



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Emissionsprospekt vom 4. November 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
Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30.06.2024.....	23
Anhang 2.....	25
Fondsvertrag mit Anhang.....	25

Eckdaten

Fondsdomizil	Schweiz
Fondsleitung	Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 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 43'880 neue Anteile des Akara Diversity PK auszugeben. Damit erhöht sich die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile von bisher 1'755'219 auf maximal 1'799'099 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 43'880 Anteilen angestrebt. Nicht gezeichnete Anteile werden nicht emittiert, wodurch sich das angegebene Maximum der neu auszugebenden Anteile reduzieren kann.

Zeichnungsfrist

11. bis 29. November 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 13. Dezember 2024.

Bezugsverhältnis

Das Bezugsverhältnis ist 40:1. Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. Vierzig 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 1'166.00 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 30.06.2024	1'126.89
• Einkauf in die prognostizierte NAV-Veränderung seit 1. Juli bis zum 13. Dezember 2024*	18.49
• Nebenkosten (0.50 %), basierend auf dem prognostizierten NAV per 13. Dezember 2024	5.73
• Ausgabekommission (1.30 %), basierend auf dem prognostizierten NAV per 13. Dezember 2024	14.89

* Der Nettoinventarwert per 13. Dezember 2024 schliesst die seit der Feststellung des NAV per 30.06.2024 bis zum 13. Dezember 2024 angenommenen und prognostizierten Wert- und Ertragsveränderungen der Liegenschaften des Immobilienfonds ein.

Nebenkosten

0.50 % des prognostizierten NAV pro Anteil per 13. Dezember 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 13. Dezember 2024 zugunsten der Fondsleitung.

Teilrückzahlung der Ausgabekommission

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 13. Dezember 2024. Dazu muss die unwiderrufliche Vereinbarung bis spätestens am 10. November 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 6. Dezember 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: 138 913 513
- ISIN: CH1389135133



Fondsleitung

Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 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, 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. Detaillierte Angaben zur Anlagepolitik sind im Übrigen in § 7 ff. des Fondsvertrags enthalten.

Fondsdomizil

Schweiz

Fondsleitung

Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 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 30. Juni 2024

Fondsvermögen in CHF

Nettofondsvermögen	1'977'938'378
Verkehrswert der Liegenschaften	2'774'611'000
Nettoinventarwert eines Anteils	1'126.89
Anteile im Umlauf	1'755'219

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
12. Kapitalerhöhung	39'933	28.06.2024	44'942'195.52



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)
Per 30.06.2024 (ungeprüfter Zwischenabschluss)	1'126.89	---

Der Nettoinventarwert per 13. Dezember 2024 schliesst die seit der Feststellung des NAV per 30. Juni bis zum 13. Dezember angenommenen und prognostizierten Wert- und Ertragsveränderungen des Liegenschaftsportfolios des Immobilienfonds ein.



Angaben zur Portfolioveränderung seit dem 30.06.2024

Seit dem 30. Juni 2024 bis zum Datum dieses Prospekts wurden die folgenden Objekte beurkundet, bzw. ins Portfolio des Fonds aufgenommen:

- Wohnbauprojekt, in Plan-les-Ouates, Le Rolliet (Baufeld B), zum Verkehrswert (Akquisitionsbewertung) von CHF 17.64 Mio.
- Wohnbauprojekt, in Plan-les-Ouates, Le Rolliet (Baufeld J), zum Verkehrswert (Akquisitionsbewertung) von CHF 23.58 Mio.
- Wohnbauprojekt, in Belmont-sur-Lausanne, Route des Monts-de-Lavaux 1, zum Verkehrswert (Akquisitionsbewertung) von CHF 38.10 Mio.
- Kommerzliegenschaft, in Spreitenbach, Güterstrasse 10, zum Verkehrswert (Akquisitionsbewertung) von CHF 16.01 Mio.

Seit dem 30. Juni 2024 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.



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, Poststrasse 4a, 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. Auf der Basis von Vermögensverwaltungsverträgen übt die Swiss Prime Site Solutions AG Vermögensverwaltungsmandate für mehrere Dritt-Pensionskassen aus. Schliesslich hat die Swiss Prime Site Solutions AG im September 2024 die Zuger Immobilien Asset Managerin Fundamenta übernommen. Deren Aktivitäten, unter anderem die Geschäftsführung für die börsenkotierte Fundamenta Real Estate AG, Zug, sowie die von der OAK beaufsichtigte Anlagestiftung Fundamenta Group Investment Foundation, Zug, sowie für mehrere weitere Anlagegefässe werden im Verlaufe der kommenden Monate direkt oder im Rahmen von Geschäftsführungsverträgen in die Swiss Prime Site Solutions AG integriert.



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»
- Bernard Rychen, von Wilderswil, in Zug, CFO
- Reto Felder, von Flühli, in Dottikon, COO «Investment Management»
- Ricardo Ferreira, von Unterägeri, in Unterägeri, COO «Mandate»
- Jerome Pluznik, von Gänsbrunnen, in Zürich, Head Legal & Compliance
- Deniz Gian Orga, von Solothurn, in Uitikon Waldegg, COO SPA Anlagestiftung und CIO «SPA Immobilien Schweiz»

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 «Assetmanagement Akara» wird durch Jacqueline Barth, 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 an die Swiss Prime Site Management AG, Zug, delegiert.

Die kaufmännische Liegenschaftsbewirtschaftung ist an die Huwiler Services AG, Ostermündigen, delegiert. Die technische Liegenschaftsbewirtschaftung erfolgt entweder durch die Fondsleitung selbst oder wird – von Fall zu Fall – an spezialisierte externe Liegenschaftsbewirtschaftler 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 auf den Halbjahresabschluss 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, Poststrasse 4a, 6300 Zug, Telefon +41 58 317 17 98; E-Mail: investorservices@sps.swiss bezogen werden.

Zug, 4. November 2024
Swiss Prime Site Solutions AG



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Anhang 1

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30.06.2024



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30.06.2024

Akara Swiss Diversity
Property Fund PK

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

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.

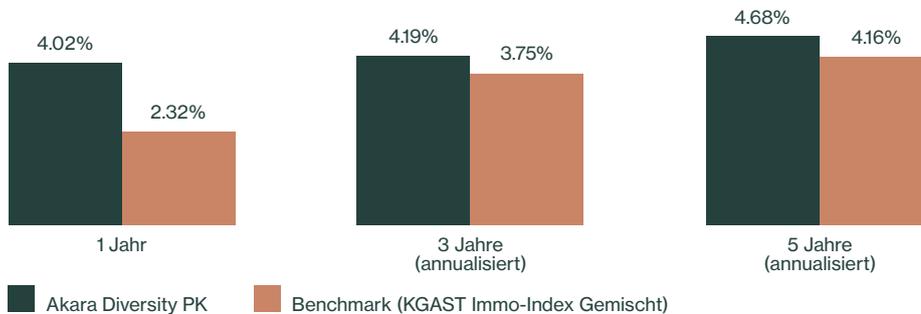
Inhalt

04	Wichtiges in Kürze
05	Fondsinformationen und Organisation
08	Tätigkeitsbericht
11	Portfoliostruktur
16	Nachhaltigkeit
20	Geschäftsgang
24	Abschlusszahlen
29	Anhang
30	Inventar
44	Bescheinigungen

Wichtigstes in Kürze

		01.01.2024– 30.06.2024	01.01.2023– 30.06.2023
Eckdaten			
Ausgabe neuer Fondsanteile	Anzahl	39 933	13 024
Anteile im Umlauf	Anzahl	1 755 219	1 617 219
Inventarwert pro Anteil	CHF	1 126.89	1 117.86
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	1 104.33	1 095.50
Durchschnittlicher Diskontierungs- Kapitalisierungssatz	%	2.68/2.75	2.59/2.66
Vermögensrechnung			
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2 774 611 000	2 581 798 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	2 833 810 701	2 626 720 779
Fremdfinanzierungsquote	%	27.33	28.47
Fremdkapitalquote	%	30.20	31.18
Verzinsung des Fremdkapitals	%	1.52	1.64
Restlaufzeit des Fremdkapitals	Jahre	2.95	2.87
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	1 977 938 378	1 807 822 746
Erfolgsrechnung			
Nettoertrag	CHF	28 803 068	23 884 798
Mietzinseinnahmen	CHF	45 532 285	39 000 698
Mietausfallrate	%	2.51	3.60
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	4.62	3.97
Rendite und Performance			
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2.05	0.79
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	1.71	0.75
Anlagerendite	%	2.12	0.82
Bruttorendite [SOLL] der fertigen Bauten	%	3.94	3.73
Nettorendite der fertigen Bauten	%	3.17	2.86
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	75.47	72.54
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER_{REF} GAV)	%	0.526	0.526
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER_{REF} NAV)	%	0.752	0.741

Anlagerendite vs. Benchmark



Fondsinformationen und Organisation

Fondsinformationen

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
Fondsleitung	Swiss Prime Site Solutions AG, Zug

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 (AG), Präsident (gleichzeitig Group General Counsel Swiss Prime Site AG, Zug, sowie Präsident des Verwaltungsrats der folgenden Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Akara Property Development AG, Zug, Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug, Fundamenta Consulting AG, Zug, Fundamenta Group Immobilien Holding AG, Zug, als auch Vorsitzender des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München)
- 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, Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug, Fundamenta Consulting AG, Zug, Fundamenta Group Immobilien Holding AG, Zug, Jelmoli AG, Zürich, Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich, Swiss Prime Site Finance AG, Zug, Swiss Prime Site Management AG, Zug, als auch Mitglied des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München); 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)

Operative Umsetzung



Anastasius Tschopp
CEO (CIO ad interim)



Bernhard Rychen
CFO



Jerome Pluznik
Head Legal & Compliance



Monika Gadola Hug
Head Client Relations



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 (ZG), CEO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug, sowie Mitglied der Gruppenleitung der Swiss Prime Site-Gruppe, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug, Fundamenta Consulting AG, Zug, als auch Mitglied des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München)
- Philippe Brändle, von Mosnang, in Zürich, CFO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug) bis zum 31. März 2024
- Bernhard Rychen, von Wilderswil, in Zug, CFO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug) ab 1. April 2024
- Jerome Pluznik, von Gänsbrunnen (SO), in Zürich, Head Legal & Compliance (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)
- Reto Felder, von Flühli, in Dottikon (AG), 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	Swiss Prime Site Management AG, Zug
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 30.05.2024: Salesforce, SFDC Ireland Ltd., Dublin Ab 01.05.2024: Swiss Prime Site Management AG, Zug mit Software MS Dynamics 365

Tätigkeitsbericht der Fondsleitung

Wir freuen uns, Ihnen den Halbjahresbericht 2024 des Akara Diversity PK vorzustellen. Der Abschluss umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2024 und bildet Bestandteil des achten Geschäftsjahres, welches am 31. Dezember 2024 endet.

Highlights

- **Steigerung der Nettorendite der fertigen Bauten** auf 3.17% (HJ 2023: 2.86%)
- **Senkung der Leerstandsquote** auf ein Rekordtief von 1.85% (HJ 2023: 3.55%)
- **1.70% Outperformance KGAST Index Gemischt** auf 1 Jahr gerechnet
- **Senkung der Fremdfinanzierungsquote** auf 27.33% (HJ 2023: 28.47%)
- **Realisierte Kapitalgewinne** aufgrund von Verkäufen von CHF 10.95 Mio. (HJ 2023: CHF 0 Mio.)
- **Erhöhung der EBIT-Marge** auf 75.47% (HJ 2023: 72.54%)
- **Erhöhung Anteil langfristiger Hypotheken** auf 57.91% (HJ 2023: 35.73%)

Allgemeines

Die Anlagerendite für das erste Halbjahr 2024 beträgt 2.12%. Diese setzt sich zusammen aus einer stabilen Cashflow-Rendite von 1.49% und einer Wertänderungsrendite von 0.63%. Seit Lancierung resultiert eine kumulierte Überperformance von 7.88% gegenüber dem KGAST Immo-Index Gemischt. Die ansprechende und steuerbefreite Ausschüttungsrendite befindet sich mit 3.03% (2023) im Zielrahmen der Vorjahre und wurde im April 2024 an die Investoren ausgegeben.

