



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30.06.2023

Akara Swiss Diversity
Property Fund PK

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

Motiv Deckblatt

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

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

Disclaimer

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

Inhalt

04	Wichtiges in Kürze
05	Organisation
08	Tätigkeitsbericht
09	Portfoliostruktur
14	Nachhaltigkeit
18	Geschäftsgang
22	Abschlusszahlen
27	Anhang
28	Inventar
42	Bescheinigungen

Wichtigstes in Kürze

		01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Eckdaten			
Ausgabe neuer Fondsanteile	Anzahl	13 024	144 443
Anteile im Umlauf	Anzahl	1 617 219	1 588 879
Inventarwert pro Anteil	CHF	1 117.86	1 126.23
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	1 095.50	1 103.71
Durchschnittlicher realer Diskontierungssatz	%	2.59	2.55
Vermögensrechnung			
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2 581 798 000	2 413 449 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	2 626 720 779	2 454 822 220
Fremdfinanzierungsquote	%	28.47	23.19
Fremdkapitalquote	%	31.18	27.10
Verzinsung des Fremdkapitals	%	1.64	0.34
Restlaufzeit des Fremdkapitals	Jahre	2.87	2.40
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	1 807 822 746	1 789 448 901
Erfolgsrechnung			
Nettoertrag	CHF	23 884 798	27 403 951
Mietzinseinnahmen	CHF	39 000 698	34 477 076
Mietausfallrate	%	3.60	5.76
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	3.97	3.86
Rendite und Performance			
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	n/a
Ausschüttungsrendite	%	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	0.79	1.64
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	0.75	1.12
Anlagerendite*	%	0.82	1.70
davon Cashflowrendite	%	1.33	1.43
davon Wertänderungsrendite	%	-0.52	0.27
Bruttorendite [SOLL] der fertigen Bauten	%	3.73	3.64
Nettorendite der fertigen Bauten	%	2.86	2.80
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	72.54	69.56
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER_{REF} GAV)	%	0.53	0.53
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER_{REF} NAV)	%	0.74	0.73

* 2023: 100.0% Neubewertungsanteil des Portfoliokehrswertes | 2022: 38.6% Neubewertungsanteil des Portfoliokehrswertes

Anlagerendite vs. Benchmark



** Adjustierung der Index-Berechnung im April 2023, was rückwirkend seit Lancierung des Fonds zu leichten Abweichungen bei den Performance-Zahlen führte. Die jeweils publizierten prognostizierten und die geprüften NAVs sind von dieser Anpassung nicht betroffen und bleiben daher unverändert.

Fondsinformationen

Eckdaten

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

Organisation

Fondsleitung

Swiss Prime Site Solutions AG, Zug

Verwaltung und Organe

Verwaltungsrat



Jürg Sommer
Verwaltungsratspräsident



Philippe Keller
Verwaltungsratsmitglied



Marcel Kucher
Verwaltungsratsmitglied

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

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

Organisation

Operative Umsetzung



Anastasius Tschopp
CEO (CIO ab 15.07.2023)



Philippe Brändle
CFO



Jerome Pluznik
Head Legal & Compliance



Patrick Mandlehr
CIO Funds (Diversity)
(bis 15.07.2023)



Rubina Insam
Head Acquisitions & Sales
(Diversity)



Jürg Bläuer
Head Portfolio Management
(Diversity)



Tobias Langeneke
Head Owner Trust (Diversity)



Severin Oswald
Head Development



Fabian Linke
Head Business Development

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

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

Informationen über Dritte

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

Delegation von Teilaufgaben

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

Tätigkeitsbericht der Fondsleitung

Wir freuen uns, Ihnen den Halbjahresbericht 2023 des Akara Diversity PK vorzustellen. Der Abschluss umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2023 und bildet Bestandteil des siebten Geschäftsjahres, welches am 31. Dezember 2023 endet.

Der Akara Diversity PK bewährte sich auch 2022 als attraktive Investitionsmöglichkeit und geniesst ein unverändert hohes Vertrauen. Der Anlegerkreis besteht aus 190 Investoren. Die ansprechende und steuerbefreite Ausschüttungsrendite befindet sich mit 3.02% (2022) im Zielrahmen der Vorjahre und wurde im April 2023 an die Investoren ausgegeben.

Die Cashflow-Rendite für das erste Halbjahr 2023 beträgt 1.33%. Die Anlagerendite beläuft sich auf 0.82%, bei einem Neubewertungsanteil von 100% des Portfolioverkehrswertes. Seit Lancierung resultiert eine kumulierte Überperformance von 5.40%, bzw. eine annualisierte Überperformance von 0.62% p.a.

Der Immobilienmarkt war im ersten Halbjahr 2023 von der Zinswende geprägt. Dadurch ist zum ersten Mal seit dessen Einführung der Referenzzinssatz, welcher relevant für Wohnungsmietverträge ist, angestiegen. Als Folge der Erhöhung des Referenzzinssatzes von 1.25 auf 1.5% wurden bei den Wohnungen für Juli erste Mietzinserhöhungen angezeigt. Der Anstieg von 0.25% bedeutet, dass die Wohnungsmieten um ca. 3.0% erhöht werden. Dieser Inflationsschutz zeigt eine der vielen Stärken der Anlageklasse Immobilien. Unter anderem wegen dem Inflationsschutz sind die Marktwerte in der Schweiz weiterhin sehr stabil. Ein weiterer Stabilisator ist die sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Schweiz, denn schweizweit ist die Leerstandsziffer gesunken und hat zum Teil Tiefststände erreicht.

