



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Geprüfter Jahresbericht per 31.12.2023

Akara Swiss Diversity
Property Fund PK

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art
«Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Motiv Deckblatt

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

Das neue Wahrzeichen von Baden heisst «Akara Tower». Das moderne, 20-geschossige Hochhaus mit MINERGIE-Zertifizierung bietet hochwertige Wohnungen und situativ hinzumietbare Dachterrassen mit Blick auf die Altstadt, vereint für einerseits beruflich ambitionierte Singles oder junge Paare und andererseits für ältere und weltoffene Menschen, welche gleichermassen die unmittelbare Nähe zum Bahnhof schätzen, ein zentrales Wohnen und Arbeiten im pulsierenden Stadtkern.

Disclaimer

Das Dokument stellt weder einen Prospekt noch ein Angebot oder eine Empfehlung zur Zeichnung bzw. zum Erwerb von Anteilen des aufgeführten Fonds oder irgendeines anderen Anlagefonds oder von anderen Finanzinstrumenten dar. Insbesondere entbindet dieses Dokument den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung, allenfalls unter Beizug professioneller Berater, der darin enthaltenen Informationen für seine persönlichen Umstände und der juristischen, regulatorischen, steuerlichen und anderen Konsequenzen für ihn. Dieses Dokument wurde von der Swiss Prime Site Solutions AG mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Swiss Prime Site Solutions AG bietet jedoch keine Gewähr für den Inhalt und die Vollständigkeit des vorliegenden Dokuments und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der vorliegenden Informationen ergeben können. Insbesondere weist die Swiss Prime Site Solutions AG darauf hin, dass die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein zuverlässiger Indikator für aktuelle und zukünftige Ergebnisse ist. Die im vorliegenden Dokument aufgeführten Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Die Total Expense Ratio (TER) bezeichnet die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten, die laufend dem durchschnittlichen Fondsvermögen belastet werden (Betriebsaufwand). Die im vorliegenden Dokument angegebene Höhe der TER bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft. Wesentliche Informationen für Anlegerinnen und Anleger sind im aktuellen Fondsvertrag inklusive Anhang enthalten. Diese können kostenlos bei der Swiss Prime Site Solutions AG (Fondsleitung) sowie bei der Banque Cantonale Vaudoise (Depotbank) bezogen und/oder auf www.swissfunddata.ch konsultiert werden. Dieses Dokument ist einzig für die Verbreitung in der Schweiz bestimmt und richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anlegerinnen und Anleger im Sinne des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der dazugehörigen Verordnung. Es richtet sich explizit nicht an Personen in anderen Ländern und an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Dieses Dokument und die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht an Personen verteilt und/oder weitergegeben werden, welche gemäss geltenden gesetzlichen und regulatorischen Definitionen (z.B. US Securities Act, US Internal Revenue Code u.a.) möglicherweise als US-Personen qualifizieren.

Inhalt

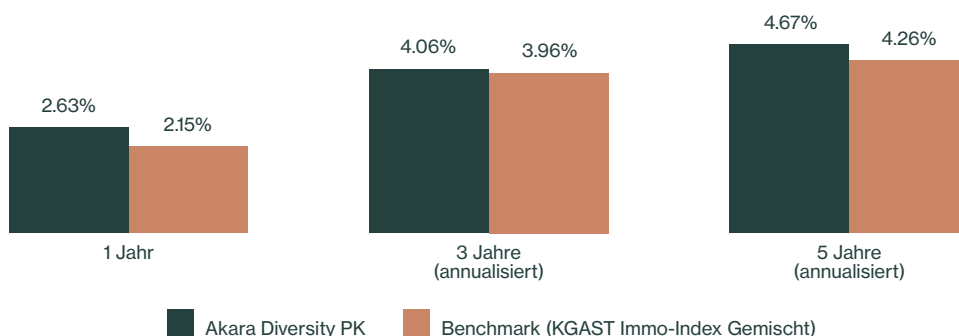
04	Wichtiges in Kürze
05	Organisation
08	Tätigkeitsbericht
11	Portfoliostruktur
16	Nachhaltigkeit
26	Geschäftsgang
30	Abschlusszahlen
35	Anhang
36	Inventar
52	Bescheinigungen

Wichtiges in Kürze

		01.01.2023– 31.12.2023	01.01.2022– 31.12.2022
Eckdaten			
Ausgabe neuer Fondsanteile	Anzahl	111 091	159 759
Anteile im Umlauf	Anzahl	1 715 286	1 604 195
Inventarwert pro Anteil	CHF	1 138.03	1 143.32
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	1 115.27	1 120.45
Durchschnittlicher Diskontierungs- Kapitalisierungssatz	%	2.65/2.72	2.54/2.61
Vermögensrechnung			
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2 693 114 000	2 525 600 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	2 746 569 390	2 569 519 985
Fremdfinanzierungsquote	%	25.92	25.59
Fremdkapitalquote	%	28.93	28.62
Verzinsung des Fremdkapitals	%	1.74	0.92
Restlaufzeit des Fremdkapitals	Jahre	3.23	2.05
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	1 952 054 456	1 834 108 554
Erfolgsrechnung			
Nettoertrag	CHF	53 500 181	53 485 201
Mietzinseinnahmen	CHF	80 743 340	71 744 641
Mietausfallrate	%	3.45	5.33
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	4.11	4.00
Rendite und Performance			
Ausschüttung pro Anteil*	CHF	34.50	34.50
Ausschüttungsrendite	%	3.03	3.02
Ausschüttungsquote	%	110.61	103.48
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2.56	3.13
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	2.20	2.29
Anlagerendite	%	2.63	3.25
davon Cashflowrendite	%	2.81	3.01
davon Wertänderungsrendite	%	-0.18	0.23
Bruttorendite [SOLL] der fertigen Bauten	%	3.68	3.64
Nettorendite der fertigen Bauten	%	2.96	2.85
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	76.44	71.53
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER_{REF} GAV)	%	0.526	0.524
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER_{REF} NAV)	%	0.739	0.727

* Ex-Datum: 24.04.2024 / Zahlungsdatum: 26.04.2024

Anlagerendite vs. Benchmark



Fondsinformationen

Eckdaten

Fondsbezeichnung	Akara Swiss Diversity Property Fund PK
Gründungsjahr	2016
Valor / ISIN	33 349 032 / CH 033 349 032 1
Rechtsform	Vertraglicher Immobilienfonds für qualifizierte Anleger (Art. 25 ff. KAG)
Anlegerkreis	Qualifizierte Anlegerinnen und Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 KAG: Zulässige Anleger sind ausschliesslich in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a (insbesondere Vorsorgeeinrichtungen, Einrichtungen im Sinne des Freizügigkeitsgesetzes, Auffangeinrichtungen, Sicherheitsfonds, Anlagestiftungen, Wohlfahrtsfonds, Finanzierungsstiftungen, Bankstiftungen im Rahmen der Säule 3a) sowie steuerbefreite Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen (insbesondere Arbeitslosen-, Krankenversicherungs-, Alters-, Invaliden- und Hinterlassenenversicherungskassen, mit Ausnahme der konzessionierten Versicherungsgesellschaften) in der Schweiz. Als Anleger sind auch Anlagefonds zugelassen, sofern deren Anlegerkreis ausschliesslich aus den vorstehend erwähnten in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Einrichtungen besteht.
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember

Organisation

Fondsleitung

Swiss Prime Site Solutions AG, Zug

Verwaltung und Organe

Verwaltungsrat



Jürg Sommer

Verwaltungsratspräsident



Philippe Keller

Verwaltungsratsmitglied



Marcel Kucher

Verwaltungsratsmitglied

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site Solutions AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Jürg Sommer, von Sumiswald, in Safenwil, Präsident (gleichzeitig Group General Counsel Swiss Prime Site AG, Zug, sowie Präsident des Verwaltungsrats der Akara Property Development AG, Zug)
- Marcel Kucher, von Herrliberg, in Zürich, Vizepräsident (gleichzeitig Group CFO Swiss Prime Site AG, Zug, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Akara Property Development AG, Zug, Jelmoli AG, Zürich, Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich, Swiss Prime Site Finance AG, Zug, Swiss Prime Site Management AG, Zug); Mitglied des Verwaltungsrats der Superlab Suisse AG, Zürich, der Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich sowie der Urban Connect AG, Zürich)
- Philippe Keller, von Sarmenstorf, in Hergiswil (NW), Mitglied (gleichzeitig Managing Partner bei PvB Pernet von Ballmoos AG, Zürich und Mitglied des Verwaltungsrats der Akara Property Development AG, Zug)

Organisation

Operative Umsetzung



Anastasius Tschopp
CEO (CIO ab 15.07.2023)



Philippe Brändle
CFO



Jerome Pluznik
Head Legal & Compliance



Patrick Mandlehr
CIO Funds (Diversity)
(bis 15.07.2023)



Rubina Insam
Head Acquisitions & Sales
(Diversity)



Jürg Bläuer
Head Portfolio Management
(Diversity)



Tobias Langeneke
Head Owner Trust
(Diversity)



Severin Oswald
Head Development
(Diversity)

Die Geschäftsleitung der Swiss Prime Site Solutions AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Anastasius Tschopp, von Sursee, in Hünenberg, CEO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug, sowie Mitglied der Gruppenleitung der Swiss Prime Site-Gruppe)
- Philippe Brändle, von Mosnang, in Zürich, CFO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)
- Patrick Mandlehr, von Zürich, in Wettswil, CIO Akara Diversity PK (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug), bis 15. Juli 2023
- Jerome Pluznik, von Gänsbrunnen (SO), in Zürich, Legal & Compliance (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)
- Reto Felder, von Flühli, in Dottikon, CIO Swiss Prime Anlagestiftung (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)

Informationen über Dritte

Statutarische Revisionsstelle der Fondsleitung	PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zürich
Prüfgesellschaft des Akara Diversity PK	KPMG AG, Zürich
Akkreditierte Schätzungsexpertin	PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zürich
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Delegation von Teilaufgaben

Buchhaltung der Fondsleitung	Swiss Prime Site Management AG, Zug
Buchhaltung des Fonds, Berechnung Nettoinventarwert und Steuern	Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen
Kaufmännische Immobilienbewirtschaftung, Überwachung technische Bewirtschaftung, zentrale Bewirtschaftungssoftware	Huwiler Services AG, Ostermundigen
Technische Immobilienbewirtschaftung	Swiss Prime Site Solutions AG, Zug resp. fallweise Delegation an folgende Unternehmen: Adimmo AG, Basel; Ambühl Immobilien AG, Klosters Dorf; Bernard Nicod SA, Lausanne; Eyer Immobilien GmbH, Brig-Glis; Immobilien House Gossweiler, Mellingen; Les Régisseurs Associés SA, Genf; Moser Vernet & Cie SA, Genf; Pilet & Renaud SA, Genf; Privera AG, Bern; Sproll & Ramseyer AG, St. Gallen; Studer Immobilien Treuhand AG, Olten; Varias Immobilien GmbH, Winterthur
Human Resources, Interne Revision	Swiss Prime Site Management AG, Zug
IT und Infrastruktur	Swiss Prime Site Management AG, Zug
Infrastruktur für CRM	Bis 21.04.2023: SugarMountain CRM Consulting GmbH, Luzern Ab 22.04.2023: Salesforce, SFDC Ireland Ltd., Dublin

Tätigkeitsbericht der Fondsleitung

Wir freuen uns, Ihnen den Jahresbericht 2023 zum siebten Geschäftsjahr des Akara Diversity PK vorzustellen. Wir danken Ihnen für das Vertrauen in uns als Fondsleitung, um gemeinsam aus Vorsorgegeldern eine nachhaltige Rendite zu erwirtschaften. Wir blicken auf ein erfolgreiches Jahr 2023 zurück.

Highlights

- **Steigerung realisierte Kapitalgewinne** auf CHF 7.8 Mio. (2022: CHF -0.6 Mio.)
- **Steigerung realisierten Erfolg** um 15.9% auf CHF 61.3 Mio. (2022: CHF 52.9 Mio.)
- **Steigerung Lagerating** von 4.1 auf 4.2
- **Steigerung WAULT** von 4 Jahren auf 4.11 Jahre
- **Senkung Leerstandsquote** auf sehr tiefe 2.33% (2022: 3.23%)
- **0.48% Outperformance gegenüber KGAST Index** gemischt auf 1 Jahr gerechnet

Allgemeines

Der Akara Diversity PK schliesst das Geschäftsjahr 2023 mit einer Anlagerendite von 2.63% ab. Die Anlagerendite setzt sich aus einer stabilen Cashflow-Rendite in Höhe von 2.81% und einer Wertänderungrendite von -0.18% zusammen. Die resiliente Anlagerendite liegt damit seit Lancierung 5.63 Prozentpunkte über dem KGAST Immo-Index Gemischt, was unter anderem auf das starke durchschnittliche Lagerating der Immobilien zurückzuführen ist.

Die attraktive und steuerbefreite Ausschüttungrendite beläuft sich auf 3.03% und liegt somit im Zielrahmen der Vorjahre. Mit Zahlungsdatum am 26. April 2024 schüttet der Fonds CHF 34.50 pro Anteil an die Anleger aus. Im Berichtszeitraum wurde durch eine Emission und eine Sacheinlage Eigenkapital in Höhe von CHF 127 Mio. aufgenommen und für die Anbindung weiterer Liegenschaften und Finanzierung unserer Entwicklungsprojekte eingesetzt.

Portfolio Management

Das Portfolio wurde im Berichtsjahr 2023 durch Verkäufe bereinigt und die Netto Rendite verbessert. Es umfasst 159 Liegenschaften, wovon 11 Entwicklungsprojekte sind. Der Verkehrswert des Immobilienportfolios erhöhte sich um 6.6% auf CHF 2.7 Mrd. Dank erfolgreichen Zukäufen, Neu- und Wiedervermietungen sowie Mietzinsanpassungen aufgrund von Index- und Referenzzinssatz-Erhöhungen konnten die Mietzinseinnahmen auf CHF 80.7 Mio. und damit um 13% erhöht werden.

Das dritte Jahr in Folge haben wir die Leerstandsquote weiter gesenkt. Per Jahresende beträgt sie 2.33% und liegt somit auf einem Rekordtief. Massgeblich für diesen Erfolg war die stringente Fokussierung auf ein aktives Leerstandsmanagement.

Nach rund zwei Jahren Bauzeit wurde im September 2023 das neue Wahrzeichen von Baden eingeweiht – der 68 Meter hohe «Akara Tower». Das moderne, 20-geschossige Hochhaus mit MINERGIE-Zertifizierung bietet hochwertige Wohnungen und situativ hinzumietbare Dachterrassen mit Blick auf die Altstadt. Die 150 Mietwohnungen mit 1.5 bis 4.5 Zimmern sind seit Bezug am 1. Oktober 2023 alle vermietet und generieren Mietzinseinnahmen im Umfang von rund CHF 4.4 Mio. pro Jahr.

In verschiedenen Bestandsimmobilien wurden wertvermehrnde Sanierungsprojekte umgesetzt. Besonders erwähnenswert sind zwei Sanierungen in der Stadt Zürich. An der Müllerstrasse 57 wurde eine Totalsanierung in entmietetem Zustand vorgenommen. Der Bezug erfolgte am 1. Februar 2023 und die Wohnungen sind vollvermietet. Der Marktwert konnte durch die Sanierung fast verdoppelt werden. Die Wohnliegenschaft an der Rieterstrasse 49+50 wurde im vermieteten Zustand saniert und aufgestockt. Ende November 2023 haben wir die Liegenschaft über dem Marktwert verkauft.

Acquisition & Sales

Im Berichtszeitraum haben wir 11 Liegenschaften im Gesamtwert von rund CHF 212 Mio. akquiriert und 12 Liegenschaften verkauft.

Im ersten Halbjahr 2023 wurden zwei Kommerzimmobilien in der Ostschweiz erworben. Zudem konnten wir einen Arrondierungskauf der Wohnliegenschaft «Liebefeld, Könizstrasse 188» abschliessen. Mittelfristig wird die erworbene Liegenschaft sowie die Nachbarsliegenschaft, welche bereits im Besitz des Akara Diversity PK ist, mit einem Neubau ersetzt. Durch den Ersatzneubau werden 55 statt 25 Wohnungen geschaffen.

