



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Emissionsprospekt vom 17. April 2024

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art
«Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger



Inhaltsverzeichnis

Angebot.....	3
Informationen über den Akara Diversity PK.....	8
Informationen über die Fondsleitung	15
Informationen über die Depotbank	17
Informationen über Dritte	17
Risiken.....	18
Weitere Informationen	22
Anhang 1.....	23
Geprüfter Jahresbericht per 31.12.2023 mit Prüfbericht.....	23
Anhang 2.....	25
Fondsvertrag mit Anhang.....	25

Eckdaten

Fondsdomizil	Schweiz
Fondsleitung	Swiss Prime Site Solutions AG, Alpenstrasse 15, 6300 Zug
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Vertrieb	Schweiz

Dieser Emissionsprospekt mit integriertem Fondsvertrag (zusammen der «Prospekt») bildet die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Akara Swiss Diversity Property Fund PK (nachstehend auch «**Akara Diversity PK**» oder «**der Fonds**» oder «**der Immobilienfonds**» genannt).

Potentielle Investoren werden gebeten, insbesondere die Erläuterungen unter dem Titel «Risiken» sorgfältig durchzulesen.



Angebot

Rechtsgrundlage

Die Geschäftsleitung der Fondsleitung des Akara Diversity PK hat beschlossen, maximal 51'978 neue Anteile des Akara Diversity PK auszugeben. Damit erhöht sich die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile von bisher 1'715'286 auf maximal 1'767'264 Anteile. Diese Ausgabe erfolgt im Bezugsrecht, um eine Verwässerung des Fondsvermögens im Interesse der bisherigen Anleger zu vermeiden. Gestützt auf den Fondsvertrag vom 9. Januar 2024 werden die neuen Anteile somit den bisherigen Anlegern unter Wahrung des Bezugsrechts und – soweit bisherige Anleger ihr Bezugsrecht nicht ausüben – neuen Interessenten zu den nachstehenden Bedingungen angeboten. Nicht gezeichnete Anteile werden nicht ausgegeben, wodurch sich der gesamte Emissionsbetrag reduziert.

Emissionsmethode

Die Emission wird auf «best effort basis» im Rahmen eines Bezugsangebotes an die gemäss Fondsvertrag zugelassenen Anleger in der Schweiz durchgeführt. Die genaue Anzahl der auszugebenden Anteile ergibt sich aus der Anzahl der eingegangenen Zeichnungen, dabei wird ein Emissionsvolumen von maximal 51'978 Anteilen angestrebt. Nicht gezeichnete Anteile werden nicht emittiert, wodurch sich das angegebene Maximum der neu auszugebenden Anteile reduzieren kann.

Zeichnungsfrist

6. bis 31. Mai 2024, 12.00 Uhr (MEZ). Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden.

Liberierung

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 28. Juni 2024.

Bezugsverhältnis

Das Bezugsverhältnis ist 33:1. Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. Dreissig Bezugsrechte bzw. bisherige Anteile berechtigen zum Bezug von einem neuen Anteil.



Bezugsrechte

Die Ausübung des Bezugsrechts erfolgt grundsätzlich mit der Zeichnung und der gleichzeitigen Bekanntgabe der Anteile, die erworben werden wollen. Anlegern, die ihre Anteile bei einer Bank im offenen Depot verwahren, werden die Bezugsrechte durch die Depotbank eingebucht. Die Ausübung des Bezugsrechts hat gemäss den Instruktionen der Depotbank zu erfolgen. Es können nur ganze Anteile gezeichnet werden (keine Fraktionen möglich). Es findet kein Handel der Bezugsrechte statt. Da die Anteile des Akara Diversity PK nicht gehandelt werden, die FINMA den Fonds von der regelmässigen Kursstellung durch die Depotbank befreit hat und die Ausgabe von neuen Anteilen jeweils auf der Basis des NAV erfolgt, ergibt sich rechnerisch kein Wert für das Bezugsrecht. Die Fondsleitung ist ermächtigt, die nicht ausgeübten Bezugsrechte und die damit freiwerdenden neuen Anteile ohne Entschädigung für deren bisherige Inhaber neuen Interessenten zuzuteilen.

Ausgabepreis

CHF 1'140.00 je neuer Anteil (aufgerundet auf einen Franken), inkl. Nebenkosten und Ausgabekommission. Gemäss §13 Ziff. 3 des Fondsvertrags basiert der Ausgabepreis der Anteile auf dem Nettoinventarwert je Anteil. Er setzt sich wie folgt zusammen:

Ausgabepreis in CHF

• NAV per 31.12.2023 (unter Abzug der am 26.04.2024 erfolgten Ausschüttung von CHF 34.50)	1'103.53
• Einkauf in die prognostizierte NAV-Veränderung seit 1. Januar bis zum 28. Juni 2024*	16.31
• Nebenkosten (0.50 %), basierend auf dem prognostizierten NAV per 28. Juni 2024	5.60
• Ausgabekommission (1.30 %), basierend auf dem prognostizierten NAV per 28. Juni 2024	14.56

* Der Nettoinventarwert per 28. Juni 2024 schliesst die seit der Feststellung des NAV per 31.12.2023 bis zum 28. Juni 2024 angenommenen und prognostizierten Wert- und Ertragsveränderungen der Liegenschaften des Immobilienfonds ein.

Nebenkosten

0.50 % des prognostizierten NAV pro Anteil per 28. Juni 2024 zugunsten des Fondsvermögens.

Gemäss §13 Ziff. 3 des Fondsvertrags werden bei der Ausgabe neuer Fondsanteile die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrags erwachsen, zugeschlagen.



Ausgabekommission

1.30 % des prognostizierten NAV pro Anteil per 28. Juni 2024 zugunsten der Fondsleitung.

Teilrückzahlung der Ausgabekommission

Den bisherigen Anlegern, welche im Umfang des Betrags, den sie im Rahmen der per 26.04.2024 erfolgten Ausschüttung erhalten haben, ihre Bezugsrechte ausüben, wird für die damit ausgegebenen und ihnen zugeteilten Anteile auf schriftlichen Antrag die Ausgabekommission zurückerstattet. Die für den Rückerstattungsanspruch zu erfüllenden Bedingungen sind im separaten Antragsformular aufgeführt.

Anlegern, die sich im Vorfeld zur vorliegenden Kapitalerhöhung unwiderruflich zur Zeichnung, Übernahme und Liberierung von Anteilen des Akara Diversity PK auf Basis einer unwiderruflichen Vereinbarung verpflichten, gewährt die Fondsleitung einmalig eine Reduktion der Ausgabekommission in der Höhe von 0.50% des prognostizierten NAVs per 28. Juni 2024. Dazu muss die unwiderrufliche Vereinbarung bis spätestens am 5. Mai 2024 bei der Fondsleitung eingegangen sein, entweder in Papierform oder als elektronische Kopie (Datum Poststempel bzw. Eingangsdatum gemäss E-Mail-Server der Swiss Prime Site Solutions AG; vgl. Adressen am Ende dieses Prospekts). Die Teilrückzahlung erfolgt auf schriftlichen Antrag an die Fondsleitung. Die für den Rückerstattungsanspruch zu erfüllenden Bedingungen sind im separaten Antragsformular aufgeführt.

Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, zusätzliche Informationen und Dokumente vom Anleger anzufordern, um zu überprüfen, ob die oben genannten Bedingungen erfüllt sind.

Zuteilung der Anteile

Die Bekanntgabe der zugeteilten Anteile erfolgt spätestens am 12. Juni 2024. Über die Zuteilung und allfällige Kürzungen entscheidet die Fondsleitung. Die Fondsleitung sichert den bisherigen Anlegern die Zuteilung von neu auszugebenden Anteilen mindestens in dem Umfang zu, in welchem diese Bezugsrechte besitzen und auf deren Ausübung nicht verzichtet haben. Die Anleger sind verpflichtet, die ihnen zugeteilten Anteile in vollem Umfang zu liberieren.

Anlegerkreis

Der Kreis der Anleger ist beschränkt auf 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.

Mindestzeichnung

Die Mindestzeichnung für neue Investoren beträgt CHF 100'000 (exkl. Nebenkosten / Ausgabekommission).

Ausschüttungen

Die neuen Anteile sind für das Geschäftsjahr 2024 voll ausschüttungsberechtigt.

Verwendung Erlös

Der Emissionserlös wird im Rahmen der Anlagepolitik des Fonds hauptsächlich für den strategiekonformen Ausbau des Portfolios eingesetzt. Zudem werden laufende Projekte finanziert sowie nach Möglichkeit die Fremdkapitalquote weiter reduziert.

Verurkundung

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Anleger sind nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen (§ 6 des Fondsvertrags).

Valor / ISIN

Neue Anteile des Akara Diversity PK

- Valor: 33 349 032
- ISIN: CH 033 349 032 1

Bezugsrecht auf Anteile des Akara Diversity PK

- Valor: 134 436 709
- ISIN: CH 134 436 709 4



Fondsleitung

Swiss Prime Site Solutions AG, Alpenstrasse 15, 6300 Zug

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Anwendbares Recht

Schweizer Recht

Force Majeure

Die Fondsleitung sowie die Banque Cantonale Vaudoise haben das Recht, jederzeit vor dem Liberierungsdatum aufgrund von bedeutenden Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder abwicklungstechnischer Natur oder bei Eintreten von Vorkommnissen anderer Art, die den Erfolg des Angebots ernsthaft in Frage stellen würden, die Emission der Anteile zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen.

Kein Handel der Anteile

Die Fondsleitung stellt keinen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Die Anteile verfügen, dem Wesen eines Immobilienfonds entsprechend, über eine beschränkte Liquidität. Die Kündigung des Fondsvertrags und die Rücknahme der Anteile erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 und § 13 des Fondsvertrags.



Informationen über den Akara Diversity PK

Allgemeine Angaben zum Fonds

Unter der Bezeichnung «Akara Swiss Diversity Property Fund PK» besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Der geltende Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung, Swiss Prime Site Solutions AG, Zug (damals: Akara Funds AG, Zug), und der Depotbank, Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, erstellt und am 8. Januar 2024 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA bewilligt. Er ist seit dem 9. Januar 2024 in Kraft.

Anlegerkreis

Der Kreis der Anleger ist beschränkt auf in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a (insbesondere Vorsorgeeinrichtungen, Einrichtungen im Sinne des Freizügigkeitsgesetzes, Auffangeinrichtungen, Sicherheitsfonds, Anlagestiftungen, Wohlfahrtsfonds, Finanzierungstiftungen, 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.



Anlageziel und Anlagepolitik

Die Fondsleitung investiert das Vermögen des Immobilienfonds in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz mit nachhaltigem ökonomischem Potential. Mittel- bis langfristig wird eine sektorielle Diversifikation mit 50 % Wohnen inklusive betreuten Wohnens, Altersresidenzen und -zentren sowie 50 % kommerziell genutzten Liegenschaften mit einer Bandbreite von +/- 15 % angestrebt. Bei den kommerziell genutzten Liegenschaften sollen mittelfristig die Erträge überwiegend aus den Hauptkategorien Büro/Dienstleistung, Handel, Gewerbe/Industrie, Archiv/Lager und Parkplätze resultieren. Objekte mit stabilem Cashflow werden durch Grundstücke/Objekte mit Potential, welches durch aktives Management realisiert werden kann, ergänzt (Developments, Redevelopments, Repositionierungen, Restrukturierungen der Mietverhältnisse, Kostenmanagement). Objekte, welche neben dem Kriterium der Ökonomie auch die soziale und ökologische Nachhaltigkeit erfüllen oder mittelfristig dazu überführt werden können, werden bevorzugt. Der Immobilienfonds hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Detaillierte Angaben zur Anlagepolitik sind im Übrigen in § 7 ff. des Fondsvertrags enthalten.

Fondsdomizil

Schweiz

Fondsleitung

Swiss Prime Site Solutions AG, Alpenstrasse 15, 6300 Zug

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Vergütungen

Vergütungen und Auslagenersatz von Fondsleitung und Depotbank und/oder von Vertriebsträgern richten sich nach § 15 ff. des Fondsvertrags.

Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr dauert jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr hatte überlange Dauer und endete am 31. Dezember 2017. Aktuell läuft das achte Geschäftsjahr des Akara Diversity PK.