Im ersten Halbjahr 2023 wurden zwei Gewerbeliegenschaften in der Ostschweiz in der Gesamthöhe von CHF 28 Mio. erworben. Zudem konnten wir einen Arrondierungskauf der Wohnliegenschaft «Liebefeld, Könizstrasse 188» abschliessen. Der Businessplan sieht mittelfristig vor, die erworbene Liegenschaft sowie die Nachbarsliegenschaft, welche bereits im Besitz des Akara Diversity PK ist, mit einem Neubau zu ersetzen. Durch den Ersatzneubau werden 55 statt 25 Wohnungen geschaffen. Der Baubeginn der fortschrittlichen Wohnüberbauung ist für Ende 2024 vorgesehen, und es wird eine SNBS Zertifizierung angestrebt. Im Berichtszeitraum wurden keine Liegenschaften veräussert. Insgesamt konnte das Lagerating von 4.1 auf 4.2 verbessert werden.

Per Bilanzstichtag verteilt sich das Portfolio auf 150 Bestandsliegenschaften und 12 Bauprojekte mit einem totalen Verkehrswert von CHF 2.6 Mrd. Die Bauprojekte machen rund 17% aus. Diese schreiten planmässig voran. Die erste Bauetappe «Lea» in Uitikon Waldegg, welche im Juli dem Markt übergeben wird, ist zu höheren Mieten als geplant vollvermietet. Mit der Entwicklungspipeline von über CHF 260 Mio. sind bis Ende 2028 rund 700 Wohnungen und rund 5 500 m² Kommerzfläche geplant, welche nachhaltigen Lebensraum schaffen werden. Berücksichtigt sind hierbei Repositionierungen mit umfangreicheren Umbauten und Neubauprojekte.

Die Fondsleitung berücksichtigt sowohl auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene ESG-Kriterien. So inkludiert der Fonds diese insbesondere bei seinen Anlageentscheidungen, nimmt auch im Geschäftsjahr 2023 wiederum am GRESB teil, erhebt die AMAS-Kennzahlen, arbeitet am Energie- und Umweltmonitoring sowie an den Vorbereitungen für einen CO₂-Absenkpfad. Zudem werden bei den Bauprojekten Photovoltaikanlagen mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch, Elektroladestationen oder Erdsonden realisiert und sich an international anerkannten Gebäudelabels orientiert.

Portfoliostruktur

Per 30. Juni 2023

162

Objekte im Eigentum

2

Zukäufe 2023*

2 582 Mio. CHF

Verkehrswert

83 Mio. CHF

Mietertrag SOLL p.a.

16 Mio. CHF

Ø Objektivolumen

380 925 m²

Mietfläche

4.2

Ø Lagerating

3.97 Jahre

WAULT

53%

Wohnen

[SOLL-Mietertrag]

17%

Bauland

[Verkehrswert]