Im zweiten Halbjahr 2023 haben wir eine Gewerbeliegenschaft in Wabern (BE) mit mittelfristigem Entwicklungspotential für einen Wohnbau zugekauft. Zudem wurden zwei Objekte an bester Lage in Lausanne und Montreux mit vorwiegender Büronutzung in der Höhe von rund CHF 52 Mio. ins Portfolio eingebracht.

Anfang Dezember 2023 konnte der Kauf von fünf Wohnliegenschaften in der Westschweiz von der Ascaro Vorsorgestiftung im Umfang von rund CHF 127 Mio. mittels Teil-Sacheinlage beurkundet werden. Durch die Sacheinlage gewinnen wir mit der Ascaro Vorsorgestiftung eine attraktive neue Investorin. Darüber hinaus stärken wir unsere Wohnquote und bauen die regionale Diversifikation in den Kantonen Waadt und Neuenburg aus.

Im 4. Quartal 2023 haben wir die grosse Nachfrage nach kleineren Wohnliegenschaften im Markt genutzt und 12 Liegenschaften im Kanton Zürich und Aargau im Umfang von rund CHF 177 Mio. strategiekonform verkauft. Die Verkäufe erfolgten mit einem realisierten Kapitalgewinn in der Höhe von über CHF 7 Mio. Dabei handelt es sich um 11 Wohnobjekte in Zürich, Winterthur, Meilen und Spreitenbach und eine Retail-Liegenschaft in der Stadt Zürich. Die durchgeführten strategischen Verkäufe tragen dazu bei, die Cashflow-Rendite des Produktes zu steigern und Kapitalgewinne für unsere Investoren zu erzielen.

Entwicklung & Bauherrentreuhand

Die Entwicklungs- und Bauprojekte schritten planmässig voran. Die 11 Entwicklungsprojekte machen rund 12% des totalen Verkehrswerts aus. Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Investitionsvolumen von rund CHF 113 Mio. verbaut.

In Uitikon-Waldegg (ZH) realisieren wir in drei Bauetappen das Projekt «Leuen Waldegg» mit total 207 Wohnungen. Die mit SNBS-Gold- und SNBS-Platin-Label geplante Neubausiedlung mit 17 drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit grosszügiger Fernsicht liegt am Fusse des Naherholungsgebiets des Uetlibergs. Die ersten sechs Wohnhäuser mit 62 Wohnungen der Bauetappe «Lea» wurden fertiggestellt und alle Wohnungen wurden am 1. August 2023 bezogen.

Die zweite Etappe «Leandro» wurde neu als Stockwerkeigentum repositioniert. Ursprünglich als Mietobjekt konzipiert, um Wohnen in Eigentumsstandard zu ermöglichen, hat sich die strategische Ausrichtung des Projekts gewandelt. Nach eingehender Analyse der Marktlage und der Gewinnmöglichkeiten durch den Verkauf der Wohnungen im Stockwerkeigentum, haben wir uns entschieden, diese zum Kauf anzubieten. Teile der 47 Eigentumswohnungen werden im November 2024 bezogen, die restlichen im 1. Semester 2025. Der Verkauf startet Ende Februar 2024. Die Neupositionierung hat zu einer deutlichen Aufwertung der Liegenschaft geführt. Der Gewinn wird beim Verkauf der Eigentumswohnungen im Geschäftsjahr 2024 und 2025 realisiert.

Mit der Entwicklungspipeline von über CHF 325 Mio. sind bis Ende 2028 rund 700 Wohnungen und rund 3 500 m² Kommerzfläche geplant, welche nachhaltigen Lebensraum schaffen werden. Berücksichtigt sind hierbei Repositionierungen mit umfangreicheren Umbauten und Neubauprojekte. Wir sind überzeugt, mit unseren Projekten ansprechenden Lebensraum zu schaffen, welcher dank prognostiziert rascher Erstvermietung zu einer nachhaltig attraktiven Rendite beitragen wird.

Nachhaltigkeitsstrategie

Die Fondsleitung berücksichtigt sowohl auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene ESG-Kriterien. So inkludiert der Fonds diese insbesondere bei seinen Anlageentscheidungen, nimmt am GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) teil, erhebt die AMAS-Kennzahlen, arbeitet am Energie- und Umweltmonitoring sowie am CO₂-Absenkpfad. Zudem werden bei Bauprojekten Photovoltaikanlagen mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch, Elektroladestationen oder Erdsonden realisiert und sich an international anerkannten Gebäude-labels orientiert.

Portfoliostruktur

Per 31. Dezember 2023

159

Objekte im Eigentum

11

Zukäufe 2023*

2 693 Mio. CHF

Verkehrswert

79 Mio. CHF

Mietertrag SOLL p.a.

17 Mio. CHF

Ø Objektvolumen

449 979 m²

Mietfläche

4.2

Ø Lagerating

4.11 Jahre

WAULT

56%

Wohnen

[SOLL-Mietertrag]

12%

Bauland

[Verkehrswert]

3 034

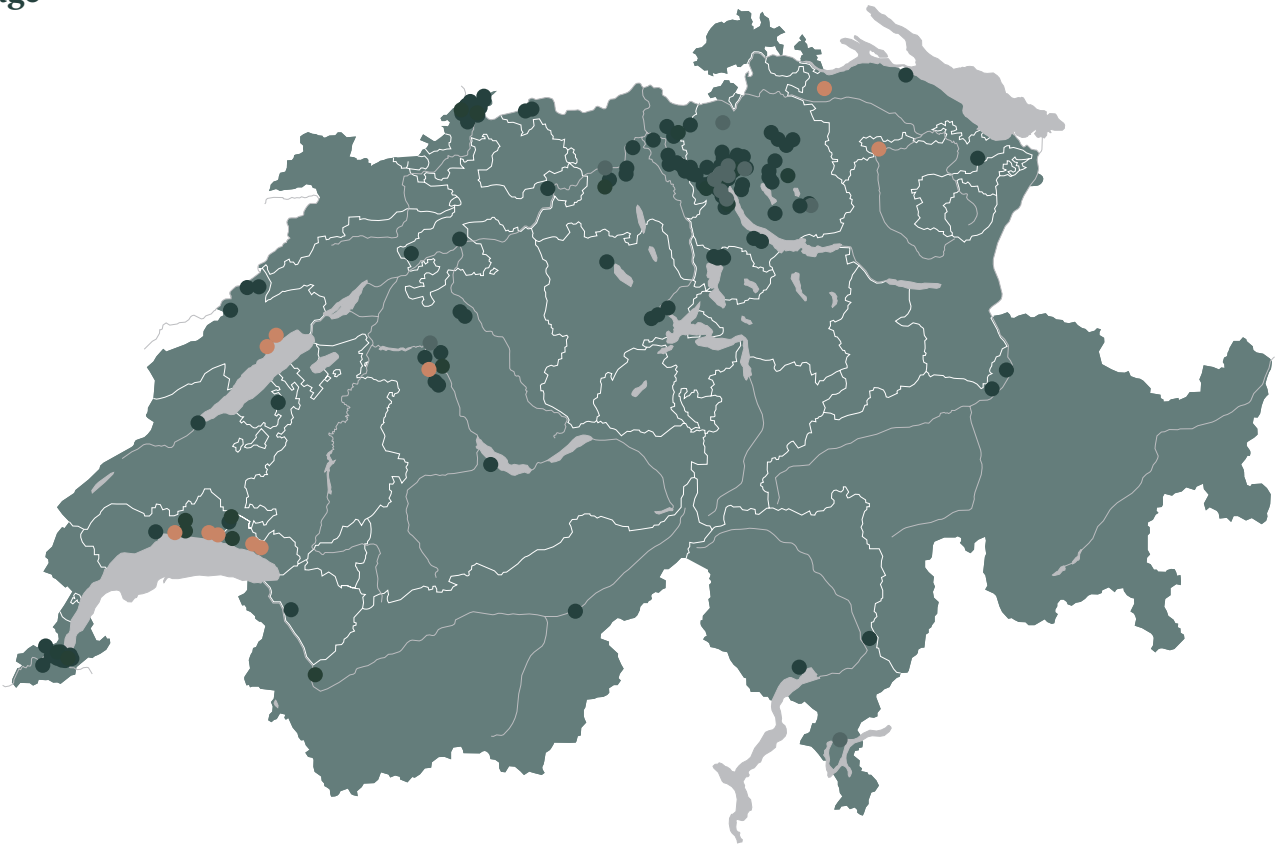
Wohnungen

205 968 m²

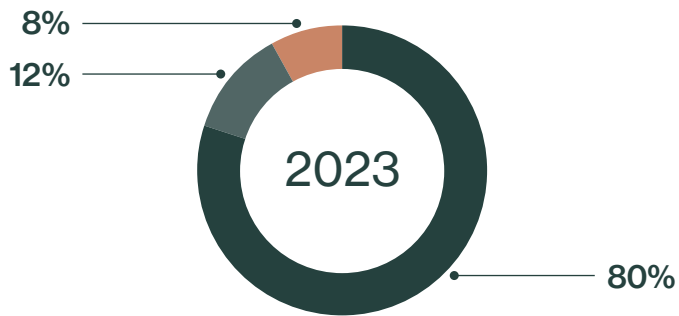
Kommerzfläche

* inkl. Arrondierungskauf in Liebefeld

Lage



Zusammensetzung
(auf Basis Verkehrswert)

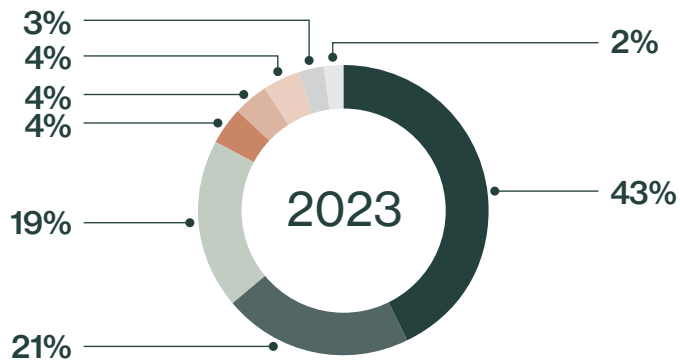


- 138 Liegenschaften Portfolio
- 11 Bauland/Projekte Portfolio
- 10 Liegenschaften Kauf 2023
- 0 Bauland/Projekte Kauf 2023

Verteilung nach Regionen (auf Basis Verkehrswert)

	31.12.2028*	31.12.2023	31.12.2022
■ Zürich	52%	43%	48%
■ Nordwestschweiz	20%	21%	22%
■ Genfersee	14%	19%	17%
■ Südschweiz	4%	4%	4%
■ Westschweiz	2%	4%	1%
■ Bern	3%	4%	4%
■ Zentralschweiz	3%	3%	3%
■ Ostschweiz	1%	2%	1%

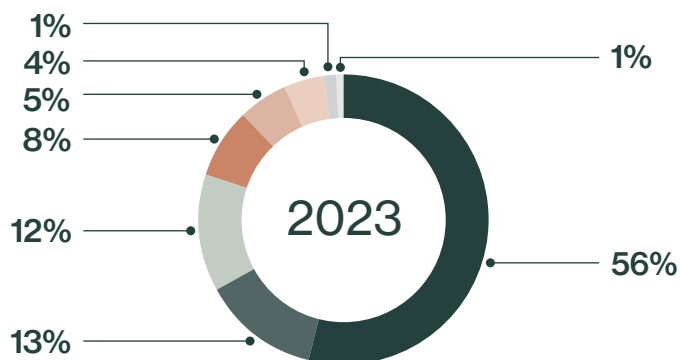
* Prognose des aktuellen Portfolios nach Fertigstellung der Bauten



Verteilung nach Nutzungsarten (auf Basis Soll-Mietertrag)

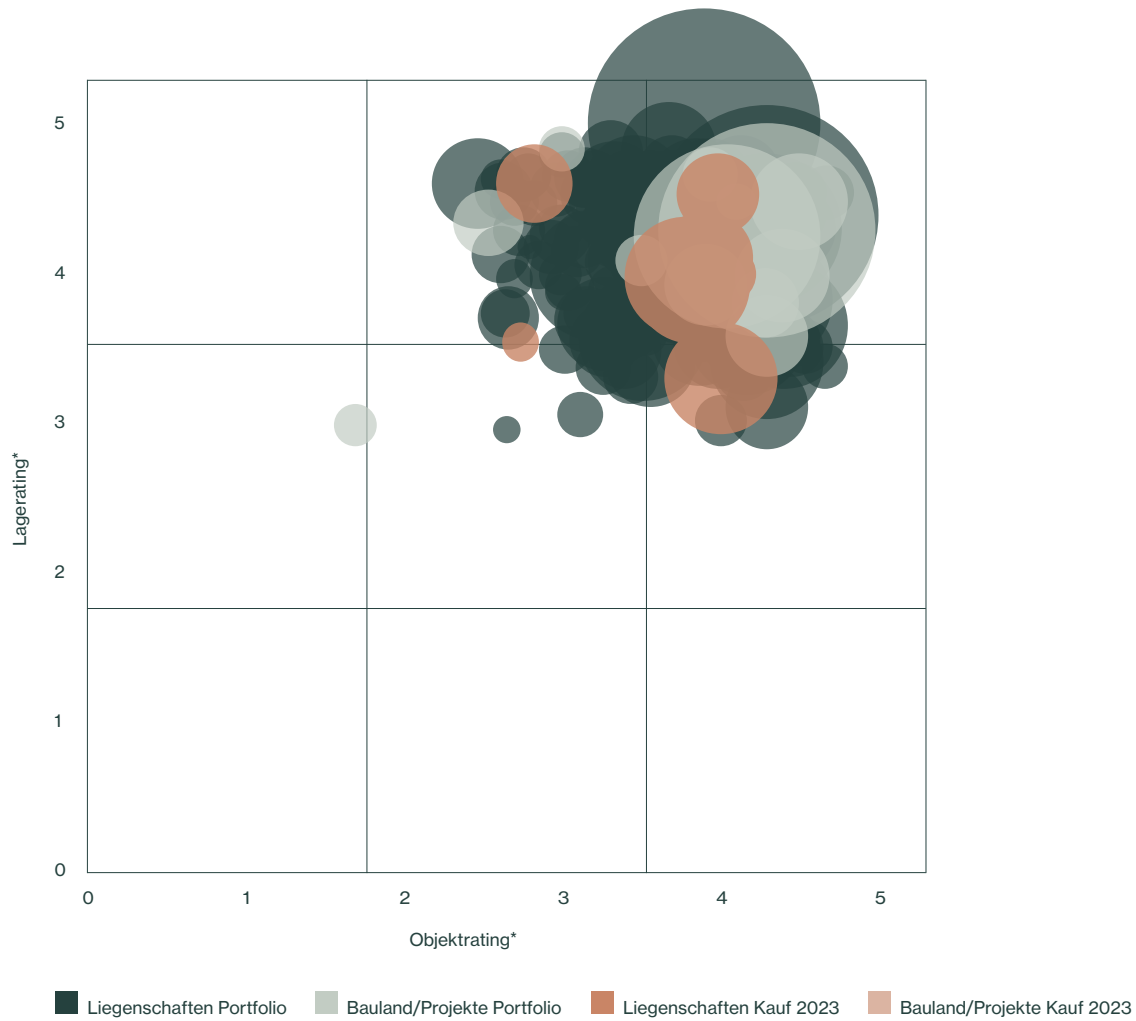
	31.12.2028*	31.12.2023	31.12.2022
■ Wohnen	61%	56%	53%
■ Gewerbe/Industrie	9%	13%	14%
■ Büro/Verwaltung	12%	12%	13%
■ Handel/Verkauf	7%	8%	8%
■ Parking	6%	5%	6%
■ Lager/Archiv	4%	4%	4%
■ Sonstiges	1%	1%	1%
■ Gastro	0%	1%	1%

* Prognose des aktuellen Portfolios nach Fertigstellung der Bauten



Rating (auf Basis Verkehrswert)