Angaben zum Fondsvermögen per 31. Dezember 2023

Fondsvermögen in CHF

Nettofondsvermögen	1'952'054'456
Verkehrswert der Liegenschaften	2'693'114'000
Nettoinventarwert eines Anteils	1'138.03
Anteile im Umlauf	1'715'286

Kapitalveränderung seit der Lancierung

Der Immobilienfonds wurde am 25. Oktober 2016 mit der Liberierung des Erlöses aus der Erstemission lanciert. Seither wurden folgende Kapitalveränderungen vorgenommen:

Kapitalveränderung	Anzahl ausgegebene Anteile	Liberierung	Erlös z.G. Fonds in CHF
Erstemission (Lancierung)	120'000	25.10.2016	120'600'000.00
1. Kapitalerhöhung	144'000	29.09.2017	152'949'176.47
2. Kapitalerhöhung	184'800	26.06.2018	194'647'992.00
3. Kapitalerhöhung	179'520	30.11.2018	194'217'302.40
4. Kapitalerhöhung	157'080	28.06.2019	167'615'355.60
5. Kapitalerhöhung	117'810	20.12.2019	128'847'618.90
6. Kapitalerhöhung	123'945	26.06.2020	134'458'014.90
7. Kapitalerhöhung	128'394	25.06.2021	143'078'421.78
8. Kapitalerhöhung	288'887	10.12.2021	330'752'504.04
9. Kapitalerhöhung	144'443	24.06.2022	164'663'575.57
10. Kapitalerhöhung	15'316	16.12.2022	17'761'965.20
11. Kapitalerhöhung	13'024	09.06.2023	14'706'018.99
Sacheinlage	98'067	31.12.2023	111'603'188.01



Entwicklung des Nettoinventarwerts / Ausschüttung pro Anteil

	NAV / Anteil in CHF	Ausschüttung / Anteil in CHF
Per 25.10.2016 (Lancierung)	1'000.00	---
Per 31.12.2017 (geprüfter Jahresabschluss)	1'071.64	51.00 (Ausschüttung erfolgte am 22. März 2018)
Per 30.06.2018 (geprüfter Zwischenabschluss)	1'053.96	---
Per 31.12.2018 (geprüfter Jahresabschluss)	1'081.94	43.70 (Ausschüttung erfolgte am 26. April 2019)
Per 30.06.2019 (geprüfter Zwischenabschluss)	1'065.03	---
Per 31.12.2019 (geprüfter Jahresabschluss)	1'090.47	35.94 (Ausschüttung erfolgte am 30. April 2020)
Per 31.12.2020 (geprüfter Jahresabschluss)	1'119.81	37.06 (Ausschüttung erfolgte am 26. März 2021)
Per 30.06.2021 (geprüfter Zwischenabschluss)	1'104.23	---
Per 31.12.2021 (geprüfter Jahresabschluss)	1'151.21	43.83 (Ausschüttung erfolgte am 29. April 2022)
Per 30.06.2022 (ungeprüfter Zwischenabschluss)	1'126.23	---
Per 31.12.2022 (geprüfter Jahresabschluss)	1'143.32	34.50 (Ausschüttung erfolgte am 28. April 2023)
Per 30.06.2023 (ungeprüfter Zwischenabschluss)	1'117.86	---
Per 31.12.2023 (geprüfter Jahresabschluss)	1'138.03	34.50 (Ausschüttung erfolgte am 26. April 2024)

Der Nettoinventarwert per 28. Juni 2024 schliesst die seit der Feststellung des NAV per 31. Dezember bis zum 28. Juni angenommenen und prognostizierten Wert- und Ertragsveränderungen des Liegenschaftsportfolios des Immobilienfonds ein.



Angaben zur Portfolioveränderung seit dem 31.12.2023

Seit dem 31. Dezember 2023 bis zum Datum dieses Prospekts wurden die folgenden Objekte ins Portfolio des Fonds aufgenommen:

- Geschäftsliegenschaft, Via San Martino 20, 6850 Mendrisio, zum Verkehrswert (Akquisitionsbewertung) von CHF 18.02 Mio.

Seit dem 31. Dezember 2023 bis zum Datum dieses Prospekts wurden die folgenden Objekte aus dem Portfolio des Fonds veräussert:

- Bauprojekt, Altmannsteinstrasse 30-34 /Wehntalerstrasse 8+10, 8181 Höri, zum Verkaufspreis von CHF 5.4 Mio. (Eigentumsübertragung hat noch nicht stattgefunden)



Relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds (offene kollektive Kapitalanlage) besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer und gemäss dem Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden der Besteuerung beim Immobilienfonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar. Da der Akara Diversity PK lediglich qualifizierten Anlegern offensteht, welche von den direkten Steuern ausgenommen sind, ist auch der Akara Diversity PK für Erträge aus dem direkten Grundbesitz steuerbefreit. Die Fondsleitung trifft die entsprechenden diesbezüglichen Vorkehrungen.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden. Dort wo es die gesetzlichen Bestimmungen erlauben, richtet die Fondsleitung ein Meldeverfahren ein.

Der Fondsvertrag beschränkt den Anlegerkreis auf qualifizierte Anleger, welche von den direkten Steuern befreit sind. Die Ertragsausschüttungen des Akara Diversity PK an in der Schweiz domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35 %. Allfällige, mit separatem Coupon ausgeschüttete Erträge aus direktem Grundbesitz sowie Kapitalgewinne unterliegen keiner Verrechnungssteuer. In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. mit separatem Verrechnungsantrag zurückfordern. Die Fondsleitung richtet nach Möglichkeit das gesetzliche vorgesehene Meldeverfahren ein, damit dem Anleger der Rückforderungsaufwand erspart bleibt.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis in der Schweiz aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten. Potenzielle Anleger sollten sich über die Gesetze und Verordnungen, die für die Zeichnung, den Kauf, den Besitz und den Verkauf von Anteilen an ihrem Wohnsitz Anwendung finden, informieren und beraten lassen. Der vorliegende Prospekt vermag eine individuelle Steuerberatung nicht zu ersetzen.



Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an. Im Zusammenhang mit Sacheinlagen besteht keine Pflicht der Fondsleitung, die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anzubieten.

Anleger können ihre Anteile und somit den Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag) grundsätzlich jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt und sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 des Fondsvertrags). Unter bestimmten Umständen kann die Fondsleitung im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben (siehe § 13 Ziff. 5 des Fondsvertrags). Der Rücknahmepreis wird gemäss § 13 des Fondsvertrags (mit weiteren Verweisen) berechnet.

Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

Bekanntmachungen

Der Fondsvertrag (inkl. Anhang) und die jeweiligen Jahresberichte können bei der Fondsleitung und der Depotbank kostenlos bezogen werden. Das Publikationsorgan ist die elektronische Plattform der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

Weitere Angaben zum Fonds

Für weitere, ausführlichere Angaben zum Akara Diversity PK verweisen wir auf den Fondsvertrag im Anhang dieses Prospekts.



Informationen über die Fondsleitung

Allgemeine Angaben

Für die Fondsleitung zeichnet die Swiss Prime Site Solutions AG, Alpenstrasse 15, 6300 Zug, verantwortlich. Diese wurde am 24. Februar 2017 gegründet und im Handelsregister des Kantons Zürich eingetragen. Per 9. August 2022 wurde die Fusion mit der bis dahin für den Akara Diversity PK als Fondsleitung verantwortlichen Akara Funds AG vollzogen und der Sitz von Zürich nach Zug verlegt. Gemäss ihren Statuten bezweckt die Swiss Prime Site Solutions AG die Ausübung des Fondsgeschäfts. Dazu gehören das Anbieten von Anteilen von kollektiven Kapitalanlagen, deren Gründung, Leitung und Verwaltung (Administration und Vermögensverwaltung). Des Weiteren bezweckt die Gesellschaft die den kollektiven Kapitalanlagen zugrundeliegenden Liegenschaften zu verwalten und bewirtschaften, was die Entwicklung dieser Liegenschaften und die Durchführung von Bauprojekten einschliesst. Daneben bezweckt die Gesellschaft die Vermögensverwaltung und Anlageberatung für Vorsorgeeinrichtungen bzw. Anlagestiftungen und andere Dritte, die Geschäftsführung von Vorsorgeeinrichtungen bzw. Anlagestiftungen sowie das Anbieten von kollektiven Kapitalanlagen an institutionelle und professionelle Kunden in der Schweiz. Darüber hinaus kann die Gesellschaft Dienstleistungen für Dritte im Bereich strategische Beratung, Vermietung, Durchführung von Bauprojekten und Transaktion erbringen.

Das Aktienkapital der Swiss Prime Site Solutions AG ist in 1'500 voll liberierte Namenaktien zu je CHF 1'000 Nominalwert eingeteilt. Sämtliche Aktien werden durch die Swiss Prime Site AG, Zug, gehalten, deren Aktien wiederum an der SIX Swiss Exchange kotiert sind.

Die Swiss Prime Site Solutions AG verwaltet neben dem Akara Diversity PK den Immobilienfonds Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial, einen vertraglichen Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Immobilienfonds“ für qualifizierte Anleger. Im Rahmen von Geschäftsführungsverträgen übt sie zudem Geschäftsführungsaufgaben für die Swiss Prime Site Anlagestiftung, einer Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB und Art. 53g ff. BVG mit Sitz in Olten und unter der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) sowie für die FINMA-regulierte Akara Property Development 1 KmGK aus. Schliesslich übt die Swiss Prime Site Solutions AG Vermögensverwaltungsmandate für mehrere Dritt-Pensionskassen aus.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

- Jürg Sommer, von Sumiswald, in Safenwil, Präsident
- Marcel Kucher, von Herrliberg, in Zürich, Mitglied
- Philipp Keller, von Sarmenstorf, in Hergiswil, Mitglied



Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung der Fondsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

- Anastasius Tschopp, von Sursee, in Hüneberg, CEO SPSS und CIO «Akara Diversity PK»
- Reto Felder, von Flühli, in Dottikon, CIO «SPA Immobilien Schweiz»
- Philippe Brändle, von Mosnang, in Zürich, CFO bis zum 31.03.2024
- Bernard Rychen, von Wilderswil, in Zug, CFO ab 01.04.2024
- Jerome Pluznik, von Gänsbrunnen (SO), in Zürich, Legal & Compliance

Asset Management

Die Swiss Prime Site Solutions AG trifft die Anlageentscheide für den Akara Diversity PK selbst. Die Vorbereitung der Anlageentscheide wird durch die «Akquisitionsabteilung Akara», welche von Rubina Insam geleitet wird, vorgenommen. Die Abteilung «Portfolio- und Assetmanagement Akara» wird durch Jürg Bläuer, die Abteilung Bauherrentreuhand wird durch Tobias Langeneke und die Abteilung Entwicklung wird durch Severin Oswald geleitet.

Delegation von Teilaufgaben

Die Berechnung der Nettoinventarwerte, die Fondsbuchhaltung sowie die Steuerberechnung des Akara Diversity PK hat die Swiss Prime Site Solutions AG bis Ende 2023 an die Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen, delegiert. Seit Januar 2024 werden diese Aufgaben an die Swiss Prime Site Management AG, Zug, delegiert.

Die kaufmännische Liegenschaftsbewirtschaftung ist an die Huwiler Services AG, Ostermundigen, delegiert. Die technische Liegenschaftsbewirtschaftung erfolgt entweder durch die Fondsleitung selbst oder wird – von Fall zu Fall – an spezialisierte externe Liegenschaftsbewirtschafter übertragen.

Die Buchhaltung der Fondsleitung ist an die Swiss Prime Site Management AG, Zug, delegiert.

Für die IT-Infrastruktur ist die Swiss Prime Site Management AG, Zug, zuständig.

Im Bereich Compliance wird die Fondsleitung durch die Anwaltskanzlei Kellerhals Carrard KIG, Zürich, unterstützt.



Informationen über die Depotbank

Als Depotbank fungiert die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne. Es handelt sich hierbei um die Kantonalbank des Kantons Waadt. Sie hat die Form einer Aktiengesellschaft und ist als Universalbank tätig.

Informationen über Dritte

Zahlstelle

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Vertriebsträger

Es sind keine externen Personen mit dem Anbieten der Anteile des Akara Diversity PK beauftragt, welche direkt zulasten des Fonds entschädigt werden.

Die Fondsleitung ist berechtigt, Vertriebsträger einzusetzen.

Prüfgesellschaft

Für die Prüfung des Jahresabschlusses des Akara Diversity PK und der Fondsleitung ist die KPMG AG, Zürich, verantwortlich.

Schätzungsexperten

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende ständige und unabhängige Schätzungsexpertin ernannt:

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 150, 8050 Zürich



Risiken

Investitionsrisiken

Die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren sind zu berücksichtigen. Als Immobilienfonds untersteht der Akara Diversity PK den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23.6.2006 (KAG). Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

Anleger, die im Zusammenhang mit dieser Emission den Kauf von Immobilienfondsanteilen des Akara Diversity PK in Erwägung ziehen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Immobilienfonds und die Bewertung des Fondsvermögens negativ beeinflussen und zu einer Verminderung des Anteilswertes führen.

Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen

Der Akara Diversity PK investiert ausschliesslich in Immobilienwerte in der Schweiz. Dadurch ist der Fonds von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Schweiz abhängig. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen bei den vom Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften führen.

Veränderung des schweizerischen Immobilienmarktes

Die vergangene Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarktes bietet keine Gewähr für die zukünftige Entwicklung. D.h. es können keine abschliessenden Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarktes gemacht werden. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach Standort und Nutzungsart sehr unterschiedlich erfolgen kann.



Beschränkte Liquidität

Die allfällig beschränkte Liquidität von Schweizer Immobilien kann sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken. Es besteht das Risiko, dass der kurzfristige Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften je nach Marktlage teilweise nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist. Dies wiederum kann einen direkten Einfluss auf die Anlagerendite haben.

Zinsentwicklung

Zinsveränderungen können einen massgeblichen, auch negativen, Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge sowie auf die Finanzierungskosten haben.

Bewertung der Immobilien

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung durch die externen Schätzungsexperten. Veränderungen der Mieterstruktur, der Liegenschaftsqualität sowie andere Faktoren, wie z.B. die Zinsentwicklung, die Mikro- und/oder Makrolage, Bonitätsrisiken der Mieter oder neue Anforderungen der Mieterschaft, können einen bedeutsamen Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

Erstellen von Bauten

Gemäss Fondsvertrag kann der Akara Diversity PK Bauten erstellen lassen. Bis zu deren Fertigstellung können die Investitionen erhebliche Mittel über eine längere Zeit binden, ohne dass diese einen Ertrag generieren. Zudem sind mit dem Erstellen von Bauten die mit einer Bauplanung und Bauausführung inhärenten Risiken verbunden.