Der Akara Diversity PK bewährt sich weiterhin als attraktive Investitionsmöglichkeit und geniesst ein unverändert hohes Vertrauen. Mit der 12. Kapitalerhöhung im Mai/Juni 2024 flossen dem Fonds CHF 44.94 Mio. neues Eigenkapital zu. Der Anlegerkreis besteht aus rund 198 Investoren. Wir freuen uns, Ihnen im zweiten Halbjahr 2024 eine nächste Investitionsmöglichkeit anbieten zu können. Details dazu folgen zu gegebener Zeit.

Portfolio Management

Auch im ersten Halbjahr 2024 wurde das Portfolio im Rahmen des bewährten «Buy-and-Manage»-Ansatzes weiterentwickelt. Neben gezielten strategischen Käufen und Verkäufen konnte der Akara Diversity PK zudem dank betrieblichen Verbesserungen und erfolgreichen Neuvermietungen die Performance weiter steigern. Dies führte zu einer Erhöhung der Nettorendite auf den fertigen Bauten auf 3.17% per 30. Juni 2024. Gleichzeitig konnte die durchschnittliche Objektgrösse gesteigert werden. Per Bilanzstichtag verteilt sich das Portfolio auf 148 Bestandsliegenschaften und 10 Bauprojekte mit einem totalen Verkehrswert von CHF 2.8 Mrd. Die Leerstandsquote konnte weiter reduziert werden, und zwar um 170 Basispunkte auf 1.85% im Vergleich zum Vorjahr. Gleichzeitig verzeichneten wir eine erfreuliche Steigerung des Nettoertrags um 16% gegenüber dem zweiten Halbjahr 2023. Diese positiven Entwicklungen sind das Ergebnis unserer strategischen Portfolioanpassungen und unserer kontinuierlichen Bemühungen, die Rentabilität zu steigern.

Dass auch langfristig Potenzial besteht, zeigt eine Analyse unseres unabhängigen Schätzungsexperten per 30.06.2024: nach Investitionen liegen die Marktmieten für Wohnnutzungen im Bestandsportfolio des Akara Diversity PK gemäss PwC-Benchmark zwischen dem 60%- und 70%-Quantil. Die aktuellen Sollmieten liegen dagegen erst im 40%- bis 50%-Quantil.

Im Akara Tower in Baden sind alle Wohnungen sowie etwa 97% der Geschäftsflächen erfolgreich vermietet. Neue Mietverträge wurden mit renommierten Unternehmen wie Helsana, Howald Architekten GmbH und Star-Power Europe AG abgeschlossen. Für das geplante Neubauprojekt an der Winterthurerstrasse in Zürich, das ab 2028 bezugsfertig sein wird, haben wir den Grossverteiler Coop als Mieter für ca. 700 m² Verkaufsfläche und 500 m² Lager-/Nebenflächen (Mietdauer: 20 Jahre) gewonnen.

Acquisition & Sales

Im Berichtszeitraum haben wir vier Liegenschaften im Gesamtwert von rund CHF 120 Mio. akquiriert und sechs Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 86 Mio. veräussert sowie ein weiterer Verkauf (Eigentumsübertragung per 01.07.2024) beurkundet.

Bei den zugekauften Objekten handelt es sich um Liegenschaften mit vorwiegend kommerzieller Nutzung in Mendrisio (TI), Montagny-près-Yverdon (VD), Cointrin (GE) und Muri (AG). Die Objekte sind allesamt vollvermietet und verfügen über langjährige, bonitätsstarke Mieter. Bei zwei der vier Liegenschaften handelte es sich um Sale-and-Lease Back-Transaktionen. Die mit dem jeweiligen Ankermieter verhandelten Mietverträge sind zu 100% indexiert und wurden über eine Dauer von 15 Jahren mit drei zusätzlichen Verlängerungsoptionen zu gleichen Konditionen abgeschlossen. Darüber hinaus wurden mit den Akquisitionen die Bestrebungen im Bereich ESG gestärkt: Die beiden Liegenschaften in Muri und in Mendrisio verfügen jeweils über eine PV-Anlage, jene in Muri zudem über eine CO₂-neutrale Wärmeproduktion. Darüber hinaus weist die Liegenschaft in Cointrin eine Minergie-Zertifizierung auf.

Im ersten Halbjahr 2024 haben wir die aus Privatvermögen gesteuerte und weiter anhaltende Nachfrage nach kleineren Wohnliegenschaften in den Kantonen Zürich, Zug und Bern genutzt und fünf Liegenschaften unter CHF 10 Mio. verkauft sowie einen weiteren Verkauf in diesem Segment beurkundet. Der Verkauf der Wohnliegenschaft in Meyrin (GE) erfolgte zu einem attraktiven Verkaufspreis und trägt wesentlich zum erzielten Kapitalgewinn von rund CHF 11 Mio. bei.

Insgesamt konnte durch die erfolgten Transaktionen zur Erhöhung des durchschnittlichen WAULTS, der durchschnittlichen Brutto- sowie der Nettorendite beigetragen werden.

Entwicklung & Bauherrentreuhand

Im ersten Halbjahr 2024 wurde die Entwicklung und Umsetzung von Bauprojekten aktiv vorangetrieben. Es wurden insgesamt 23 Projektentwicklungen bearbeitet. Von diesen Projekten wurde für vier ein Baugesuch eingereicht.

Die vier Wohnhäuser «Leo» der ersten Etappe des Projekts «Leuen Waldegg» mit insgesamt 99 Wohnungen (SNBS Gold) werden zwischen dem 1. September 2024 und dem 5. Oktober 2024 bezogen und sind bereits voll vermietet.

Zusätzlich wurden zwei Neubauprojekte abgeschlossen: Das Gebäude an der Oberwiesenstrasse 63 mit 11 Wohnungen sowie das Gebäude an der Moosstrasse 39 (SGNI Gold) mit 28 Wohnungen in Zürich. Beide Projekte wurden im Frühling 2024 fertiggestellt und von den Mietern vollständig bezogen. Ebenfalls im Frühling 2024 wurde die Totalsanierung mit Dachstockausbau an der Dörflistrasse 115 in Zürich Oerlikon abgeschlossen und ist nun vollvermietet. Die Liegenschaften an der Oberwiesenstrasse und Dörflistrasse in Zürich wurden im Juni 2024 vollvermietet verkauft.

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.



Foto: Uitikon-Waldegg, Leuengasse 26–36

Portfoliostruktur

Per 30. Juni 2024

158

Objekte im Eigentum

4

Zukäufe 2024

2 775 Mio. CHF

Verkehrswert

97 Mio. CHF

Mietertrag SOLL p.a.

18 Mio. CHF

Ø Objektivolumen

433 089 m²

Mietfläche

4.15

Ø Lagerating

4.62 Jahre

WAULT

53 %

Wohnen

[SOLL-Mietertrag]

12 %

Bauland

[Verkehrswert]

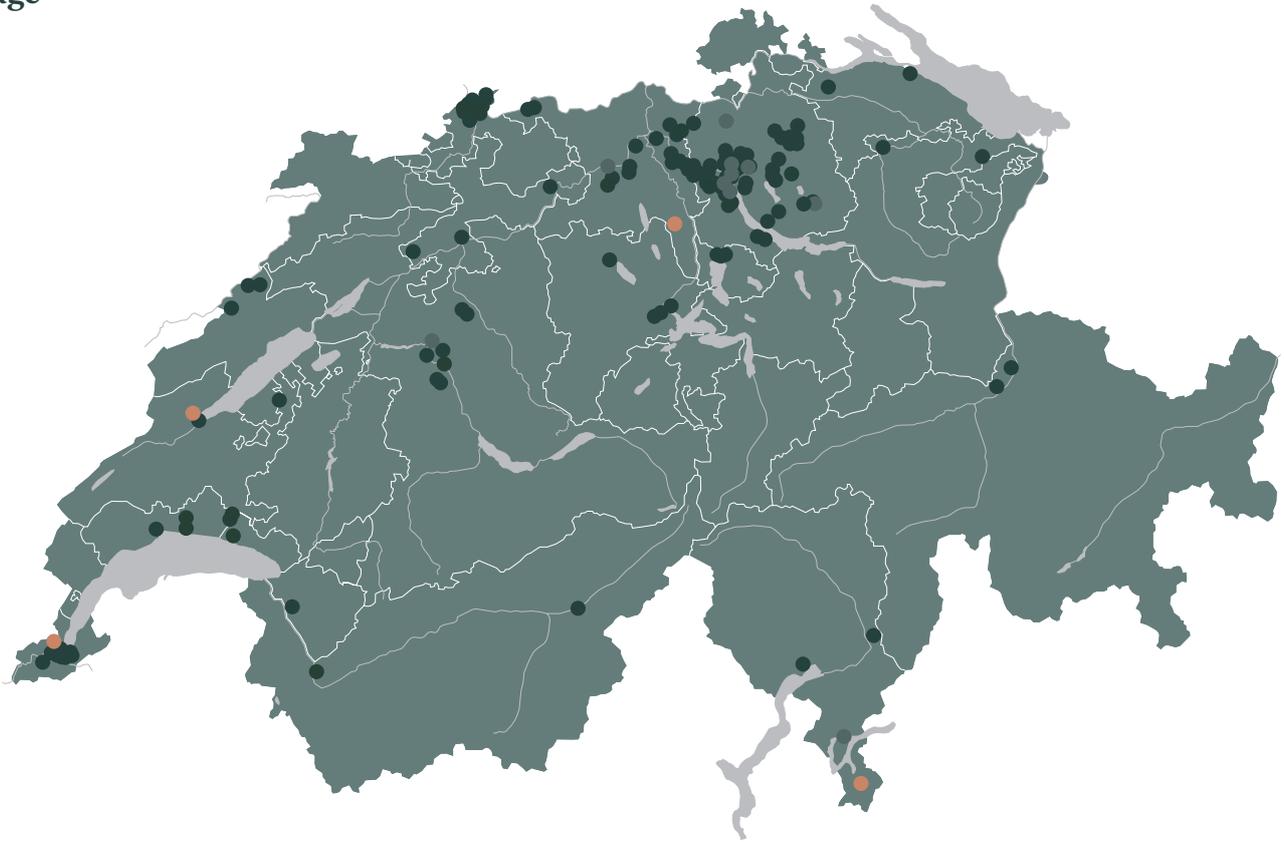
2 972

Wohnungen

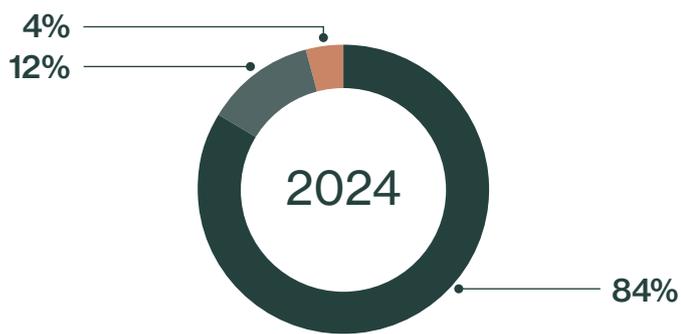
241 972 m²

Kommerzfläche

Lage



Zusammensetzung
(auf Basis Verkehrswert)