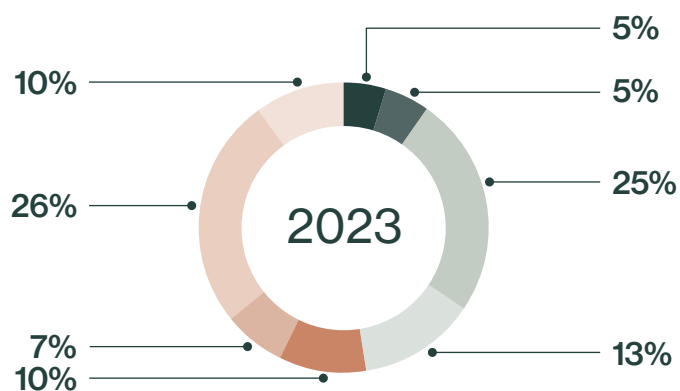
	31.12.2023	31.12.2022
Ø Lagerating	4.2	4.1
Ø Objektrating	3.8	3.8



* Bewertung nach PricewaterhouseCoopers AG (PwC): 1 = schlecht / 5 = sehr gut

Kommerzielle Mietvertragslaufzeiten

	31.12.2023	31.12.2022
WAULT	4.11 Jahre	4.00 Jahre
■ Laufend	5%	5%
■ < Jahr	5%	9%
■ 1-2 Jahre	25%	19%
■ 2-3 Jahre	13%	15%
■ 3-4 Jahre	10%	14%
■ 4-5 Jahre	7%	9%
■ 5-10 Jahre	26%	20%
■ 10-15 Jahre	10%	8%
■ 15-20 Jahre	0%	0%
■ > 20 Jahre	0%	0%



Grosse laufende Projekte

Per 31. Dezember 2023

Grundstück ¹ in Mio. CHF	2024	2025	2026	2027	2028	Volumen at cost	Volumen ausstehend	Projekt- volumen (Prognose) ²	Nettomiete [SOLL] ³
Zürich (ZH), Winterthurerstrasse 703 / Ueberlandstrasse 370						94	127	221	7.3
Uitikon (ZH), Leuengasse 26 bis 36						91	33	124	2.8
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse						13	30	43	1.6
Zürich (ZH), Moosstrasse 39						30	3	32	0.8
Paradiso (TI), Riva Paradiso 18						23	5	28	0.8
Zürich (ZH), Albisriederstrasse 166						7	9	16	0.7
Zürich (ZH), Oberwiesenstrasse 63						9	1	10	0.3
Total Investitionsvolumen						267	208	474	14

1) Start und Zeitrahmen berücksichtigen den zum Bilanzstichtag bekannten, bewilligungstechnisch bedingten Aufschub.

2) Inklusive Grundstück

3) Per Fertigstellung

Nachhaltigkeit

Fondsvertrag

Neu ist die Nachhaltigkeitspolitik Bestandteil des Fondsvertrags des Akara Diversity PK. Dies unterstreicht die diesbezügliche Verantwortung der Swiss Prime Site Solutions gegenüber den Investoren und macht die bisher bereits aus eigener Überzeugung vorgenommenen Massnahmen verbindlich.

Die Fondsleitung verfolgt als Nachhaltigkeitsansatz die ESG-Integration und strebt eine nachhaltige Anlagepolitik an. Bei der Auswahl und Verwaltung der Anlagen werden ökologische (environmental, E) und soziale (social, S) Kriterien sowie Aspekte einer verantwortungsvollen Unternehmensführung (governance, G) in allen Phasen des Investitionsprozesses von Immobilien (Akquisition von Bestandsimmobilien, Projektentwicklungen, Bau-, Umbau- und Sanierungsprojekte, Portfolio und Asset Management) angemessen berücksichtigt.



Uitikon-Waldegg (ZH), Überbauung «Lea», Bestandteil der biodiversen, naturnahen Umgebung

Ratings

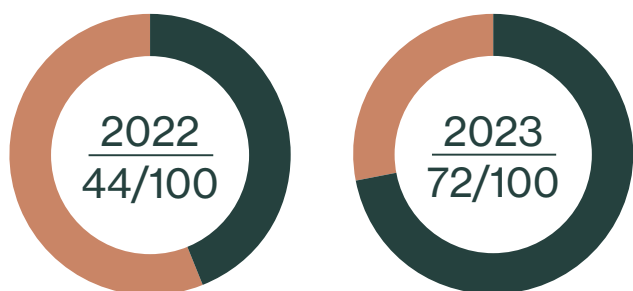
GRESB

Swiss Prime Site Solutions hat auch 2023 mit dem Akara Diversity PK am Assessment für den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. Die aufgrund der Vorjahresergebnisse getroffenen Massnahmen sowie die Zugehörigkeit zur Swiss Prime Site-Gruppe seit Anfang 2022 haben sich auszahlt und den Score massgeblich erhöht. Die grossen Treiber für die Verbesserung des GRESB-Ratings waren:

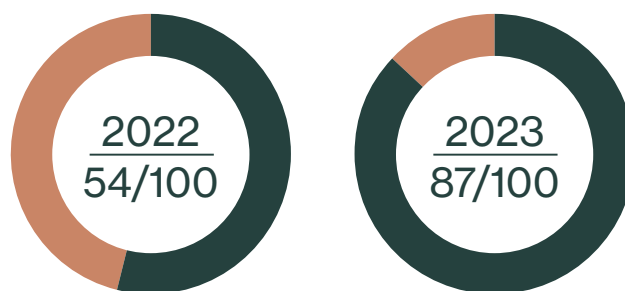
- **Management:** Übernahme der ESG Policies der Swiss Prime Site-Gruppe und Einführung von ESG-Leistungszielen für Mitarbeitende
- **Performance:** Durchführung einer Mieterumfrage und externe Third-Party-Prüfung der Performancedaten
- **Development:** Strategien zur Wassereinsparung und Abfallmanagement sowie Anforderungen an die Auswahl von Baumaterialien



GRESB Score und Rating Standing Investment



GRESB Score und Rating Development



REIDA

Der Non-Profit-Verein REIDA (Real Estate Investment Data Association) hat einen Standard für die Ermittlung der wichtigsten umweltrelevanten Kennzahlen im Immobilienbereich erarbeitet. Nach diesem REIDA-Standard wurde im Jahr 2023 ein Benchmarking mit knapp 5 000 Bestandsliegenschaften beziehungsweise rund 60 Immobilienportfolios durchgeführt.

Swiss Prime Site Solutions hat mit dem Akara Diversity PK im zweiten Halbjahr 2023 zum ersten Mal am Assessment für den Real Estate Investment Data Association CO₂-Benchmark (REIDA-CO₂-Benchmark) teilgenommen. Mit diesem Benchmark sollen eine schweizweite transparente Vergleichsmöglichkeit und Orientierungspunkte bei der Bemessung der CO₂-Emission respektive der CO₂-Intensität von Renditeliegenschaften geschaffen werden.

PRI

Ebenfalls im zweiten Halbjahr 2023 fand die Erhebung für die Berichterstattung der UN Principles for responsible investment (UNPRI) statt. Diese sechs Grundsätze sind eine freiwillige und anzustrebende Reihe von Investitionsprinzipien, die mögliche Massnahmen zu ESG-Themen in die Anlagepraxis einbeziehen. Durch ihr Wachstum in den letzten 15 Jahren sind die PRI zu einer der wichtigsten Investoreninitiativen für verantwortungsbewusstes Investment geworden.

Star Score

«Policy, Governance and Strategy»



«Confidence Building Measures»



TCFD-Report

Im Rahmen der Nicht-Finanziellen Berichterstattung der Swiss Prime Site-Gruppe ist ein gruppenweites Reporting zu den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD-Reporting) erfolgt. Diese Dokumentation umfasst auch das Asset Management der Swiss Prime Site Solutions respektive die eigenen Fonds.

CO₂-Absenkpfad

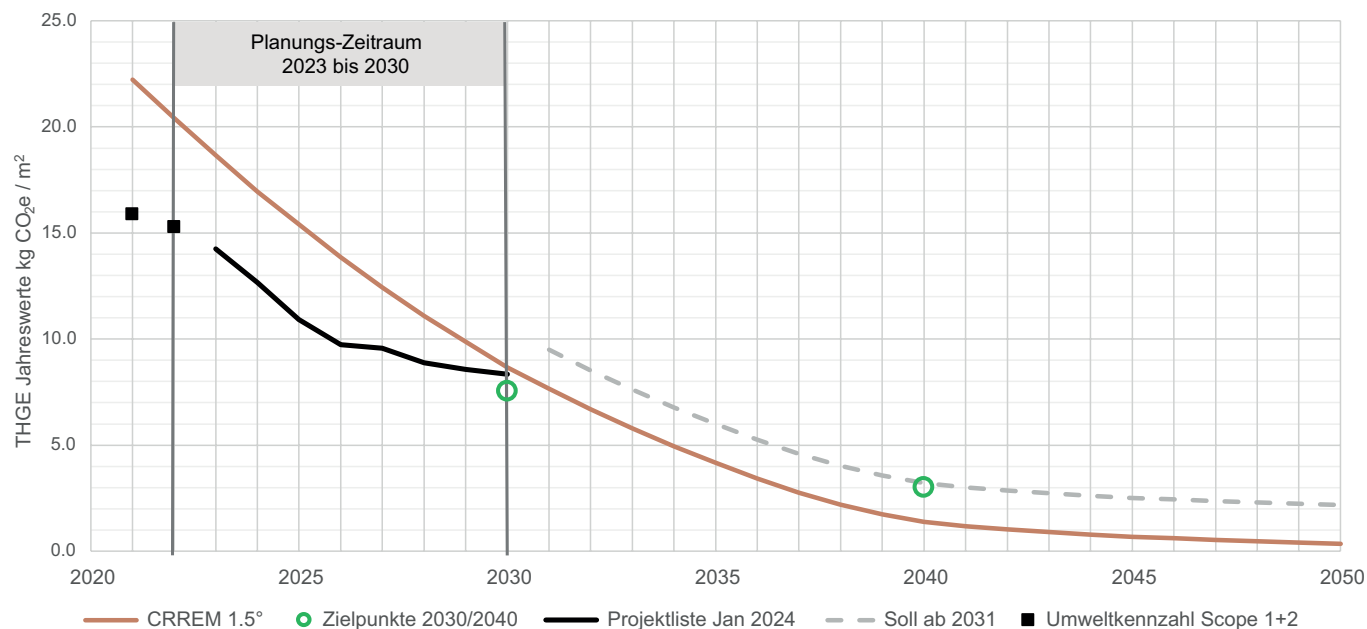
Swiss Prime Site Solutions verfolgt für das Portfolio des Akara Diversity PK das Ziel Netto-Null CO₂ bis 2050 in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung. Dabei wird die Einhaltung eines CO₂-Absenkpfadestrebend, welcher dem 1.5 Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie dem vom Bundesrat angestrebten Netto-Null-Ziel entspricht. Der Fokus liegt vor allem bei der Reduktion der Treibhausgasemissionen (THGE) nach Scope 1 und Scope 2. Scope 1-Emissionen beziehen sich auf direkte Emissionen von Brennstoffen. Bei Scope 2-Emissionen handelt es sich um indirekte Emissionen durch den Bezug von Fernwärme und Elektrizität. Die Berechnung der Emissionen erfolgt nach den Grundlagen von REIDA¹.

Mit Hilfe des CO₂-Absenkpfadestrebend sollen Verbesserungspotenziale identifiziert sowie gezielte objektspezifische Massnahmen abgeleitet werden. Die wesentlichen Handlungsfelder mit direktem Einfluss auf die CO₂-Emissionen liegen beim Wechsel von fossiler zu nicht fossiler Wärmeerzeugung und bei der Gebäudehüllensanierung. Um die Massnahmen ganzheitlich zu planen und aufeinander abzustimmen, werden die Vorgaben des CO₂-Absenkpfadestrebend schrittweise in die Objektstrategien jeder Liegenschaft integriert. Ausgehend vom Basisjahr 2021 wird als Zwischenziel eine Reduktion der Emissionen um 50 Prozent bis 2030 und um 80 Prozent bis 2040 angestrebt.

Der Absenkpfad des Akara Diversity PK zeigt die Entwicklung der Treibhausgasemissionen für den Zeitraum von 2020 bis 2050. Für die zum Berichtsjahr zurückliegenden Jahre werden die Umweltkennzahlen aus dem Emissions-Reporting verwendet. Für die Perspektive ab Berichtsjahr wird die Entwicklung basierend auf bereits geplanten Massnahmen berechnet.

¹) REIDA CO₂e-Report Methodische Grundlagen, Zürich, 16.08.2023, Version 1.2 final

Jahreswerte Emissionsintensität Scope 1+2 Absenkpfad vs. Zielpfad CRREM



Vergleich Absenkpfade Akara Diversity PK im Vergleich Zielpfad CRREM 1.5°

- Der Zielpfad CRREM 1.5°¹⁾ ist die Vorgabe für die Entwicklung der Emissions-Intensität des Portfolios.
- Die Emissions-Intensität Scope 1+2 des Portfolios liegt aktuell deutlich unter dem CRREM Zielpfad, was eine günstige Ausgangslage bedeutet.
- Der Zielpfad wird ab 2029 überschritten.
- Massnahmen sind aus heutiger Sicht bis 2030 berücksichtigt. Nach 2030 besteht jedoch Spielraum für Projektoptimierungen, da nach 2030 noch Reserven zum Zielpfad bestehen (Soll-Kurve ab 2030 kann über dem Zielpfad liegen).

Umweltrelevante Kennzahlen

Die Umweltkennzahlen für das Jahr 2022 werden gemäss dem AMAS Zirkular Nr. 06/2023²⁾ vom 11.09.2023 berechnet, welches auf den REIDA-Standard verweist. Daher wurde zur Gewährleistung einer einheitlichen Berechnung und Vergleichbarkeit der Kennzahlen für den Akara Diversity PK erstmals der REIDA-CO₂-Report «Methodische Grundlagen»³⁾ als standardisierte Berechnungsgrundlage verwendet. Die Umweltkennzahlen werden gemäss den REIDA «KPIs» (location-based) in der untenstehenden Tabelle aufgeführt. Es werden nur Eigentümerkontrollierte Liegenschaften (EK LG) und keine mieterkontrollierten Liegenschaften (MK LG) berücksichtigt. Die Umweltkennzahlen sind gemäss der REIDA-Methodik klimabereinigt.

1) Carbon Risk Real Estate Monitor. Verwendeter Zielpfad: CRREM 2023 CH Residential Multi-Family

2) Asset Management Association Switzerland (AMAS) – «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds»

3) REIDA-CO₂-Report «Methodische Grundlagen», 16.08.2023, Version 1.2 final

Eine direkte Vergleichbarkeit mit den Umweltkennzahlen 2021 ist durch die diesjährig zum ersten Mal angewandte standardisierte Berechnungsmethode sowie die Zunahme der Liegenschaften im Portfolio von knapp 20% nur bedingt möglich. Daher werden in diesem Report auch nur die Kennzahlen 2022 ausgewiesen.

Die Umweltkennzahlen 2021 wurden in Anlehnung an den alten REIDA-Standard (Oktober 2022) ermittelt und weisen daher Abweichungen in der Berechnungsmethodik sowie in den Datengrundlagen gegenüber den Kennzahlen 2022 gemäss der aktuellen REIDA-Methodik (August 2023) auf.