Altlasten und Umweltrisiken, Nachhaltigkeit

Die Fondsleitung prüft die Liegenschaften und Projekte beim Erwerb resp. vor Baubeginn auf umweltrelevante Risiken und das Kriterium der Nachhaltigkeit. Bei erkennbaren relevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten oder erst später erkennbarem Handlungsbedarf mit Bezug auf die Nachhaltigkeit eines Objekts kann aber nicht generell ausgeschlossen werden (vgl. auch nachfolgend: «Änderung von Gesetzen oder Vorschriften»). Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten führen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.

Wettbewerb und politische Rahmenbedingungen

Veränderungen in der Bewirtschaftung von Immobilien, insbesondere von Geschäftsimmobilien, könnten zu einem verstärkten Wettbewerb und einem sich bereits abzeichnendem Konzentrationsprozess führen.

Veränderungen an den internationalen Finanzmärkten, geopolitische Veränderungen und das Verhältnis der Schweiz zur Europäischen Union («EU») können Auswirkungen auf den Schweizer Immobilienmarkt und damit das Portfolio des Akara Diversity PK haben. So kann insbesondere das zurzeit volatile Zinsumfeld zu einem veränderten Investitionsdruck und damit verbunden höheren Preisen und tieferen Renditen auf dem Schweizer Immobilienmarkt führen. Zukünftige Entscheide von Notenbanken oder Behörden haben unter Umständen ebenfalls Einfluss auf den Schweizer Immobilienmarkt, können doch solche Entscheide den Investitionsdruck in den Immobilienmarkt weiter verstärken oder auch abrupt beenden. Generell kann wirtschaftliche Unsicherheit zu einer erheblichen Senkung der Nachfrage führen.

Auch allfällige Diskussionen über die sogenannte «Lex Koller» und/oder eine allfällige Umsetzung von Verschärfungen derselben können zu einem Abflauen der Nachfrage im schweizerischen Immobilienmarkt führen. Andererseits könnte beispielsweise eine zusätzliche Öffnung des Arbeitsmarktes und/oder eine teilweise oder vollständige Öffnung des schweizerischen Immobilienmarktes für ausländische Investoren zu einer erheblichen Steigerung der Nachfrage führen.



Änderung von Gesetzen oder Vorschriften

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts und des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller), können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben. Neue und angepasste Vorschriften im Bereich des Klimaschutzes und generell der Nachhaltigkeit (ESG) können Auswirkungen auf das Verhalten von Investoren, den Immobilienmarkt im Allgemeinen, aber auch auf das Portfolio und die Bewertung der Fondsanteile des Akara Diversity PK wie auch das Einkaufsverhalten der Fondsleitung haben.

Mögliche Interessenskonflikte

Obschon die Fondsleitung ausreichend Zeit und Ressourcen zur Erfüllung ihrer Aufgaben einplant und überdies einen Teil ihrer Aufgaben an Dritte delegiert hat, arbeiten die bei der Fondsleitung verantwortlichen Personen nicht ausschliesslich für den Akara Diversity PK. Interne Weisungen stellen sicher, dass zwischen den unterschiedlichen von der Fondsleitung verwalteten Produkte und Portfolios wie auch bei möglichen Auftragsvergaben an nahestehende Gesellschaften keine Interessenskonflikte bestehen bzw. wie mit solchen umzugehen ist.

Verträge mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass im laufenden Geschäftsjahr keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende stattgefunden hat und dass Aufträge an Nahestehende zu marktüblichen Bedingungen vergeben werden.

Wertentwicklung

Es ist zu beachten, dass die Wertentwicklung der Fondsanteile in der Vergangenheit kein Indiz darstellt für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft.



Weitere Informationen

Verkaufsbeschränkungen

Der Kreis der Anleger ist beschränkt auf in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a (insbesondere Vorsorgeeinrichtungen, Einrichtungen im Sinne des Freizügigkeitsgesetzes, Auffangeinrichtungen, Sicherheitsfonds, Anlagestiftungen, Wohlfahrtsfonds, Finanzierungstiftungen, 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. Anteile des Fonds werden daher nur in der Schweiz vertrieben.

Verantwortung für den Prospekt

Die Swiss Prime Site Solutions AG erklärt hiermit, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Emissionsprospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Dokumente

Dieser Emissionsprospekt, der Fondsvertrag (inklusive Anhang) sowie der Zeichnungsschein können kostenlos bei der Depotbank, Banque Cantonale Vaudoise, Immo Desk, Case Postale 300, 1001 Lausanne, +41 21 212 40 82 sowie bei der Fondsleitung, Swiss Prime Site Solutions AG, Alpenstrasse 15, 6300 Zug, Telefon +41 58 317 17 98; E-Mail: investorservices@sps.swiss bezogen werden.

Zug, 17. April 2024

Swiss Prime Site Solutions AG



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Anhang 1

Geprüfter Jahresbericht per 31.12.2023 mit Prüfbericht



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

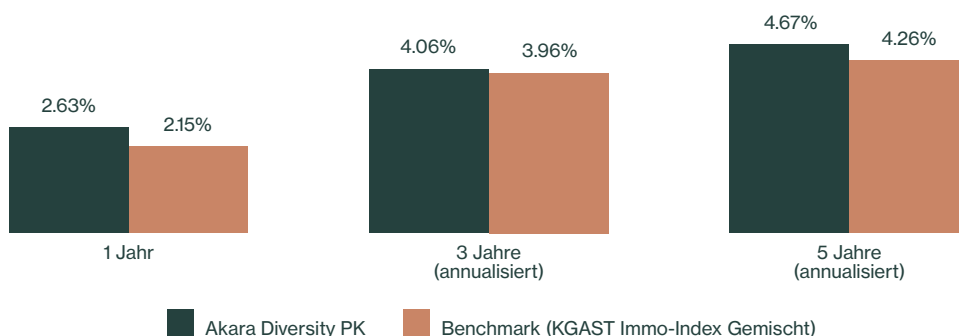
04	Wichtiges in Kürze
05	Organisation
08	Tätigkeitsbericht
11	Portfoliostruktur
16	Nachhaltigkeit
26	Geschäftsgang
30	Abschlusszahlen
35	Anhang
36	Inventar
52	Bescheinigungen

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 Wertänderungsrendite 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 Ausschüttungsrendite 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

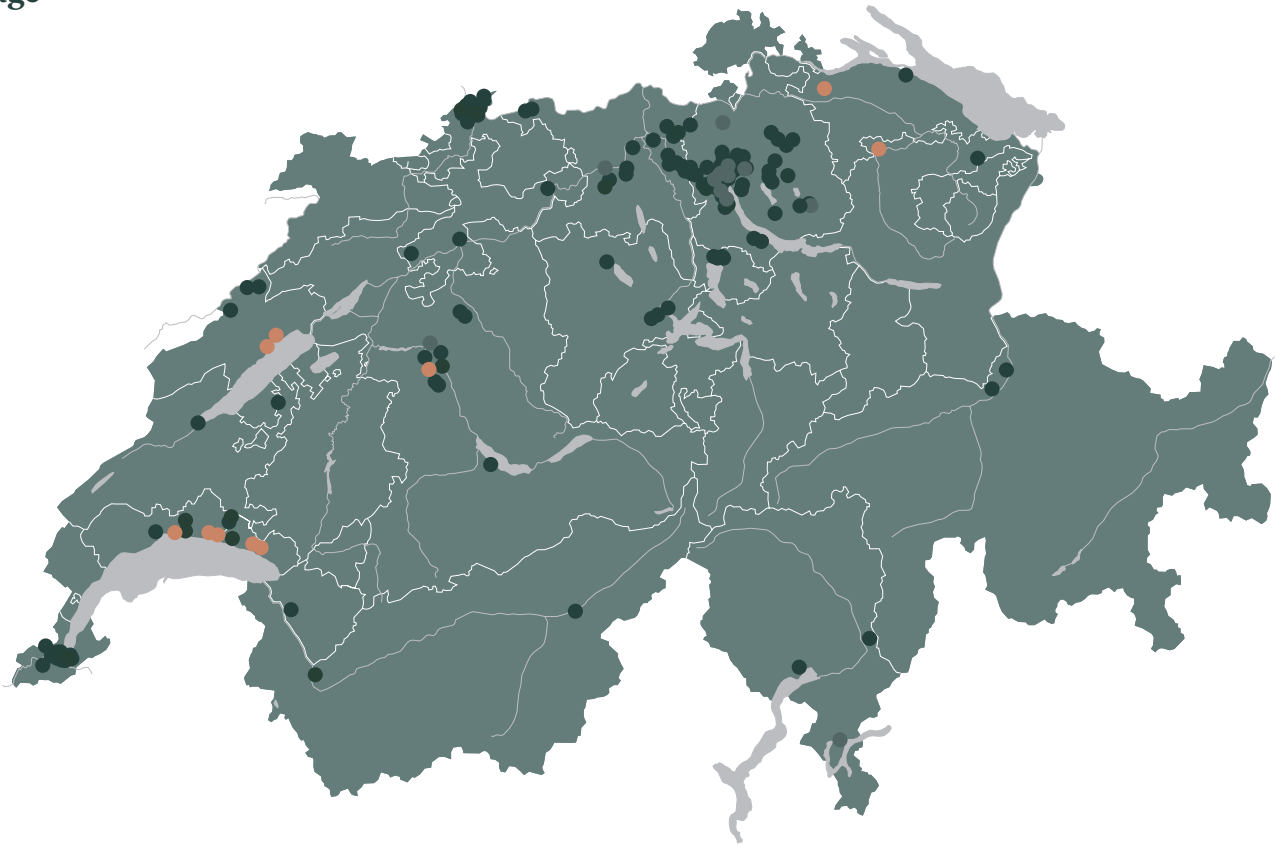
Wohnungen

205 968 m²

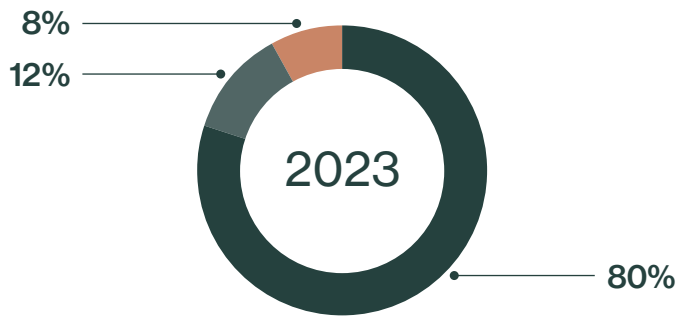
Kommerzfläche

* inkl. Arrondierungskauf in Liebefeld

Lage



Zusammensetzung (auf Basis Verkehrswert)

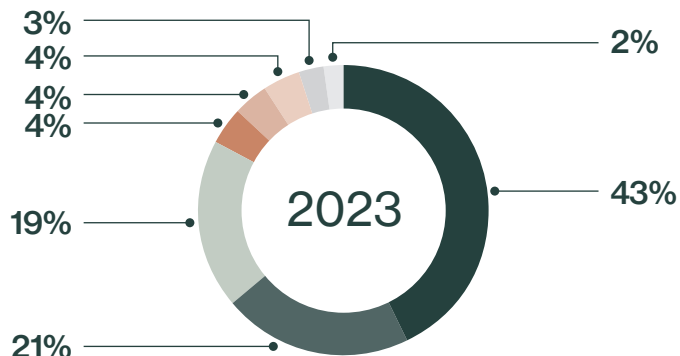


- 138 Liegenschaften Portfolio
- 11 Bauland/Projekte Portfolio
- 10 Liegenschaften Kauf 2023
- 0 Bauland/Projekte Kauf 2023

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%

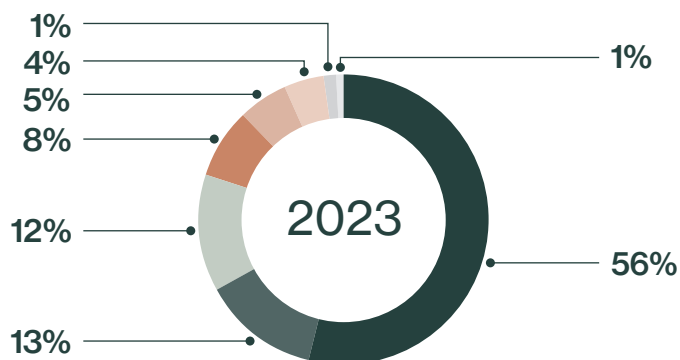
* Prognose des aktuellen Portfolios nach Fertigstellung der Bauten



Verteilung nach Nutzungsarten (auf Basis Soll-Mietertrag)