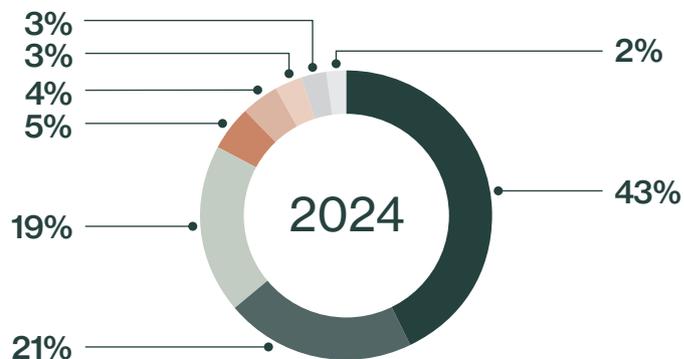


- 144 Liegenschaften Portfolio
- 10 Bauland/Projekte Portfolio
- 4 Liegenschaften Kauf 2024
- 0 Bauland/Projekte Kauf 2024

Verteilung nach Regionen (auf Basis Verkehrswert)

	31.12.2029*	30.06.2024	30.06.2023
■ Zürich	46%	43%	48%
■ Nordwestschweiz	20%	21%	21%
■ Genfersee	18%	19%	16%
■ Südschweiz	4%	5%	4%
■ Westschweiz	4%	4%	3%
■ Bern	3%	3%	4%
■ Zentralschweiz	3%	3%	3%
■ Ostschweiz	2%	2%	1%

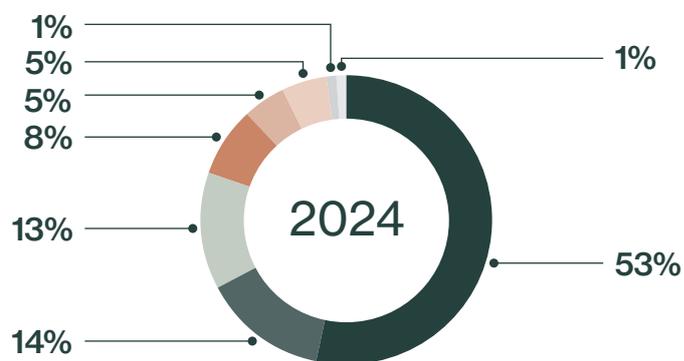
* nach Fertigstellung der Bauten



Verteilung nach Nutzungsarten (auf Basis Soll-Mietertrag)

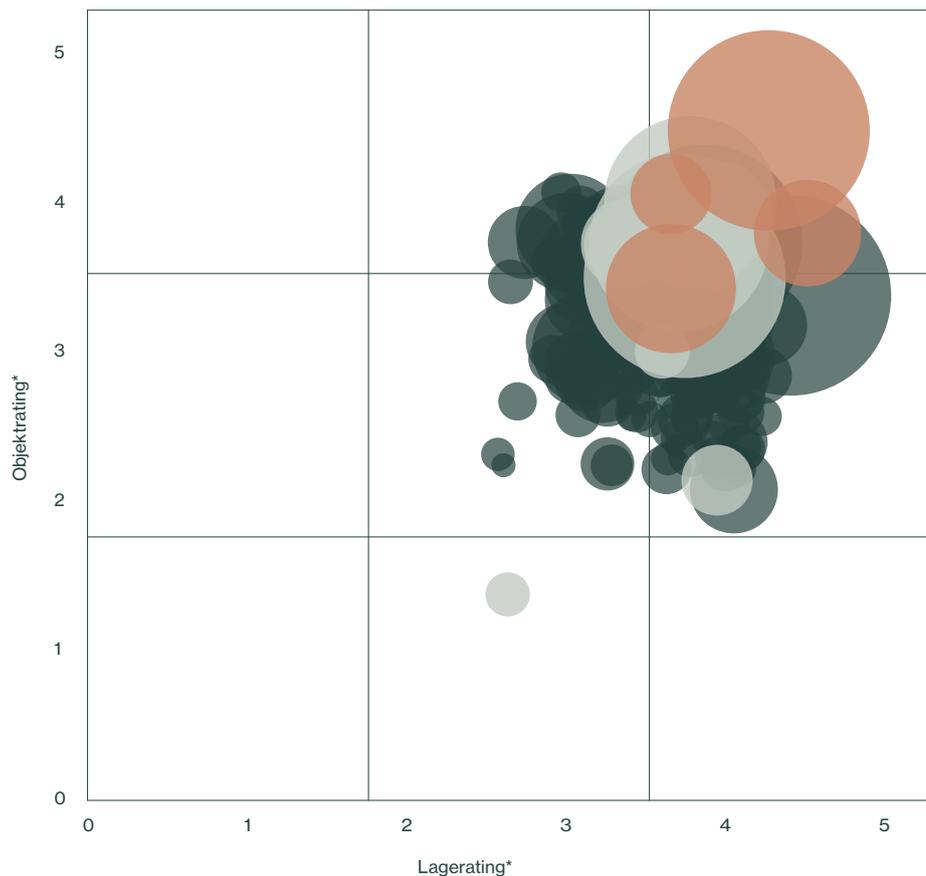
	31.12.2029*	30.06.2024	30.06.2023
■ Wohnen	57%	53%	53%
■ Büro/Verwaltung	12%	14%	13%
■ Gewerbe/Industrie	11%	13%	13%
■ Handel/Verkauf	7%	8%	9%
■ Parking	6%	5%	5%
■ Lager/Archiv	4%	5%	5%
■ Sonstiges	2%	1%	1%
■ Gastro	1%	1%	1%

* nach Fertigstellung der Bauten



Rating (auf Basis Verkehrswert)

	30.06.2024	30.06.2023
Ø Lagerating	4.15	4.16
Ø Objektrating	3.84	3.80

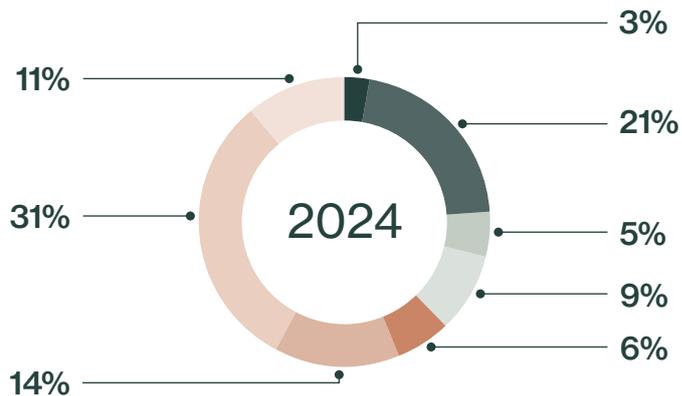


■ Liegenschaften Portfolio
 ■ Bauland/Projekte Portfolio
 ■ Liegenschaften Kauf 2024
 ■ Bauland/Projekte Kauf 2024

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

Kommerzielle Mietvertragslaufzeiten

	30.06.2024	30.06.2023
WAULT	4.62 Jahre	3.97 Jahre
■ Laufend	3.32%	5.75%
■ < Jahr	20.78%	2.05%
■ 1-2 Jahre	4.52%	13.93%
■ 2-3 Jahre	9.08%	21.09%
■ 3-4 Jahre	6.35%	13.59%
■ 4-5 Jahre	13.76%	10.52%
■ 5-10 Jahre	30.73%	24.83%
■ > 10 Jahre	11.46%	8.25%



Grosse laufende Projekte

Per 30. Juni 2024

Grundstück ¹ in Mio. CHF	2024	2025	2026	2027	2028	Volumen at cost	Volumen ausstehend	Projekt- volumen (Prognose) ²	Nettomiete [SOLL] ³
Paradiso (TI), Riva Paradiso 18						24	4	28	0.8
Utikon-Waldegg (ZH), Leuengasse «Leo»						62	7	69	2.8
Utikon-Waldegg (ZH), Leuengasse «Leandro»						43	12	55	
Zürich (ZH), Moosstrasse 39						31	1	32	0.8
Zürich (ZH), Albisriederstrasse 166						7	9	16	0.7
Zürich (ZH), Winterthurerstrasse 703 / Ueberlandstrasse 370						95	125	220	7.3
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse						13	29	42	1.6
Total Investitionsvolumen						275	187	462	14

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

2) Inklusive Grundstück

3) Per Fertigstellung

Nachhaltigkeit

Ratings

GRESB

Swiss Prime Site Solutions hat im ersten Halbjahr 2024 mit dem Akara Diversity PK erneut am Assessment für den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. Die Ergebnisse werden für den Herbst 2024 erwartet.

PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment)

Im April 2024 wurden für das Portfolio des Akara Diversity PK Unterlagen zur Klimaverträglichkeitsprüfung für das PACTA eingereicht. Die PACTA-Klimatests verfolgen das Ziel, vergleichbare Transparenz bei der Klimaverträglichkeit sowohl der Anlageprodukte als auch der Finanzströme der Unternehmen zu schaffen.

REIDA-CO₂-Benchmark

Im zweiten Halbjahr wird Swiss Prime Site Solutions mit dem Akara Diversity PK wiederum am Assessment für den Real Estate Investment Data Association CO₂-Benchmark (REIDA-CO₂-Benchmark) teilnehmen.

UN PRI Signatory

Ebenfalls wird im zweiten Halbjahr die jährliche Berichterstattung der UN Principles for Responsible Investment (UNPRI) stattfinden. Die Ergebnisse werden im Winter 2024/2025 erwartet.

CO₂-Absenkpfad

Der anlässlich des Jahresberichts 2023 erstmals präsentierte CO₂-Absenkpfad für das Portfolio des Akara Diversity PK wird im zweiten Halbjahr 2024 aktualisiert.

Asset Management

Photovoltaikanlagen

Anfang 2023 wurde bei allen Liegenschaften im Portfolio des Akara Diversity PK geprüft, ob und in welchem Umfang sich die Dächer für die Erstellung einer Photovoltaikanlage eignen. Neben den acht bereits bestehenden und den vier Anlagen in Erstellung wurden im Rahmen einer Prüfung durch einen Fachpartner weitere Liegenschaften bezüglich Eignung für Photovoltaik analysiert. Im ersten Halbjahr 2024 wurde die Umsetzung für weitere fünf Anlagen mit einer erwarteten Produktionsmenge von ca. 1.5 Mio. kWh aufgegleist.

Energetische Betriebsoptimierungen

Nach erfolgreicher Betriebsoptimierung an der Liegenschaft Grubenstrasse 11 in Urtenen-Schönbühl (Reduktion Allgemeinstrom um ca. 25% und Wärmeverbrauch um ca. 13%) wurden neben der bereits laufenden Betriebsoptimierung an der Industriestrasse in Volketswil weitere Projekte für die Liegenschaften Bernerstrasse Nord 202–210 in Zürich, Stationsstrasse 57 in Nänikon sowie Riedstrasse 3/5 in Cham aufgegleist.

E-Ladestationen

Im Mai 2024 wurde mit AEW ein Rahmenvertrag für ein Contracting mit zur Installation von E-Ladestationen unterzeichnet. Alle Liegenschaften im Portfolio des Akara Diversity PK mit mehr als zehn Einstellhallen-Parkplätzen werden nun bei Bedarf seitens Mieter laufend mit E-Ladestationen ausgerüstet. AEW übernimmt dabei die Planung, Finanzierung und Errichtung, die Wartung und Instandhaltung sowie die Verrechnung an den Mieter.