Umweltrelevante Kennzahlen gemäss REIDA – KPIs (location-based) EK LG

	Einheit	2022
Anzahl Liegenschaften	LG	124
Bestand mit genügend Energiedaten	LG	110
Bestand ohne genügend Energiedaten	LG	14
Gesamte Fläche EBF	m ² EBF	361 431
Massgebende Fläche EBF	m ² EBF	325 612
Abdeckungsgrad	%	90.1
gemessen	%	–
berechnet	%	–
Energieverbrauch	MWh / a	33 368
Energieintensität	kWh / m² EBF	102.5
Brennstoffe	%	61.1
Heizöl	%	21.5
Heizgas	%	38.6
Biomasse	%	1.0
Wärme	%	24.0
Nah- und Fernwärme	%	22.0
Umweltwärme	%	2.1
Elektrizität	%	14.8
Elektrizität Wärmepumpe	%	0.8
Elektrizität Allgemein	%	14
Anteil erneuerbare Energie	%	26.2
Anteil fossile Energie	%	70.3
Anteil Abwärme / Anergie	%	11.8
CO₂e-Emissionen (Scope 1–2)	To. CO₂e / a	4 968
CO₂e-Emissionsintensität (Scope 1–2)	kgCO₂e / m² EBF	15.3
Scope 1	%	83.6
Heizöl	%	36.4
Heizgas	%	47.2
Biomasse	%	0.0
Scope 2	%	16.4
Nah- und Fernwärme	%	6.4
Anergene Emissionen	%	8.7
Elektrizität Wärmepumpe	%	0.1
Elektrizität Allgemein	%	1.2
Wasserverbrauch	m³	241 280
Wasserintensität	m³ / m² EBF	0.774

Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil des geprüften Jahresberichts.

Asset Management

Mieterumfrage

2022 wurde für bei der Mieterschaft des Akara Diversity PK erstmals eine Umfrage durchgeführt. Anhand der Erkenntnisse konnten im Berichtsjahr im engen Austausch zwischen Asset Management und Bewirtschaftung konkrete Massnahmen initiiert und umgesetzt werden.

E-Mobilität

Die E-Mobilität nimmt in der Schweiz stetig zu und auch die Anfragen von Mietinteressenten nach Ladestationen in Mietergaragen häufen sich. Für die Liegenschaften des Akara Diversity PK wurden verschiedene Betreibermodelle von E-Ladestationen geprüft und analysiert. 2024 wird entschieden, bei welchen Liegenschaften und mit welchen Betreibermodellen die entsprechenden Infrastrukturen geschaffen werden sollen.

Energetische Betriebsoptimierungen

Ziel der energetischen Optimierung des Anlagenbetriebs ist es, überschüssigen Energieverbrauch ausfindig zu machen und den Energiebedarf des Gebäudes auf ein Minimum zu reduzieren. So können oft kleinere, aber teilweise auch erhebliche Einsparungen realisiert werden.

Aufgrund der Betriebsoptimierung konnten beim Pilotprojekt in der Liegenschaft an der Grubenstrasse 11 in Urtenen-Schönbühl die Betriebsstunden bei den Lüftungsanlagen um knapp 30% und bei den Wärme- und Kälteanlagen um 58% sowie deren Vorlauftemperatur um 13% gesenkt werden. Dadurch reduzierte sich der Allgemeinstrom um 15% und der Gasverbrauch um 5%.

Aufgrund der positiven Erfahrungen aus dem Pilotprojekt wurde auch die Gewerbeliegenschaft an der Industriestrasse 22 in Volketswil einer entsprechenden Analyse unterzogen. Die ersten Erkenntnisse und Handlungsempfehlungen liegen vor und werden laufend implementiert.

Auch bei komplexeren Neubauten wie dem Akara Tower ist während den ersten beiden Betriebsjahren eine energetische Betriebsoptimierung geplant, damit die Soll-Werte aus der Planung erreicht oder unterschritten werden können.

Allgemeinstrom

Bei den Liegenschaften des Akara Diversity PK wurde 2023 untersucht, welche Stromprodukte beim Allgemeinstrom verwendet werden. Wo möglich erfolgte die Umstellung auf CO₂-neutralen Strom, der Anteil beträgt neu 94%. An Orten, wo kein komplett CO₂-neutrales Stromprodukt existiert (z.B. bei Strom aus Kehrlichtverbrennungsanlagen), wurde auf das nachhaltigste Produkt umgestellt.

Development

Im Geschäftsjahr 2023 wurden für den Akara Diversity PK durch den Bereich Development schweizweit über 30 Projekte unterschiedlichster Art und Grösse bearbeitet. Aufgrund der analytischen und ganzheitlichen Herangehensweise konnten weitere Potenziale im Bestandsportfolio erkannt und Mehrwerte für Anleger, Mieter und Umwelt geschaffen werden.

In der Konzeption der Projektentwicklungen liegt das Augenmerk auf urbaner Nachverdichtung und der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Bei der inneren Gebäudeorganisation wird auf eine hohe Nutzungsdichte Wert gelegt, wodurch der CO₂-Fussabdruck der Mieterschaft so klein wie möglich gehalten werden kann.

Nachhaltigkeit

Kreislauffähiges Entwickeln bedeutet, bereits in der Strategiephase innovative Handlungsmöglichkeiten zu erarbeiten, welche es ermöglichen, den Lebenszyklus von bestehenden Bauteilen so weit wie möglich zu verlängern. Bei über 70% der Projektentwicklungen für den Akara Diversity PK handelt es sich um Projekte, welche die bestehende Substanz weinternutzen, diese erweitern und verdichten. Die Erarbeitung der optimalen Objektstrategie erfolgt auch betreffend Ökologie faktenbasiert. Ökobilanzierungen zu baulichen Handlungsoptionen von Weiterbauen bis Ersatzneubau werden bereits in der Strategiephase erstellt und finden Berücksichtigung in der Entscheidung zur Objektstrategie (vgl. Halbjahresbericht 2023: Density Effect – Methode). In der konstruktiven Entwicklung der geeigneten Gebäudestruktur ist von entscheidender Bedeutung, dass die zukünftige Flexibilität und Erweiterbarkeit ermöglicht wird. Bei Neubauten werden zudem Konstruktionsweisen bevorzugt, welche den Regeln der Kreislaufwirtschaft entsprechen. Die Entwicklung erfolgt demzufolge vorwiegend in Holz- oder Holz-Hybrid-Bauweise, was eine zukünftige Kreislauffähigkeit unterstützt.



Die Projektentwicklungen für Wohnbauten des Akara Diversity PK befinden sich vorwiegend an attraktiven Lagen. Entsprechend ist aus den Marktdaten ersichtlich, dass die Mittel- und Oberschicht den grössten Anteil der Wohnbevölkerung an jenen Lagen darstellt oder ein Trend dahingehend erkennbar ist. Soziales Handeln bedeutet insbesondere auch, sich mit der inneren Diversität der potenziellen Zielgruppen auseinanderzusetzen und diese nicht als homogen aufzufassen. Personen innerhalb von Zielgruppen haben eine gewisse Übereinstimmung in ihren Wertvorstellungen und ihrem Lebensstil, jedoch sind sie keinesfalls gleich. Jede Zielgruppe besteht wiederum aus unterschiedlichen Altersklassen, Lebensformen, religiösen und sexuellen Orientierungen, sowie unterschiedlicher Herkunft. Diversität ist für eine funktionierende Gesellschaft unabdingbar und kommt in bedürfnisbezogene Projektentwicklungen zum Ausdruck. Der Bereich Development analysiert daher in der Strategieweise die Bedürfnisse, Wünsche und Sehnsüchte der anvisierten Zielgruppen auf Basis von Statistiken, repräsentativen Umfragen und eigenen Beobachtungen.

Das Ergebnis unserer Projektentwicklungen sind schlussendlich bedürfnisbezogene Wohnprodukte mit einem kleinen ökologischen Fussabdruck – «Prime Products».

Beispiele von im Geschäftsjahr 2023 bearbeiteten Projektentwicklungen:

- MFH Albisriederstrasse 166, Zürich: Fokus auf das Bedürfnis nach exzentrischem Anti-Mainstream und komfortabler Suffizienz
- MFH Schürbungertweg 8, Kloten: Fokus auf das Bedürfnis nach Bildhaftigkeit, Flexibilität und einem nachhaltigen Image
- MFH Schaffhauserstrasse 488, Zürich: Fokus auf das Bedürfnis nach Ordnung und Reife in sicherer Distanz zum Establishment
- MFH Rankstrasse 17, Zürich: Fokus auf das Bedürfnis nach stilvollem Mainstream und dem Flair der Bürgerlichkeit
- MFH Könizstrasse 188–192, Liebefeld: Fokus auf das Bedürfnis nach erholsamem Schlaf, Selbstbestimmtheit und Gleichberechtigung
- Arealüberbauung Überlandstrasse 370, Zürich: Fokus auf das Bedürfnis nach Wohnen im Grünen und dem Bedürfnis nach einem beziehungsfördernden Umfeld

Nachhaltigkeit

Owner Trust

Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 16 Bestandsliegenschaften des Akara Diversity PK hinsichtlich der Installation von Photovoltaikanlagen untersucht und entsprechende Machbarkeitsstudien durchgeführt. Ausserhalb der Machbarkeitsstudie wurde bereits der Bau von drei Anlagen beauftragt, welche in den folgenden Angaben enthalten sind.

Zu Beginn des Jahres 2024 soll mit der entsprechenden Umsetzung begonnen werden, wobei insgesamt fünf Anlagen von 1 027 kWp auf einer Dachfläche von total 4 931 m² installiert werden (eine hier eingerechnete Anlage an der Grubenstrasse 11 in Urtenen Schönbühl mit einer Grösse von 446 kWp und Fläche von 2 025 m² ist aktuell bereits im Bau). Unter Vorbehalt könnten weitere zwei Anlagen mit einer Grösse von 116 kWp und Fläche von 580 m² dieses Jahr umgesetzt werden. Für die verbleibenden 1 488 kWp, die auf einer Gesamtfläche von 7 400 m² verteilt sind, ist die Realisation für den Zeitraum von 2025 bis 2026 geplant.

Im direkten Zusammenhang mit dem Bau dieser Photovoltaik-Anlagen werden 2024 insgesamt drei Gebäude mit Infrastrukturen für Elektro-Mobilität ausgerüstet, weitere vier sind für 2025 geplant.

Für die Liegenschaft an der Moosstrasse 39 besteht ein bewilligtes Neubauprojekt eines Mehrfamilienhauses mit total 28 Wohnstudios mit 1.5- und 2-Zimmer-Wohnungen. Die Liegenschaft wird mit einer Photovoltaikanlage, einer zentralen Erdsonden-Wärmepumpe und Ladestationen für Elektro-Autos ausgestattet. Das Bauwerk wird voraussichtlich im Sommer 2024 vollendet sein und nach SGN¹ Gold zertifiziert.

An der Herostrasse 9 in Zürich erfolgt eine Fassaden- und Haustechnik-Sanierung nach Minergie-Standard.

2025 werden in Uitikon, Leuengasse das Baufeld E2/ F nach SNBS² Gold und das Baufeld H nach SNBS Platin zertifiziert.

Acquisitions & Sales

Der Zustand einer Liegenschaft betreffend Nachhaltigkeit wird im Ankaufsprozess in der Due Diligence bereits vertieft geprüft. Einige der im Jahr 2023 übernommenen Objekte verfügen über fossile Wärmeerzeugung. Der Ersatz durch nachhaltige Wärmeträger wurde geprüft und wo wirtschaftlich sinnvoll im expliziten Zeithorizont und in der Bewertung bereits berücksichtigt.

Die zwei Objekte Könizstrasse 188 in Liebefeld und Seftigenstrasse 400/400a in Wabern wurden mit dem kurz- oder mittelfristigen Ziel der Realisation eines Entwicklungsprojektes erworben. Die neuen Bauten werden zertifiziert sein und sämtlichen Nachhaltigkeitsanforderungen entsprechen.

1) SGN¹ – Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft

2) Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS



Visualisierung: Arealentwicklung Winterthurerstrasse 703 / Überlandstrasse 370, Zürich

Geschäftsgang

1. Januar bis 31. Dezember 2023

2.81%
Cashflow-Rendite

2.63%
Anlagerendite

0.526%
TER_{REF} GAV*

0.739%
TER_{REF} NAV**

50 Mio. CHF
Gesamterfolg

2.65%
Diskontierungssatz

2 747 Mio. CHF
Gesamtfondsvermögen (GAV)

1 952 Mio. CHF
Nettofondsvermögen (NAV)

126 Mio. CHF
Mittelzufluss durch Kapitalerhöhung***

1 138.03 CHF
Inventarwert pro Anteil

* Erhöhung wegen höherem Mietzins und somit Erhöhung der Bewirtschaftungskosten

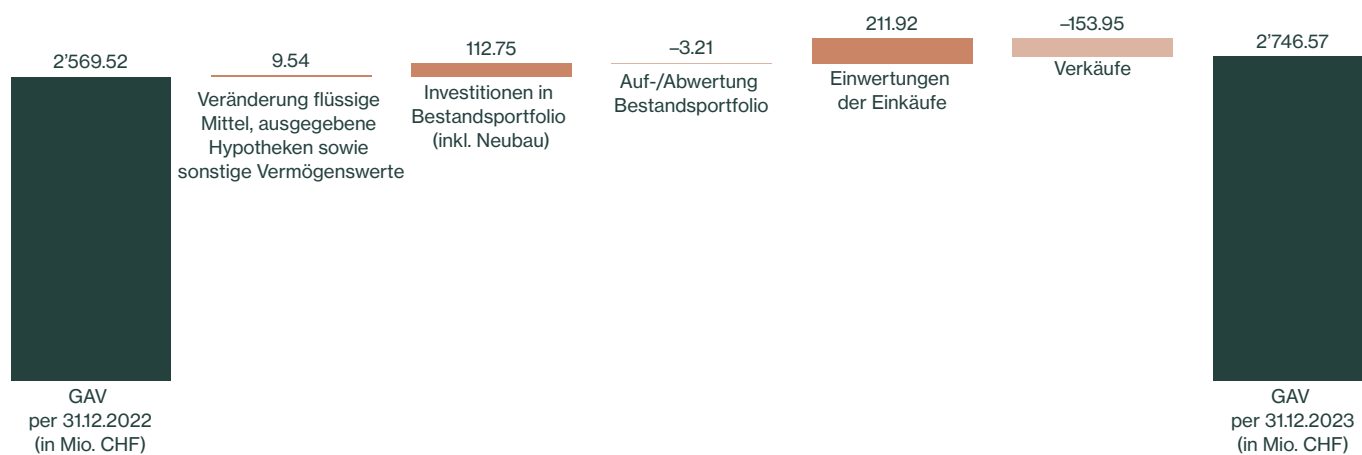
** Differenz aufgrund höherer Fremdfinanzierung

*** Inkl. Sacheinlage

Emissionen und Anteilsbestand

	Anzahl Anteile	Inventarwert/ Anteil in CHF	NAV in Mio. CHF	Anzahl Anleger
Anfangsbestand: 31.12.2022	1 604 195	1 143.32	1 834	188
11. Kapitalerhöhung: 09.06.2023	13 024	1 129.15	15	2
Sacheinlage: 31.12.2023	98 067	1 138.03	112	1
Endbestand: 31.12.2023	1 715 286	1 138.03	1 952	191

Mittelverwendung



Rendite

	Gesamt-portfolio 2023	Bestandesportfolio 2023 (Like for Like)
Bruttorendite der fertigen Bauten [SOLL]		
Durchschnitt	3.68%	3.84%

Diskontierungssatz

	Gesamt-portfolio 2023	Bestandesportfolio 2023 (Like for Like)
Diskontierungssatz		
Durchschnitt	2.65%	2.64%

Kostenstruktur

	TER GAV 2023	TER NAV 2023
Zielspanne Peergroup	0.40%–0.60%	0.60%–0.80%
TER _{REF} Akara Diversity PK	0.526%	0.739%



Visualisierung: Überbauung Leuengasse 26–36, Uitikon-Waldegg

Abschlusszahlen

Vermögensrechnung

Aktiven in CHF		31.12.2023	31.12.2022
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		4 452 294	8 877 791
Grundstücke			
– Wohnbauten		1 314 760 000	1 284 932 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften		702 092 000	644 054 000
– Gemischte Bauten		346 331 000	209 013 000
– Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		329 931 000	387 601 000
Total Grundstücke		2 693 114 000	2 525 600 000
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen		20 000 000	11 971 561
Sonstige Vermögenswerte	[1]	29 003 096	23 070 633
Gesamtfondsvermögen		2 746 569 390	2 569 519 985
Passiven in CHF		31.12.2023	31.12.2022
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		-375 458 250	-483 616 250
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	[2]	-38 892 447	-41 540 444
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		-414 350 697	-525 156 694
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		-322 595 500	-162 723 000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	[3]	-5 993 737	-6 063 737
Total langfristige Verbindlichkeiten		-328 589 237	-168 786 737
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		2 003 629 456	1 875 576 554
Geschätzte Liquidationssteuern		-51 575 000	-41 468 000
Nettofondsvermögen		1 952 054 456	1 834 108 554

[1] In den sonstigen Vermögenswerten sind Forderungen gegenüber Mietern (TCHF 2 534, Vorjahr TCHF 1 834), Wertberichtigungen auf Forderungen (TCHF -936, Vorjahr TCHF -869), aktive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 3 357, Vorjahr TCHF 4 215), aktivierte Nebenkosten (TCHF 15 365, Vorjahr TCHF 14 512) und übrige Forderungen (TCHF 8 683, Vorjahr TCHF 3 379) enthalten.