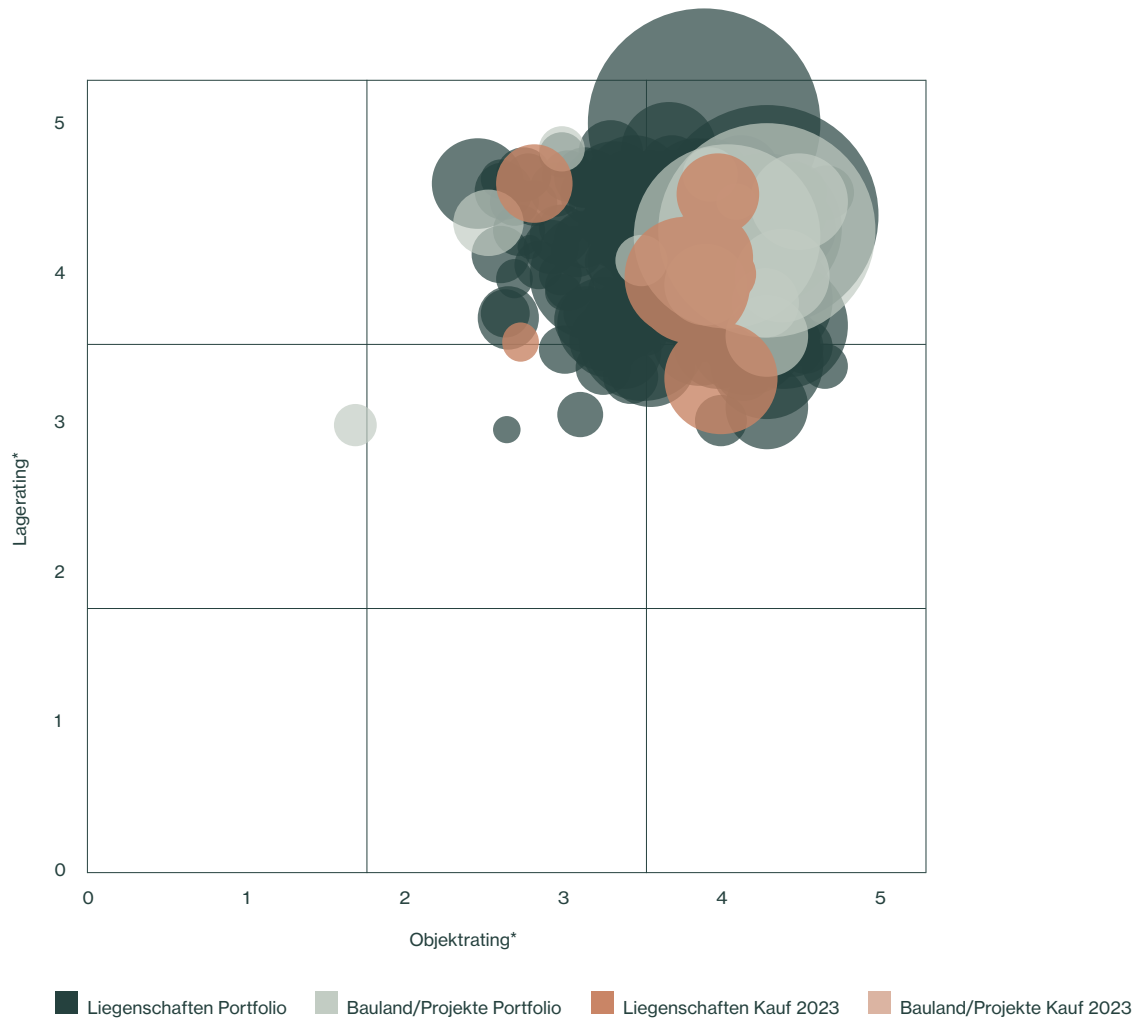
	31.12.2028*	31.12.2023	31.12.2022
■ Wohnen	61%	56%	53%
■ Gewerbe/Industrie	9%	13%	14%
■ Büro/Verwaltung	12%	12%	13%
■ Handel/Verkauf	7%	8%	8%
■ Parking	6%	5%	6%
■ Lager/Archiv	4%	4%	4%
■ Sonstiges	1%	1%	1%
■ Gastro	0%	1%	1%

* Prognose des aktuellen Portfolios nach Fertigstellung der Bauten



Rating (auf Basis Verkehrswert)

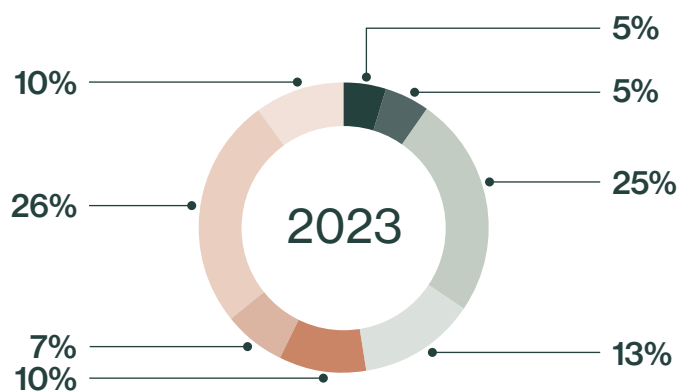
	31.12.2023	31.12.2022
Ø Lagerating	4.2	4.1
Ø Objektrating	3.8	3.8



* 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

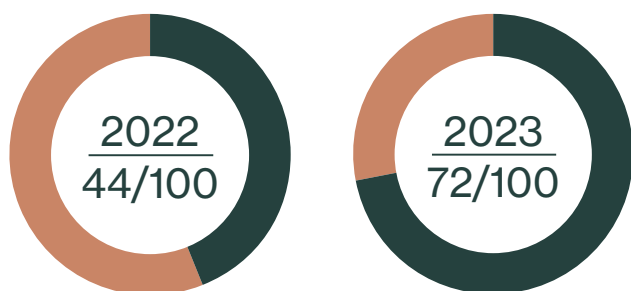
GRESB

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:

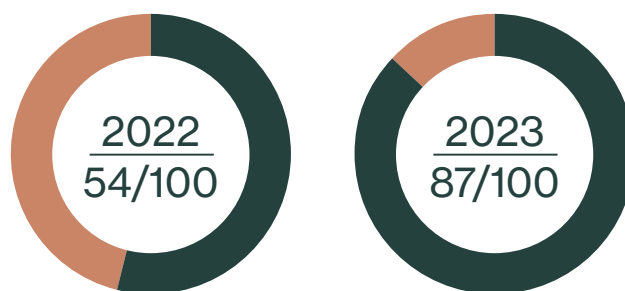
- **Management:** Übernahme der ESG Policies der Swiss Prime Site-Gruppe und Einführung von ESG-Leistungszielen für Mitarbeitende
- **Performance:** Durchführung einer Mieterumfrage und externe Third-Party-Prüfung der Performancedaten
- **Development:** Strategien zur Wassereinsparung und Abfallmanagement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

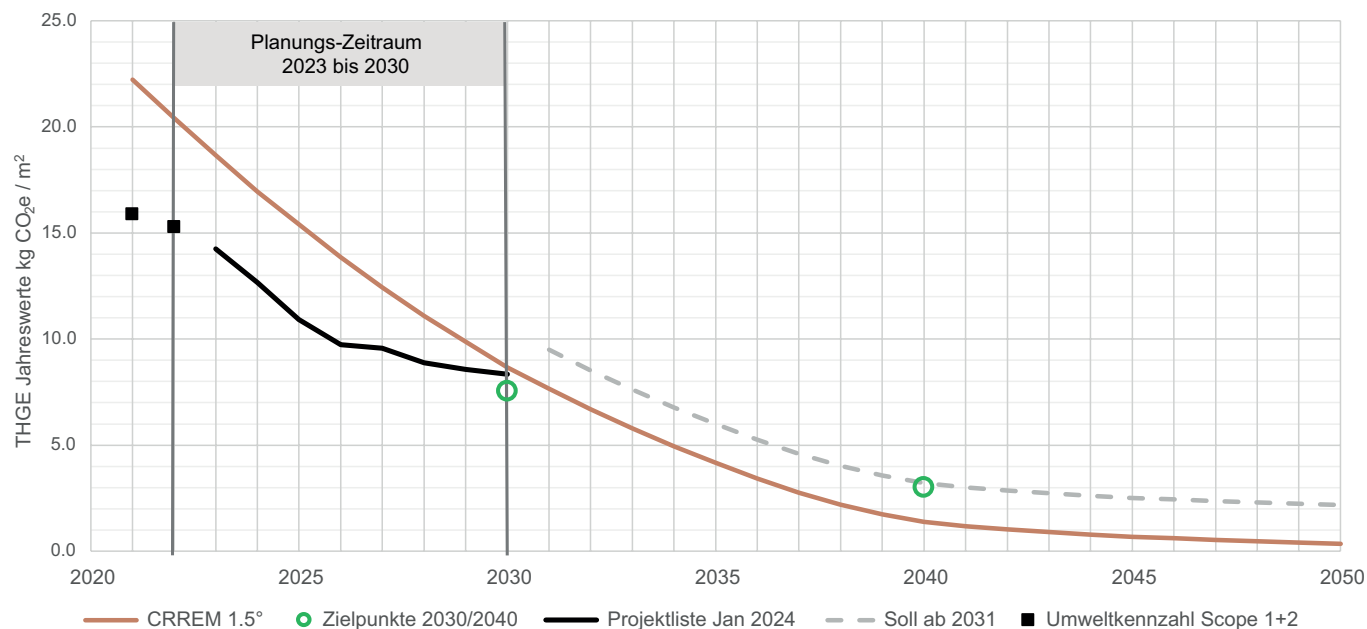
Swiss Prime Site Solutions verfolgt für das Portfolio des Akara Diversity PK das Ziel Netto-Null CO₂ bis 2050 in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung. Dabei wird die Einhaltung eines CO₂-Absenkpfadestrebend, welcher dem 1.5 Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie dem vom Bundesrat angestrebten Netto-Null-Ziel 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
Anerogene 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) SGNi – 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

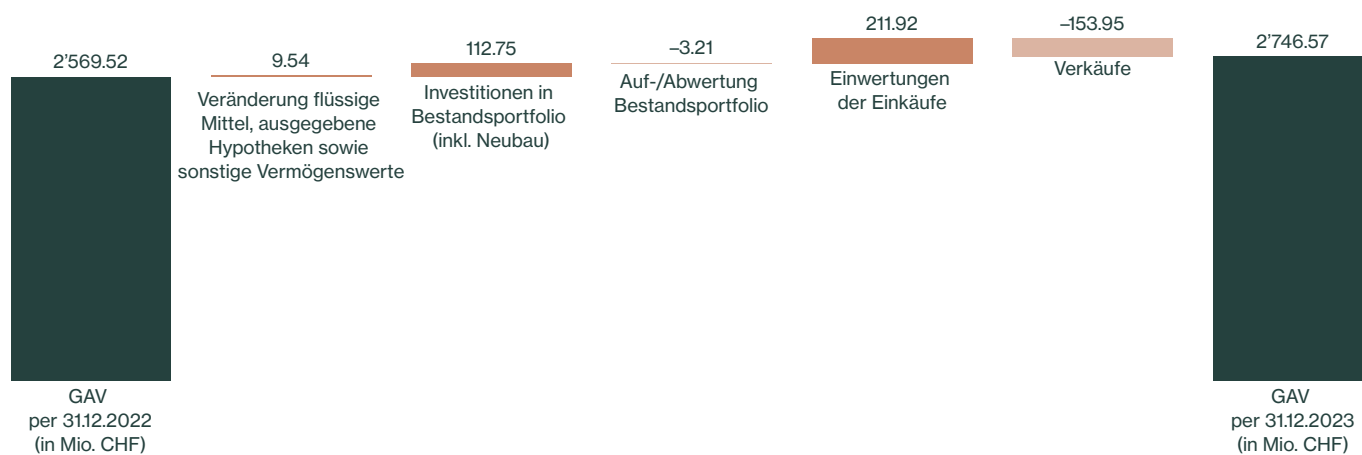
** Differenz aufgrund höherer Fremdfinanzierung

*** 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
Aktiviert 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 (Miettrag 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	Eigentumsform*	Erwerbsdatum	Baujahr	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Grundstücksfläche m ²	Mietfläche** m ²	Mietertrag [SOLL]*** CHF	Mietzinsausfälle*** CHF	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST]) CHF	Lagerating	Objektrating
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	Elfenauweg 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	Eigentumsform*	Erwerbsdatum	Baujahr	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Grundstücksfläche m ²	Mietfläche** m ²	Mietertrag [SOLL]*** CHF	Mietzinsausfälle*** CHF	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST]) CHF	Lagerating	Objektrating
		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	Untereengstringen	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	Diennerstrasse 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 CHF	Verkehrswert CHF	Grundstücksfläche m ²	Mietfläche** m ²	Mietertrag [SOLL]** CHF	Mietzinsausfälle*** CHF	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST]) CHF	Lagerating	Objektrating
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 Bewerter



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 Prop- erty 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 KOLLEKTIVANLAGEGESETZLICHEN 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



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Anhang 2

Fondsvertrag mit Anhang



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Fondsvertrag mit Anhang vom 9. Januar 2024

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art
«Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger



Inhaltsverzeichnis

I. Grundlagen.....	4
II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	5
III. Richtlinien der Anlagepolitik	12
A. Anlagegrundsätze.....	12
B. Anlagetechniken und -instrumente.....	17
C. Anlagebeschränkungen.....	18
IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten.....	19
V. Vergütungen und Nebenkosten	23
VI. Rechenschaftsablage und Prüfung	27
VII. Umstrukturierung und Auflösung	29
Anhang zum Fondsvertrag.....	33
1. Informationen über die Fondsleitung.....	34
2. Übertragung von Teilaufgaben der Fondsleitung.....	35
3. Informationen über die Depotbank	36
4. Informationen über Dritte	37
5. Verkaufsrestriktionen	38
6. Weitere Informationen	39
7. Nachhaltigkeitspolitik.....	45



Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

(im Folgenden als «Immobilienfonds» bezeichnet)

Für die Vertriebstätigkeit der Fondsanteile an qualifizierte Anleger in der Schweiz.



I. Grundlagen

§1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank

Ziff. 1

Unter der Bezeichnung Akara Swiss Diversity Property Fund PK besteht ein vertraglicher Immobilienfonds im Sinne von Art. 25 ff i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 KAG.

Ziff. 2

Fondsleitung ist die Swiss Prime Site Solutions AG, Zug.