Green Leases

Ein Green Lease, ein «grüner Mietvertrag», geht über die üblichen Vereinbarungen zwischen einem Immobilien-eigentümer und seiner Mieterschaft hinaus. Er regelt neben dem herkömmlichen Vertrag zusätzlich die nachhaltige Bewirtschaftung der Mietfläche. Sowohl Mieter wie auch Vermieter legen im Vertrag nicht nur ihre üblichen Rechte und Pflichten fest, sondern übernehmen auch gemeinsam Verantwortung für Nachhaltigkeit.

Für den Akara Diversity PK wurden im ersten Halbjahr 2024 die Grundlagen für Green Lease-Verträge erstellt. Mit verschiedenen Bestandsmietern wurden erste Gespräche geführt, ein Vertrag konnte bereits abgeschlossen werden.

Zertifizierungen von Bestandsliegenschaften

Aktuell liegt im Portfolio des Akara Diversity PK der Anteil an Liegenschaften mit einem Nachhaltigkeits-Zertifikat im einstelligen Prozentbereich. Eine sukzessive Erhöhung dieser Rate wird angestrebt. Im ersten Halbjahr 2024 wurde der Auftrag für die Durchführung einer ersten Zertifizierung mit dem System DGNB GiB (Gebäude im Betrieb) erteilt. Es ist angedacht, im zweiten Halbjahr neun weitere ausgewählte Bestandesliegenschaften aus dem Portfolio mit DGNB GiB zertifizieren zu lassen.

Development

Im ersten Halbjahr 2024 wurden für den Akara Diversity PK durch den Bereich Development schweizweit 23 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.

Kreislauffähigkeit

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 weiter nutzen, 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. 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.

Owner Trust

In Uitikon-Waldegg entstehen bis Mitte 2025 etappiert auf vier Baufeldern 17 drei- und vierstöckige Mehrfamilienhäuser. Die erste Etappe «Lea» wurde letzten Frühling fertig gestellt. Alle Häuser werden mit je einer Sole-Wasser-Wärmepumpen via Erdsonden sowie einer kontrollierten Lüftung mit Wärmerückgewinnung für ein umweltfreundliches Heizen sowie Eigenstromproduktion via Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von 118 kWp auf den Flachdächern betrieben. Die Umgebungsarbeiten sind abgeschlossen, welche als eine biodiverse naturnahe Umgebung geplant wurden, die auch einen wesentlichen Beitrag zur Erlangung des SNBS Platin-Labels (provisorisch) leistet.

Nachhaltigkeit

Die zweite Etappe «Leo» mit insgesamt 98 Wohnungen auf zwei Baufeldern ist nach SNBS Gold provisorisch zertifiziert. Diese wird diesen Sommer ebenfalls fertig gestellt und Ende September/Anfang Oktober durch die Mieter bezogen. Auch hier wurde eine Sole-Wasser-Wärmepumpe, eine kontrollierte Lüftung und eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 125 kWp zum nachhaltigen Betrieb installiert. In den Tiefgaragen «Lea» sind nach Mieterwunsch bislang zehn E-Mobilitäts-Ladestationen installiert worden, in der Tiefgarage «Leo» sind rund sechs Stück geplant.

Das Heizsystem der letzten und dritten Etappe «Leandro», welche als Stockwerkeigentum verkauft wird, ist ebenso wie die beiden ersten Etappen aufgebaut, inklusive einer Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 148 kWp. Hier wird eine Zertifizierung nach SNBS Gold / Platin angestrebt.

Bei allen kleineren und mittelgrossen Neubau- und Sanierungsobjekten wird jeweils geprüft, ob eine Zertifizierung und eine Photovoltaikanlage technisch machbar und finanziell sinnvoll sind.

Das Mehrfamilienhaus an der Moosstrasse 39 in Zürich, welches im Frühling 2024 fertig gestellt und durch die Mieter vollständig bezogen worden ist, wurde zum Beispiel nach SGNi Gold zertifiziert. Auch hier wurde eine Sole-Wasser-Wärmepumpe sowie eine kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung, sowie eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 24.4 kWp installiert. Auf Grund der vorbereiteten Grundinstallation können alle Tiefgaragenplätze nach Mieterwunsch mit E-Ladestationen ausgestattet werden.

Acquisitions & Sales

Acquisitions

Bei der Sale & Lease Back-Transaktion der Liegenschaft an der Luzernerstrasse 105+106 in Muri konnte erstmals ein Green Lease-Vertrag abgeschlossen werden. Dabei werden mit der Mieterschaft die Grundsätze für eine nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung vertraglich festgehalten.

Beim Kauf Avenue Louis Casai 58 in Cointrin handelt es sich um eine Minergie-zertifizierte Büroliegenschaft, in welcher die Stadt Genf als Ankermieterin ein Wohnheim für Flüchtlinge (Hospice Général) betreibt. Die ebenso eingemietete OAK Stiftung setzt sich mit ihren globalen Programmen in den Bereichen Menschenrechte, Umwelt und Housing ein.

Für die erworbenen Kommerzobjekte in En Chamard 35 in Montagny-près-Yverdon und an der Via San Martino 20 in Mendrisio wurden die gemäss technischer Bauteilalterung und Abnutzung empfohlenen Sanierungsmassnahmen in Bezug auf den CO₂-Absenkpfad einzeln beurteilt. Bei der Büroliegenschaft in Montagny-près-Yverdon wurden die Massnahmen gänzlich im expliziten Zeithorizont berücksichtigt. Beim Kauf der Gewerbeliegenschaft in Mendrisio, bei dem es sich um eine Sale & Lease Back-Transaktion handelte, wurden die Sanierungsmassnahmen in Abhängigkeit der Mietvertragsdauer entsprechend im impliziten Zeithorizont eingerechnet.

Sales

Bei den Verkaufstransaktionen wurden ebenfalls nachhaltige Kriterien berücksichtigt. Im Fall Rue de la Prulay 39 und 45 in Meyrin wurde die vorliegende Minergie-Zertifizierung den wirtschaftlichen Faktoren gegenübergestellt. Daraus resultierend sowie auch im Hinblick auf die vorliegenden Akquisitionsgelegenheiten wurde der Verkauf der Liegenschaft beschlossen.



Foto: Uitikon-Waldegg, Leuengasse 26–36

Geschäftsgang

1. Januar bis 30. Juni 2024

1.49%

Cashflow-Rendite

2.12%

Anlagerendite

0.526%

TER_{REF} GAV

0.752%

TER_{REF} NAV

41 Mio. CHF

Gesamterfolg

2.68%

Diskontierungssatz

2 834 Mio. CHF

Gesamtfondsvermögen (GAV)

1 978 Mio. CHF

Nettofondsvermögen (NAV)

45 Mio. CHF

Mittelzufluss durch
Kapitalerhöhung erstes Halbjahr 2024

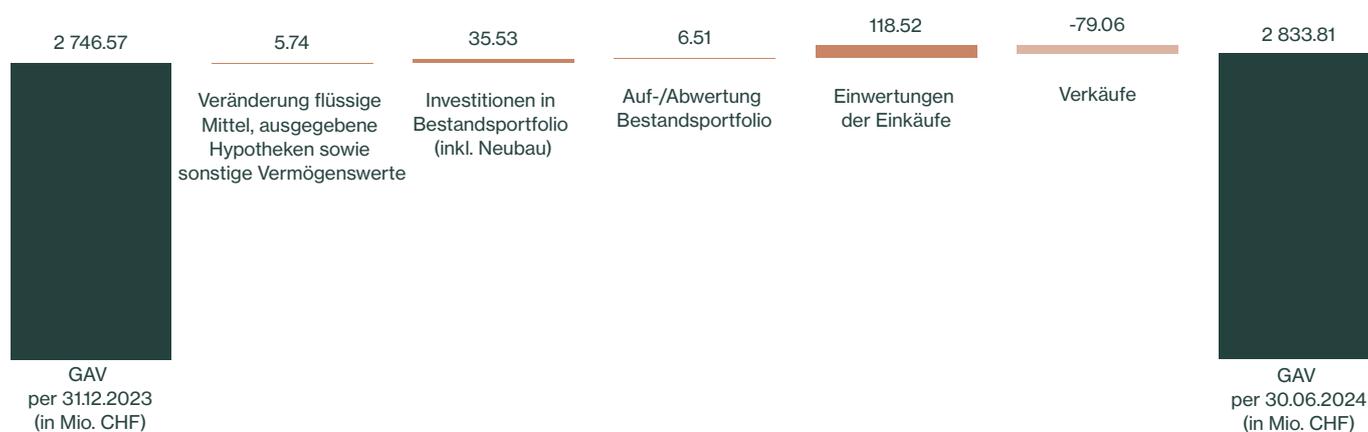
1 127 CHF

Inventarwert pro Anteil

Emissionen und Anteilsbestand

	Anzahl Anteile	Inventarwert / Anteil in CHF	NAV in Mio. CHF	Anzahl Anleger
Anfangsbestand: 31.12.2023	1 715 286	1 138.03	1 952	190
12. Kapitalerhöhung: 28.06.2024	39 933	1 125.44	45	8
Endbestand: 30.06.2024	1 755 219	1 126.89	1 978	198

Mittelverwendung



Rendite

	Gesamt-portfolio 2024	Bestandsportfolio 2024 (Like for Like)
Bruttorendite der fertigen Bauten [SOLL]		
Durchschnitt	3.94%	3.89%

Diskontierungssatz

	Gesamt-portfolio 2024	Bestandsportfolio 2024 (Like for Like)
Diskontierungssatz		
Durchschnitt	2.68%	2.65%

Kostenstruktur

	TER GAV	TER NAV
Zielspanne Peergroup	0.40%–0.60%	0.60%–0.80%
TER _{REF} Akara Diversity PK	0.526%	0.752%



Foto: Uitikon-Waldegg, Leuengasse 26-36

Abschlusszahlen

Vermögensrechnung

Aktiven in CHF		30.06.2024	30.06.2023
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		10 069 163	5 966 228
Grundstücke			
– Wohnbauten		1 260 949 000	1 305 579 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften		828 182 000	652 429 000
– Gemischte Bauten		339 624 000	195 209 000
– Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		345 856 000	428 581 000
Total Grundstücke		2 774 611 000	2 581 798 000
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen		10 000 000	11 642 180
Sonstige Vermögenswerte	[1]	39 130 538	27 314 370
Gesamtfondsvermögen		2 833 810 701	2 626 720 779
Passiven in CHF		30.06.2024	30.06.2023
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		–319 155 000	–472 483 250
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	[2]	–53 800 755	–40 325 796
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		–372 955 755	–512 809 046
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		–439 103 750	–262 659 250
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	[3]	–5 993 737	–5 921 737
Total langfristige Verbindlichkeiten		–445 097 487	–268 580 987
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		2 015 757 459	1 845 330 746
Geschätzte Liquidationssteuern		–37 819 081	–37 508 000
Nettofondsvermögen		1 977 938 378	1 807 822 746

[1] In den sonstigen Vermögenswerten sind Forderungen gegenüber Mietern (TCHF 5 449, Vorjahr TCHF 2 179), Wertberichtigungen auf Forderungen (TCHF –1 041, Vorjahr TCHF –903), aktive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 11 868, Vorjahr TCHF 6 042), aktivierte Nebenkosten (TCHF 15 892, Vorjahr TCHF 16 490) und übrige Forderungen (TCHF 6 962, Vorjahr TCHF 3 506) enthalten.