2 692

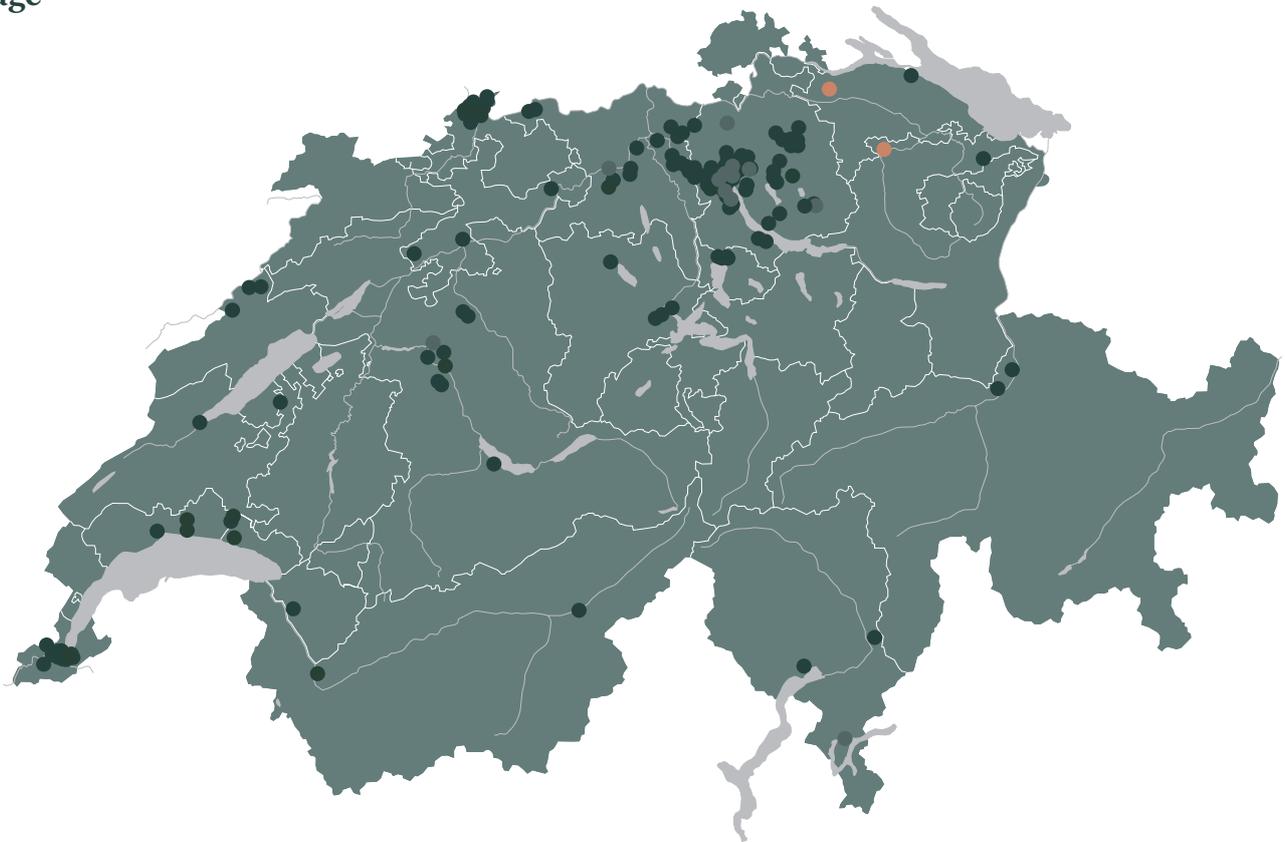
Wohnungen

205 615 m²

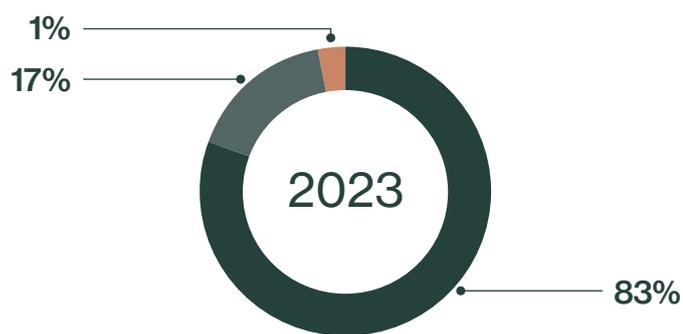
Kommerzfläche

* plus ein Arrondierungskauf in Liebefeld

Lage



Zusammensetzung
(auf Basis Verkehrswert)

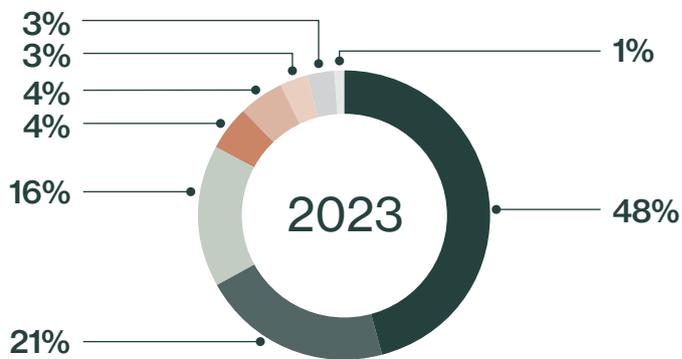


- 148 Liegenschaften Portfolio
- 12 Bauland/Projekte Portfolio
- 2 Liegenschaften Kauf 2023
- 0 Bauland/Projekte Kauf 2023

Verteilung nach Regionen (auf Basis Verkehrswert)

	31.12.2028*	30.06.2023	30.06.2022
■ Zürich	52%	48%	48%
■ Nordwestschweiz	20%	21%	21%
■ Genfersee	14%	16%	16%
■ Südschweiz	4%	4%	4%
■ Bern	3%	4%	4%
■ Innerschweiz	3%	3%	4%
■ Westschweiz	2%	3%	2%
■ Ostschweiz	1%	1%	1%

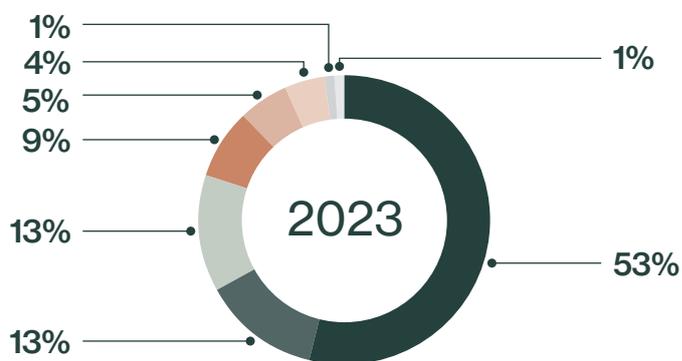
* nach Fertigstellung der Bauten



Verteilung nach Nutzungsarten (auf Basis Soll-Mietertrag)

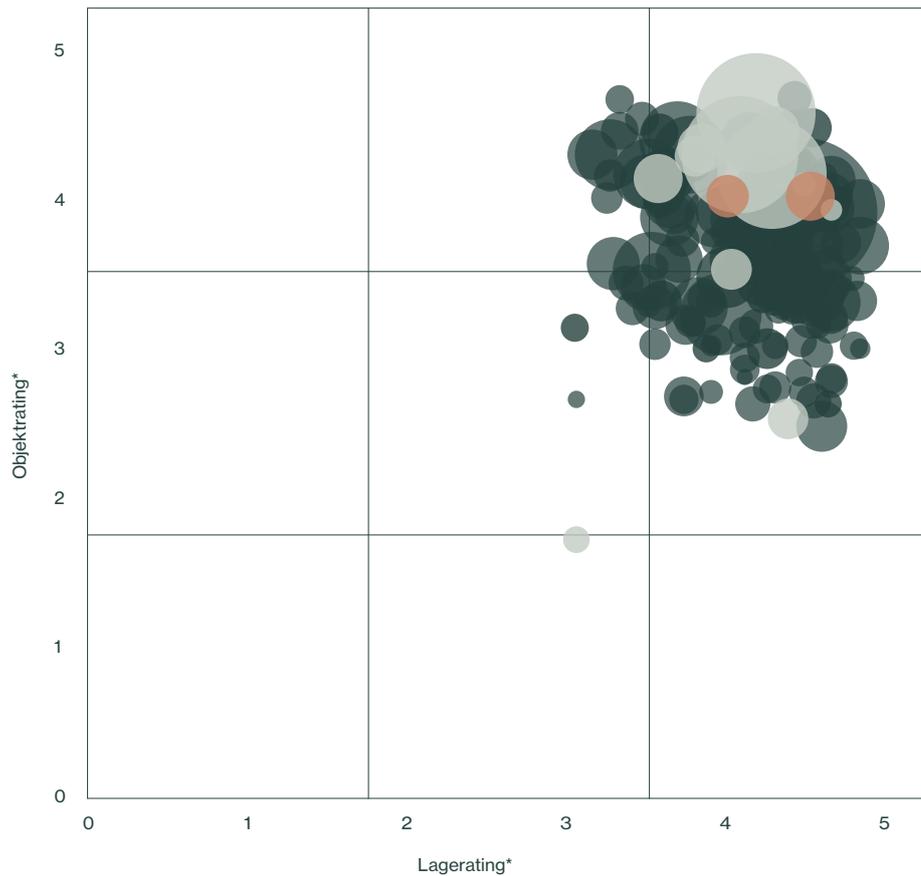
	31.12.2028*	30.06.2023	30.06.2022
■ Wohnen	61%	53%	53%
■ Gewerbe/Industrie	9%	13%	14%
■ Büro/Verwaltung	12%	13%	13%
■ Handel/Verkauf	7%	9%	8%
■ Parking	6%	5%	6%
■ Lager/Archiv	4%	4%	4%
■ Sonstiges	1%	1%	1%
■ Gastro	0%	1%	1%