Ziff. 3

Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

Ziff. 4

Die Aufsichtsbehörde hat in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG auf Gesuch der Fondsleitung und Depotbank bewilligt, dass die nachfolgend erwähnten gesetzlichen Vorschriften für Publikumsfonds, für diesen Immobilienfonds nicht anwendbar sind:

- a) die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichtes;
- b) die Pflicht zur Preispublikation;
- c) die Pflicht, einen regelmässigen Handel von Immobilienfondsanteilen sicherzustellen;
- d) im Zusammenhang mit Sacheinlagen (§14) die Pflicht, neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anbieten zu müssen;
- e) die Pflicht, wonach Anlagen in unbebaute Grundstücke nur zulässig sind, wenn diese für eine umgehende Überbauung geeignet sind und über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen (§8); derartige Anlagen sind jedoch Anlagebeschränkungen unterworfen (§11).

Die FINMA hat diesen Immobilienfonds weiter gemäss Art. 50 Finanzdienstleistungsgesetz vom 15. Juni 2018 (FIDLEG) von der Prospektspflicht befreit.

Anstelle des Prospektes gibt die Fondsleitung im Anhang zu diesem Fondsvertrag den Anlegern ergänzende Angaben, namentlich über eine allfällige Übertragung von Teilaufgaben der Fondsleitung, über die Zahlstellen und über die Prüfgesellschaft des Immobilienfonds.

In Anwendung von Art. 78 Abs. 4 KAG hat die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Immobilienfonds von der Pflicht zur Einzahlung in bar befreit.



II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern¹ einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

§3 Die Fondsleitung

Ziff. 1

Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.

Ziff. 2

Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.

Ziff. 3

Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.

Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.

¹ Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.



Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.

Ziff. 4

Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe §23).

Ziff. 5

Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von §21 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von §22 auflösen.

Ziff. 6

Die Fondsleitung hat Anspruch auf die im §15 und im §16 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.



§4 Die Depotbank

Ziff. 1

Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.

Ziff. 2

Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.

Ziff. 3

Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.

Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.

Ziff. 4

Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.

Ziff. 5

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer:

- a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
- b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
- c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;



d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer übertragenen Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Anhang über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

Ziff. 6

Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.

Ziff. 7

Die Depotbank hat Anspruch auf die im §15 und im §16 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten getätigt hat.

Ziff. 8

Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.



§5 Die Anleger (eingeschränkter Anlegerkreis)

Ziff. 1

Der Kreis der Anleger ist auf die nachfolgend aufgeführten Anleger beschränkt, bei denen es sich ausschliesslich um qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 KAG handeln muss. 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 (gesamthaft nachstehend „Anleger“ genannt).

Die Fondsleitung stellt zusammen mit der Depotbank sicher, dass die Anleger die Vorgaben in Bezug auf den Anlegerkreis erfüllen.

Ziff. 2

Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 14 vorgenommen werden.

Ziff. 3

Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.

Ziff. 4

Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten Sacheinzahlungen oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.



Ziff. 5

Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. §13 Ziff. 2).

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Ziff. 6

Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung, der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Fondsleitung, die Depotbank und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.

Ziff. 7

Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

- a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
- b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.

Ziff. 8

Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

- a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
- b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes oder dieses Fondsvertrags (inkl. Anhang) erworben haben oder halten;
- c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauffolgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).



§6 Anteile und Anteilsklassen

Ziff. 1

Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.

Ziff. 2

Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von §23.

Ziff. 3

Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.

Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.

Ziff. 4

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

Ziff. 5

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

Ziff. 6

Die Fondsleitung ist verpflichtet, Anleger, welche die Voraussetzungen zum Halten der Anteile des Immobilienfonds nicht mehr erfüllen, aufzufordern, ihre Anteile innert 30 Kalendertagen im Sinne von §13 zurückzugeben oder an eine Person zu übertragen, die die genannten Voraussetzungen erfüllt. Leistet der Anleger dieser Aufforderung nicht Folge, kann die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank eine zwangsweise Rücknahme im Sinne von §5 Ziff. 7 der betreffenden Anteile vornehmen.



III. Richtlinien der Anlagepolitik

A. Anlagegrundsätze

§7 Einhaltung der Anlagevorschriften

Ziff. 1

Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss §8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Die Anlagebeschränkungen beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten.

Ziff. 2

Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.

§8 Anlagepolitik

Ziff. 1

Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz mit nachhaltigem ökonomischem Potential. Mittel- bis langfristig wird eine sektorielle Diversifikation mit 50 % Wohnen inklusive betreutem Wohnen, Altersresidenzen und -zentren sowie 50 % kommerziell genutzten Liegenschaften mit einer Bandbreite von 15 % angestrebt. Bei den kommerziell genutzten Liegenschaften sollen mittelfristig die Erträge überwiegend aus den Hauptkategorien Büro/Dienstleistung, Handel, Gewerbe/Industrie, Archiv/Lager und Parkplätze resultieren. Objekte mit stabilem Cashflow werden durch Grundstücke/Objekte mit Potential, welches durch aktives Management realisiert werden kann, ergänzt (Developments, Redvelopments, Repositionierungen, Restrukturierungen der Mietverhältnisse, Kostenmanagement). Objekte, welche neben dem Kriterium der Ökonomie auch die soziale und ökologische Nachhaltigkeit erfüllen oder mittelfristig dazu überführt werden können, werden bevorzugt. Der Immobilienfonds hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds.

Zur nachhaltigen Anlagepolitik (vgl. Ziff. 5 nachfolgend).

Ziff. 2

Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:



a) Grundstücke einschliesslich Zugehör, als solche gelten:

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen;
- Kommerziell genutzte Liegenschaften;
- Bauten mit gemischter Nutzung;
- Stockwerkeigentum;
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können;
- Unbebaute Grundstücke, welche in der Bauzone liegen, erschlossen sind, und die mit zeitnahe Start der Projektierung mittels Entwicklungsprojekten der Überbauung durchgeführt werden, wobei noch keine Baubewilligung vorliegt;
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt:

- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind;
- c) Anteile an andern Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts), Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden;
- d) Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 16 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist;
- e) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Ziff. 3

Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

Ziff. 4

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher.



Ziff. 5

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), die sog. „ESG-Kriterien“ in allen Phasen des Investitionsprozesses von Immobilien (Akquisition von Bestandsimmobilien, Projektentwicklungen, Bau-, Umbau- und Sanierungsprojekte, Portfolio- und Asset Management) angemessen berücksichtigt.

Indem sich der Immobilienfonds dem ESG-Integrationsansatz verpflichtet, sollen die Liegenschaften (Bestand) systematisch und kontinuierlich hinsichtlich ESG-Performance optimiert werden. ESG-Risiken wie auch Potenziale werden bereits im Ankaufsprozess geprüft und beurteilt.

Der ESG-Integrationsansatz sowie die daraus abgeleiteten Massnahmen beziehen sich auf das gesamte Liegenschaftenportfolio (100%) des Immobilienfonds. Dies umfasst Zukäufe und bestehende Liegenschaften.

Die Fondsleitung verfolgt das Ziel der Klimaneutralität (Netto-Null CO₂) des Portfolios bis 2050 in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung. Dabei wird die Einhaltung eines CO₂-Absenkpfadest angestrebt, welcher dem 1.5 Grad Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie vom Schweizer Bundesrat angestrebten Ziel der Klimaneutralität bis 2050 entspricht.

Der Fokus liegt vor allem bei der Reduktion der Treibhausgasemissionen (THGE) nach Scope 1 und Scope 2 gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)². Beim GHG Protocol handelt es sich um den weltweit meistverwendeten Standard für das Messen und Managen von THGE.

Scope 1 Emissionen beziehen sich auf direkte Emissionen von Brennstoffen und bei Scope 2 Emissionen handelt es sich um indirekte Emissionen durch den Bezug von Fernwärme und Elektrizität. Darüber hinaus werden die sogenannten Scope 3 Emissionen, die sich auf die von der Mieterschaft selbst kontrollierten Betriebsmittel beziehen, nur dann gemessen und dokumentiert, wenn die Fondsleitung entsprechende Daten von der Mieterschaft erhält.

Die Verbrauchswerte für Heizgas, Fernwärme, Elektrizität und Wasser werden via Verbrauchsrechnung der Energielieferanten durch den von der Fondsleitung beauftragten Dienstleister (z.B. iccon AG, swenex - swiss energy exchange Ltd) erhoben. Verbrauchswerte Heizöl werden durch die Bewirtschafter individuell mitgeteilt.

Zur Umsetzung einer nachhaltigen Anlagepolitik werden Massnahmen in folgenden Bereichen angewendet:

² <https://ghgprotocol.org/>.



Environment (E): Klimaschutzmassnahmen

CO2-Absenkepfad: Es wird für jede Liegenschaft (auch für alle Zukäufe) ein CO2-Absenkepfad durch externe Nachhaltigkeitsspezialisten erstellt, der sich auf den betrieblichen Energieverbrauch und den Energiemix in den Liegenschaften konzentriert. Der CO2-Absenkepfad orientiert sich an den aktuellen CRREM³-Zielpfaden (Carbon Risk Real Estate Monitor) mit dem definierten 1.5-Grad-Reduktionsszenario für die entsprechende Nutzung in der Schweiz. Mit Hilfe des CO2-Absenkepfades sollen Verbesserungspotenziale identifiziert sowie gezielte objekt-spezifische Massnahmen abgeleitet werden. Ziel ist es, die Emissionsintensität bis 2050 auf Netto-Null CO2 zu senken. Als Zwischenziel bis 2030 wird eine Reduktion der Emissionen um bis zu 50 Prozent und bis 2040 um bis zu 80 Prozent ausgehend vom Basisjahr 2021 angestrebt. Der erforderliche Energiemix soll bis 2050 zu rund 80 Prozent aus erneuerbaren Energien bestehen. Die Ziele und Zwischenziele des Immobilienfonds sind im jährlichen Nachhaltigkeitsreporting im Rahmen der Geschäftsberichterstattung⁴ enthalten.

- Nachhaltige Investitionsplanung: Für alle Liegenschaften im Immobilienfonds liegen Businesspläne mit dezidierten Instandsetzungsplänen sowie dem aktuellen CO2 Ausstoss vor. Externe Nachhaltigkeitsspezialisten (wie iccon AG) haben die Bestandesliegenschaften des Portfolios analysiert und besichtigt. Die Resultate fliessen in die bestehende 10-Jahresplanung ein.
- Sanierungs- und Ersatzmassnahmen: Ersatz von Haustechnikkomponenten oder Sanierung von Gebäudeteilen, die die Energieeffizienz des Gebäudes steigern, so-dass weniger externe Energie bezogen werden muss.
- Substitutionsmassnahmen: Investitionen in zusätzliche Anlagen oder Massnahmen, die den CO2-Ausstoss am oder im Gebäude verringern.
- Betriebsoptimierungen: Die Betriebsoptimierung zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Bestandesimmobilien durch ausgewählte kurz- und langfristige Massnahmen zu verbessern.

Social (S): Erhöhung der Mieterzufriedenheit

- Umfrage Mieterzufriedenheit: Um den Wünschen und Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter gerecht werden zu können, wird mindestens alle 3 Jahre eine Umfrage zur Zufriedenheit mit dem Mietobjekt und der Liegenschaftsverwaltung durch eine unabhängige externe Organisation durchgeführt.

Governance (G): Verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung

- Nachhaltigkeitsreporting: Die Anlegerinnen und Anleger erhalten jährlich ein Nachhaltigkeitsreporting über die Nachhaltigkeitsperformance sowie Ziele und Zwischenziele des Immobilienfonds als Bestandteil der Geschäftsberichterstattung⁵. Die Fondsleitung weist darin die umweltrelevanten Kennzahlen (Abdeckungsgrad, Energieträgermix, Energie-

³ <https://www.crrem.eu/>.

⁴ <https://spssolutions.swiss/dienstleistungen/swiss-prime-site-solutions-investment-fund-commercial/#c436>.

⁵ <https://spssolutions.swiss/dienstleistungen/swiss-prime-site-solutions-investment-fund-commercial/#c436>



verbrauch, Energieintensität, Treibhausgasemissionen, Intensität von Treibhausgasemissionen) aus. Die umweltrelevanten Kennzahlen werden gemäss den Vorgaben der Real Estate Investment Data Association (REIDA)⁶ ermittelt. Der Abdeckungsgrad auf Stufe Immobilienportfolio beträgt ca. 90% gemäss der REIDA-Berechnung November 2023. Der erreichte Abdeckungsgrad für spätere Perioden wird in der jährlichen Berichterstattung erwähnt.

- **ESG-Benchmarking:** Die jährliche Bewertung der ESG-Performance im Immobilienportfolio mittels GRESB⁷ stellt das umfassende Nachhaltigkeitsrating des Immobilienfonds dar. Ziel ist eine regelmässige GRESB-Teilnahme zur kontinuierlichen Umsetzung von Massnahmen zur Verbesserung des Portfolios.
- **PRI-Rating⁸:** Im November 2022 hat die Swiss Prime Site Solutions AG die UN Principles for Responsible Investment (UNPRI) unterzeichnet. Ziel ist eine regelmässige Teilnahme am jährlichen PRI-Rating.

Detaillierte Erläuterungen zu den einzelnen Massnahmen, zur angewendeten Nachhaltigkeitspolitik sowie den Nachhaltigkeitsrisiken finden sich unter Ziffer 7 des Anhangs zum Fondsvertrag.

§9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

Ziff. 1

Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.

Ziff. 2

Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.

Ziff. 3

Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.

Ziff. 4

⁶ <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>.