[2] Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Mietverträgen (TCHF 2 197, Vorjahr TCHF 1 221), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TCHF 1 787, Vorjahr TCHF 2 089), Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 6 541, Vorjahr TCHF 895), passive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 24 427, Vorjahr TCHF 17 362), aufgelaufene Akontozahlungen für Nebenkostenabrechnungen (TCHF 14 680, Vorjahr TCHF 15 120) und übrige Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen (TCHF 4 168, Vorjahr TCHF 3 639). In den Verbindlichkeiten aus Käufen sind noch Anzahlungen über TCHF 5 357 für den Verkauf in Höri enthalten.

[3] Die langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 5 994, Vorjahr TCHF 5 922).

Anzahl Anteile im Umlauf	01.01.2024– 30.06.2024	01.01.2023– 30.06.2023
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	1 715 286	1 604 195
Ausgegebene Anteile	39 933	13 024
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	1 755 219	1 617 219
Nettoinventarwert pro Anteil	1 126.89	1 117.86
Veränderung des Nettofondsvermögens in CHF	01.01.2024– 30.06.2024	01.01.2023– 30.06.2023
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	1 952 054 456	1 834 108 554
Ausschüttung	–59 177 367	–55 344 728
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	44 067 263	14 441 272
Gesamterfolg	40 994 026	14 617 647
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	1 977 938 378	1 807 822 746
Informationen zur Bilanz in CHF	30.06.2024	30.06.2023
Anzahl gekündigte Anteile in der Rechnungsperiode	0	0

Erfolgsrechnung

Ertrag in CHF		01.01.2024– 30.06.2024	01.01.2023– 30.06.2023
Erträge der Bank- und Postguthaben		4 384	761
Mietzinseinnahmen		45 532 285	39 000 698
Aktivierte Bauzinsen		1 533 859	2 741 239
Sonstige Erträge	[1]	811 778	583 861
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen		651 307	191 583
Total Ertrag		48 533 613	42 518 143
		01.01.2024– 30.06.2024	01.01.2023– 30.06.2023
Aufwand in CHF			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten		–6 320 687	–4 555 610
Sonstige Passivzinsen	[2]	–154 738	–154 080
Unterhalt und Reparaturen		–2 989 766	–3 676 924
Liegenschaftsverwaltung:			
– Liegenschaftsaufwand		–2 064 255	–2 459 327
– Verwaltungsaufwand	[3]	0	0
Steuern und Abgaben:			
– Liegenschaftssteuern		–679 448	–705 372
– Gewinn- und Kapitalsteuern		–42 762	–61 263
– Abgaben		0	0
Revisionsaufwand		–74 924	–78 011
Schätzungsaufwand		–135 792	–121 302
Reglementarische Vergütungen an:			
– die Fondsleitung	[4]	–4 620 270	–4 558 011
– die Depotbank		–506 964	–502 988
– die Immobilienverwaltungen		–1 951 950	–1 696 139
Sonstige Aufwendungen		–188 989	–64 318
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen		0	0
Total Aufwand		–19 730 545	–18 633 345
Nettoertrag		28 803 068	23 884 798
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		10 954 086	0
Realisierter Erfolg		39 757 154	23 884 798
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		–8 519 047	–13 369 151
Veränderungen der Liquidationssteuern		9 755 919	4 102 000
Gesamterfolg		40 994 026	14 617 647

[1] In den sonstigen Erträgen sind die Nebenkostenpauschalen zu Gunsten des Fondsvermögens enthalten, die bei der Kapitalerhöhung vom Juni 2024 (TCHF 224, Vorjahr TCHF 73) erhoben wurden. Weiter sind unter dieser Position Darlehenszinsen (TCHF 259, Vorjahr TCHF 147), Einnahmen aus Weiterverrechnungen (TCHF 81, Vorjahr TCHF 215) und übrige Erträge (TCHF 248, Vorjahr TCHF 149) ausgewiesen.

[2] Die sonstigen Passivzinsen beinhalten die Baurechtszinsen (TCHF 152, Vorjahr TCHF 145) sowie übrige Passivzinsen (TCHF 3 Vorjahr TCHF 9).

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

[4] Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung enthalten die Verwaltungskommission von 0.34% des durchschnittlichen GAV (Vorjahr 0.35%).



Foto: Uitikon-Waldegg, Leuengasse 26–36



Foto: Uitikon-Waldegg, Leuengasse 26-36

Anhang

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2024

Zusammenfassung

Objektkategorie in CHF	Gestehungskosten		Verkehrswert		Bruttoertrag (Miettrag IST)	
Wohnen	1 195 531 736	44.8%	1 260 949 000	45.4%	21 157 081	44.7%
– davon Baurecht	21 683 426		25 259 000		629 508	
– davon Stockwerkeigentum	29 299 634		33 913 000		740 396	
Kommerziell	848 976 931	31.8%	828 182 000	29.8%	20 097 781	42.5%
– davon Baurecht	24 078 800		25 157 000		1 224 380	
– davon Stockwerkeigentum	26 445 627		27 407 000		668 457	
Gemischte Nutzung	323 546 646	12.1%	339 624 000	12.2%	5 717 656	12.1%
– davon Baurecht	0		0		0	
– davon Stockwerkeigentum	0		0		0	
Bauland (inkl. Abbruchobjekte / angefangene Bauten)	299 311 702	11.3%	345 856 000	12.6%	350 696	0.7%
– davon Baurecht	0		0		0	
– davon Stockwerkeigentum	0		0		0	
Total	2 667 367 015		2 774 611 000		47 323 214	

Kanton	Ort	Strasse	Eigentums- form*	Erwerbs- datum	Baujahr	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrs- wert CHF	Grundstücks- fläche m²	Mietfläche** m²	Mietertrag [SOLL]*** CHF	Mietzins- ausfälle*** CHF	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST]) CHF	Lagerating	Objektrating
WOHNBAUTEN														
AG	Aarau	General Guisan-Strasse 31	AEG	03.04.2019	1963	26 499 949	29 383 000	5 112	4 883	527 106	2 923	524 182	4.08	3.87
AG	Baden	Mellingerstrasse 142+144	AEG	30.06.2020	1960	10 660 096	11 518 000	2 176	1 968	224 219	14 455	209 764	4.03	3.60
AG	Birmenstorf	Chileweg 2-6	AEG	05.11.2019	1972	8 242 529	8 627 000	2 971	1 839	183 551	472	183 079	3.72	3.73
AG	Brugg	Hafnerweg 6	AEG	02.08.2017	1966	12 894 431	13 436 000	2 458	2 169	247 543	3 622	243 921	3.64	4.03
AG	Lenzburg	Kirchgasse 4 / Oberer Scheunenweg 8	AEG	15.12.2016	2017	2 728 941	3 002 000	115	501	57 574	-40	57 614	4.31	3.96
AG	Neuenhof	Kappelstrasse 3+5	AEG	15.11.2019	1961	7 726 361	7 478 000	1 564	1 028	138 380	-5 004	143 384	3.01	4.01
AG	Suhr	Roggenweg 6-12	AEG	28.06.2022	1967	12 283 444	12 119 000	5 388	2 608	248 372	5 955	242 416	3.59	3.44
AG	Wettingen	Landstrasse 154+156	AEG	02.04.2020	1953	6 659 601	6 950 000	1 071	896	125 409	-2	125 411	3.98	3.78
AG	Wildeggen	Bruggerstrasse 9a-9g	STWE	02.02.2021	1989	21 400 047	21 495 000	10 560	5 956	562 445	1 318	561 127	3.39	3.57
BE	Bern	Elfenauweg 29	AEG	01.04.2022	1948	6 449 838	5 833 000	975	684	93 910	0	93 910	4.39	3.67
BE	Liebefeld	Könizstrasse 188-192	AEG	01.11.2017	1951	8 270 974	8 603 000	2 432	1 772	175 137	-1 392	176 529	4.18	2.94
BE	Liebefeld	Könizstrasse 213	AEG	01.11.2017	1937	2 017 451	1 765 000	716	364	42 678	-279	42 957	4.18	2.81
BE	Niederwangen b. Bern	Brüggbühlstrasse 70-76	STWE	01.11.2017	1991	7 899 587	12 418 000	3 975	1 902	194 973	15 704	179 269	4.32	3.41
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 26	AEG	30.01.2017	2021	8 642 052	8 041 000	2 000	1 210	166 787	5 212	161 576	3.32	4.16
BL	Binningen	Hauptstrasse 116	AEG	09.02.2021	1953	6 356 833	6 589 000	406	1 010	117 625	-195	117 820	4.23	2.86
BL	Birsfelden	Baumgartenweg 5-10	AEG	03.01.2022	1959	28 400 839	26 838 000	3 608	3 301	452 456	29 140	423 316	4.07	3.48
BS	Basel	Dornacherstrasse 117+119	AEG	27.11.2019	1973	14 394 681	13 669 000	721	1 756	216 746	9 792	206 955	4.39	3.44
BS	Basel	Eisenbahnweg 10	AEG	15.04.2021	1934	4 574 005	4 136 000	383	697	81 615	-28	81 643	4.39	3.15
BS	Basel	Güterstrasse 79	AEG	06.10.2020	1976	10 677 921	11 205 000	415	1 156	183 401	-6 944	190 345	4.37	3.61
BS	Basel	Hegenheimerstrasse 131	AEG	15.04.2021	1925	2 841 593	2 487 000	157	393	47 652	738	46 914	4.39	3.35
BS	Basel	In den Ziegelhöfen 149	AEG	30.12.2019	1943	4 377 632	4 164 000	582	615	66 717	3 924	62 793	4.57	3.79
BS	Basel	Lothringerstrasse 80+82	AEG	01.11.2021	1959	8 040 494	7 199 000	567	1 337	131 749	10 029	121 720	4.56	2.98
BS	Basel	Riehenring 147	AEG	01.09.2017	1966	8 338 122	12 418 000	374	1 191	194 534	6 419	188 115	4.39	4.46
BS	Riehen	Lörracherstrasse 68 / Friedhofweg 1+3	AEG	02.09.2019	1961	16 087 659	16 179 000	996	2 580	298 112	3 798	294 313	3.65	3.60
GE	Bernex	Chemin Sous-le-Têt 20-26	AEG	30.05.2018	1970	22 949 894	26 791 000	3 534	2 911	484 711	7 716	476 995	3.92	3.88
GE	Carouge	Route des Acacias 36	AEG	01.10.2022	1963	36 844 953	45 559 000	1 110	4 616	752 786	4 971	747 815	4.21	3.77
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 22	AEG	24.03.2022	1890	17 306 296	15 362 000	301	1 388	223 509	10 276	213 233	4.53	3.95
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 33	AEG	30.05.2018	1945	19 916 229	22 128 000	422	1 795	325 974	9 854	316 120	4.36	3.85
GE	Genf	Boulevard de la Cluse 20	AEG	30.05.2018	1919	14 288 555	13 719 000	292	1 160	211 820	-6 425	218 245	4.09	3.86
GE	Genf	Rue Charles-Giron 1	AEG	06.12.2021	1910	17 247 047	17 092 000	352	1 430	233 388	0	233 388	4.64	3.94
GE	Genf	Rue Charles-Giron 8	AEG	11.04.2017	1915	10 820 891	12 021 000	438	1 256	179 381	-1 816	181 197	4.81	3.32
GE	Genf	Rue de Carouge 89	AEG	30.05.2018	1919	14 580 272	16 427 000	282	1 326	219 700	8 911	210 789	4.31	3.88
GE	Genf	Rue des Eaux-Vives 110+112	AEG	04.04.2019	1981	25 056 815	26 833 000	303	2 017	408 239	11 494	396 745	4.59	3.47
GE	Genf	Rue du Clos 3 / Rue de l'Indiennerie 3	AEG	30.05.2018	1960	15 419 989	17 490 000	686	1 301	269 212	11 055	258 157	4.65	4.13
GE	Genf	Rue du Prieuré 37	AEG	30.05.2018	1919	14 601 238	17 044 000	396	1 354	233 545	1 649	231 896	4.48	3.42
GE	Genf	Rue Henri-Veyrassat 10	AEG	31.05.2022	1930	14 275 275	12 719 000	223	1 106	187 556	2 325	185 231	4.48	3.91
GE	Genf	Rue Schaub 9	AEG	03.12.2020	1900	10 715 016	9 965 000	229	1 004	160 977	6 115	154 863	4.64	3.16
GR	Chur	Kasernenstrasse 129+131	AEG	18.12.2020	1959	6 462 819	6 092 000	1 644	1 595	130 281	-136	130 417	4.05	3.51
GR	Chur	Ringstrasse 103-107	AEG	21.10.2021	1959	9 089 737	8 741 000	3 037	1 749	197 459	-257	197 716	4.23	3.15
LU	Dagmersellen	Lindengarten 7	AEG	01.12.2019	2017	8 162 422	8 793 000	464	1 342	162 503	1 626	160 877	3.51	4.54
LU	Luzern	Grünauring 19	AEG	13.09.2019	1974	5 229 921	5 224 000	1 240	855	121 314	51	121 263	3.92	3.72
LU	Luzern	Rosenbergweg 4+6	AEG	14.05.2019	1986	7 834 931	8 139 000	3 222	1 341	139 640	-110	139 750	4.44	3.36
LU	Luzern	Sagenmattstrasse 20+20a	AEG	05.08.2019	1943	8 058 065	9 111 000	1 278	1 092	150 671	504	150 168	4.27	3.48
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue des Crêtets 116+118	AEG	30.05.2018	1967	7 088 492	7 419 000	3 558	2 840	240 254	25 819	214 435	3.49	3.03
NE	Neuchâtel	Rue de L'Orée 32, 34/36, 40/42	AEG	31.12.2023	1956	26 164 424	25 128 000	4 540	4 846	476 531	9 893	466 637	4.27	3.91
NE	Neuchâtel	Rue des Cèdres 1/3, 2/4, 5/11	AEG	31.12.2023	1966	40 499 172	39 050 000	10 033	7 328	676 870	25 142	651 728	3.92	3.82
SG	St. Gallen	Oberstrasse 79+81	AEG	06.04.2017	1920	3 600 579	3 850 000	635	666	74 880	-108	74 988	4.06	3.88
SO	Grenchen	Haldenstrasse 50-54	AEG	06.10.2017	2015	8 416 366	8 820 000	1 816	1 558	166 809	8 905	157 904	3.60	4.15
SO	Solothurn	Erlenweg 30+32	AEG	01.11.2017	1951	3 173 820	3 267 000	1 904	786	71 625	3 193	68 432	3.87	3.02
SO	Wangen	Bahnhofplatz 3a-d	AEG	16.05.2017	2019	17 398 117	19 965 000	5 224	3 248	408 813	24 073	384 740	3.11	4.30
TG	Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 10-16	AEG	30.03.2021	1960	16 830 862	17 846 000	2 960	2 803	333 349	117	333 232	4.25	4.00
TI	Locarno	Via Bartolomeo Varenna 20a+20b / Via Alberto Franzoni 5	AEG	13.02.2019	2021	41 192 171	49 357 000	4 452	5 404	867 521	34 235	833 287	3.82	4.30