* nach Fertigstellung der Bauten



Rating (auf Basis Verkehrswert)

	30.06.2023	30.06.2022
Ø Lagerating	4.2	4.1
Ø Objektrating	3.8	3.8

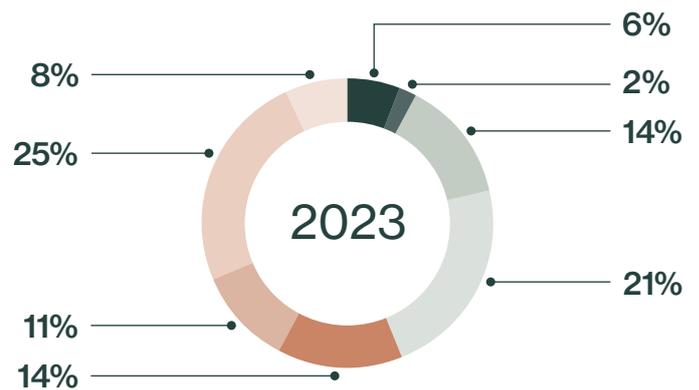


■ Liegenschaften Portfolio
 ■ Bauland/Projekte Portfolio
 ■ Liegenschaften Kauf 2023
 ■ Bauland/Projekte Kauf 2023

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

Kommerzielle Mietvertragslaufzeiten

	30.06.2023	30.06.2022
WAULT	3.97 Jahre	3.86 Jahre
■ Laufend	5.75%	8.84%
■ < Jahr	2.05%	6.09%
■ 1-2 Jahre	13.93%	11.54%
■ 2-3 Jahre	21.09%	18.17%
■ 3-4 Jahre	13.59%	15.96%
■ 4-5 Jahre	10.52%	10.59%
■ 5-10 Jahre	24.83%	19.84%
■ 10-15 Jahre	8.22%	8.94%
■ 15-20 Jahre	0.00%	0.00%
■ > 20 Jahre	0.03%	0.03%



Grosse laufende Projekte

Per 30. Juni 2023

Grundstück ¹ in Mio. CHF	2023	2024	2025	2026	2027	Volumen at cost	Volumen ausstehend	Projekt- volumen (Prognose)	Nettomiete [SOLL] ²
Projektentwicklung									
Zürich (ZH), Winterthurerstrasse 703/ Ueberlandstrasse 370						93.84	82.29	176.13 ³	5.38
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse/ Kantonsschulstrasse						12.15	30.31	42.46 ³	1.64
Zürich (ZH), Albisriederstrasse 166						6.38	9.71	16.09	0.70
Zürich (ZH), Seebahnstrasse 141						3.84	4.11	7.95 ³	0.23
Höri (ZH), Altmannstrasse 30 bis 34/ Wehntalerstrasse 8 und 10						6.29	n/a	n/a	n/a
Zürich (ZH), Moosstrasse 39						13.47	18.34	31.81 ³	0.76
Bauprojekt									
Uitikon (ZH), Leuengasse 26 bis 36						119.65	44.57	164.22 ³	6.47
Baden (AG), Brown Boveri Platz 4						109.85	6.74	116.59 ³	4.08
Paradiso (TI), Riva Paradiso 18						20.76	6.37	27.13 ³	0.80
Zürich (ZH), Dörflistrasse 115						0.39	1.80	2.19	0.15
Bern (BE), Laubeggstrasse 70						0.48	4.60	5.08	0.70
Zürich (ZH), Oberwiesenstrasse 63						5.55	4.52	10.07 ³	0.26
Total Investitionsvolumen						392.65	213.36	599.72	21.17
davon verpflichtet							115.38		

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

2) Inklusive Grundstück

3) Per Fertigstellung

Nachhaltigkeit

Ratings

Swiss Prime Site Solutions hat im ersten Halbjahr 2023 mit dem Akara Diversity PK wiederum am Assessment für den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. Durch die unter anderem aus den Erkenntnissen der letztjährigen Teilnahme laufend implementierten Massnahmen im Nachhaltigkeitsbereich wird eine stetige Verbesserung der Resultate angestrebt. Die Ergebnisse werden für den Herbst 2023 erwartet.

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

Ebenfalls wird im zweiten Halbjahr 2023 erstmals die Erhebung für die Berichterstattung der UN Principles for responsible investment (UNPRI) stattfinden. Die Ergebnisse werden im Winter 2023/2024 erwartet und noch nicht veröffentlicht, da sich der Fonds noch in einer «Grace Period» befindet.

CO₂-Absenkpfad

Im Rahmen der Erstellung des CO₂-Absenkpfeils für den Akara Diversity PK wurde im Frühjahr 2023 mit 10 repräsentativen Liegenschaften aus dem Portfolio ein Pilotprojekt durchgeführt. Im zweiten Halbjahr wird der CO₂-Absenkpfad auf das gesamte Portfolio übertragen. Dies erfolgt unter Berücksichtigung einer 10-Jahres-Investitionsplanung pro Liegenschaft sowie auf Basis der Erkenntnisse aus dem Pilotportfolio.