⁷ <https://www.gresb.com/nl-en/>.

⁸ <https://www.unpri.org/>.



Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10 % des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach §10 Ziff. 7 anzurechnen.

Ziff. 5

Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B. Anlagetechniken und -instrumente

§10 Aufnahme und Gewährung von Krediten, Belastung der Grundstücke

Ziff. 1

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

Ziff. 2

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

Ziff. 3

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

Ziff. 4

Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Ziff. 5

Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

Ziff. 6

Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.

Ziff. 7

Die Belastung aller Grundstücke darf im Durchschnitt nicht mehr als ein Drittel des Verkehrswertes betragen. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben.



C. Anlagebeschränkungen

§11 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

Ziff. 1

Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.

Dadurch kann während einer beschränkten Zeit eine Konzentration des Vermögens des Immobilienfonds auf wenige Grundstücke im Sinne von §8 Ziff. 2 Bst. a) des Fondsvertrages entstehen. Dies kann zu einem Gesamtrisiko des Immobilienfonds führen, das über dem Risiko eines Immobilienfonds liegt, der die nachstehenden Anlagebeschränkungen bereits nach zwei Jahren einhalten muss.

Ziff. 2

Die Anlagen sind auf mindestens zehn (vier/sechs/acht) Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.

Ziff. 3

Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss §8 folgende Anlagebeschränkungen, bezogen auf das Fondsvermögen:

- a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30 %;
- b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30 %;
- c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10 %;
- d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften im Sinne von § 8 Ziff. 2 Bst. c bis höchstens 25 %;
- e) Unbebaute Grundstücke mit Entwicklungsprojekten bis höchstens 10 %;
- f) Die Anlagen nach Bst. a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40 %;
- g) Die Anlagen nach Bst. a und e vorstehend zusammen bis höchstens 30 %.



IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten

§12 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

Ziff. 1

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizerfranken berechnet.

Ziff. 2

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/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 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

Ziff. 3

An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte 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 -grundsätze an.

Ziff. 4

Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.

Ziff. 5

Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie



folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite 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.

Ziff. 6

Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

Ziff. 7

Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.

Ziff. 8

Bauland und angefangene Bauten werden mit dem Verkehrswert berechnet. Die Fondsleitung lässt das Bauland und die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten bewertet werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.

Ziff. 9

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

§13 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

Ziff. 1

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet unter Vorbehalt von § 14 Ziff. 1 die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.

Ziff. 2

Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit §5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:

- a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
- b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.



Die Fondsleitung stellt keinen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Fondsanteile sicher.

Ziff. 3

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 12 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Anhang ersichtlich. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 15 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 15 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.

Ziff. 4

Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

Ziff. 5

Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:

- a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
- b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
- c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
- d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.

Ziff. 6

Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.

Ziff. 7

Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a) bis c) genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

§14 Einzahlungen in Anlagen statt in bar

Ziff. 1



Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet („Sacheinlage“ oder „contribution in kind“ genannt). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung bzw. mit der Kündigung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen. Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Anlagefonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Ziff. 2

Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage anfallenden Kosten dürfen nicht dem Fondsvermögen belastet werden.

Ziff. 3

Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlagen einen Bericht, der Angaben zu den einzelnen übertragenen Anlagen, dem Kurswert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen oder zurückgenommenen Anteile und einen allfälligen Spitzenausgleich in bar enthält. Die Depotbank prüft bei jeder Sacheinlage die Einhaltung der Treuepflicht durch die Fondsleitung sowie die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfgesellschaft.

Ziff. 4

Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen.



V. Vergütungen und Nebenkosten

§15 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Ziff. 1

Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5 % des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zur Zeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Anhang ersichtlich.

Ziff. 2

Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2 % des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zur Zeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Anhang ersichtlich.

Ziff. 3

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (§13 Ziff. 3). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Anhang ersichtlich.

Ziff. 4

Für die Auszahlung des Liquidationsbetrages im Fall der Auflösung des Immobilienfonds belastet die Fondsleitung dem Anleger eine Kommission von 0.5 % des ausbezahlten Betrages.

§16 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

Ziff. 1

Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1 % des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils vierteljährlich ausbezahlt wird (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission).

Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.



Ziff. 2

Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in §4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.05 % des Nettofondsvermögens, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (Depotbankkommission).

Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

Ziff. 3

Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0.5 % des Bruttobetrages der Ausschüttung.

Ziff. 4

Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:

- a) Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
- b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
- c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
- d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
- e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
- f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
- g) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
- h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
- i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
- j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;



k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden.

Ziff. 5

Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:

- a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
- b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien;
- c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
- d) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
- e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
- f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.

Ziff. 6

Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:

- a) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 2% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;
- b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten bis zu maximal 9 % der Baukosten.
- c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen; die Belastung dieser Aufwände erfolgt pro rata temporis jeweils am Ende eines Geschäftsquartals.

Ziff. 7

Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.

Ziff. 8

Die Kosten nach Ziff. 4 Bst. a und Ziff. 5 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.



Ziff. 9

Die Leistungen allfälliger Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach §16 Anspruch hat.

Ziff. 10

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Anhang Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen und Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.

Ziff. 11

Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

§17 Rechenschaftsablage

Ziff. 1

Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist der Schweizer Franken (CHF).

Ziff. 2

Das Rechnungsjahr dauert jeweils vom 1. Januar bis 31. Dezember eines Jahres.

Ziff. 3

Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.

Ziff. 4

Das Auskunftsrecht der Anleger gemäss Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§18 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft jährlich, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die allenfalls auf sie anwendbaren Standesregeln der Asset Management Association Switzerland eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

§19 Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

Ziff. 1

Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit CHF an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Ziff. 2

Bis zu 30 % des Nettoertrages inkl. vorgetragene Erträge aus früheren Rechnungsjahren können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn:

- a) der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1 % des Nettoinventarwertes der kollektiven Kapitalanlage beträgt, und
- b) der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit der kollektiven Kapitalanlagen beträgt.



Ziff. 3

Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

§20 Publikationen des Immobilienfonds

Ziff. 1

Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Anhang genannte elektronische Medium. Der Wechsel des Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.

Ziff. 2

Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Liquidation des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.

Ziff. 3

Der Fondsvertrag (inkl. Anhang) und die jeweiligen Jahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden. Die Fondsleitung erteilt zudem auf Anfrage Auskunft über die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert.



VII. Umstrukturierung und Auflösung

§21 Vereinigung

Ziff. 1

Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.

Ziff. 2

Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern

- a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
- b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
- c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
 - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken;
 - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne;
 - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen;
 - die Rücknahmebedingungen;
 - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
- d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
- e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.

Ziff. 3

Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.



Ziff. 4

Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.

Ziff. 5

Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach §20 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.

Ziff. 6

Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.

Ziff. 7

Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.

Ziff. 8

Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§22 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

Ziff. 1

Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.

Ziff. 2

Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.



Ziff. 3

Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.

Ziff. 4

Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Kündigung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.

Ziff. 5

Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

§23 Änderung des Fondsvertrags

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten entsprechenden Publikation Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss §20 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.



§24 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Ziff. 1

Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014.

Ziff. 2

Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

Ziff. 3

Für die Auslegung des Fondsvertrags ist die deutschsprachige Fassung massgebend.

Ziff. 4

Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 9. Januar 2024 in Kraft. Er ersetzt den Fondsvertrag vom 7. August 2023.

Ziff. 5

Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Ziff. 6

Der vorliegende Fondsvertrag wurde durch die Aufsichtsbehörde genehmigt am 8. Januar 2024.

Die Fondsleitung

Swiss Prime Site Solutions AG, Zug

Die Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Anhang zum Fondsvertrag



1. Informationen über die Fondsleitung

Für die Fondsleitung zeichnet (seit ihrer Fusion per 9. August 2022 mit der Akara Funds AG) die Swiss Prime Site Solutions AG verantwortlich. Sie ist eine Aktiengesellschaft schweizerischen Rechts mit Sitz in Zug.

Ihre Postadresse ist Alpenstrasse 15, 6300 Zug und ihre Internetadresse www.spssolutions.swiss.

Das Aktienkapital der Swiss Prime Site Solutions AG beträgt CHF 1'500'000 und ist eingeteilt in 1'500 voll liberierte Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1'000. Sämtliche Aktien werden direkt durch die Swiss Prime Site AG, Zug, gehalten.

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-Gruppenesellschaften: 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)
- 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)

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)
- Jerome Pluznik, von Gänsbrunnen (SO), in Zürich, Head Legal & Compliance (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)
- Reto Felder, von Flüeli, in Dottikon, CIO Swiss Prime Anlagestiftung (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)
- Bernhard Rychen, von Wilderswil, in Zug, CFO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)



2. Übertragung von Teilaufgaben der Fondsleitung

2.1 Berechnung der Nettoinventarwerte, Fondsbuchhaltung und Steuerberechnungen

Die Berechnung der Nettoinventarwerte, die Fondsbuchhaltung und die Steuerberechnungen für den Immobilienfonds sind an die Swiss Prime Site Management AG, Zug, übertragen. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt eine zwischen der Swiss Prime Site Solutions AG und der Swiss Prime Site Management AG abgeschlossene Vereinbarung. Bis und mit Geschäftsjahr 2023 des Immobilienfonds waren diese Aufgaben an die Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen, übertragen, basierend auf einer Delegations-Vereinbarung zwischen Letzterer und der Swiss Prime Site Solutions AG.

2.2 Kaufmännische Immobilien Bewirtschaftung, Bewirtschaftungssoftware

Die kaufmännische Immobilienbewirtschaftung (zentrales Rechnungswesen und Datenadministration), die Überwachung der technischen Bewirtschaftung und die zentrale Bewirtschaftungssoftware wird an die Huwiler Services AG, Ostermundigen, übertragen. Die genaue Ausführung dieses Auftrages regelt eine zwischen der Akara Funds AG (von der Swiss Prime Site Solutions AG übernommene) und der Huwiler Services AG abgeschlossene Vereinbarung.

2.3 Übertragung der Verwaltung der Liegenschaften

Die technische Verwaltung der Liegenschaften wird durch die Swiss Prime Site Solutions AG selbst ausgeführt oder an spezialisierte Unternehmen übertragen. Entsprechende Vereinbarungen bei der Übertragung der technischen Verwaltung werden bei Erwerb der jeweiligen Liegenschaft abgeschlossen oder bereits bestehende Vereinbarungen werden bei Bedarf angepasst.

2.4 Übertragung weiterer Teilaufgaben

Teilaufgaben in den Bereichen Real Estate Controlling, Accounting, IT und Infrastruktur und Human Resources sind an die Swiss Prime Site Management AG, Zug, delegiert. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt eine zwischen der Swiss Prime Site Solutions AG und der Swiss Prime Site Management AG abgeschlossene Vereinbarung.



3. Informationen über die Depotbank

Die Banque Cantonale Vaudoise (nachfolgend die «BCV») fungiert als Depotbank. Die BCV wurde durch Dekret des Waadtländer Grossrats vom 19. Dezember 1845 auf unbestimmte Zeit errichtet. Sie ist eine öffentlich-rechtliche Aktiengesellschaft. Sitz und Geschäftsleitung befinden sich am Place St-François 14 in 1003 Lausanne / Schweiz. Sie kann Tochtergesellschaften, Filialen, Geschäftsstellen und Vertretungen haben.

Die BCV ist eine kundennahe Universalbank mit 170 Jahren Geschäftserfahrung, rund 2000 Mitarbeitenden und über 66 Verkaufsstellen im Kanton Waadt. Zu ihrem Aufgabenbereich gehört es, kantonsweit alle Sektoren der Privatwirtschaft zu fördern und die öffentlichen Körperschaften bei der Finanzierung ihrer Aufgaben zu unterstützen sowie den Bedarf an Hypothekarkrediten zu decken. Zu diesem Zweck führt sie alle üblichen Bankgeschäfte für eigene Rechnung und für Rechnung Dritter aus (Art. 4 LBCV und Art. 4 der Bankstatuten). Die BCV geht ihren Geschäften vorwiegend im Kanton Waadt nach; liegt es im Interesse der Waadtländer Wirtschaft, kann sie auch an anderen Orten in der Schweiz und im Ausland tätig werden. Als Kantonalbank setzt sie sich namentlich für die Entwicklung der kantonalen Wirtschaft nach den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung ein, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Kriterien.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, solange die sachgerechte Verwahrung gewährleistet ist. Wird die Ausführung einer Aufgabe an Dritte übertragen, haftet die Depotbank für den von diesem verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweist, dass er bei der Auswahl, Unterrichtung und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Dritt- und Zentralverwahrer bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als Reporting Foreign Financial Institution under a Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») bzw. des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA angemeldet.



4. Informationen über Dritte

4.1 Zahlstellen

Zahlstelle des Immobilienfonds ist die Banque Cantonale Vaudoise.

4.2 Vertreiber

Es sind keine Vertriebssträger mit dem Vertrieb des Immobilienfonds beauftragt, die direkt zu Lasten des Immobilienfonds entschädigt werden.

4.3 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist die KPMG AG mit Sitz in Zürich.

4.4 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgenden ständigen und unabhängigen Schätzungsexperten beauftragt:

- PricewaterhouseCoopers AG, Zürich. Die Mandatsleitung bei der PricewaterhouseCoopers AG liegt bei Herrn Sebastian Zollinger und Frau Laura Blaufuss.



5. Verkaufsrestriktionen

Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von § 5 Ziff. 1 des Fondsvertrages beschränkt.

Die Vertriebstätigkeit dieses Immobilienfonds ist ausschliesslich in der Schweiz vorgesehen. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft werden.