[2] Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Mietverträgen (TCHF 1 290, Vorjahr TCHF 887), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TCHF 366, Vorjahr TCHF 1 088), Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 636, Vorjahr TCHF 1 139), passive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 19 048, Vorjahr TCHF 21 059), aufgelaufene Akontozahlungen für Nebenkostenabrechnungen (TCHF 14 582, Vorjahr TCHF 14 078) und übrige Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen (TCHF 2 970, Vorjahr TCHF 3 289).

[3] Die langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 5 994, Vorjahr TCHF 6 064).

Anzahl Anteile im Umlauf	01.01.2023– 31.12.2023	01.01.2022– 31.12.2022
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	1 604 195	1 444 436
Ausgegebene Anteile	111 091	159 759
Zurückgenommene Anteile	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	1 715 286	1 604 195
Nettoinventarwert pro Anteil	1 138.03	1 143.32
Veränderung des Nettofondsvermögens in CHF	01.01.2023– 31.12.2023	01.01.2022– 31.12.2022
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	1 834 108 554	1 662 850 391
Ausschüttung	-55 344 728	-63 309 630
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	123 179 923	176 913 921
Gesamterfolg	50 110 707	57 653 872
Saldo Einlage/ Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	0	0
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	1 952 054 456	1 834 108 554
Angaben früherer Jahre	Nettofonds- vermögen	Inventarwert pro Anteil
31.12.2022	1 834 108 554	1 143.32
31.12.2021	1 662 850 391	1 151.21
31.12.2020	1 150 220 401	1 119.81
Informationen zur Bilanz in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Abschreibungskonti	0	0
Rückstellungskonti	0	0
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0	0
Anzahl gekündigte Anteile	42 360	0

Erfolgsrechnung

Ertrag in CHF	01.01.2023– 31.12.2023	01.01.2022– 31.12.2022
Erträge der Bank- und Postguthaben	5 165	166
Mietzinseinnahmen	80 743 340	71 744 641
Aktivierete Bauzinsen	4 974 079	1 125 076
Sonstige Erträge	[1] 2 145 731	1 901 693
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	3 056 120	4 604 254
Total Ertrag	90 924 435	79 375 830
	01.01.2023– 31.12.2023	01.01.2022– 31.12.2022
Aufwand in CHF		
Erhaltene Negativzinsen	0	139 189
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-11 101 885	-2 351 364
Sonstige Passivzinsen	[2] -336 708	-358 975
Unterhalt und Reparaturen	-5 668 471	-4 232 019
Liegenschaftsverwaltung:		
– Liegenschaftsaufwand	-4 820 490	-4 329 804
– Verwaltungsaufwand	[3] 0	0
Steuern und Abgaben:		
– Liegenschaftssteuern	-1 196 023	-1 206 013
– Gewinn- und Kapitalsteuern	-180 306	-163 973
– Abgaben	0	0
Revisionsaufwand	[4] -144 926	-129 053
Schätzungsaufwand	-269 871	-201 600
Abschreibungen auf Grundstücken	0	0
Rückstellungen für künftige Reparaturen	0	0
Reglementarische Vergütungen an:		
– die Fondsleitung	-9 166 927	-8 474 742
– die Depotbank	-864 447	-846 015
– die Immobilienverwaltungen	-3 450 657	-3 029 659
Sonstige Aufwendungen	[5] -223 542	-706 600
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0
Total Aufwand	-37 424 254	-25 890 630
Nettoertrag	53 500 181	53 485 201
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	7 809 327	-554 679
Realisierter Erfolg	61 309 508	52 930 521
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-5 161 802	6 084 351
Veränderungen der Liquidationssteuern	-6 037 000	-1 361 000
Gesamterfolg	50 110 707	57 653 872

[1] In den sonstigen Erträgen sind die Nebenkostenpauschalen zu Gunsten des Fondsvermögens enthalten, die bei der Kapitalerhöhung vom Juni 2023 (TCHF 73, Vorjahr im Juni & Dezember 2022 TCHF 907) erhoben wurden. Weiter sind unter dieser Position Darlehenszinsen (TCHF 382, Vorjahr TCHF 205), Einnahmen aus Weiterverrechnungen (TCHF 817, Vorjahr TCHF 290) und übrige Erträge (TCHF 874, Vorjahr TCHF 500) ausgewiesen.

[2] Die sonstigen Passivzinsen beinhalten die Baurechtszinsen (TCHF 325, Vorjahr TCHF 349) sowie übrige Passivzinsen (TCHF 12 Vorjahr TCHF 10).

[3] Die Verwaltungshonorare der kaufmännischen und technischen Verwaltungen werden unter der Position «Reglementarische Vergütungen an die Immobilienverwaltungen» ausgewiesen.

[4] Davon gesetzliche Revision TCHF 130 (Vorjahr TCHF 129). Darüber hinaus wurden keine weiteren Dienstleistungen von der gesetzlichen Revisionsstelle erbracht.

[5] In den sonstigen Aufwendungen sind Due-Diligence-Kosten für nicht bzw. noch nicht erworbene Immobilien (TCHF 133, Vorjahr TCHF 674) und Rechtsberatungskosten (TCHF 90, Vorjahr TCHF 33) enthalten.

Verwendung des Erfolgs in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Nettoertrag der Rechnungsperiode	53 500 181	53 485 201
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne der Rechnungsperiode	7 809 327	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsperioden	0	0
Vortrag des Vorjahres	4 997 319	6 856 846
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	66 306 828	60 342 047
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	59 177 367	55 344 728
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	7 129 461	4 997 319



Foto: Überbauung «Quadro», Bahnhofplatz 3a-d, Wangen bei Olten

Anhang

Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2023

Zusammenfassung

Objektkategorie in CHF	Gestehungskosten		Verkehrswert		Bruttoertrag (Miertertrag IST)	
Wohnen	1 230 902 534	47.8%	1 314 760 000	48.8%	43 109 935	53.4%
– davon Baurecht	21 554 037		24 414 000		1 217 424	
– davon Stockwerkeigentum	29 219 966		29 614 000		1 402 338	
Kommerziell	721 732 785	28.0%	702 092 000	26.1%	29 516 018	36.6%
– davon Baurecht	24 007 901		25 068 000		2 359 439	
– davon Stockwerkeigentum	26 337 815		27 908 000		1 344 477	
Gemischte Nutzung	330 088 309	12.8%	346 331 000	12.9%	7 135 568	8.8%
– davon Baurecht	0		0		0	
– davon Stockwerkeigentum	0		0		0	
Bauland (inkl. Abbruchobjekte / angefangene Bauten)	294 627 340	11.4%	329 931 000	12.3%	981 819	1.2%
– davon Baurecht	0		0		0	
– davon Stockwerkeigentum	0		0		0	
Total	2 577 350 968		2 693 114 000		80 743 340	

Kanton	Ort	Strasse	Eigentums- form*	Erwerbs- datum	Baujahr	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrs- wert CHF	Grundstücks- fläche m²	Mietfläche** m²	Mietertrag [SOLL]** CHF	Mietzins- ausfälle*** CHF	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST]) CHF	Lagerating	Objektring
WOHNBAUTEN														
AG	Aarau	General Guisan-Strasse 31	AEG	03.04.2019	1963	26 499 949	29 363 000	5 112	4 883	1 011 989	3 073	1 008 916	4.06	3.87
AG	Baden	Mellingerstrasse 142+144	AEG	30.06.2020	1960	10 660 096	11 572 000	2 176	1 968	434 514	78	434 436	4.03	3.60
AG	Birmenstorf	Chileweg 2-6	AEG	05.11.2019	1972	8 134 370	8 505 000	2 971	1 839	365 603	13 346	352 257	3.72	3.73
AG	Brugg	Hafnerweg 6	AEG	02.08.2017	1966	12 873 421	13 477 000	2 458	2 169	474 596	9 100	465 496	3.64	4.03
AG	Lenzburg	Kirchgasse 4/ Oberer Scheunenweg 8	AEG	15.12.2016	2017	2 728 941	3 009 000	115	501	115 148	4 904	110 244	4.31	3.96
AG	Neuenhof	Kappelstrasse 3+5	AEG	15.11.2019	1961	7 726 361	7 474 000	1 564	1 028	264 946	1 563	263 383	3.01	4.01
AG	Suhr	Roggenweg 6-12	AEG	28.06.2022	1967	12 283 444	12 087 000	5 388	2 608	477 074	10 218	466 856	3.64	3.44
AG	Wettingen	Landstrasse 154+156	AEG	02.04.2020	1953	6 659 601	6 926 000	1 071	896	247 139	-6 091	253 230	3.98	3.78
AG	Wildeggen	Bruggerstrasse 9a-9g	STWE	02.02.2021	1989	21 320 709	21 393 000	10 560	5 956	1 101 459	85 649	1 015 809	3.39	3.57
BE	Bern	Elfenaueweg 29	AEG	01.04.2022	1948	6 449 838	6 085 000	975	684	181 395	6 545	174 850	4.39	3.67
BE	Liebefeld	Könizstrasse 188-192	AEG	01.11.2017	1951	8 016 666	8 592 000	2 432	1 772	326 653	6 101	320 552	4.18	2.94
BE	Liebefeld	Könizstrasse 213	AEG	01.11.2017	1937	2 001 938	1 706 000	716	364	82 868	3 755	79 113	4.18	2.81
BE	Niederwangen b. Bern	Brüggbühlstrasse 70-76	STWE	01.11.2017	1991	7 899 257	8 221 000	3 975	1 902	378 202	-8 327	386 529	4.35	3.45
BE	Spiez	Simmentalstrasse 17	AEG	28.12.2016	1955	3 915 097	4 374 000	1 483	1 124	203 556	97	203 459	3.59	3.29
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 26	AEG	30.01.2017	2021	8 627 831	8 070 000	2 000	1 210	320 033	3 334	316 699	3.32	4.16
BL	Binningen	Hauptstrasse 116	AEG	09.02.2021	1953	6 345 608	6 587 000	406	1 010	230 169	-30 200	260 369	4.05	2.86
BL	Birsfelden	Baumgartenweg 5-10	AEG	03.01.2022	1959	28 350 744	26 870 000	3 608	3 301	881 770	62 213	819 557	4.07	3.48
BS	Basel	Dornacherstrasse 117+119	AEG	27.11.2019	1973	14 394 681	14 508 000	721	1 756	426 363	7 367	418 996	4.21	3.44
BS	Basel	Eisenbahnweg 10	AEG	15.04.2021	1934	4 545 462	4 317 000	383	697	154 891	705	154 186	4.57	3.15
BS	Basel	Güterstrasse 79	AEG	06.10.2020	1976	10 677 921	11 459 000	415	1 156	355 894	-3 129	359 023	4.37	3.61
BS	Basel	Hegenheimerstrasse 131	AEG	15.04.2021	1925	2 822 787	2 548 000	157	393	90 030	47	89 983	4.22	3.35
BS	Basel	In den Ziegelhöfen 149	AEG	30.12.2019	1943	4 377 632	4 371 000	582	615	97 451	909	96 542	4.39	3.79
BS	Basel	Lothringerstrasse 80+82	AEG	01.11.2021	1959	7 996 252	7 841 000	567	1 356	251 289	18 163	233 126	4.56	2.98
BS	Basel	Riehenring 147	AEG	01.09.2017	1966	8 329 552	12 420 000	374	1 191	386 172	5 401	380 771	4.39	4.46
BS	Riehen	Lörracherstrasse 68/ Friedhofweg 1+3	AEG	02.09.2019	1961	16 038 621	16 253 000	996	2 580	586 553	53 044	533 509	3.84	3.60
GE	Bernex	Chemin Sous-le-Têt 20-26	AEG	30.05.2018	1970	22 850 788	27 164 000	3 534	2 911	963 006	74 175	888 832	3.92	3.88
GE	Carouge	Route des Acacias 36	AEG	01.10.2022	1963	36 844 953	45 669 000	1 110	4 616	1 488 332	46 501	1 441 830	4.21	3.77
GE	Genf	Rue Charles-Giron 1	AEG	06.12.2021	1910	17 247 047	17 496 000	352	1 430	460 942	-210	461 151	4.64	3.94
GE	Genf	Rue Henri-Veyrassat 10	AEG	31.05.2022	1930	14 275 275	13 298 000	223	1 106	370 339	-55	370 394	4.48	3.91
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 22	AEG	24.03.2022	1890	17 284 158	16 141 000	301	1 388	449 034	5 500	443 534	4.54	3.95
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 33	AEG	30.05.2018	1945	19 879 022	22 539 000	422	1 795	641 540	35 265	606 275	4.39	3.85
GE	Genf	Boulevard de la Cluse 20	AEG	30.05.2018	1919	14 274 911	14 016 000	292	1 160	412 412	-2 559	414 971	4.09	3.86
GE	Genf	Rue Charles-Giron 8	AEG	11.04.2017	1915	10 781 812	11 912 000	438	1 256	348 656	50 473	298 183	4.81	3.32
GE	Genf	Rue de Carouge 89	AEG	30.05.2018	1919	14 472 717	16 585 000	282	1 326	428 944	18 445	410 499	4.31	3.88
GE	Genf	Rue des Eaux-Vives 110+112	AEG	04.04.2019	1981	24 926 010	26 892 000	303	2 017	812 718	7 165	805 553	4.59	3.46
GE	Genf	Rue du Clos 3/ Rue de l'Indiennerie 3	AEG	30.05.2018	1960	15 400 321	17 693 000	686	1 301	526 469	8 447	518 022	4.65	4.13
GE	Genf	Rue du Prieuré 37	AEG	30.05.2018	1919	14 561 815	17 450 000	396	1 354	465 250	22 926	442 324	4.48	3.42
GE	Genf	Rue Schaub 9	AEG	03.12.2020	1900	10 631 421	10 241 000	229	1 004	311 613	41 965	269 648	4.64	3.16
GE	Meyrin	Rue de la Prulay 39-Rue de la Prulay 45	AEG	26.03.2019	1961	37 603 368	49 621 000	927	5 530	1 674 160	1 492	1 672 668	3.98	3.23
GR	Chur	Kasernenstrasse 129+131	AEG	18.12.2020	1959	6 462 819	6 323 000	1 644	1 595	251 879	4 800	247 079	4.23	3.51
GR	Chur	Ringstrasse 103-107	AEG	21.10.2021	1959	9 089 737	9 042 000	3 037	1 749	371 803	192	371 611	4.23	3.15
LU	Dagmersellen	Lindengarten 7	AEG	01.12.2019	2017	8 162 422	8 729 000	464	1 342	317 402	7 011	310 391	3.51	4.54
LU	Luzern	Grünauring 19	AEG	13.09.2019	1974	5 229 921	5 243 000	1 240	855	249 722	12 728	236 994	3.92	3.72
LU	Luzern	Rosenbergweg 4+6	AEG	14.05.2019	1986	7 737 299	8 032 000	3 222	1 341	278 820	-551	279 371	4.44	3.36
LU	Luzern	Sagenmattstrasse 20+20a	AEG	05.08.2019	1943	8 058 065	9 090 000	1 278	1 092	294 222	10 709	283 513	4.27	3.48
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue des Crêtets 116+118	AEG	30.05.2018	1967	7 088 492	7 378 000	3 558	2 840	479 101	64 192	414 910	3.49	3.03
NE	Neuchâtel	Rue de L'Orée 32, 34/36, 40/42	AEG	31.12.2023	1956	25 583 040	25 052 000	4 540	4 846	1 963	0	1 963	4.10	3.91
NE	Neuchâtel	Rue des Cèdres 1/3, 2/4, 5/11	AEG	31.12.2023	1966	39 570 300	38 765 000	10 033	7 328	2 868	0	2 868	3.92	3.82
SG	St. Gallen	Oberstrasse 79+81	AEG	06.04.2017	1920	3 600 579	3 852 000	635	666	150 733	14 321	136 412	4.06	3.88
SO	Grenchen	Haldenstrasse 50-54	AEG	06.10.2017	2015	8 416 366	8 785 000	1 816	1 558	321 795	-205	322 000	3.60	4.15
SO	Solothurn	Erlenweg 30+32	AEG	01.11.2017	1951	3 127 762	3 346 000	1 904	786	142 800	1 167	141 633	3.87	3.02
SO	Wangen	Bahnhofplatz 3a-d	AEG	16.05.2017	2019	17 383 393	19 925 000	5 224	3 248	776 311	35 099	741 212	3.11	4.30
TG	Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 10-16	AEG	30.03.2021	1960	16 804 517	17 745 000	2 960	2 803	652 599	1	652 598	4.22	4.00