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 eignen sich mindestens 20 Liegenschaften für eine grössere und 36 Liegenschaften für eine kleinere Photovoltaikanlage. Für die grösseren Anlagen wird aktuell mit einem Fachpartner geprüft, in welchem Zeitraum die Umsetzung stattfinden könnte. Relevante Kriterien sind dabei der Zustand eines Dachs respektive der nächste Sanierungszeitpunkt.

Energetische Betriebsoptimierungen:

Zusammen mit einer externen Partnerfirma wurde im Jahr 2022 ein Pilotprojekt für die energetische Betriebsoptimierung bei der Gewerbeliegenschaft Grubenstrasse 11 in Urtenen-Schönbühl aufgelegt. Mit den im Rahmen dieses Projekts umgesetzten Optimierungen im Bereich Kühlung und Lüftung konnten im Winterhalbjahr 2022/2023 der Allgemestromverbrauch um ca. 15% und der Gasverbrauch um 5% reduziert werden. Für das Sommerhalbjahr werden ähnlich hohe Einsparungen erwartet, die Ergebnisse dazu werden im Spätherbst 2023 erwartet. Auf Grund der positiven Resultate des Pilotprojekts wurde bei zwei weiteren grossen Gewerbeliegenschaften je eine energetische Betriebsoptimierung aufgelegt.

Development

Der Ressourcenverbrauch je Person steht in engem Zusammenhang zur Nutzungsdichte eines Objekts (Density Effect = Dichteeffekt). Nutzungsdichte bedeutet bei einer Wohnliegenschaft die Anzahl an Personen, welche das Gebäude im wahrscheinlichsten Fall bewohnen werden. In branchenüblichen Bilanzierungen ist die Nutzungsdichte und Kennzahl «CO₂-Emissionen pro Person» bisweilen kein Entscheidungskriterium. Swiss Prime Site Solutions hat im Zuge der Projektentwicklungen für den Akara Diversity PK gemeinsam mit Durable Planung und Beratung (Wüest Partner Gruppe) eine Methodik entwickelt, welche die Nutzungsdichte in CO₂-Bilanzierungen miteinbezieht. Die etablierten Bilanzierungsergebnisse werden mit dem Density Effect im Marktumfeld (u.a. Marktanspannung) eingeordnet. «CO₂-Emissionen pro Person» wird ein entscheidungsrelevantes Kriterium.

Bei der Beurteilung, ob eine Liegenschaft einer Gesamtsanierung unterzogen oder ein Neubau erstellt werden soll, berücksichtigt Swiss Prime Site Solutions für die Liegenschaften des Akara Diversity PK neu zusätzlich diesen «Density Effect». Die erwähnte Methodik wurde im Berichtszeitraum bereits für drei Liegenschaften angewendet, um eine ganzheitliche Entwicklungsstrategie erarbeiten zu können.

Für die Arealüberbauung Überlandstrasse/Winterthurerstrasse in Zürich erfolgte die Projektdefinition mittels mehrstufigem Studienauftrag. Die rund 220 Wohnungen werden in Holzbauweise und unter Berücksichtigung kreislauffähigen Bauens erstellt.

In den Projektentwicklungen des Akara Diversity PK wird bereits in der Konzeption berücksichtigt, dass die Gebäude auch von zukünftigen Generationen sortenrein demontiert werden können und eine Wiederverwendung der Bauteile möglich ist. Die Holzbauweise ist in diesem Zusammenhang der konventionellen Bauweise mit Ortbeton häufig überlegen, da Holzbauten vorwiegend als vorgefertigte Elemente auf die Baustellen geliefert und dort zusammengefügt werden. Eine vorausschauende Planung von einfach lösbaren Verbindungen dieser Holzbau-Elemente unterstützt dann schlussendlich eine langfristige Kreislauffähigkeit. Auch bei weiteren, kleineren Liegenschaften sind Repositionierungen und Ersatzneubauten geplant, diverse in Holzbauweise und unter Berücksichtigung kreislauffähigen Bauens sowie unter Aspekten der Verdichtung durch Reduktion des Flächenverbrauchs pro Person.

Owner Trust

Bei der Kommerz-Liegenschaft an der Herostrasse 9 in Zürich wurde im Juni 2023 mit einer Gesamtsanierung gestartet. Ziel aus nachhaltiger Sicht ist der Erhalt eines Minergie-Labels. Geplant sind unter anderem eine Photovoltaikanlage sowie die Grundinfrastruktur für Elektromobilität.

In Uitikon-Waldegg entstehen bis Mitte 2025 etappiert auf vier Baufeldern 17 drei- und vierstöckige Mehrfamilienhäuser. Die erste Etappe «Lea» konnte diesen Sommer fertig gestellt werden mit Sole-Wasser-Wärmepumpen mit Erdsonden und Luft-Wasser-Wärmepumpen für ein umweltfreundliches Heizen sowie Eigenstromproduktion via Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern. Zurzeit laufen noch die Umgebungsarbeiten, welche als eine biodiverse naturnahe Umgebung geplant wurden, die auch wesentlichen Beitrag zur Erlangung des SNBS Platin-Labels leistet.

Beim AKARA-Tower am Brown-Boveri-Platz in Baden, der in Minergie-Bauweise erstellt wurde, arbeitet Swiss Prime Site Solutions mit Mobility Carsharing zusammen. In unmittelbarer Umgebung zum Tower werden zwei Mobility-Elektrofahrzeuge platziert, welche es den Mietern ermöglichen, auch ohne eigenes Auto auszukommen.