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

** Per Fertigstellung der Bauten

*** Nicht annualisiert

Anhang

Kanton	Ort	Strasse	Eigentumsform*	Erwerbsdatum	Baujahr	Gestehungskosten	Verkehrswert	Grundstücksfläche	Mietfläche**	Mietertrag [SOLL]***	Mietzinsausfälle***	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST])	Lagerating	Objektrating
						CHF	CHF	m ²	m ²	CHF	CHF	CHF		
VD	Bex	Route d'Aigle 15a+b	AEG	16.08.2018	2018	9 484 937	10 770 000	3 292	1 489	213 111	23 981	189 130	3.68	4.46
VD	Bussigny	Route de Buyère 7	AEG	25.07.2022	1986	6 812 552	6 381 000	2 888	655	129 673	2 973	126 700	4.08	3.31
VD	Lausanne	Avenue du Mont Blanc 9+10	AEG	30.06.2020	1900	11 347 741	11 248 000	7 541	1 326	176 242	-8	176 250	4.34	3.20
VD	Lausanne	Chemin de Chandieu 24	AEG	31.12.2023	1953	19 751 949	18 922 000	2 424	2 042	292 972	1 348	291 624	4.53	3.99
VD	Lausanne	Chemin de la Vulliette 18	AEG	31.03.2022	2018	11 307 540	10 602 000	1 984	774	162 494	23 272	139 222	4.53	4.48
VD	Morges	Avenue du Moulin 7+9	AEG	04.09.2020	1964	24 480 916	23 837 000	2 648	2 977	422 904	-6 228	429 132	4.41	3.71
VD	Morges	Chemin de Prellionnaz 11	AEG	31.12.2023	1960	9 042 532	8 653 000	1 464	1 270	158 073	1 998	156 075	4.06	3.73
VD	Payerne	Route de la Vignette 3	AEG	04.12.2017	2017	6 059 396	5 863 000	434	1 017	120 210	-2 020	122 230	3.37	4.67
VD	Pully	Chemin du Montillier 1	AEG	01.07.2022	1960	13 194 960	11 830 000	1 280	1 288	182 469	67	182 402	4.46	3.31
VD	St-Sulpice	Rue du Centre 14	AEG	15.07.2022	2016	10 653 729	10 462 000	1 315	504	159 470	9 333	150 137	4.18	4.21
VS	Brig-Glis	Jesuitenweg 28-32	AEG/BR	26.03.2019	2021	21 683 426	25 259 000	6 969	4 497	638 152	8 644	629 508	3.75	4.16
VS	Martigny	Rue d'Aoste 9	AEG	01.06.2022	2019	10 372 751	9 856 000	307	1 463	184 586	5	184 581	3.56	4.45
ZG	Zug	Lüssiweg 16	AEG	03.01.2018	1959	6 795 084	8 018 000	635	936	138 311	210	138 101	4.65	3.05
ZH	Buchs	Meierwiesenstrasse 54+56	AEG	23.12.2019	1982	8 242 611	8 770 000	2 522	1 252	142 342	2 363	139 979	3.31	3.44
ZH	Dietikon	Schöneeggstrasse 149+151	AEG	04.12.2019	1962	6 280 688	6 530 000	1 420	1 103	120 893	-77	120 970	3.73	2.66
ZH	Dübendorf	Kriesbachstrasse 67a	AEG	03.06.2022	1968	5 620 211	4 935 000	1 581	892	73 566	22	73 544	4.00	3.00
ZH	Effretikon	Rappenstrasse 2	AEG	11.05.2018	1962	4 460 503	5 221 000	1 301	868	99 142	-169	99 311	3.77	3.55
ZH	Fehraltorf	Wermatswilerstrasse 20	AEG	13.07.2017	2022	17 812 005	23 528 000	3 865	2 523	395 160	2 595	392 565	3.58	4.16
ZH	Kloten	Schürbungertweg 8	AEG	28.06.2019	1960	4 332 110	4 213 000	901	564	72 456	-501	72 957	4.13	2.71
ZH	Oberengstringen	Eggstrasse 38+40	AEG	30.07.2020	1971	6 568 869	7 183 000	2 451	712	121 249	-57	121 306	3.91	3.18
ZH	Uetikon	Leuengasse 26-36	AEG	02.07.2018	2023	53 153 860	67 737 000	6 059	5 368	1 057 671	-43	1 057 714	4.29	4.30
ZH	Unterengstringen	Büelstrasse 30	AEG	02.07.2018	1971	13 906 222	14 523 000	4 455	2 083	271 232	669	270 563	3.55	3.28
ZH	Wädenswil	Holzmoosrütistrasse 44+46	AEG	15.12.2021	1973	23 796 459	23 800 000	5 109	2 475	378 391	-2 268	380 660	4.10	3.60
ZH	Wallisellen	Friedenstrasse 6a+b	AEG	30.07.2020	1961	7 468 262	7 498 000	1 547	894	128 756	-6 011	134 767	4.32	3.11
ZH	Wetzikon	Baumgartenstrasse 22+24	AEG	29.04.2020	1959	8 903 515	9 414 000	1 424	826	164 163	470	163 693	4.03	4.04
ZH	Winterthur	Oberseenerstrasse 35	AEG	20.07.2021	1967	5 267 678	5 556 000	764	780	96 571	426	96 145	4.34	3.26
ZH	Winterthur	Schlosstalstrasse 7,9	AEG	01.06.2022	1965	12 123 259	10 614 000	1 916	1 480	188 435	743	187 692	4.25	3.00
ZH	Zürich	Albisriederstrasse 40	AEG	17.12.2020	1944	6 069 588	6 547 000	423	512	75 684	-286	75 970	4.30	3.02
ZH	Zürich	Albisstrasse 170	AEG	01.12.2019	1929	7 154 009	7 315 000	865	566	103 953	2 354	101 599	4.30	3.36
ZH	Zürich	Albisstrasse 86	AEG	28.06.2022	1895	5 372 662	4 741 000	153	352	72 000	-507	72 507	4.63	2.63
ZH	Zürich	Burstwiesenstrasse 78	AEG	01.11.2018	1966	5 822 916	8 064 000	516	616	113 149	-441	113 590	4.48	3.21
ZH	Zürich	Diererstrasse 19	AEG	30.08.2021	1865	4 713 540	4 601 000	245	245	57 912	-141	58 053	4.61	3.49
ZH	Zürich	Frohburgstrasse 303	AEG	18.04.2019	1968	7 709 416	8 592 000	570	480	144 705	61	144 644	4.65	2.78
ZH	Zürich	Geissbergweg 21+25+27	AEG	30.07.2020	1963	26 352 817	24 616 000	2 976	1 841	334 820	-125	334 945	4.83	3.69
ZH	Zürich	Gladbachstrasse 6+8	AEG	08.09.2021	1862	8 868 960	8 337 000	318	393	132 200	15 308	116 892	4.65	3.42
ZH	Zürich	Müllerstrasse 57	AEG	18.01.2019	1893	10 225 744	11 952 000	183	557	165 517	-4 562	170 079	4.61	3.57
ZH	Zürich	Rankstrasse 17	AEG	13.10.2020	1924	7 013 421	7 017 000	380	458	74 597	0	74 597	4.48	2.71
ZH	Zürich	Schaffhauserstrasse 488+490	AEG	20.06.2022	1938	15 407 029	13 594 000	1 141	1 028	145 550	10	145 540	4.48	3.90
ZH	Zürich	Seestrasse 324+324a	AEG	12.04.2019	1877	5 646 774	6 038 000	336	442	88 346	2 592	85 754	4.45	2.84
ZH	Zürich	Soodstrasse 90	AEG	02.04.2019	2022	17 790 274	21 102 000	2 069	2 442	315 195	167	315 028	4.30	4.46
ZH	Zürich	Sternenstrasse 21	AEG	20.10.2020	1920	8 549 104	7 529 000	232	681	87 429	6 489	80 940	4.44	3.50
ZH	Zürich	Ueberlandstrasse 343+343a	AEG	17.12.2019	1960	14 910 432	14 997 000	1 078	1 616	245 643	-342	245 985	4.13	3.64
ZH	Zürich	Uetlibergstrasse 51	AEG	29.11.2021	1931	7 369 682	6 122 000	293	535	78 763	1 291	77 472	4.65	2.80
ZH	Zürich	Zurlindenstrasse 31	AEG	14.11.2019	1960	7 942 154	9 058 000	195	506	127 160	-50	127 210	4.65	3.54
Zwischentotal: 96						1 195 531 736	1 260 949 000	184 766	157 259	21 539 321	382 240	21 157 081	4.15	3.75