Anleger, die den US-amerikanischen Steuern unterliegen, wird empfohlen, vor dem Kauf der Anteile dieses Immobilienfonds einen Steuerberater zu konsultieren. Ein solcher Kauf könnte unter amerikanischem Steuerrecht für den Anleger nachteilige Folgen haben. Die Fondsleitung stellt den Anlegern keine Auskünfte zwecks einer «Qualified Electing Fund Election» gemäss §1293 des US Internal Revenue Code zur Verfügung.

6. Weitere Informationen

6.1 Nützliche Hinweise

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Valoren-Nr.	33 349 032
ISIN-Nr.	CH033 349 032 1
Kotierung	nein
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr endete am 31. Dezember 2017.
Laufzeit	unbegrenzt
Rechnungseinheit	Schweizer Franken (CHF)
Anteile	Die Anteile werden buchmässig auf den Namen des Anlegers geführt.
Verwendung der Erträge	Ausschüttung der Erträge in der Regel im April, spätestens jedoch vier Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres

6.2 Bedingungen für Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen und Organisation des Anteilshandels

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. §13 Ziff. 2 Fondsvertrag). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von höchstens drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. §5 Ziff. 5 Fondsvertrag).

Der Nettowert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

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

Der Ausgabepreis wird wie folgt berechnet: Nettoinventarwert am Tag der Berechnung zuzüglich Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme



Courtage, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrags erwachsen, zuzüglich Ausgabekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Ausgabekommission ist unter §15 Fondsvertrag ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich wie folgt: Nettoinventarwert am Tag der Berechnung, abzüglich der Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist unter §15 Fondsvertrag ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf CHF 1.00 gerundet.

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

Die Depotbank meldet der Fondsleitung systematisch alle Zeichnungs- und Rücknahme- sowie Kauf- und Verkaufsaufträge, unterhält eine Kontaktstelle für die Anlegerinnen und Anleger und führt ein Verzeichnis der Aufträge, die ihr übermittelt werden. In Zusammenarbeit mit der Fondsleitung und allfälligen Marktintermediären setzt die Depotbank alles daran (best effort), um eine den geltenden Normen entsprechende technische Abwicklung sowie eine gute Ausführung der verschiedenen erhaltenen Aufträge zu gewährleisten.

Die Depotbank publiziert auf den Plattformen SIX Financial Information und Bloomberg den ihr von der Fondsleitung übermittelten, offiziellen Nettoinventarwert (gemäss Halbjahres- und Jahresbericht), sowie den ihr von der Fondsleitung in regelmässigen Abständen übermittelten, ungeprüften, indikativen Nettoinventarwert.

Kontaktperson für die Depotbank

E-Mail

Telefon

Immo Desk

immo.desk@bcv.ch

021 212 40 25

6.3 Kein Regelmässiger börslicher und ausserbörslicher Handel

Die Fondsleitung stellt keinen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Fondsanteile sicher.

6.4 Vergütungen und Nebenkosten

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 15 des Fondsvertrags)

Kommissionen

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreiber im In- und Ausland	höchstens 5 % (Die Ausgabekommission darf jedoch mindestens CHF 80.-- betragen.)
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung	höchstens 2 %
Kommission für die Auszahlung des Liquidationsbetrages	0.5 %
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf von Anlagen erwachsen (§ 13 Ziff. 3 des Fondsvertrages)	höchstens 2.8 %

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus §16 des Fondsvertrags)

Verwaltungskommission

Fondsleitung	höchstens 1.0 %
--------------	-----------------

Die Kommission wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds und gegebenenfalls der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und gegebenenfalls für die Vertriebstätigkeit des Immobilienfonds.

Ausserdem werden damit die folgenden Dienstleistungen Dritter vergütet:

- Berechnung der Nettoinventarwerte, die Fondsbuchhaltung und die Steuerberechnungen für den Immobilienfonds;
- Führung der Buchhaltung der Fondsleitung;
- Betrieb der IT-Infrastruktur der Fondsleitung.

Ausserdem werden aus der Verwaltungskommission der Fondsleitung allfällige Retrozessionen und Rabatte bezahlt.

Depotbankkommission

Depotbank	höchstens 0.05 %
-----------	------------------

Die Kommission wird verwendet für die Aufgaben der Depotbank, wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben.

Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0.5 % des Bruttobetrages der Ausschüttung.

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 16 des Fondsvertrages aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Der effektiv angewandte Satz ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

6.5 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit von Fondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus



bezahlen. Diese Tätigkeiten umfassen sämtliche Aktivitäten, die darauf gerichtet sind, die Vertriebstätigkeit oder die Vermittlung von Fondsanteilen zu fördern, wie die Organisation von Road Shows, die Teilnahme an Konferenzen und Fachmessen, die Produktion von Werbematerial, die Schulung von Verkaufspersonal etc.

Retrozessionen gelten nicht als Rabatte auch wenn sie ganz oder teilweise letztendlich an die Anleger weitergeleitet werden.

Die Empfänger der Retrozessionen gewährleisten eine transparente Offenlegung und informieren den Anleger von sich aus kostenlos über die Höhe der Entschädigungen, die sie für die Vertriebstätigkeit erhalten können.

Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für die Vertriebstätigkeit kollektiver Kapitalanlagen dieser Anleger erhalten, offen.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können bei der Vertriebstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz aus Rabatte auf Verlangen direkt an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie:

- aus Gebühren der Fondsleitung bezahlt werden und somit das Fondsvermögen nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Als objektive Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Fondsleitung gelten:

- Das vom Anleger gezeichnete Volumen bzw. das von ihm gehaltene Gesamtvolumen im Immobilienfonds oder gegebenenfalls in der Produktpalette des Promoters;
- Die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- Das vom Anleger praktizierte Anlageverhalten (z.B. erwartete Anlagedauer);
- Die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase des Immobilienfonds.

Auf Anfrage des Anlegers legt die Fondsleitung die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile ("soft commissions")

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen geschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten "soft commissions" geschlossen.



6.6 Publikationsorgane

Den Immobilienfonds betreffende Bekanntmachungen erfolgen auf der Internet-Plattform der Swiss Fund Data AG «www.swissfunddata.ch».

6.7 Versicherungen der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz verhältnismässig eingeschlossen. Erdbebenschäden sowie Schäden als Folge von Terrorismus und deren Folgen sind zum Teil durch eine Versicherung gedeckt.

6.8 Hinweis auf besondere Risiken

Risiken beim Erwerb von unbebauten Grundstücken ohne rechtskräftige Baubewilligung: Der Erwerb von unbebauten Grundstücken ohne rechtskräftige Baubewilligung kann mit grösseren Unsicherheiten in zeitlicher und finanzieller Hinsicht verbunden sein, namentlich in Bezug auf Planungskosten und Bewilligungsverfahren. Im Vergleich zum Erwerb von Bauland mit rechtskräftiger Baubewilligung kann es länger dauern, bis das Grundstück überbaut und seiner vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann. Im äussersten Fall muss von einem geplanten Bauprojekt Abstand genommen werden.

Die Nachhaltigkeitsrisiken und die Risiken im Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeitsansatz werden unter Ziffer 7.2 und 7.3 aufgeführt.

6.9 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

FATCA: Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed-Compliant Financial Institution im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U. S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

Der Immobilienfonds (offene kollektive Kapitalanlage) besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer und gemäss dem Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden der Besteuerung beim Immobilienfonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber



steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar. Da der Immobilienfonds lediglich qualifizierten Anlegern offensteht, welche von den direkten Steuern ausgenommen sind, ist auch der Immobilienfonds für Erträge aus dem direkten Grundbesitz steuerbefreit. Die Fondsleitung hat die entsprechenden diesbezüglichen Vorkehrungen getroffen.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden. Dort wo es die gesetzlichen Bestimmungen erlauben, richtet die Fondsleitung ein Meldeverfahren ein.

Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Anlagelandes unterliegen. Soweit möglich, werden diese Steuern von der Fondsleitung aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen oder entsprechenden Vereinbarungen für die Anleger mit Domizil in der Schweiz zurückgefordert.

Der Fondsvertrag beschränkt den Anlegerkreis auf qualifizierte Anleger, welche von den direkten Steuern befreit sind. Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds an in der Schweiz domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35 %. Allfällige, mit separatem Coupon ausgeschüttete Erträge aus direktem Grundbesitz sowie Kapitalgewinne unterliegen keiner Verrechnungssteuer. In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. mit separatem Verrechnungsantrag zurückfordern. Die Fondsleitung richtet nach Möglichkeit das gesetzliche vorgesehene Meldeverfahren ein, damit dem Anleger der Rückforderungsaufwand erspart bleibt.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuerlichen Vorschriften des Anlegers. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.

6.10 Customer-Relationship-Management / Datentransfer ins Ausland

Der Immobilienfonds bzw. die Fondsleitung speichert die Anlegerdaten elektronisch. Dabei kann eine Cloud-Lösung zur Anwendung kommen, wobei Daten an externe Unternehmen ausgelagert werden, deren Server ihren Standort im Ausland haben. Die Bestimmungen über die grenzüberschreitende Bekanntgabe von Daten nach Art. 6 des Bundesgesetzes über den Datenschutz (DSG) werden eingehalten. Mit der Zeichnung von Anteilen des Akara Swiss Diversity Property Fund PK willigt der Anleger dem diesbezüglichen Datentransfer ins Ausland zu.



7. Nachhaltigkeitspolitik

7.1 Nachhaltigkeitsansatz

A. Einbezug von ESG-Faktoren in Anlageprozess

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), die sog. ESG-Kriterien in allen Phasen des Investitionsprozesses von Immobilien (Akquisition von Bestandsimmobilien, Projektentwicklungen, Bau-, Umbau- und Sanierungsprojekte, Portfolio- und Asset Management) angemessen berücksichtigt.

Indem sich der Immobilienfonds dem ESG-Integrationsansatz verpflichtet, sollen die Liegenschaften systematisch und kontinuierlich hinsichtlich ESG-Kriterien optimiert werden.

Der ESG-Integrationsansatz sowie die daraus abgeleiteten Massnahmen beziehen sich auf das gesamte Liegenschaftenportfolio (100%) des Immobilienfonds. Dies umfasst Zukäufe und bestehende Liegenschaften.

Akquisition von Bestandsimmobilien

Bei der Prüfung neuer Anlagen (Ankäufe, Entwicklungen) wird intern eine systematische ESG Due Diligence Prüfung („DD-Prüfung“) auf Basis von Vorortbegehungen und Desk Research durchgeführt. Dadurch können wesentliche ESG-Risiken und Potentiale identifiziert und gegeben falls zukünftige Optimierungsmassnahmen bereits zum Zeitpunkt des Antritts der Investition strategisch vordefiniert werden. Die bestehenden DD-Prüfungen bei Akquisitionen von Bestandsliegenschaften sind dabei um spezifische ESG-Kriterien erweitert worden. Dabei werden Kriterien des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)⁹ verwendet. In sämtlichen Akquisitionsprozessen sind umfassende Due Diligence Checklisten mit ESG-Kriterien fest integriert und werden berücksichtigt.

Projektentwicklungen, Bau-, Umbau- und Sanierungsprojekte

Als Leitfaden für nachhaltiges Bauen orientiert sich die Fondsleitung am Standard für Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Der SNBS ist der erste umfassende und zertifizierbare Standard für nachhaltige Gebäude in der Schweiz. Es wird eine breite Palette von ESG-Faktoren berücksichtigt, die u.a. auch die Gesundheit und Sicherheit im Bauprozess sowie der Nutzen den positiv beeinflussen. Bei allen Konzeptionen wird ein möglichst geringer Ressourcenverbrauch inkl. grauen Emissionen angestrebt.

Entwicklungs- und Bauprojekte werden in der Regel, sofern technisch und finanziell möglich, nach einem nachhaltigen Standard zertifiziert (Gebäude-Zertifizierung mittels marktüblichen

⁹ <https://www.snbs-hochbau.ch/>.



Nachhaltigkeitslabeln, Zertifikaten und Energieausweisen von Drittanbietern, z.B. Minergie, SNBS, GEAK¹⁰). Bei der Konzeption, Planung und Realisierung von Neu- und Ersatzneubauten ist das Ziel, möglichst viele Kriterien des SNBS zu erfüllen und anschliessend eine SNBS-Zertifizierung zu erwirken. Bei Entwicklungen im Bestand wird eine Zertifizierung nach Minergie oder SGNI¹¹ (Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft) angestrebt.

Portfolio- und Asset Management

Im Bestandsportfolio wird die Berücksichtigung von ESG-Aspekten durch konkrete Anforderungen und entsprechende Massnahmen im Bereich des Bestandes- und Bauprojekt-Managements (wie unter Abschnitt B. „Nachhaltigkeitsziele und Massnahmen« hiernach beschrieben) umgesetzt.

B. Nachhaltigkeitsziele und Massnahmen

Environment (E): Klimaschutzmassnahmen

Die Fondsleitung verfolgt das Ziel der Klimaneutralität (Netto-Null CO₂) des Portfolios bis 2050 in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung. Dabei wird die Einhaltung eines CO₂-Absenkpades angestrebt, welcher dem 1.5 Grad Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie vom Schweizer Bundesrat angestrebten Ziel der Klimaneutralität bis 2050 entspricht.

Der Fokus liegt vor allem bei der Reduktion der Treibhausgasemissionen (THGE) nach Scope 1 und Scope 2 gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)¹². Beim GHG Protocol handelt es sich um den weltweit meistverwendeten Standard für das Messen und Managen von THGE.