Acquisitions & Sales

An der Könizstrasse 188 in Liebefeld konnte ein Arrondierungskauf getätigt werden. Dieser wird es ermöglichen, einen ESG-konformen Ersatzneubau zu erstellen. Es ist vorgesehen, für die neue Liegenschaft eine SNBS-Zertifizierung zu erhalten.

Für die erworbenen Kommerzobjekte an der oberen Bahnhofstrasse 40 in Wil und an der Zürcherstrasse 305 in Frauenfeld wurden die gemäss technischer Bauteilalterung und Abnutzung empfohlenen Sanierungsmassnahmen in Bezug auf den CO₂-Absenkepfad einzeln beurteilt. Aufgrund des guten Zustandes der beiden Objekte werden energetischen Sanierungen erst ausserhalb des expliziten Zeithorizonts berücksichtigt.

Umweltrelevante Kennzahlen

		2021*
Anzahl Liegenschaften	LG	109
Gesamte Fläche	m ² EBF	364 662
Massgebende Fläche Eigentümer	m ² EBF	332 145
Abdeckungsgrad Eigentümer	%	100
Energieverbrauch	MWh/a	32 347
gemessen	%	90
berechnet	%	10
Energieintensität	kWh/m² EBF	97.4
Brennstoffe	%	67.3
Heizöl	%	23.5
Heizgas	%	43.8
Biomasse	%	0.0
Wärme	%	24.4
Fernwärme	%	24.4
Elektrizität	%	8.3
Elektrizität Wärmepumpe	%	2.2
Elektrizität Allgemein	%	6.2
Anteil erneuerbare Energie	%	23
Anteil fossile Energie	%	75
CO₂e-Emissionen (Scope 1-3)	To. CO₂e/a	6 852
CO₂e-Emissionsintensität (Scope 1-3)	kgCO₂e/m² EBF	18.8
CO₂e-Emissionen (Scope 1-2)	To. CO₂e/a	4 756
CO₂e-Emissionsintensität (Scope 1-2)	kgCO₂e/m² EBF	14.3
Scope 1	%	94.5
Heizöl	%	40.2
Heizgas	%	54.3
Biomasse	%	0.0
Scope 2	%	5.5
Fernwärme	%	4.8
Elektrizität Wärmepumpe	%	0.2
Elektrizität Allgemein	%	0.5
Scope 3	To. CO₂e/a	2 096
Wasserverbrauch	m³	218 024
Wasserintensität	m³/m² EBF	0.6

* Die umweltrelevanten Kennzahlen 2022 sind noch nicht verfügbar.



Visualisierung: Projekt Albisriederstrasse 166, 8003 Zürich

Geschäftsgang

1. Januar bis 30. Juni 2023

1.33%

Cashflow-Rendite

0.82%

Anlagerendite

0.53%

TER_{REF} GAV

0.74%

TER_{REF} NAV

15 Mio. CHF

Gesamterfolg

2.59%

Diskontierungssatz

2 627 Mio. CHF

Gesamtfondsvermögen (GAV)

1 808 Mio. CHF

Nettofondsvermögen (NAV)

15 Mio. CHF

Mittelzufluss durch
Kapitalerhöhung erstes Halbjahr 2023

1 118 CHF

Inventarwert pro Anteil

Emissionen und Anteilsbestand

	Anzahl Anteile	Inventarwert / Anteil in CHF	NAV in Mio. CHF	Anzahl Anleger
Anfangsbestand: 31.12.2022	1 604 195	1 143.32	1 834	188
11. Kapitalerhöhung: 09.06.2023	13 024	1 129.15	15	2
Endbestand: 30.06.2023*	1 617 219	1 117.86	1 808	190

* Zzgl. Gesamterfolg ohne Kapitalerhöhungen, abzgl. Ausschüttung

Mittelverwendung

2 569.52	1.00	40.06	-13.37	29.51	0.00	2 626.72
GAV per 31.12.2022 (in Mio. CHF)	Veränderung flüssige Mittel, ausgegebene Hypothesen sowie sonstige Vermögenswerte	Investitionen in Bestandsportfolio (inkl. Neubau)	Auf-/Abwertung Bestandsportfolio	Einwertungen der Einkäufe	Verkäufe	GAV per 30.06.2023 (in Mio. CHF)

Rendite

	Gesamt-portfolio 2023	Bestandesportfolio 2023 (Like for Like)
Bruttorendite der fertigen Bauten [SOLL]		
Durchschnitt	3.73%	3.72%

Diskontierungssatz

	Gesamt-portfolio 2023	Bestandesportfolio 2023 (Like for Like)
Diskontierungssatz		
Durchschnitt	2.59%	2.58%

Kostenstruktur

	TER GAV	TER NAV
Zielspanne Peergroup	0.40%–0.60%	0.60%–0.80%
TER _{REF} Akara Diversity PK	0.53%	0.74%



Foto: Akara Tower, Brown Boveri Platz 4, 5400 Baden

Abschlusszahlen

Vermögensrechnung

Aktiven in CHF		30.06.2023	30.06.2022
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		5 966 228	9 268 790
Grundstücke			
Wohnbauten		1 305 579 000	1 228 359 000
– davon im Baurecht		22 700 000	22 453 000
– davon im Stockwerkeigentum		52 155 000	52 378 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften		652 429 000	635 228 000
– davon im Baurecht		25 108 000	17 389 000
– davon im Stockwerkeigentum		28 676 000	27 817 000
Gemischte Bauten		195 209 000	206 167 000
– davon im Baurecht		0	0
– davon im Stockwerkeigentum		0	0
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		428 581 000	343 695 000
– davon im Baurecht abgegeben		0	0
Total Grundstücke		2 581 798 000	2 413 449 000
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen		11 642 180	11 481 499
Sonstige Vermögenswerte	[1]	27 314 370	20 622 930
Gesamtvermögen		2 626 720 779	2 454 822 220
Passiven in CHF		30.06.2023	30.06.2022
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		–472 483 250	–396 458 750
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	[2]	–40 325 796	–54 307 821
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		–512 809 046	–450 766 571
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		–262 659 250	–163 211 750
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	[3]	–5 921 737	–8 258 998
Total langfristige Verbindlichkeiten		–268 580 987	–171 470 748
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		1 845 330 746	1 832 584 901
Geschätzte Liquidationssteuern		–37 508 000	–43 136 000
Nettofondsvermögen		1 807 822 746	1 789 448 901