* AEG: Alleineigentum | BR: im Baurecht erstellt | STWE: Stockwerkeigentum

** Per Fertigstellung der Bauten

*** Nicht annualisiert

Anhang

Kanton	Ort	Strasse	Eigentums- form*	Erwerbs- datum	Baujahr	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrs- wert CHF	Grundstücks- fläche m ²	Mietfläche** m ²	Mietertrag [SOLL]*** CHF	Mietzins- ausfälle*** CHF	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST]) CHF	Lagerating	Objektrating
TI	Locarno	Via Bartolomeo Varenna 20a+20b/ Via Alberto Franzoni 5	AEG	13.02.2019	2021	41 145 864	49 325 000	4 452	5 490	1 693 846	106 047	1 587 799	3.82	4.30
VD	Bex	Route d'Aigle 15a+b	AEG	16.08.2018	2018	9 484 937	10 760 000	3 292	1 489	423 696	33 664	390 032	3.51	4.46
VD	Bussigny	Route de Buyère 7	AEG	25.07.2022	1986	6 768 395	6 405 000	2 888	655	260 164	4 773	255 391	4.08	3.31
VD	Lausanne	Avenue du Mont Blanc 9+10	AEG	30.06.2020	1900	11 265 710	11 507 000	7 541	1 326	346 789	11 565	335 224	4.52	3.20
VD	Lausanne	Chemin de Chandieu 24	AEG	31.12.2023	1953	19 223 500	18 900 000	2 424	2 015	1 336	0	1 336	4.53	3.99
VD	Lausanne	Chemin de la Vulliette 18	AEG	31.03.2022	2018	11 307 540	10 573 000	1 984	774	321 072	1 033	320 039	4.53	4.48
VD	Morges	Avenue du Moulin 7+9	AEG	04.09.2020	1964	24 424 502	24 355 000	2 648	2 977	844 638	19 601	825 037	4.41	3.71
VD	Morges	Chemin de Prellionnaz 11	AEG	31.12.2023	1960	8 819 750	8 650 000	1 464	1 270	630	0	630	4.06	3.73
VD	Payerne	Route de la Vignette 3	AEG	04.12.2017	2017	6 059 396	6 016 000	434	1 017	240 565	-10 751	251 316	3.37	4.67
VD	Pully	Chemin du Montillier 1	AEG	01.07.2022	1960	13 194 668	12 392 000	1 280	1 288	364 844	538	364 306	4.46	3.31
VD	St-Sulpice	Rue du Centre 14	AEG	15.07.2022	2016	10 645 853	10 318 000	1 315	504	321 040	35 876	285 164	4.18	4.21
VS	Brig-Glis	Jesuitenweg 28-32	BR	26.03.2019	2021	21 554 037	24 414 000	6 969	4 497	1 219 360	1 936	1 217 424	3.75	4.16
VS	Martigny	Rue d'Aoste 9	AEG	01.06.2022	2019	10 372 751	9 884 000	307	1 463	365 753	10 137	355 617	3.56	4.45
ZG	Zug	Baarerstrasse 107	AEG	07.03.2019	1918	4 255 096	5 366 000	353	381	207 000	0	207 000	4.65	3.88
ZG	Zug	Lüssiweg 16	AEG	03.01.2018	1959	6 714 448	7 824 000	635	936	265 187	-652	265 839	4.65	3.05
ZH	Buchs	Meierwiesenstrasse 54+56	AEG	23.12.2019	1982	8 235 352	8 759 000	2 522	1 252	276 438	3 632	272 806	3.31	3.44
ZH	Dietikon	Schöneggstrasse 149+151	AEG	04.12.2019	1962	6 280 688	6 544 000	1 420	1 103	242 025	285	241 740	3.73	2.66
ZH	Dübendorf	Kriesbachstrasse 67a	AEG	03.06.2022	1968	5 591 358	4 936 000	1 581	892	143 717	756	142 961	4.00	3.00
ZH	Effretikon	Rappenstrasse 2	AEG	11.05.2018	1962	4 460 503	5 212 000	1 301	868	190 357	116	190 241	3.59	3.55
ZH	Fehraltorf	Wermatswilerstrasse 20	AEG	13.07.2017	2022	17 826 934	23 469 000	3 865	2 523	764 825	2 559	762 266	3.58	4.16
ZH	Kloten	Schürbungertweg 8	AEG	28.06.2019	1960	4 029 968	3 964 000	901	564	140 234	258	139 976	3.96	2.71
ZH	Oberengstringen	Eggstrasse 38+40	AEG	30.07.2020	1971	6 568 869	7 182 000	2 451	712	233 207	9 585	223 622	3.73	3.18
ZH	Uitikon	Leuengasse 26-36	AEG	02.07.2018	2024	52 233 273	65 395 000	19 303	5 368	880 750	203	880 547	4.29	4.30
ZH	Unteringstringen	Büelstrasse 30	AEG	02.07.2018	1971	13 841 433	14 414 000	4 455	2 083	515 585	-11 352	526 937	3.55	3.28
ZH	Wädenswil	Holzmoosrütistrasse 44+46	AEG	15.12.2021	1973	23 773 888	23 748 000	5 109	2 475	718 165	9 415	708 750	4.10	3.60
ZH	Wallisellen	Friedenstrasse 6a+b	AEG	30.07.2020	1961	7 359 882	7 387 000	1 547	894	247 846	3 408	244 438	4.14	3.11
ZH	Wetzikon	Baumgartenstrasse 22+24	AEG	29.04.2020	1959	8 882 642	9 370 000	1 424	826	319 219	1 138	318 081	4.20	4.04
ZH	Winterthur	Oberseenerstrasse 35	AEG	20.07.2021	1967	5 266 243	5 550 000	764	782	178 872	-50	178 922	4.32	3.26
ZH	Winterthur	Schlosstalstrasse 7,9	AEG	01.06.2022	1965	12 008 612	10 511 000	1 916	1 480	367 661	1 158	366 503	4.25	3.00
ZH	Zürich	Albisriederstrasse 40	AEG	17.12.2020	1944	6 004 602	5 912 000	423	512	155 743	286	155 457	4.30	3.02
ZH	Zürich	Albisstrasse 170	AEG	01.12.2019	1929	7 154 009	7 238 000	865	566	200 029	4 481	195 548	4.30	3.36
ZH	Zürich	Albisstrasse 86	AEG	28.06.2022	1895	5 372 662	4 894 000	153	352	144 000	741	143 259	4.63	2.63
ZH	Zürich	Burstwiesenstrasse 78	AEG	01.11.2018	1966	5 822 916	8 126 000	516	616	213 228	405	212 823	4.65	3.21
ZH	Zürich	Dienesstrasse 19	AEG	30.08.2021	1865	4 713 540	4 588 000	245	245	113 940	152	113 788	4.61	3.49
ZH	Zürich	Frohburgstrasse 303	AEG	18.04.2019	1968	7 680 385	8 501 000	570	480	288 613	1 924	286 689	4.65	2.78
ZH	Zürich	Geissbergweg 21+25+27	AEG	30.07.2020	1963	26 266 699	24 613 000	2 976	1 841	644 292	-174	644 466	4.83	3.69
ZH	Zürich	Gladbachstrasse 6+8	AEG	08.09.2021	1862	8 850 630	8 107 000	318	404	264 400	15 189	249 211	4.65	3.42
ZH	Zürich	Müllerstrasse 57	AEG	18.01.2019	1893	10 201 906	11 914 000	183	557	250 079	4 983	245 096	4.61	3.57
ZH	Zürich	Rankstrasse 17	AEG	13.10.2020	1924	6 812 600	6 714 000	380	458	150 874	-303	151 177	4.48	2.71
ZH	Zürich	Schaffhauserstrasse 440	AEG	28.07.2017	1896	4 699 918	5 638 000	157	446	182 337	-56	182 393	4.41	3.82
ZH	Zürich	Schaffhauserstrasse 488+490	AEG	20.06.2022	1938	15 153 811	13 321 000	1 141	1 028	291 032	470	290 562	4.48	3.90
ZH	Zürich	Seestrasse 324+324a	AEG	12.04.2019	1877	5 571 315	5 978 000	336	442	183 046	3 059	179 987	4.46	2.84
ZH	Zürich	Soodstrasse 90	AEG	02.04.2019	2022	17 790 274	20 281 000	2 069	2 442	630 730	70 761	559 968	4.30	4.46
ZH	Zürich	Ueberlandstrasse 343+343a	AEG	17.12.2019	1960	14 910 432	14 801 000	1 078	1 616	473 261	102	473 159	4.13	3.64
ZH	Zürich	Uetlibergstrasse 51	AEG	29.11.2021	1931	7 369 682	6 096 000	293	535	150 389	3	150 386	4.65	2.80
ZH	Zürich	Zurlindenstrasse 31	AEG	14.11.2019	1960	7 905 950	8 856 000	195	506	242 838	783	242 055	4.48	3.54
Zwischentotal: 99						1 230 902 534	1 314 760 000	200 698	164 151	39 764 839	1 044 543	38 720 296	4.14	3.73

* AEG: Alleineigentum | BR: im Baurecht erstellt | STWE: Stockwerkeigentum

** Per Fertigstellung der Bauten

*** Nicht annualisiert

Kanton	Ort	Strasse	Eigentumsform*	Erwerbsdatum	Baujahr	Gestehungskosten	Verkehrswert	Grundstücksfläche	Mietfläche**	Mietertrag [SOLL]***	Mietzinsausfälle***	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST])	Lagerating	Objektrating
						CHF	CHF	m²	m²	CHF	CHF	CHF		
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN														
AG	Oberentfelden	Ausserfeldstrasse 9	BR	01.12.2022	1987	5 667 525	5 576 000	5 845	3 327	485 529	105 713	379 816	3.06	3.13
AG	Rheinfelden	Theodorshofweg 16-20	AEG	25.06.2019	1979	23 338 555	25 180 000	13 235	4 580	1 400 900	-19 701	1 420 601	3.56	3.88
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 11	AEG	30.01.2017	1994	42 706 720	37 923 000	15 202	19 770	2 552 384	529 485	2 022 899	3.57	4.17
BE	Wabern bei Bern	Seftigenstrasse 400, 400a	AEG	19.12.2023	1963	4 203 718	4 206 000	6 359	2 114	10 648	0	10 648	3.54	2.74
BS	Basel	Freie Strasse 52	AEG	31.08.2020	1973	24 105 077	23 750 000	435	2 291	949 230	37 876	911 354	4.60	3.86
BS	Basel	Gerbergasse 44 / Gerbergässlein 9	AEG	04.12.2020	1959	14 260 628	13 746 000	305	1 541	450 000	0	450 000	4.52	3.55
BS	Basel	Peter Merian-Strasse 47	AEG	15.10.2019	1948	8 246 030	8 463 000	631	631	324 500	0	324 500	4.53	4.68
BS	Basel	Sattelgasse 2	AEG	28.09.2018	1936	4 995 646	6 055 000	155	648	237 703	0	237 703	4.42	3.30
BS	Riehen	Schopfgässchen 8	AEG	13.06.2018	1968	8 426 101	8 519 000	1 984	1 224	407 911	36 664	371 247	3.36	3.27
SG	Wil	Obere Bahnhofstrasse 40	AEG	03.01.2023	1958	16 906 992	16 873 000	1 105	2 809	881 113	9 324	871 789	4.60	2.83
TG	Frauenfeld	Zürcherstrasse 305	AEG	03.01.2023	1982	11 046 123	10 922 000	3 410	4 216	553 479	101 926	451 553	3.99	4.02
VD	Lausanne	Avenue D'Ouchy 10	AEG	22.12.2023	1885	9 181 625	9 206 000	2 081	1 010	14 407	0	14 407	4.52	4.05
VD	Montreux	Grand Rue 90-92	AEG	22.12.2023	1993	41 866 000	42 385 000	1 852	9 180	72 055	0	72 055	3.97	3.78
ZG	Cham	Hinterbergstrasse 15+17	AEG	01.09.2021	1989	28 961 870	31 176 000	5 448	8 148	1 453 106	184 432	1 268 674	4.41	4.17
ZG	Cham	Riedstrasse 3+5	AEG	03.03.2021	1976	12 821 464	11 990 000	5 827	5 496	746 475	6 142	740 332	4.12	3.91
ZH	Dietikon	Limmatfeld-Strasse 20	AEG	15.12.2019	1984	11 021 971	11 685 000	3 941	4 477	574 521	20 954	553 567	3.78	4.25
ZH	Dübendorf	Stettbachstrasse 6	AEG	01.11.2017	1973	26 951 410	26 083 000	4 588	7 330	1 376 955	-8 909	1 385 864	3.66	3.28
ZH	Egg	Gewerbstrasse 16-20	STWE	26.01.2018	1976	15 557 879	15 825 000	5 714	9 294	931 672	0	931 672	3.48	3.41
ZH	Nänikon	Stationsstrasse 57	AEG	01.11.2019	1992	5 476 310	5 274 000	1 658	1 227	337 366	8 384	328 982	3.58	3.96
ZH	Schlieren	Ifangstrasse 9+11/ Industriestrasse 19	BR	07.11.2016	1989	18 340 375	19 492 000	15 464	15 037	1 980 312	689	1 979 623	3.92	3.91
ZH	Volketswil	Industriestrasse 22	AEG	27.06.2018	1981	55 688 674	47 113 000	5 765	28 305	3 696 889	84 678	3 612 212	3.57	3.52
ZH	Volketswil	Müllerenstrasse 5	AEG	27.06.2018	2016	8 680 995	11 663 000	5 617	2 002	462 048	0	462 048	3.63	3.90
ZH	Wädenswil	Rütihof 8-12	AEG	01.04.2020	2020	34 339 124	36 946 000	5 997	15 138	1 772 016	-8 797	1 780 813	3.41	4.30
ZH	Wallisellen	Birkenweg 4 / Oberwiesenstrasse 4	AEG	01.11.2016	1963	24 716 436	25 235 000	3 232	6 270	1 190 064	3 619	1 186 445	3.98	4.39
ZH	Wetzikon	Kastellstrasse 10+12	AEG	11.12.2019	1965	22 016 916	22 435 000	12 693	8 753	1 176 901	0	1 176 901	3.53	3.99
ZH	Winterthur	Auwiesenstrasse 1	AEG	04.10.2017	1970	11 571 146	12 715 000	4 463	5 134	673 582	53	673 529	4.09	3.98
ZH	Zürich	Bahnhofstrasse 69a	AEG	23.12.2021	1898	169 831 233	150 885 000	269	1 352	2 957 954	0	2 957 954	5.00	3.91
ZH	Zürich	Bernerstrasse Nord 202-210	AEG	11.07.2019	1977, 1976	25 556 778	26 126 000	6 231	8 820	1 432 836	18 997	1 413 839	4.56	3.34
ZH	Zürich	Hardturmstrasse 120	STWE	18.10.2019	1990	10 779 936	12 083 000	1 045	1 326	412 805	0	412 805	4.60	3.70
ZH	Zürich	Herostrasse 9	AEG	01.02.2018	1975	24 469 529	22 562 000	1 815	6 933	977 270	6 375	970 895	4.60	2.48
Zwischentotal: 30						721 732 785	702 092 000	142 366	188 381	30 492 630	1 117 904	29 374 726	4.17	3.79
GEMISCHTE BAUTEN														
AG	Baden	Brown Boveri Platz 4	AEG	04.02.2019	2023	118 313 883	140 897 000	3 360	12 702	852 101	218 716	633 385	4.39	4.30
AG	Baden	Mellingerstrasse 138+140	AEG	30.11.2021	1961, 1969	9 717 056	9 315 000	2 350	3 756	540 714	3 895	536 819	4.12	2.63
AG	Rheinfelden	Obertorplatz 1+3	AEG	01.10.2019	1981	6 661 848	6 960 000	1 482	1 554	283 490	5 045	278 445	3.91	3.06
BL	Allschwil	Lindenstrasse 1	AEG	31.01.2022	1962	7 031 922	6 807 000	581	1 064	271 610	-2 694	274 304	4.19	3.34
BL	Birsfelden	Hauptstrasse 28+30	AEG	03.08.2017	1972	43 534 756	45 774 000	3 067	6 367	1 582 770	141 501	1 441 269	3.65	4.40
BS	Basel	Feldbergstrasse 50 / Klybeckstrasse 33	AEG	31.03.2021	1859	7 474 722	6 694 000	340	1 075	223 626	6 121	217 505	4.31	3.36
BS	Basel	Inselstrasse 61+61a	AEG	02.07.2020	1925	4 494 443	4 562 000	515	1 091	163 536	0	163 536	4.11	3.62
GE	Genf	Rue de la Baillive 2	AEG	01.12.2021	1901	8 189 659	6 877 000	158	785	238 754	10 473	228 281	4.47	3.32
GE	Genf	Rue des Savoises 19	AEG	20.12.2019	1958	7 127 966	7 746 000	206	798	286 599	4 001	282 598	4.29	2.74
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 28-32	AEG	27.12.2017	1959	13 887 746	10 729 000	3 749	4 835	648 657	59 600	589 057	3.70	2.67
NE	Le Locle	Rue Henry-Grandjean 1	AEG	30.05.2018	1968	2 620 049	2 150 000	549	2 746	316 681	42 182	274 499	2.95	2.66
TI	Bellinzona	Via alla Moderna 1+3	AEG	11.05.2018	1950	8 556 011	7 617 000	1 328	2 551	376 802	61 836	314 966	3.88	3.35
VD	Montreux	Avenue du Casino 35/37	AEG	31.12.2023	1965	35 890 475	35 398 000	1 327	4 773	2 929	0	2 929	3.30	4.01
VD	Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 1+3 / Rue du Milieu 2+4	AEG	31.12.2021	1898	9 785 502	9 527 000	571	1 536	367 820	5 627	362 193	4.16	3.56
ZH	Adliswil	Albisstrasse 27	AEG	15.11.2019	1960	12 377 550	11 650 000	1 969	1 657	377 992	-4 374	382 366	3.69	3.16
ZH	Winterthur	Obergasse 2a	AEG	01.11.2018	1968	7 478 139	9 297 000	339	1 042	371 316	373	370 943	4.54	2.65
ZH	Zürich	Rotbuchstrasse 66	AEG	11.11.2021	1911	12 409 981	11 073 000	381	921	251 423	761	250 663	4.71	3.71
ZH	Zürich	Rotwandstrasse 51	AEG	20.12.2021	1879	6 032 307	5 799 000	249	530	136 155	240	135 915	4.79	3.02
ZH	Zürich	Sternenstrasse 21	AEG	20.10.2020	1920	8 504 292	7 459 000	232	681	176 364	15 259	161 105	4.42	3.50
Zwischentotal: 19						330 088 309	346 331 000	22 753	50 464	7 469 338	568 561	6 900 777	4.10	3.87