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

AG	Muri AG	Luzernerstrasse 105+106	AEG	04.06.2024	1966	26 497 826	26 444 000	13 267	11 306	700 857	0	700 857	3.46	3.30
AG	Oberentfelden	Ausserfeldstrasse 9	AEG/BR	01.12.2022	1987	5 667 636	5 501 000	5 845	3 333	233 846	20 954	212 892	3.06	3.13
AG	Rheinfelden	Theodorshofweg 16-20	AEG	25.06.2019	1979	23 338 555	27 282 000	13 235	10 315	713 793	-6 287	720 080	3.56	3.88
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 11	AEG	30.01.2017	1994	42 909 604	37 365 000	15 202	19 770	1 507 729	190 658	1 317 070	3.56	4.17
BE	Wabern bei Bern	Seftigenstrasse 400, 400a	AEG	19.12.2023	1963	4 215 750	4 172 000	6 359	2 082	148 183	265	147 918	2.92	2.74
BS	Basel	Freie Strasse 52	AEG	31.08.2020	1973	24 104 965	23 265 000	435	2 291	492 396	12 651	479 745	4.60	3.86

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

** Per Fertigstellung der Bauten

*** Nicht annualisiert

Kanton	Ort	Strasse	Eigentumsform*	Erwerbsdatum	Baujahr	Gestehungskosten	Verkehrswert	Grundstücksfläche	Mietfläche**	Mietertrag [SOLL]***	Mietzinsausfälle***	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST])	Lagerating	Objektrating
						CHF	CHF	m ²	m ²	CHF	CHF	CHF		
BS	Basel	Gerbergasse 44 / Gerbergässlein 9	AEG	04.12.2020	1959	14 260 628	13 726 000	305	1 541	225 000	0	225 000	4.52	3.55
BS	Basel	Peter Merian-Strasse 47	AEG	15.10.2019	1948	8 246 030	8 359 000	631	1 285	175 302	0	175 302	4.53	4.68
BS	Basel	Sattelgasse 2	AEG	28.09.2018	1936	5 005 676	6 010 000	155	648	120 221	0	120 221	4.42	3.30
BS	Riehen	Schopfgässchen 8	AEG	13.06.2018	1968	8 478 692	8 384 000	1 984	1 224	190 266	3 305	186 961	3.43	3.29
GE	Cointrin	Avenue Louis Casai 58	AEG	29.05.2024	2006	64 606 647	63 823 000	6 314	8 082	1 765 819	93 720	1 672 099	4.04	4.27
SG	Wil	Obere Bahnhofstrasse 40	AEG	03.01.2023	1958	16 906 992	16 754 000	1 105	2 809	452 595	-9 324	461 919	4.60	2.83
TG	Frauenfeld	Zürcherstrasse 305	AEG	03.01.2023	1982	11 046 123	10 869 000	3 410	4 216	282 331	44 143	238 187	3.99	4.02
TI	Mendrisio	Via San Martino 20	AEG	18.03.2024	1968	18 010 099	17 980 000	9 593	6 969	551 938	0	551 938	4.27	3.64
VD	Lausanne	Avenue D'Ouchy 10	AEG	22.12.2023	1885	9 173 104	9 175 000	2 081	1 010	209 067	0	209 067	4.52	4.05
VD	Montagny-près-Yverdon	En Chamard 35	AEG	28.06.2024	1991	10 346 802	10 273 000	3 194	3 259	367 962	5 220	362 742	3.46	3.88
VD	Montreux	Grand Rue 90-92	AEG	22.12.2023	1993	41 781 392	42 291 000	1 852	9 185	1 063 738	13 224	1 050 514	3.97	3.78
ZG	Cham	Hinterbergstrasse 15+17	AEG	01.09.2021	1989	29 004 680	31 180 000	5 448	8 147	737 685	-34 862	772 547	4.41	4.17
ZG	Cham	Riedstrasse 3+5	AEG	03.03.2021	1976	12 856 673	11 997 000	5 827	5 496	350 209	21 852	328 358	4.12	3.91
ZH	Dietikon	Limmatfeld-Strasse 20	AEG	15.12.2019	1984	11 054 684	11 705 000	3 941	4 464	324 648	-529	325 178	3.78	4.25
ZH	Dübendorf	Stettbachstrasse 6	AEG	01.11.2017	1973	27 152 123	26 223 000	4 588	7 341	715 194	30 547	684 647	3.66	3.28
ZH	Egg	Gewerbestrasse 16-20	STWE	26.01.2018	1976	15 665 691	15 360 000	5 714	9 294	456 669	0	456 669	3.48	3.41
ZH	Nänikon	Stationsstrasse 57	AEG	01.11.2019	1992	5 476 310	5 249 000	1 658	1 238	169 341	6 167	163 174	3.58	3.96
ZH	Schlieren	Ilfangstrasse 9+11 / Industriestrasse 19	AEG/BR	07.11.2016	1989	18 411 164	19 656 000	15 464	15 037	1 018 812	7 324	1 011 488	3.89	3.91
ZH	Volketswil	Industriestrasse 22	AEG	27.06.2018	1981	56 209 265	48 227 000	5 765	28 305	1 914 917	75 391	1 839 526	3.57	3.52
ZH	Volketswil	Müllerenstrasse 5	AEG	27.06.2018	2016	8 680 995	11 632 000	5 617	2 002	234 848	0	234 848	3.63	3.90
ZH	Wädenswil	Rütihof 8-12	AEG	01.04.2020	2020	34 471 098	36 934 000	5 997	15 138	909 654	37 856	871 798	3.41	4.30
ZH	Wallisellen	Birkenweg 4 / Oberwiesenstrasse 4	AEG	01.11.2016	1963	24 744 979	25 961 000	3 232	6 270	606 751	1 874	604 877	4.18	4.39
ZH	Wetzikon	Kastellstrasse 10+12	AEG	11.12.2019	1965	22 016 958	22 372 000	12 693	8 753	596 935	0	596 935	3.53	3.99
ZH	Winterthur	Auwiesenstrasse 1	AEG	04.10.2017	1970	11 581 603	12 555 000	4 463	5 134	335 999	364	335 635	4.09	3.98
ZH	Zürich	Bahnhofstrasse 69a	AEG	23.12.2021	1898	169 831 461	150 740 000	269	1 352	1 697 423	48 063	1 649 360	5.00	3.91
ZH	Zürich	Bernerstrasse Nord 202-210	AEG	11.07.2019	1977, 1976	25 714 346	26 079 000	6 231	8 820	729 805	-17 565	747 370	4.56	3.34
ZH	Zürich	Hardturmstrasse 120	STWE	18.10.2019	1990	10 779 936	12 047 000	1 045	1 326	211 788	0	211 788	4.60	3.70
ZH	Zürich	Herostrasse 9	AEG	01.02.2018	1975	30 728 443	28 592 000	1 815	6 933	490 504	59 431	431 073	4.60	2.48
Zwischentotal: 34						848 976 931	828 182 000	174 734	224 374	20 702 222	604 441	20 097 781	4.14	3.80

GEMISCHTE BAUTEN

AG	Baden	Brown Boveri Platz 4	AEG	04.02.2019	2023	118 819 062	141 809 000	3 360	12 709	2 067 062	228 160	1 838 902	4.39	4.30
AG	Baden	Mellingerstrasse 138+140	AEG	30.11.2021	1961, 1969	9 723 779	9 288 000	2 350	3 810	276 278	930	275 348	4.12	2.63
AG	Rheinfelden	Obertorplatz 1+3	AEG	01.10.2019	1981	6 662 144	6 976 000	1 482	1 631	146 293	2 616	143 677	3.91	3.06
BL	Allschwil	Lindenstrasse 1	AEG	31.01.2022	1962	7 026 867	6 964 000	581	1 064	137 490	2 038	135 452	4.19	3.34
BL	Birsfelden	Hauptstrasse 28+30	AEG	03.08.2017	1972	43 613 008	45 443 000	3 067	6 367	848 763	23 713	825 050	3.44	4.40
BS	Basel	Feldbergstrasse 50 / Klybeckstrasse 33	AEG	31.03.2021	1859	7 513 698	6 593 000	340	1 075	110 686	-4 754	115 440	4.31	3.36
BS	Basel	Inselstrasse 61+61a	AEG	02.07.2020	1925	4 494 443	4 547 000	515	1 091	81 768	0	81 768	4.29	3.62
GE	Genf	Rue de la Baillive 2	AEG	01.12.2021	1901	8 246 924	6 648 000	158	785	120 584	4 938	115 646	4.47	3.32
GE	Genf	Rue des Savoises 19	AEG	20.12.2019	1958	7 128 643	7 622 000	206	798	144 776	30	144 746	4.29	2.74
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 28-32	AEG	27.12.2017	1959	13 887 746	10 641 000	3 749	4 835	337 542	62 260	275 282	3.70	2.67
NE	Le Locle	Rue Henry-Grandjean 1	AEG	30.05.2018	1968	2 640 501	2 163 000	549	2 746	158 544	22 923	135 621	2.96	2.66
TI	Bellinzona	Via alla Moderna 1+3	AEG	11.05.2018	1950	8 593 949	7 858 000	1 328	2 551	187 530	2 713	184 817	3.89	3.35
VD	Montreux	Avenue du Casino 35/37	AEG	31.12.2023	1965	36 997 934	35 626 000	1 327	6 307	682 162	11 371	670 791	4.07	4.01
VD	Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 1+3 / Rue du Milieu 2+4	AEG	31.12.2021	1898	9 785 502	9 478 000	571	1 536	180 812	-278	181 090	4.16	3.57
ZH	Adliswil	Albisstrasse 27	AEG	15.11.2019	1960	12 483 826	11 762 000	1 969	1 657	194 028	-152	194 180	3.70	3.15
ZH	Winterthur	Obergasse 2a	AEG	01.11.2018	1968	7 478 139	9 325 000	339	1 042	189 130	-401	189 531	4.54	2.65
ZH	Zürich	Rotbuchstrasse 66	AEG	11.11.2021	1911	12 418 174	11 088 000	381	921	136 116	-73	136 189	4.70	3.73
ZH	Zürich	Rotwandstrasse 51	AEG	20.12.2021	1879	6 032 307	5 793 000	249	530	74 126	0	74 126	4.80	3.02
Zwischentotal: 18						323 546 646	339 624 000	22 521	51 456	6 073 689	356 033	5 717 656	4.15	3.88