[1] In den sonstigen Vermögenswerten sind Forderungen gegenüber Mietern (TCHF 2 179, Vorjahr TCHF 1 667), Wertberichtigungen auf Forderungen (TCHF –903, Vorjahr TCHF –836), aktive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 6 042, Vorjahr TCHF 1 050), aktivierte Nebenkosten (TCHF 16 490, Vorjahr TCHF 14 603) und übrige Forderungen (TCHF 3 506, Vorjahr TCHF 3 918) enthalten. Im Vorjahr waren ebenfalls noch Anzahlungen für Käufe nach dem Bilanzstichtag von TCHF 221 enthalten.

[2] Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Mietverträgen (TCHF 1 221, Vorjahr TCHF 873), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TCHF 2 089, Vorjahr TCHF 1 225), Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 895, Vorjahr TCHF 13 275), passive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 17 362, Vorjahr TCHF 24 058), aufgelaufene Akontozahlungen für Nebenkostenabrechnungen (TCHF 15 120, Vorjahr TCHF 14 076) und übrige Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen (TCHF 3 639, Vorjahr TCHF 801).

[3] Die langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 5 922, Vorjahr TCHF 8 259).

Für den Halbjahresabschluss werden grundsätzlich Marktwertschätzungen verwendet. Bei Käufen, die in den letzten sechs Monaten vor Bilanzstichtag stattgefunden haben, wird auf die Marktwertschätzungen aus dem Kaufprozess der Immobilien abgestellt.

<u>Entwicklung der Anzahl Anteile</u>	<u>01.01.2023</u> <u>- 30.06.2023</u>	<u>01.01.2022</u> <u>- 30.06.2022</u>
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	1 604 195	1 444 436
Ausgaben	13 024	144 443
Zurückgenommene Anteile	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	1 617 219	1 588 879
Anzahl gekündigte Anteile	keine	keine
Nettoinventarwert je Anteil (am Ende der Rechnungsperiode) in CHF		
Je Anteil	1 117.86	1 126.23
<u>Veränderung des Nettofondsvermögens in CHF</u>	<u>01.01.2023</u> <u>- 30.06.2023</u>	<u>01.01.2022</u> <u>- 30.06.2022</u>
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	1 834 108 554	1 662 850 391
Ausschüttung	-55 344 728	-63 309 630
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	14 441 272	159 953 289
Gesamterfolg	14 617 647	29 954 851
Pro Saldo Einlage / Entnahme Rückstellungskonti	0	0
Pro Saldo Einlage / Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0	0
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	1 807 822 746	1 789 448 901
<u>Informationen zur Bilanz in CHF</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Abschreibungskonti	0	0
Rückstellungskonti	0	0
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0	0

Erfolgsrechnung

Ertrag in CHF		01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Negativzinsen		0	0
Erträge der Bank- und Postguthaben		761	0
Mietzinseinnahmen		39 000 698	34 477 076
Aktivierte Bauzinsen		2 741 239	86 706
Erträge aus sonstigen Anlagen		0	0
Sonstige Erträge	[1]	583 861	1 319 071
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen		191 583	3 891 294
Total Ertrag		42 518 143	39 774 147
		01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Aufwand in CHF			
Erhaltene Negativzinsen		0	139 189
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten		–4 555 610	–369 936
Sonstige Passivzinsen	[2]	–154 080	–200 517
Unterhalt und Reparaturen		–3 676 924	–2 488 179
Liegenschaftsverwaltung		0	0
Liegenschaftsaufwand		–2 459 327	–2 041 237
Steuern und Abgaben		–766 635	–748 172
Verwaltungsaufwand	[3]	0	0
Schätzungs- und Revisionsaufwand		–199 313	–193 593
Abschreibungen auf Grundstücken		0	0
Rückstellungen für künftige Reparaturen		0	0
Reglementarische Vergütungen an:			
– die Fondsleitung	[4]	–4 558 011	–4 109 869
– die Depotbank		–502 988	–484 892
– die Immobilienverwaltungen		–1 696 139	–1 468 648
Sonstige Aufwendungen	[5]	–64 318	–404 341
Ausrichtung laufender Ertrag bei der Rücknahme von Anteilen		0	0
Total Aufwand		–18 633 345	–12 370 196
Nettoertrag		23 884 798	27 403 951
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		0	–563 149
Realisierter Erfolg		23 884 798	26 840 802
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	[6]	–9 267 151	3 114 049
Gesamterfolg		14 617 647	29 954 851

[1] In den sonstigen Erträgen sind die Nebenkostenpauschalen zu Gunsten des Fondsvermögens enthalten, die bei der Kapitalerhöhung vom Juni 2023 (TCHF 73, Vorjahr TCHF 819) erhoben wurden. Weiter sind unter dieser Position Darlehenszinsen (TCHF 147, Vorjahr TCHF 94), Einnahmen aus Weiterverrechnungen (TCHF 215, Vorjahr TCHF 135) und übrige Erträge (TCHF 149, Vorjahr TCHF 271) ausgewiesen.

[2] Die sonstigen Passivzinsen beinhalten die Baurechtszinsen (TCHF 145, Vorjahr TCHF 188) sowie übrige Passivzinsen (TCHF 9 Vorjahr TCHF 13).

