02.11.2021-10.12.2021	0,00	5 700 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	12.11.2021-10.12.2021	-0,03	12 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	29.11.2021-10.12.2021	-0,06	7 170 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	06.12.2021-10.12.2021	0,00	14 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.12.2020-14.12.2021	-0,06 à -0,05	8 600 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	29.01.2021-14.12.2021	-0,06 à -0,05	7 500 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	21.07.2021-14.12.2021	-0,06	4 900 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	01.10.2020-31.12.2021	1,20	27 500,00
<b>Total hypothèques imputées</b>				<b>892 369 620,00</b>
<b>HYPOTHÈQUES À COURT TERME (&lt; 1 AN)</b>				
Financement achats/projets	Gage immobilier	10.12.2021-10.01.2022	-0,03	29 130 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	15.12.2021-14.01.2022	-0,06	23 500 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	25.05.2021-25.01.2022	-0,05	20 630 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	30.07.2021-28.01.2022	-0,06	14 850 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	14.11.2019-31.01.2022	1,05	2 892 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	22.12.2021-31.01.2022	-0,06	5 950 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	23.12.2021-31.01.2022	-0,06	26 400 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.12.2021-31.01.2022	-0,06	13 800 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	10.12.2021-10.03.2022	-0,03	78 630 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	23.12.2021-10.03.2022	-0,08	168 170 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.12.2021-14.03.2022	-0,06	13 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	22.12.2021-14.03.2022	-0,06	27 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.11.2019-31.03.2022	0,00	19 081 250,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	01.06.2021-31.03.2022	0,00	877 500,00
Financement achats/projets	Aucune	14.12.2021-31.03.2022	0,00	13 400 000,00
<b>Total hypothèques à court terme</b>				<b>457 310 750,00</b>
<b>HYPOTHÈQUES À LONG TERME (1-5 ANS)</b>				
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	04.02.2021-31.12.2022	1,90	750 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	01.01.2019-30.09.2023	2,20	325 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	04.02.2021-30.11.2023	0,95	100 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	04.02.2021-31.03.2025	1,75	28 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	04.02.2021-31.12.2025	1,00	750 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	01.10.2020-31.10.2026	1,20	5 390 000,00
<b>Total hypothèques à long terme (1-5 ans)</b>				<b>7 343 000,00</b>
<b>HYPOTHÈQUES À LONG TERME (&gt;5 ANS)</b>				
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	02.12.2019-16.04.2027	0,93	1 000 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	06.12.2021-23.07.2027	3,97	2 612 500,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	06.12.2021-23.07.2027	3,97	450 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	1 700 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	8 400 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	1 250 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	5 800 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	15 550 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	2 400 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	4 750 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	3 530 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	970 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	5 650 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	30.06.2020-30.06.2030	0,92	1 530 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	31.10.2020-31.10.2030	0,92	190 000,00
<b>Total hypothèques à long terme (&gt;5 ans)</b>				<b>55 782 500,00</b>
<b>Total hypothèques</b>				<b>520 436 250,00</b>

*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	2,00	1,00	Prix d'achat
Indemnité de vente	2,00	2,00	Prix 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	3,71	Recettes locatives brutes

## ÉMISSIONS ET PARTS DÉTENUES

Akara Diversity PK a été lancé le 25 octobre 2016. Après huit augmentations de capital, le nombre de parts en circulation à la date de clôture de l'exercice du 31 décembre 2021 atteint 1 444 436 parts, réparties entre un total de 151 investisseurs. La valeur nette d'inventaire par part à la clôture de l'exercice (avant répartition) s'élève à 1 151,21 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.

Lors de la septième augmentation de capital au premier semestre 2021, la libération des parts le 25 juin 2021 a apporté à Akara Diversity PK 143,08 millions de CHF de nouveaux fonds propres. Avec un ratio de souscription de 8:1, 128 394 parts ont été émises et intégralement souscrites. La période de souscription s'est déroulée du 15 mars 2021 au 30 avril 2021, avec libération des parts le 25 juin 2021.