* 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	8 841 392	7 520 000	3 335	4 663	306 988	145 300	161 688	4.09	3.50
TI	Paradiso	Riva Paradiso 18	AEG	01.02.2018	2023	24 194 541	19 814 000	756	1 757	0	0	0	3.83	4.29
ZH	Höri	Altmannsteinstrasse 30-34 / Wehntalerstrasse 8+10	AEG	07.02.2017	1972	6 389 085	4 872 000	5 544	5 832	11 623	200	11 423	2.99	1.71
ZH	Uitikon	Leuengasse 20-24	AEG	01.09.2023	2024	63 012 001	79 064 000	8 008	6 591	0	0	0	4.21	4.30
ZH	Uitikon	Leuengasse 38-48	AEG	01.09.2023	2024	44 454 378	73 099 000	5 236	4 525	0	0	0	4.29	4.60
ZH	Wetzikon	Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	AEG	01.11.2017	2026	13 027 798	14 083 000	4 314	5 859	23 615	0	23 615	3.80	4.28
ZH	Zürich	Albisriederstrasse 166	AEG	13.12.2017	2024	6 807 794	12 520 000	799	1 250	103 878	3 768	100 110	4.48	2.55
ZH	Zürich	Moosstrasse 39	AEG	13.12.2022	2024	30 944 439	29 916 000	1 108	1 350	0	0	0	4.48	4.50
ZH	Zürich	Seebahnstrasse 141	AEG	05.05.2017	1895, 2024	3 963 347	4 352 000	184	500	0	0	0	4.48	4.10
ZH	Zürich	Winterthurerstrasse 703	AEG/STWE	01.07.2021	2027	97 676 927	100 616 000	9 682	18 233	90 383	36 524	53 860	4.25	4.04
Zwischentotal: 10						299 311 702	345 856 000	38 966	50 560	536 488	185 792	350 696	4.22	4.18
Total: 158						2 667 367 015	2 774 611 000	420 987	483 649	48 851 719	1 528 506	47 323 214	4.15	3.84

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

** Per Fertigstellung der Bauten

*** Nicht annualisiert

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Käufe

Kanton	Ort	Strasse	Nutzung	Eigentumsübertragung	Verkehrswert in CHF
TI	Mendrisio	Via San Martino 20	Kommerziell	18.03.2024	18 020 000
GE	Cointrin	Avenue Louis Casaï 58	Kommerziell	29.05.2024	64 000 000
AG	Muri	Luzernerstrasse 105	Kommerziell	04.06.2024	26 444 000
VD	Montagny-près-Yverdon	En Chamard 35	Kommerziell	28.06.2024	10 320 000
Total: 4 Objekte					118 784 000

Verkäufe

Kanton	Ort	Strasse	Nutzung	Eigentumsübertragung	Verkaufspreis in CHF
GE	Meyrin	Rue de la Prulay 39	Wohnbauten	20.06.2024	25 500 000
GE	Meyrin	Rue de la Prulay 45	Wohnbauten	20.06.2024	25 500 000
ZH	Zürich	Schaffhauserstrasse 440	Wohnbauten	24.06.2024	7 000 000
ZH	Zürich	Dörflistrasse 115	Wohnbauten	26.06.2024	7 150 000
ZH	Zürich	Oberwiesenstrasse 63	Wohnbauten	27.06.2024	10 000 000
BE	Spiez	Simmentalstrasse 17	Wohnbauten	27.06.2024	4 860 000
ZG	Zug	Baarerstrasse 107	Wohnbauten	28.06.2024	5 625 000
Total: 7 Objekte					85 635 000

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5 %

Anteil in %

Keine	---
Total	---

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag per 30.06.2024

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	280 000
Cointrin (GE), Avenue Louis Casai 58	Kommerziell	29.05.2024	200 000
Total Grundstückskäufe			480 000
Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften			
Gesamtbetrag			26 502 964
Zahlungsverpflichtungen aus Mietverträgen			
Gesamtbetrag			360 000
Total Zahlungsverpflichtungen			27 342 964

Gewährte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Abgelaufene Hypotheken				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	07.12.2023–07.02.2024	4.19%	20 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	07.02.2024–05.03.2024	4.19%	9 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	07.02.2024–21.02.2024	4.19%	11 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	05.03.2024–28.03.2024	4.13%	9 500 000
Total abgelaufene Hypotheken				49 500 000
Gewährte Hypotheken				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.03.2024–18.07.2024	3.90%	10 000 000
Total gewährte Hypotheken				10 000 000

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, in Liquidation** (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
Abgelaufene Hypotheken				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	23.10.2023–31.1.2024	2.08%	700 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.11.2023–31.1.2024	2.07%	44 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.11.2023–31.1.2024	2.08%	109 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	7.12.2023–31.1.2024	2.07%	25 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.12.2023–31.1.2024	2.10%	50 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2023–31.1.2024	2.12%	15 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.10.2023–31.1.2024	2.07%	2 300 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.11.2023–31.1.2024	2.08%	14 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	22.12.2023–31.1.2024	2.07%	2 400 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	24.10.2023–31.1.2024	2.03%	300 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.3.2024–31.1.2024	2.02%	47 057 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2024–14.2.2024	2.08%	60 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2024–29.2.2024	2.08%	100 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.2.2024–29.2.2024	2.08%	60 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.8.2023–29.2.2024	2.12%	45 370 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.2.2024–28.3.2024	2.07%	97 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	5.3.2024–28.3.2024	2.10%	1 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	13.3.2024–28.3.2024	2.05%	18 300 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.12.2023–31.3.2024	2.17%	19 081 250
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2023–31.3.2024	2.02%	47 307 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.2.2024–31.3.2024	2.03%	45 370 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2024–30.4.2024	2.03%	45 200 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.3.2024–30.4.2024	1.88%	105 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.3.2024–30.4.2024	1.81%	31 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.3.2024–30.4.2024	2.03%	45 120 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.4.2024–28.6.2024	1.80%	45 200 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	25.4.2024–28.6.2024	1.96%	60 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.4.2024–28.6.2024	1.96%	54 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.4.2024–28.6.2024	1.96%	1 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	7.5.2024–28.6.2024	1.93%	8 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.5.2024–28.6.2024	1.90%	46 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	3.6.2024–28.6.2024	1.90%	25 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	3.6.2024–28.6.2024	1.90%	1 300 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–28.6.2024	0.80%	2 400 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.5.2024–28.6.2024	1.83%	20 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.4.2024–28.6.2024	1.83%	35 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.4.2024–28.6.2024	1.83%	45 120 000
Total abgelaufene Hypotheken				1 374 025 250

Anhang

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Kurzfristige Hypotheken (<1 Jahr)				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.6.2024–30.7.2024	1.70%	161 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.6.2024–30.7.2024	1.70%	9 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.6.2024–31.7.2024	1.55%	45 120 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.6.2024–30.9.2024	1.58%	20 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2024–31.1.2025	1.71%	36 400 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2024–31.1.2025	1.71%	47 607 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	4.2.2021–31.3.2025	1.75%	28 000
Total kurzfristige Hypotheken				319 155 000
Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	4.2.2021–31.12.2025	1.00%	750 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.2.2024–27.2.2026	1.60%	50 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.4.2024–30.4.2026	1.50%	25 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.4.2024–30.4.2026	1.53%	22 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.6.2024–31.10.2026	1.20%	5 115 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2024–31.1.2027	1.57%	22 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	1.4.2012–31.3.2027	2.65%	900 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	2.12.2019–16.4.2027	0.93%	1 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	6.12.2021–23.7.2027	3.97%	450 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.6.2024–23.7.2027	3.97%	2 568 750
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)				189 783 750
Langfristige Hypotheken (>5 Jahre)				
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%	1 250 000
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%	3 530 000
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%	5 650 000
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%	8 400 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	15 550 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.6.2020–30.6.2030	0.92%	1 530 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.10.2020–31.10.2030	0.92%	190 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	10.6.2022–1.4.2031	0.59%	100 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	6.4.2023–6.4.2032	2.22%	10 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	15.5.2023–14.5.2032	2.17%	40 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.3.2023–31.3.2033	2.22%	50 000 000
Total langfristige Hypotheken (>5 Jahre)				249 320 000
Total Hypotheken				758 258 750

Effektive Vergütungssätze

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
Ausgabekommission von Anteilen	5.00%	0.52%	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	2.00%	keine	Nettoinventarwert der Anteile
Nebenkosten effektiv oder pauschal	2.80%	0.5%	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%	0.34%	Gesamtfonds- vermögen
Bautreuhand, Baumanagement und Entwicklung	9.00%	5.00%	Baukosten
Ankaufschädigung	2.00%	1.37%	Kaufpreis
Verkaufschädigung	2.00%	1.50%	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%	3.92%	Bruttomietzins- einnahmen

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 und aktuell geltende Fondsvertrag datiert vom 9. Januar 2024. Er wurde am 8. Januar 2024 von der FINMA genehmigt und ersetzt den Fondsvertrag vom 7. August 2023. Der Fondsvertrag wurde am 9. Januar 2024 auf www.swissfunddata.ch publiziert und am 16. April 2024 wurde eine Anpassung des Anhangs des Fondsvertrags 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 1. April 2024 erfolgte auf der CFO-Position der Fondsleitung der Wechsel von Philippe Brändle zu Bernhard Rychen. Dieser Wechsel umfasst auch das Risk Management des Akara Diversity PK, wobei Bernhard Rychen die Risk-Abteilung der Fondsleitung interimsmässig führt. Mit dieser Ausnahme 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 Anastasius Tschopp als CIO ad interim, 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. Monika Gadola Hug führt seit dem 1. April 2024 den Bereich Client Relations.

Ereignisse nach Bilanzstichtag / Sonstiges

Seit 1. Juli 2024 ist Deniz Orga neues Mitglied der Geschäftsleitung der Fondsleitung. Deniz Orga führt den Bereich Swiss Prime Anlagestiftung innerhalb der Fondsleitung. Zudem wird Anastasius Tschopp die interimsmässig ausgeübte Position als CIO des Akara Diversity PK abgeben und die CIO-Position an Christoph Jockers übergeben. Die Stabsübergabe erfolgt per 1. Januar 2025.

Politische und wirtschaftliche Situation

Die geopolitischen Unsicherheiten und laufenden Konflikte führen nach wie vor 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

Während der Berichtsperiode erfolgten keine Übertragungen von Immobilienwerten auf nahestehende Personen bzw. von nahestehenden Personen.

Einhaltung der Anlagebeschränkungen

Die Fondsleitung bestätigt, dass der Akara Diversity PK alle Anlagebeschränkungen gemäss § 11 in Verbindung mit § 1 Ziff. 4 lit. h des Fondsvertrags erfüllt.

Bescheinigungen

Bericht des Bewerbers



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

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

18. Juli 2024

Marktwernermittlung der Liegenschaften per 30.06.2024

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 30.06.2024 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 158 Objekte im Portfolio des Akara Swiss Diversity Property Fund PK. Im Berichtszeitraum vom 01.01.2024 bis 30.06.2024 wurden vier Liegenschaften akquiriert und sechs Liegenschaften verkauft. Zwei Liegenschaften (LG-Nr. 11173 und 11174) wurden per 31.12.2023 noch als eine Liegenschaft geführt (LG-Nr. 111173). Diese werden neu separat bewertet. Im Rahmen der aktuellen Bewertungsrunde wurden 21 Liegenschaften besichtigt, die vier akquirierten Liegenschaften wurden im Rahmen der Akquisitionen im Berichtszeitraum ebenfalls besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 30.06.2024 bei 2.68%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungssatz liegt per 30.06.2024 bei 2.75%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios Akara Swiss Diversity Property Fund PK per 30.06.2024 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 2'774'611'000 bewertet.

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
Akara Swiss Diversity Property Fund PK	158	2'774'611'000	2.68%	2.75%

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



Foto: Uitikon-Waldegg, Leuengasse 26–36



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



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

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 Verbrauchsberechnung 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 Kantonbank 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 unab-
hängigen Schätzungsexperten beauftragt:

- PricewaterhouseCoopers AG, Zürich. Die Mandatsleitung bei der Pricewaterhouse-
Coopers 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 Liquidationsbetrags	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 Bruttobetragtes 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 Ermessensspielraum 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

Poststrasse 4a

CH-6300 Zug

Tel. +41 58 317 17 17

info@sps.swiss