* AEG: Alleineigentum | BR: im Baurecht erstellt | STWE: Stockwerkeigentum

** Per Fertigstellung der Bauten

*** Nicht annualisiert

Anhang

Kanton	Ort	Strasse	Eigentums- form*	Erwerbs- datum	Baujahr	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrs- wert CHF	Grundstücks- fläche m ²	Mietfläche** m ²	Mietertrag [SOLL]** CHF	Mietzins- ausfälle*** CHF	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST]) CHF	Lagerating	Objektrating
BAULAND, EINSCHLIESSLICH ABRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN														
BE	Bern	Laubeggstrasse 70	AEG	30.01.2017	1965	8 732 384	7 468 000	3 335	4 663	606 029	149 526	456 504	4.09	3.50
TI	Paradiso	Riva Paradiso 18	AEG	01.02.2018	2023	22 819 279	18 211 000	756	1 757	44 432	739	43 692	3.58	4.29
ZH	Höri	Altmannsteinstrasse 30-34 / Wehntalerstrasse 8+10	AEG	07.02.2017	1972	6 389 085	5 083 000	5 544	6 090	228 902	158 677	70 225	2.99	1.71
ZH	Uitikon	Leuengasse 26-36	AEG	02.07.2018	2024	92 946 142	130 765 000	13 244	6 354	0	0	0	4.28	4.30
ZH	Wetzikon	Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	AEG	01.11.2017	2026	12 951 410	12 988 000	4 314	5 859	53 700	0	53 700	3.80	4.28
ZH	Zürich	Albisriederstrasse 166	AEG	13.12.2017	2024	6 677 367	12 760 000	799	1 250	203 429	1 511	201 918	4.34	2.54
ZH	Zürich	Dörflistrasse 115	AEG	01.11.2018	1929	5 551 750	5 536 000	168	418	22 915	8 289	14 626	4.83	3.00
ZH	Zürich	Moosstrasse 39	AEG	13.12.2022	0	29 802 911	26 861 000	0	1 351	0	0	0	4.48	4.50
ZH	Zürich	Oberwiesenstrasse 63	AEG	22.12.2020	2023	8 948 920	8 528 000	508	507	0	0	0	4.65	3.93
ZH	Zürich	Seebahnstrasse 141	AEG	05.05.2017	1895, 2024	3 822 359	4 089 000	184	500	0	0	0	4.48	4.10
ZH	Zürich	Winterthurerstrasse 703	AEG	01.07.2021	2027	95 985 734	97 642 000	9 682	18 233	151 058	9 904	141 154	4.25	4.04
Zwischentotal: 11						294 627 340	329 931 000	38 534	46 982	1 310 465	328 646	981 819	4.23	4.08
Total: 159						2 577 350 968	2 693 114 000	404 351	449 979	79 037 272	3 059 654	75 977 618	4.15	3.81

* AEG: Alleineigentum | BR: im Baurecht erstellt | STWE: Stockwerkeigentum

** Per Fertigstellung der Bauten

*** Nicht annualisiert

Anlagen

	31.12.2023	31.12.2022
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. a.	0	0
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund vom am Markt beobachtbaren Parametern; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. b.	0	0
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. c.	2 693 114 000	2 525 600 000
Total Anlagen	2 693 114 000	2 525 600 000

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Käufe

Kanton	Ort	Strasse	Nutzung	Eigentumsübertragung	Verkehrswert in CHF
TG	Frauenfeld	Zürcherstrasse 305*	Kommerziell	03.01.2023	10 922 000
SG	Wil	Obere Bahnhofstrasse 40*	Kommerziell	03.01.2023	16 873 000
BE	Liebefeld	Könizstrasse 188**	Wohnen	27.06.2023	1 564 000
BE	Wabern	Seftigenstrasse 400/400a	Kommerziell	19.12.2023	4 206 000
VD	Montreux	Grand-Rue 90-92***	Kommerziell	22.12.2023	42 385 000
VD	Lausanne	Avenue d'Ouchy 10***	Kommerziell	22.12.2023	9 206 000
VD	Morges	Chemin de Prellionnaz 11****	Wohnen	31.12.2023	8 650 000
VD	Lausanne	Chemin de Chandieu 24****	Wohnen	31.12.2023	18 900 000
VD	Montreux	Avenue du Casino 35/37****	Gemischt	31.12.2023	35 398 000
NE	Neuchâtel	Rue de l'Orée 32, 34/36, 40/42****	Wohnen	31.12.2023	25 052 000
NE	Neuchâtel	Rue des Cèdres 1/3, 2/4, 5/11****	Wohnen	31.12.2023	38 765 000
Total: 11 Objekte					211 921 000

* Bewilligte Transaktion unter Nahestehenden

** Arrondierungskauf

*** Asset Swap

**** Übernahme im Rahmen einer Sacheinlage

Verkäufe

Kanton	Ort	Strasse	Nutzung	Eigentumsübertragung	Verkaufspreis in CHF
ZH	Zürich	Strehlgasse 5	Kommerziell	31.10.2023	6 700 000
ZH	Zürich	Arosastrasse 6+8	Wohnen	29.11.2023	17 500 000
ZH	Zürich	Albisstrasse 9	Gemischt	29.11.2023	10 960 000
ZH	Zürich	Rieterstrasse 49+51	Wohnen	29.11.2023	25 220 000
ZH	Winterthur	Rosentalstrasse 72	Wohnen	30.11.2023	5 900 000
ZH	Winterthur	Sonnenblickstrasse 15+17	Wohnen	01.12.2023	5 600 000
ZH	Winterthur	Sonnenblickstrasse 10+12+19+21+23+25	Wohnen	01.12.2023	27 400 000
ZH	Zürich	Kanzleistrasse 107	Wohnen	06.12.2023	12 798 787
ZH	Meilen	Seidengasse 50	Wohnen	06.12.2023	16 250 000
ZH	Zürich	Wehntalerstrasse 402, 404	Wohnen	18.12.2023	12 200 000
ZH	Zürich	Stüssistrasse 83*	Wohnen	19.12.2023	15 585 000
AG	Spreitenbach	Willestrasse 5+7*	Wohnen	19.12.2023	21 040 000
Total: 12 Objekte					177 153 787

* Asset Swap

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5 %

Anteil in %

Keine	---
Total	---

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag per 31.12.2023

Zahlungsverpflichtungen

Art der Verpflichtung	Nutzung	Eigentums- übertragung	Investition (prognostiziert) in CHF
Zahlungsverpflichtungen für Grundstückskäufe			
Yverdon-les-Bains (VD), Rue du Lac 1-3 / Rue du Milieu 2-4	Gemischt	31.12.2021	470 840
Total Grundstückskäufe			470 840
Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften			
Gesamtbetrag			49 703 815
Zahlungsverpflichtungen aus Mietverträgen			
Gesamtbetrag			360 000
Total Zahlungsverpflichtungen			50 534 655

Gewährte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Zurückgeführte Hypotheken				
Käufe/laufende Zahlungen	Grundpfand	14.12.2020–30.09.2023	0.72%–2.70%	5 300 000
Käufe/laufende Zahlungen	Grundpfand	14.12.2020–30.09.2023	2.50%	3 300 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	19.01.2021–30.09.2023	2.50%	390 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	08.03.2021–30.09.2023	2.50%	50 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	25.06.2021–30.09.2023	2.50%	30 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	03.08.2021–30.09.2023	2.50%	30 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	30.09.2021–30.09.2023	2.50%	25 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	22.11.2021–30.09.2023	2.50%	35 000
Käufe/laufende Zahlungen	Grundpfand	07.12.2021–30.09.2023	0.72%–2.70%	890 000
Käufe/laufende Zahlungen	Grundpfand	07.12.2021–30.09.2023	2.50%	1 110 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	27.12.2021–30.09.2023	2.50%	60 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	31.01.2022–30.09.2023	2.50%	10 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	23.02.2022–30.09.2023	2.50%	35 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	07.03.2022–30.09.2023	2.50%	70 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	31.03.2022–30.09.2023	2.50%	42 823
Laufende Zahlungen	Grundpfand	30.05.2022–30.09.2023	2.50%	30 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	07.06.2022–30.09.2023	2.50%	30 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	30.06.2022–30.09.2023	2.50%	43 676
Laufende Zahlungen	Grundpfand	18.07.2022–30.09.2023	2.50%	10 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	02.08.2022–30.09.2023	2.50%	100 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	29.08.2022–30.09.2023	2.50%	30 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	19.09.2022–30.09.2023	2.50%	71 701
Laufende Zahlungen	Grundpfand	10.10.2022–30.09.2023	1.53%–2.70%	10 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	24.10.2022–30.09.2023	1.53%–2.70%	20 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	31.10.2022–30.09.2023	1.53%–2.70%	30 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	05.12.2022–30.09.2023	1.53%–2.70%	130 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	19.12.2022–30.09.2023	1.53%–2.70%	30 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	31.12.2022–30.09.2023	1.98%–2.70%	58 361

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Laufende Zahlungen	Grundpfand	16.01.2023–30.09.2023	1.98%–2.70%	60 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	13.02.2023–30.09.2023	1.98%–2.70%	130 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	27.02.2023–30.09.2023	1.98%–2.70%	20 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	31.03.2023–30.09.2023	2.45%–2.70%	67 076
Laufende Zahlungen	Grundpfand	01.05.2023–30.09.2023	2.45%–2.70%	20 000
Vorzeitige Teilrückzahlung	Grundpfand	15.05.2023	0.72%–2.45%	–850 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	30.05.2023–30.09.2023	2.45%–2.70%	100 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	05.06.2023–30.09.2023	2.45%–2.70%	50 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	30.06.2023–30.09.2023	2.70%	73 543
Laufende Zahlungen	Grundpfand	17.07.2023–30.09.2023	2.70%	60 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	31.07.2023–30.09.2023	2.70%	90 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	04.09.2023–30.09.2023	2.70%	30 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	06.09.2023–30.09.2023	2.70%	480 000
Laufende Zahlungen	Grundpfand	30.09.2023–06.11.2023	4.20%	12 379 737
Laufende Zahlungen	Grundpfand	06.11.2023–07.12.2023	4.20%	13 000 000
Total zurückgeführte Hypotheken				37 681 917
Gewährte Hypotheken				
Käufe/laufende Zahlungen	Grundpfand	07.12.2023–07.01.2024	4.20%	20 000 000
Total gewährte Hypotheken				20 000 000

Anteile an anderen Immobilienfonds / Immobilieninvestmentgesellschaften / -Zertifikate

Anteile in CHF

Keine	
Total	0

Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Die Abschlüsse der Beteiligungen sind vollkonsolidiert.

Sitzkanton	Firma (inklusive UID), Adresse	Höhe der Beteiligung Stimmen / Kapital	Aktien-/ Stammkapital in CHF
BS	Schopfgässchen Immobilien AG (CHE-102.998.629) Schopfgässchen 8, 4125 Riehen	100% / 100%	50 000
GE	COJEST SA* (CHE-101.006.448) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	100% / 100%	100 000
GE	ESDEF SA** (CHE-105.911.211) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	100% / 100%	50 000
GE	PATRIMONIAL SUISSE SA (CHE-114.090.228) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	100% / 100%	100 000
GE	Relevisionen SA (CHE-109.880.578) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	100% / 100%	100 000
GE	ROCKGEST SA* (CHE-102.691.875) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	100% / 100%	50 000
GE	SP SWISPLUSS SA* (CHE-112.256.676) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	100% / 100%	100 000

* Gesellschaften sind indirekt gehalten über die Holdinggesellschaft PATRIMONIAL SUISSE SA.