La huitième augmentation de capital a eu lieu au cours du deuxième semestre 2021, ce qui a permis de transférer des fonds d'un montant de 330,75 millions de CHF dans la propriété d'Akara Diversity PK lors de la libération des parts le 10 décembre 2021. Avec un ratio de souscription de 4:1, les 288 887 parts ont été intégralement souscrites. La période de souscription s'est déroulée du 19 octobre au 19 novembre 2021.



## 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



Bernex (GE), Chemin Sous-le-Têt 20 à 26 | Année d'acquisition : 2018 | Valeur vénale : 26,79 millions de CHF | Logement



Dübendorf (ZH), Stettbachstrasse 6 | Année d'acquisition : 2017 | Valeur vénale : 26,61 millions de CHF | Commerce

## INFORMATIONS SUR DES QUESTIONS REVÊTANT UNE IMPORTANCE ÉCONOMIQUE OU JURIDIQUE PARTICULIÈRE

### MODIFICATIONS DU CONTRAT DE FONDS

Le contrat de fonds actuel d'Akara Diversity PK est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2020 et a été publié sur [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch). Il remplace le contrat de fonds du 27 août 2018. Une adaptation de l'annexe avec publication sur [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) a eu lieu le 12 octobre 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 DE LA 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 DU FONDS

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

### ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE / DIVERS

Au 10 janvier 2022, toutes les actions de la direction du fonds ont été vendues à Swiss Prime Site AG, Olten (SO), qui détient ces actions directement et indirectement. Dans ce contexte, des changements de personnel au sein de la direction du fonds et donc d'Akara Diversity PK sont prévus au cours de l'année 2022.

Toujours dans le cadre de la vente des sociétés Akara à Swiss Prime Site AG, Olten (SO), un changement de l'organe de contrôle prudentiel et de la société de révision de la direction du fonds et d'Akara Diversity PK aura lieu au cours du premier trimestre 2022. En raison de conflits d'intérêts, BDO SA, Zurich (ZH), démissionne de son mandat d'organe de contrôle ou de société de révision et est remplacée par SWA Auditors AG, Pfäffikon (SZ).

### Pandémie de COVID-19

Le 31 janvier 2020, l'Organisation mondiale de la Santé (OMS) a qualifié la propagation de la 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. Au moment de la rédaction du présent rapport de gestion, il n'est pas possible d'évaluer de manière fiable l'évolution de la pandémie ni ses conséquences financières directes et indirectes en général et en particulier sur Akara Diversity PK.

## AUTRES INFORMATIONS

*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 d'Akara Diversity PK, est une personne proche au sens de l'article 91a de l'OPCC. Ces mandats ont été conclus aux conditions habituelles du marché (art. 63 al. 2 LPCC et art. 32, 32a et 91a OPCC-FINMA, ou ch. 18 des directives pour les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland du 2 avril 2008, situation au 13 septembre 2016).

## RESPECT DES RESTRICTIONS D'INVESTISSEMENT

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



# ATTESTATIONS



Rheinfelden (AG), Theodorshofweg 16 à 20 | Année d'acquisition : 2019 | Valeur vénale : 25,82 millions de CHF | Commerce



Zurich (ZH), Geissbergweg 21, 25 et 27 | Année d'acquisition : 2020 | Valeur vénale : 25,27 millions de CHF | Logement

## 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

22. März 2022

### Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2021

#### Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der AKARA Funds AG wurden sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Areal- und Entwicklungsliegenschaften des Swiss Diversity Property Fund PK im Eigentum der AKARA Funds AG durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31.12.2021<sup>1</sup> bewertet.