Scope 1 Emissionen beziehen sich auf direkte Emissionen von Brennstoffen und bei Scope 2 Emissionen handelt es sich um indirekte Emissionen durch den Bezug von Fernwärme und Elektrizität. Darüber hinaus werden die sogenannten Scope 3 Emissionen, die sich auf die von der Mieterschaft selbst kontrollierten Betriebsmittel beziehen, nur dann gemessen und dokumentiert, wenn die Fondsleitung entsprechende Daten von der Mieterschaft erhält.

Die Verbrauchswerte für Heizgas, Fernwärme, Elektrizität und Wasser werden via Verbrauchsrechnung der Energielieferanten durch den von der Fondsleitung beauftragten Dienstleister (z.B. iccon AG, swenex - swiss energy exchange Ltd) erhoben. Die Verbrauchswerte für Heizöl werden durch die Bewirtschafter individuell mitgeteilt.

Massnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele:

- CO₂-Absenkpfad: Es wird für jede Liegenschaft (auch für alle Zukäufe) ein CO₂-Absenkpfad durch externe Nachhaltigkeitsspezialisten erstellt, der sich auf den betrieblichen Energieverbrauch und den Energiemix in den Liegenschaften konzentriert. Der

¹⁰ <https://www.geak.ch/>.

¹¹ <https://www.sgni.ch/>.

¹² <https://ghgprotocol.org/>.



CO₂-Absenkpfad orientiert sich an den aktuellen CRREM¹³-Zielpfaden (Carbon Risk Real Estate Monitor) mit dem definierten 1.5-Grad-Reduktionsszenario für die entsprechende Nutzung in der Schweiz. Der CRREM stellt transparente, wissenschaftsbasierte Dekarbonisierungspfade, die an den Pariser Klimazielen ausgerichtet sind, den globalen Temperaturanstieg auf 2 °C begrenzen und 1,5 °C anstreben, zur Verfügung. Mithilfe des CRREM können die CO₂-Emissionen eines Gebäudes während der Nutzungsphase kontinuierlich gemessen und mit den Reduktionszielen verglichen und bewertet werden.

Mit Hilfe des CO₂-Absenkpfares 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 allgemein bei der Gebäudehüllensanierung. Um die Massnahmen ganzheitlich zu planen und aufeinander abzustimmen, werden die Vorgaben des CO₂-Absenkpfares schrittweise in die Objektstrategien jeder einzelnen Liegenschaft integriert. Ziel ist es, die Emissionsintensität bis 2050 auf Netto-Null CO₂ zu senken. Als Zwischenziel bis 2030 wird eine Reduktion der Emissionen um bis zu 50 Prozent und bis 2040 um bis zu 82 80 Prozent ausgehend vom Basisjahr 2021 angestrebt. Der erforderliche Energiemix soll bis 2050 zu rund 80 Prozent aus erneuerbaren Energien bestehen. Die Ziele und Zwischenziele des Immobilienfonds sind im jährlichen Nachhaltigkeitsreporting im Rahmen der Geschäftsberichterstattung¹⁴ enthalten.

- Nachhaltige Investitionsplanung: Für alle Liegenschaften im Immobilienfonds liegen Businesspläne mit dezidierten Instandsetzungsplänen sowie dem aktuellen CO₂ Ausstoss vor. Externe Nachhaltigkeitsspezialisten (wie iccon AG) haben die Bestandesliegenschaften des Portfolios analysiert und besichtigt. Die Resultate fliessen in die bestehende 10-Jahresplanung ein.
- Sanierungs- und Ersatzmassnahmen: Ersatz von Haustechnikkomponenten oder Sanierung von Gebäudeteilen, die die Energieeffizienz des Gebäudes steigern, sodass weniger externe Energie bezogen werden muss, wie z.B. Ersatz der Wärmeerzeugung durch emissionsneutrale oder emissionsarme Energieträger bei gleichzeitiger Verbesserung der Gebäudehülle.
- Substitutionsmassnahmen: Investitionen in zusätzliche Anlagen oder Massnahmen, die den CO₂-Ausstoss am oder im Gebäude verringern. Dies kann durch die Erzeugung von emissionsfreiem Strom am Grundstück erwirkt werden, welcher entweder direkt selbst verbraucht oder in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird (z.B. Ersatz emissionsbehafteter Strommix des öffentlichen Netzes durch emissionsfreien PV-Strom (Strom aus Photovoltaik-Anlagen) oder Seewassernutzung).

¹³ <https://www.crrem.eu/>.

¹⁴ <https://spssolutions.swiss/dienstleistungen/swiss-prime-site-solutions-investment-fund-commercial/#c436>.



- Betriebsoptimierungen: Die Betriebsoptimierung zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Bestandesimmobilien durch ausgewählte kurz- und langfristige Massnahmen zu verbessern. Im Rahmen von Vorortbegehungen werden systematisch Betriebsoptimierungen durchgeführt. Die Umsetzung von Optimierungsmassnahmen im laufenden Betrieb, um den Energieverbrauch und die Emissionen zu minimieren, umfassen z.B. optimale Einstellung der Gebäudetechnik, Anpassung der Anlagelaufzeiten, Reduktion der Vorlauftemperaturen, Ersatz kleiner, sich im Bereich des Unterhaltes befindlichen Komponenten (Leuchtmittel - LED, Duschbrausen, defekte Heizungsventile etc.), Einsatz energieeffizienter Haushaltsgeräte, Einkauf von Bio- anstelle von Erdgas, etc.

Social (S): Erhöhung der Mieterzufriedenheit

Durch das aktive Abholen der Mieterbedürfnisse können deren Interessen besser erkannt und durch die Bewirtschaftung berücksichtigt werden. Der langfristige Wert für die Mieter als wichtige Stakeholder wird somit nachhaltig erhöht.

Massnahmen zur Förderung der Mieterzufriedenheit:

Umfrage Mieterzufriedenheit

Um den Wünschen und Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter gerecht werden zu können, wird mindestens alle 3 Jahre eine Umfrage zur Zufriedenheit mit dem Mietobjekt und der Liegenschaftsverwaltung durch eine unabhängige externe Organisation durchgeführt. Anhand des Feedbacks der Mieterinnen und Mieter werden konkrete Massnahmen zur Steigerung der Zufriedenheit abgeleitet. Diese Massnahmen werden im engen Austausch zwischen Asset Management und Bewirtschaftung zu einem Katalog zusammengefasst und laufend umgesetzt.

Governance (G): Verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung

Im Rahmen der jährlichen Geschäftsberichterstattung berichtet die Fondsleitung transparent über ihre Nachhaltigkeitsperformance. Darüber hinaus nimmt der Immobilienfonds aktuell am für die Immobilien- und Finanzindustrie führenden ESG-Benchmark „Global Real Estate Sustainability Benchmark“ (GRESB)¹⁵ teil. Dabei analysiert und vergleicht GRESB Immobilienanlageprodukte auf Basis standardisierter ESG-Kriterien. Ausserdem ist die Fondsleitung UNPRI (UN Principles for Responsible Investment)¹⁶ Signatory. Die Umsetzung der PRI soll ein besseres Verständnis der Auswirkungen von Investitionsaktivitäten auf Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsthemen (ESG-Themen) bewirken sowie die Unterstützung der Unterzeichner bei der Integration dieser Fragestellungen in ihre Investitionsentscheidungen sicherstellen.

Massnahmen zur Schaffung und Erhöhung der Transparenz:

- Nachhaltigkeitsreporting: Die Anlegerinnen und Anleger erhalten jährlich ein Nachhaltigkeitsreporting über die Nachhaltigkeitsperformance sowie Ziele und Zwischenziele

¹⁵ <https://www.gresb.com/nl-en/>.

¹⁶ <https://www.unpri.org/>.



des Immobilienfonds als Bestandteil der Geschäftsberichterstattung¹⁷. Die Fondsleitung weist darin die umweltrelevanten Kennzahlen (Abdeckungsgrad, Energieträgermix, Energieverbrauch, Energieintensität, Treibhausgasemissionen, Intensität von Treibhausgasemissionen) aus. Die Intensitäten werden als relative Kennzahlen pro Energiebezugsfläche (EBF) angegeben. Der Abdeckungsgrad auf Stufe Immobilienportfolio beträgt ca. 90% gemäss der REIDA-Berechnung November 2023. Der erreichte Abdeckungsgrad für spätere Perioden wird in der jährlichen Berichterstattung erwähnt. Die umweltrelevanten Kennzahlen werden gemäss den Vorgaben der Real Estate Investment Data Association (REIDA¹⁸) ermittelt. REIDA hat das Ziel, schweizweit transparente Vergleichsmöglichkeiten für die Bemessung von CO₂-Emissionen von Liegenschaften zu schaffen. Hierzu bietet REIDA eine Plattform, auf der Standards bezüglich Konvertierungsfaktoren und Methodik zur Berechnung gesetzt werden.

- **ESG-Benchmarking:** Die jährliche Bewertung der ESG-Performance im Immobilienportfolio mittels GRESB stellt das umfassende Nachhaltigkeitsrating des Immobilienfonds dar. Durch die regelmässige GRESB-Teilnahme wird die kontinuierliche Umsetzung der Massnahmen zur Verbesserung des Portfolios erleichtert. Die Fondsleitung strebt die Erreichung und Beibehaltung eines „Green Star“ GRESB Rating an.
- **PRI Rating:** Im November 2022 hat die Swiss Prime Site Solutions AG die UN Principles for Responsible Investment (UNPRI) unterzeichnet. Damit unterstreicht die SPSS ihre Zielsetzung, ESG-Kriterien (Environmental, Social und Governance) bei ihren Anlageentscheidungen auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene zu berücksichtigen. Ziel ist eine regelmässige Teilnahme am jährlichen PRI-Rating.

Auf Ebene der Fondsleitung wurde eine dezidierte Stelle (Head Sustainability) zur Förderung der Umsetzung der Nachhaltigkeit und Beratung des Immobilienfonds in Nachhaltigkeitsbelangen sowie eine Nachhaltigkeits-Taskforce mit Fokus zur Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie etabliert. Dies bewirkt die Förderung und Gewährleistung der Umsetzung einer nachhaltigen Anlagepolitik sowie Integration von ESG-Faktoren in verschiedene Phasen des Anlageprozesses.

7.2 Nachhaltigkeitsrisiken

Im Zuge des Klimawandels ergeben sich zunehmend Risiken, die bei ihrem Eintreten einen negativen Einfluss auf den Wert der Anlagen des Immobilienfonds haben können und zu nicht vorhergesehenen Verlusten, im Extremfall sogar zu einem vollständigen Wertverlust, führen können. Dabei wird bei diesen sogenannten Nachhaltigkeitsrisiken zwischen physischen Risiken und Übergangsrisiken unterschieden.

¹⁷ <https://spssolutions.swiss/dienstleistungen/swiss-prime-site-solutions-investment-fund-commercial/#c436>.

¹⁸ <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>.



Physische Risiken ergeben sich durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse, wie das verstärkte Auftreten von extremen Wetterereignissen (z.B. orkanartige Winde oder heftige Niederschläge mit Überschwemmungen) und haben einen direkten Einfluss auf das Immobilienportfolio. Übergangsrisiken entstehen durch die Reaktion der Gesellschaft auf den Klimawandel, wie die Entstehung neuer gesetzlicher, gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und technologischer Rahmenbedingungen (z.B. verschärfte Vorschriften betreffend die Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz).

Auf Fondsebene ist die Beurteilung möglicher Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken, sowie die Definition entsprechender Massnahmen, um diese Risiken proaktiv zu managen, gemäss den Richtlinien der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) zu klimabezogenen Finanzrisiken aktuell im Aufbau.

Ausserdem werden die Auswirkungen von physischen Risiken weitgehend über Elementarschadenversicherungen abgesichert.

7.3 Risiken im Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeitsansatz

Das Fehlen von gemeinsamen Standards im Bereich des nachhaltigen Investierens kann zu unterschiedlichen Ansätzen bei der Definition von ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) und der Erreichung von ESG-Zielen führen. Es gibt zurzeit kein allgemeingültiges Rahmenwerk mit verbindlichen ESG-Kriterien, die es zu berücksichtigen gilt, um die Nachhaltigkeit von Immobilienanlagen zu gewährleisten. Die Abwesenheit eines etablierten Standards erschwert die Vergleichbarkeit verschiedener nachhaltiger Finanzprodukte hinsichtlich ihrer nachhaltigen Anlageziele. Bei der Bewertung durch die Fondsleitung sind daher eine gewisse Subjektivität und ein Ermessenspielraum bei der Anwendung und Interpretation von Nachhaltigkeitsansätzen im Anlageprozess vorhanden. Als Grundlage für den Analyseprozess dienen der Fondsleitung Verbrauchsdaten von den von ihr beauftragten Liegenschaftsbewirtschaftern sowie von weiteren Drittanbietern, deren Datenqualität nur eingeschränkt überprüfbar ist. Dadurch besteht eine gewisse Abhängigkeit der Fondsleitung von der Qualität sowie der Pünktlichkeit der bezogenen Daten.

Trotz entsprechender Kontrollmechanismen kann eine Fehleranfälligkeit bzw. eine unvollständige Datenabdeckung während einer Berichtsperiode nicht ganz ausgeschlossen werden.

Das von der Fondsleitung angestrebte Ziel der Klimaneutralität (Netto-Null CO₂) des Portfolios bis 2050 ist ausserdem von verschiedenen externen Faktoren wie Dauer von Baubewilligungsverfahren, Verfügbarkeit von erneuerbarer Energie, Lieferzeiten, Entwicklung von neuen nachhaltigen Materialien und Technologien etc. abhängig.



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



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