** Liquidation wurde an der Generalversammlung vom 13.09.2022 beschlossen

Verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Zurückgeführte Hypotheken				
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.10.2020–31.03.2023	1.20%	27 500
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	06.12.2021–31.03.2023	3.97%	4 375
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.10.2020–30.06.2023	1.20%	27 500
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	06.12.2021–30.06.2023	3.97%	4 375
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.10.2020–30.09.2023	1.20%	27 500
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	06.12.2021–30.09.2023	3.97%	4 375
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.10.2020–31.12.2023	1.20%	27 500
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	06.12.2021–31.12.2023	3.97%	4 375
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.11.2022–13.01.2023	0.96%	170 300 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.11.2022–30.01.2023	1.06%	19 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	21.11.2022–20.01.2023	1.07%	2 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.11.2022–13.01.2023	1.02%	3 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.11.2022–30.01.2023	1.06%	3 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	16.12.2022–16.02.2023	1.22%	56 560 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.11.2022–28.02.2023	1.19%	2 200 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.08.2022–28.02.2023	0.65%	50 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	13.01.2023–13.03.2023	1.29%	173 300 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.01.2023–13.03.2023	1.30%	2 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	05.12.2022–06.03.2023	1.16%	22 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	16.12.2022–16.03.2023	1.25%	27 830 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.12.2022–13.03.2023	1.27%	6 950 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	03.01.2023–03.03.2023	1.33%	28 767 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.11.2019–31.03.2023	0.95%	19 081 250
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	09.12.2022–08.03.2023	1.18%	5 400 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.02.2023–31.03.2023	1.30%	3 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.02.2023–31.03.2023	1.35%	2 200 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	03.03.2023–31.03.2023	1.35%	28 767 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.02.2023–31.03.2023	1.32%	50 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	13.03.2023–16.03.2023	1.79%	6 950 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	06.03.2023–06.04.2023	1.42%	22 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.03.2023–28.04.2023	1.75%	20 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.03.2023–31.05.2023	0.75%	50 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	16.02.2023–15.05.2023	1.55%	56 560 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	06.04.2023–05.05.2023	1.77%	12 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	13.03.2023–13.06.2023	1.78%	175 300 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	08.03.2023–08.06.2023	1.77%	5 400 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.03.2023–30.06.2023	1.78%	3 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.03.2023–20.06.2023	1.57%	7 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	16.03.2023–13.06.2023	1.79%	34 780 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.03.2023–30.06.2023	1.79%	10 967 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	17.04.2023–16.06.2023	1.79%	2 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.04.2023–28.06.2023	1.76%	55 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.11.2019–30.06.2023	1.48%	19 081 250
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.04.2023–28.06.2023	1.77%	20 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	15.05.2023–15.06.2023	1.78%	16 560 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	05.05.2023–05.06.2023	1.77%	12 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.05.2023–09.06.2023	1.81%	6 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.05.2023–09.06.2023	1.84%	50 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	05.06.2023–05.07.2023	1.89%	15 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	09.06.2023–09.07.2023	1.93%	36 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	08.06.2023–14.07.2023	1.90%	1 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	09.06.2023–14.07.2023	1.90%	6 000 000

Anhang

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	13.06.2023–14.07.2023	1.90%	175 300 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	13.06.2023–14.07.2023	1.96%	34 780 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	15.06.2023–14.07.2023	1.90%	16 560 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	16.06.2023–14.07.2023	1.90%	2 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.06.2023–20.07.2023	2.10%	7 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.06.2023–28.07.2023	2.01%	55 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.06.2023–28.07.2023	2.06%	20 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.06.2023–28.07.2023	2.01%	10 967 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.01.2023–31.07.2023	1.56%	22 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	03.07.2023–03.08.2023	2.03%	6 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	09.07.2023–03.08.2023	2.02%	36 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	05.07.2023–04.08.2023	2.07%	15 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.07.2023–14.08.2023	2.09%	236 140 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.07.2023–21.08.2023	2.09%	7 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	26.06.2023–25.08.2023	2.11%	2 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.07.2023–28.08.2023	2.05%	10 967 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.07.2023–28.08.2023	2.05%	55 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.07.2023–28.08.2023	2.06%	20 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.08.2022–31.08.2023	0.85%	5 300 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.08.2022–31.08.2023	0.85%	40 070 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.07.2023–31.08.2023	2.07%	22 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.08.2023–31.08.2023	2.08%	236 140 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	21.08.2023–31.08.2023	2.08%	7 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	21.08.2023–31.08.2023	2.08%	500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	25.08.2023–31.08.2023	2.08%	2 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	04.08.2023–04.09.2023	2.07%	15 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	04.08.2023–04.09.2023	2.07%	3 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.08.2023–28.09.2023	2.11%	15 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	01.01.2019–29.09.2023	2.20%	325 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.08.2023–30.09.2023	2.10%	350 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	11.09.2023–30.09.2023	2.13%	2 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	03.08.2023–03.10.2023	2.04%	42 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.08.2023–03.10.2023	2.05%	5 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.09.2023–31.10.2023	2.09%	350 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.09.2023–31.10.2023	2.09%	2 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	04.02.2021–30.11.2023	0.95%	100 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.08.2023–30.11.2023	2.11%	71 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.08.2023–30.11.2023	2.13%	260 140 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.08.2023–30.11.2023	2.11%	7 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	04.09.2023–30.11.2023	2.13%	3 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	04.09.2023–30.11.2023	2.13%	15 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.09.2023–30.11.2023	2.07%	15 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.09.2023–30.11.2023	2.04%	325 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.09.2023–30.11.2023	2.07%	3 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	03.10.2023–30.11.2023	2.04%	42 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	03.10.2023–30.11.2023	2.04%	5 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.10.2023–30.11.2023	2.08%	350 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.10.2023–30.11.2023	2.08%	2 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.11.2023–30.11.2023	2.11%	3 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.11.2023–04.12.2023	2.11%	46 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.11.2023–07.12.2023	2.07%	25 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	04.12.2023–07.12.2023	2.11%	10 300 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	06.12.2023–11.12.2023	2.11%	15 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	07.12.2023–11.12.2023	2.11%	10 300 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.11.2023–14.12.2023	2.07%	100 000 000

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.11.2023–20.12.2023	2.02%	48 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.11.2023–20.12.2023	2.06%	5 100 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	11.12.2023–20.12.2023	2.11%	19 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.12.2023–20.12.2023	2.09%	50 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	15.12.2023–20.12.2023	2.14%	1 200 000
Total zurückgeführte Hypotheken				3 213 145 000
Kurzfristige Hypotheken (<1 Jahr)				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	23.10.2023–31.01.2024	2.08%	700 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.11.2023–31.01.2024	2.07%	44 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.11.2023–31.01.2024	2.08%	109 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	07.12.2023–31.01.2024	2.07%	25 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2023–31.01.2024	2.12%	15 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.12.2023–31.01.2024	2.10%	50 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.11.2023–31.01.2024	2.08%	14 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	24.10.2023–31.01.2024	2.03%	300 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2023–31.01.2024	2.02%	47 307 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.10.2023–31.01.2024	2.07%	2 300 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	22.12.2023–31.01.2024	2.07%	2 400 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.08.2023–29.02.2024	2.12%	45 370 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.12.2023–31.03.2024	2.25%	19 081 250
Total kurzfristige Hypotheken				375 458 250
Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	01.04.2012–31.03.2027	2.65%	900 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	02.12.2019–16.04.2027	0.93%	1 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	06.12.2021–23.07.2027	3.97%	450 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	04.02.2021–31.03.2025	1.75%	28 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	04.02.2021–31.12.2025	1.00%	750 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.12.2023–31.10.2026	1.20%	5 170 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.12.2023–23.07.2027	3.97%	2 577 500
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2023–19.12.2027	1.48%	30 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2023–19.12.2028	1.47%	30 000 000
Total langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)				70 875 500
Langfristige Hypotheken (>5 Jahre)				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	1 700 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	8 400 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	1 250 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	5 800 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	15 550 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	2 400 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	4 750 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	3 530 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	970 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	5 650 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.06.2020–30.06.2030	0.92%	1 530 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.10.2020–31.10.2030	0.92%	190 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	10.06.2022–01.04.2031	0.59%	100 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	06.04.2023–06.04.2032	2.22%	10 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	15.05.2023–14.05.2032	2.17%	40 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.03.2023–31.03.2033	2.22%	50 000 000
Total langfristige Hypotheken (>5 Jahre)				251 720 000
Total Hypotheken				698 053 750

Effektive Vergütungssätze

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
Ausgabekommission von Anteilen	5.00%	1.50%	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	2.00%	keine	Nettoinventarwert der Anteile
Nebenkosten effektiv oder pauschal	2.80%	0.50%	Nettoinventarwert der Anteile
Liquidationsbetreffnis	0.50%	keine	Ausbezahlter Betrag

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des AKARA Diversity PK

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
Vergütungen an Fondsleitung			
Verwaltungskommission (Management Fee)	1.00%	0.35%	Gesamtfondsvermögen
Bautreuhand, Baumanagement und Entwicklung	9.00%	4.85%	Baukosten
Ankaufschädigung	2.00%	1.00%	Kaufpreis
Verkaufschädigung	2.00%	1.71%	Verkaufspreis
Vergütungen an Dritte			
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05%	0.04%	Nettoinventarwert der Anteile
Ausschüttungskommission Depotbank	0.50%	0.25%	Bruttobetrag der Ausschüttung
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00%	3.93%	Bruttomietzeinnahmen

Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes

Der Nettoinventarwert des Akara Diversity PK wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet.

Die Fondsleitung lässt zum Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Akara Diversity PK gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexpert/-innen überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche Personen oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexpert/-innen. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexpert/-innen ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als drei Monate ist und die Verhältnisse sich nicht wesentlich geändert haben.

Die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelten Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und Bewertungsgrundsätze an.

Offene kollektive Kapitalanlagen werden zu ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, kann die Fondsleitung diese gemäss obigem Grundsatz bewerten.

Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, die nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite sukzessive dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag, zuzüglich aufgelaufener Zinsen, bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

Liegenschaften, unbebaute Grundstücke und angefangene Bauten werden auf Basis des Verkehrswertes berechnet. Die Bewertungen für den Immobilienfonds erfolgen mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Liegenschaft respektive eines Grundstücks durch die Summe aller in der Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft respektive Grundstück marktgerecht und risikoadjustiert, das heisst, unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten zum Abschluss des Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen schätzen.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Fonds und die bei der Liquidation des Fonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Der Betrag wird auf CHF 0.01 gerundet.

Angaben über Angelegenheiten von bes. wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Änderungen Fondsvertrag

Der per Bilanzstichtag geltende Fondsvertrag (relevant für die vorliegende Berichtsperiode) datiert vom 7. August 2023. Er wurde am 16. August 2023 auf www.swissfunddata.ch publiziert. Nach der Berichtsperiode, per 9. Januar 2024, wurde der Fondsvertrag vom 7. August 2023 ersetzt und gleichntags auf www.swissfunddata.ch publiziert.

Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig und/oder angedroht.

Gesetzesauslegung

Es bestehen gegenwärtig keine den Akara Diversity PK betreffenden, wesentlichen, offenen Auslegungsfragen von Gesetz und Fondsvertrag.

Fondsleitung und Depotbank

Während der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank. Fondsleitung des Akara Diversity PK ist die Swiss Prime Site Solutions AG, Zug. Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

Geschäftsführende Personen

Per 15. Juli 2023 trat Patrick Mandlehr, bis dahin CIO des Akara Diversity PK, aus dem Unternehmen aus. Das Amt des CIO nimmt seither ad interim Anastasius Tschopp, CEO der Fondsleitung und Mitglied der Gruppenleitung der SPS, wahr. Im Übrigen erfolgte während der Berichtsperiode kein Wechsel bei den geschäftsführenden Personen der Fondsleitung oder der Depotbank. Innerhalb der Fondsleitung amtierten während der Berichtsperiode mit Bezug auf den Akara Diversity PK nebst den erwähnten Patrick Mandlehr bzw. Anastasius Tschopp Markus Beglinger als Leiter Bewirtschaftung, Jürg Bläuer als Leiter Portfoliomanagement, Rubina Insam als Leiterin Akquisition, Tobias Langeneke als Leiter Bautreuhand und Severin Oswald als Leiter Entwicklung. Der Vertrieb wurde durch Fabian Linke geführt. Per Ende Juni 2023 wurde sodann der Bereich Realisierung, welchem bis dahin Christian Ulrich vorstand, aufgehoben.

Ereignisse nach Bilanzstichtag / Sonstiges

Der Fondsvertrag des Akara Diversity PK und insbesondere der Anhang zum Fondsvertrag wurde per 9. Januar 2024 angepasst. Diese Anpassung betraf im Wesentlichen neu eingeführte ESG-Bestimmungen. Das Reporting sowie die internen Prozesse des Akara Diversity PK, insbesondere im Bereich Akquisition, berücksichtigen seit dem 9. Januar 2024 die neuen ESG-Bestimmungen des Fondsvertrags.

Nach dem Bilanzstichtag wurde eine kommerzielle Liegenschaft in Mendrisio mit einem Marktwert von CHF 18 020 000 gekauft. Ausserdem wurde der Verkauf der Liegenschaft an der Altmannsteinstrasse 30–34 / Wehntalerstrasse 8+10 in Höri notariell beurkundet. Die Eigentumsübertragung dieser Liegenschaft wird Mitte 2024 stattfinden.

Bei den geschäftsführenden Personen erfolgten per 1. April 2024 folgende Änderungen: Auf der Position des CFO der Fondsleitung ersetzt Bernhard Rychen Philippe Brändle und auf der Position Leitung Vertrieb bzw. Client Relations folgt Monika Gadola Hug auf Fabian Linke.

Politische und wirtschaftliche Situation

Die geopolitischen Unsicherheiten und im Bereich der Energieversorgung insbesondere der andauernde Krieg in der Ukraine führen nach wie vor zu Lieferschwierigkeiten von Baumaterialien und zu Unsicherheiten bei der Terminierung und der Preiskalkulation bei Bauprojekten. Auswirkungen auf die Projekte des Akara Diversity PK können nicht ausgeschlossen werden. Auch das Risiko einer möglichen Energieknappheit für Westeuropa besteht weiterhin. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung beobachten die Situation laufend und analysieren mögliche Szenarien und den sich daraus möglicherweise ergebenden Handlungsbedarf.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die bereits im Dezember 2022 unterzeichneten Kaufverträge für zwei Liegenschaften aus dem Portfolio der Swiss Prime Site Immobilien AG wurden im Januar 2023, also während der Berichtsperiode, vollzogen. Beide Transaktionen wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen und eine Ausnahmegewilligung der FINMA hierfür liegt vor.

Im Übrigen wurden während der Berichtsperiode keine Übertragungen von Immobilienwerten auf nahestehende Personen bzw. von nahestehenden Personen vorgenommen.

Einhaltung der Anlagebeschränkungen

Die Fondsleitung bestätigt, dass der Akara Diversity PK alle Anlagebeschränkungen gemäss § 11 des Fondsvertrags erfüllt.

Bescheinigungen

Bericht des Bewerbers



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

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

5. April 2024

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2023

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Swiss Prime Site Solutions AG wurden sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Entwicklungsliegenschaften des Swiss Diversity Property Fund PK durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31.12.2023 bewertet.

Bewertungsstandards und -grundlagen

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

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

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

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

Bewertungsmethodik

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

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



rücksichtigt. Der Kapitalisierungszinssatz wird um das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr 11 adjustiert. Die langfristige Inflationsannahme wird hierbei mit 1.00% berücksichtigt.

Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 159 Objekte im Portfolio des Akara Swiss Diversity Property Fund PK. Im Berichtszeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 wurden 11 Liegenschaften akquiriert und 12 Liegenschaften verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertungsrunde wurden 35 Liegenschaften besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 31.12.2023 bei 2.65%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungszinssatz liegt per 31.12.2023 bei 2.72%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios Akara Swiss Diversity Property Fund PK per 31.12.2023 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 2'693'114'000 bewertet.

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
Akara Swiss Diversity Property Fund PK	159	2'693'114'000	2.65%	2.72%

Unabhängigkeit

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

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
Partner

Sebastian Zollinger MRICS
Director

Bericht der Prüfgesellschaft



KPMG AG
Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
kpmg.ch

KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGENGESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT
An den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung (Seiten 4-7 & Seiten 30-51) des Anlagefonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK - bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, 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) - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag mit Anhang.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.



Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen
Prüfungsgesellschaft zur Jahresrechnung 2023

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag mit Anhang und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfungsgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.



Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen
Prüfungsgesellschaft zur Jahresrechnung 2023

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

KPMG AG

Jakub Pesek
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Michael Stamm
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 12. April 2024



Foto: Überbauung Rue d'Aoste 9, Martigny



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Swiss Prime Site Solutions AG

Alpenstrasse 15

CH-6300 Zug

Tel. +41 58 317 17 17

info@sps.swiss