#### Bewertungsstandards und -grundlagen

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

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

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

#### Bewertungsmethodik

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

Der hierbei verwendete Diskontierungszinssatz reflektiert die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft und wird mittels Komponentenmethode festgelegt. Der Basisdiskontierungszinssatz bezieht sich auf die langfristige Renditeprognose für 10-jährige Bundesanleihen und wird um einen Zuschlag zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilien-spezifische Risiken werden pro Liegenschaft individuell be-

<sup>1</sup> Bei kürzlich bewerteten Anlageliegenschaften (nach 30.06.2021) und unveränderter Datengrundlage wurden keine Updates durchgeführt.





rücksichtigt. Der Kapitalisierungszinssatz wird um das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf adjustiert. Die langfristige Inflationsannahme wird hierbei mit 1.00% berücksichtigt.

#### **Bewertungsergebnis**

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 142 Objekte im Portfolio des Akara Swiss Diversity Property Fund PK. Im Berichtszeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 wurden 24 Liegenschaften akquiriert. Es wurde eine Liegenschaft verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertung wurden 28 Liegenschaften besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 31.12.2021 bei 2.59%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungszinssatz liegt per 31.12.2021 bei 2.66%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios Akara Swiss Diversity Property Fund PK der AKARA Funds AG per 31.12.2021 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 2'216'762'000 bewertet.

<b>Portfolio</b>	<b>Anzahl Liegenschaften</b>	<b>Marktwert (CHF)</b>	<b>Gewichteter Diskontierungssatz (real)</b>	<b>Gewichteter Kapitalisierungszinssatz (real)</b>
<b>Akara Swiss Diversity Property Fund PK</b>	<b>142</b>	<b>2'216'762'000</b>	<b>2.59%</b>	<b>2.66%</b>

#### **Unabhängigkeit**

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

#### **Hinweis COVID-19**

Aufgrund der weltweiten Verbreitung des Corona-Virus COVID-19 sind die nationalen und internationalen Märkte seit Januar 2020 aussergewöhnlichen Umständen ausgesetzt. Es ist derzeit schwierig absehbar, welche quantitativen und qualitativen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sich daraus ergeben haben, in der nächsten Zukunft ergeben werden und wie lange die Auswirkungen zu spüren sein werden. Dies wird sich erst allmählich, jeweils mit Verzögerung, herausstellen. Die von uns ermittelten Werte beruhen daher auf den bis zum Gutachten-Anfertigungsdatum bekannten und öffentlich zugänglichen Informationen über die am Bewertungsstichtag herrschenden Marktbedingungen. In Anbetracht der aktuellen Situation weisen wir explizit darauf hin, dass laufende und kürzlich erhobene Transaktionsdaten nur beschränkt vorhanden sind und vergangene Informationen nur eingeschränkt geeignet sind, um als Referenz für unsere Marktwertermittlungen zu dienen. Unsere Ergebnisse unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit. Darüber hinaus kann PwC keine Zusicherung dafür erteilen, dass die stichtagsbezogenen zwar sachgerecht ermittelten Marktwerte zu einem späteren Zeitpunkt (nach dem Stichtag) die vorherrschenden Marktverhältnisse angemessen widerspiegeln. Aufgrund des unklaren Einflusses des Corona-Virus COVID-19 auf die Immobilienmärkte empfehlen wir Ihnen eine regelmässige Überprüfung und Aktualisierung der Bewertungsergebnisse.

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

  
Dr. Marc Schmidli, CFA  
Partner

  
Sebastian Zollinger MRICS  
Director

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ D'AUDIT



Swiss Auditors  
SWA Swiss Auditors AG, Bahnhofstrasse 3, Postfach 347, CH-8808 Pfäffikon SZ  
Telefon +41 (0)55 415 54 70, E-Mail info@swa-audit.ch, www.swa-audit.ch

### **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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft (Jahresbericht Seiten 6-7, 64-92).

#### *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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Anhang.



*Sonstiger Sachverhalt*

Die Jahresrechnung der Akara Swiss Diversity Property Funds PK wurde für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr von einem anderen Wirtschaftsprüfer geprüft, der am 3. März 2021 ein nichtmodifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

**Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

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

Zürich, 21. April 2021

**SWA Swiss Auditors AG**



Franco A. Straub

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte



Dr. Nicole Balmer

Zugelassene Revisionsexpertin

# AKARA

DIVERSITY PK

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