[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 0.35% des durchschnittlichen GAV (Vorjahr 0.35%).

[5] In den sonstigen Aufwendungen sind Due-Diligence-Kosten für nicht bzw. noch nicht erworbene Immobilien (TCHF 39, Vorjahr TCHF 387) und Rechtsberatungskosten (TCHF 25, Vorjahr TCHF 17) enthalten.

[6] Der nicht realisierte Kapitalgewinn ergibt sich aus der Nettoabwertung (Aufwertung im Vorjahr) der Immobilien (TCHF –13 369, Vorjahr TCHF 3 447 abzüglich der Auflösung (Bildung im Vorjahr) der latenten Liquidationssteuern (TCHF –4 102, Vorjahr TCHF 333).

Verwendung des Erfolgs in CHF	30.06.2023	30.06.2022
Nettoertrag des Rechnungsjahres	23 884 798	27 403 951
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0	0
Vortrag des Vorjahres	4 997 319	6 856 846
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	28 882 117	34 260 798
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	0	0
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	28 882 117	34 260 798

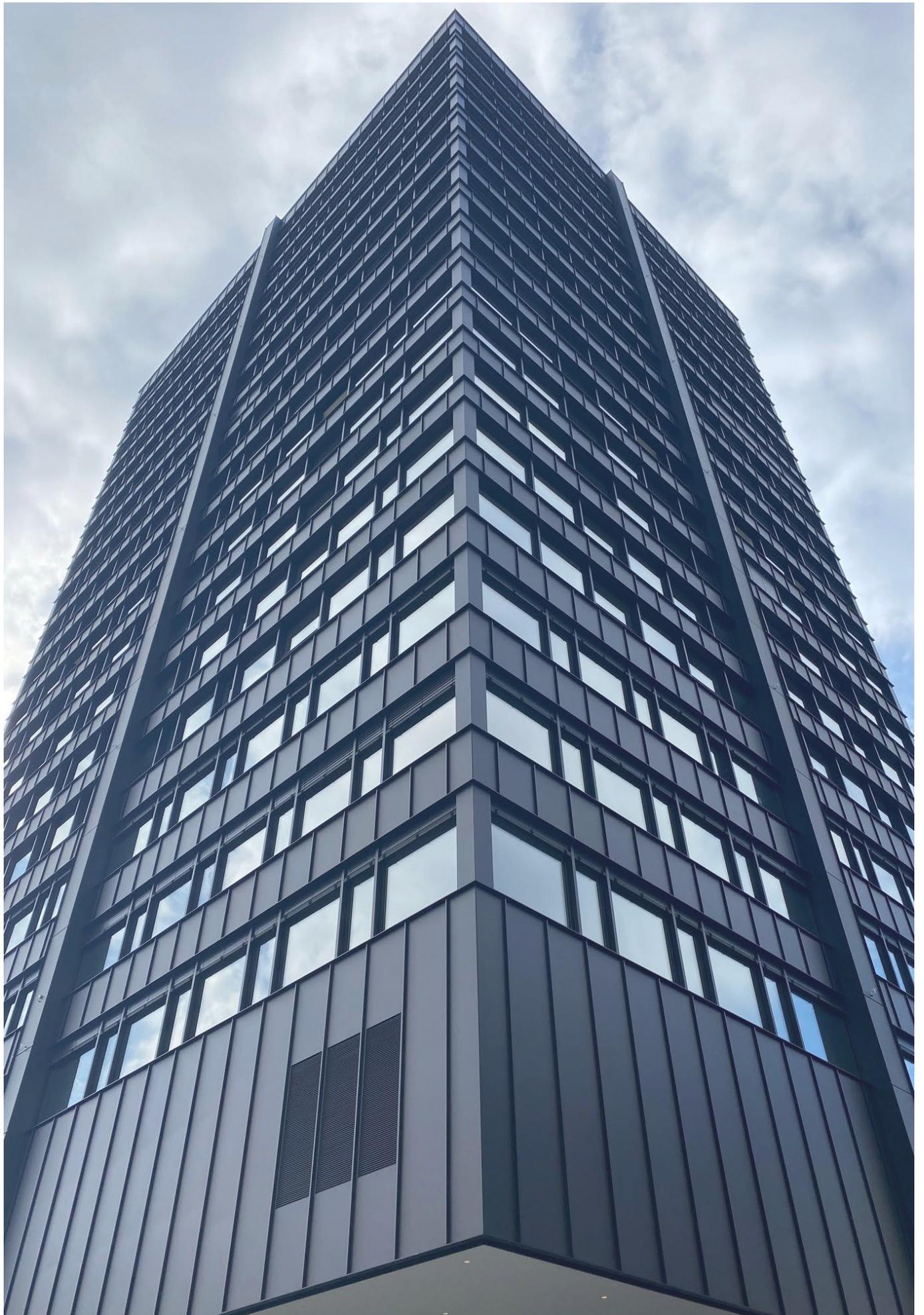


Foto: Akara Tower, Brown Boveri Platz 4, 5400 Baden

Anhang

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2023

Zusammenfassung

Objektkategorie in CHF	Gestehungskosten		Verkehrswert		Bruttoertrag (Miertertrag IST)	
Wohnen	1 206 545 416	48.8%	1 305 579 000	50.6%	20 637 593	52.9%
– davon Baurecht	20 627 799		22 700 000		603 939	
– davon Stockwerkeigentum	48 725 718		52 155 000		1 091 620	
Kommerziell	664 751 745	26.9%	652 429 000	25.3%	14 579 935	37.4%
– davon Baurecht	23 975 200		25 108 000		1 190 294	
– davon Stockwerkeigentum	26 337 815		28 676 000		662 508	
Gemischte Nutzung	199 285 416	8.1%	195 209 000	7.6%	3 350 267	8.6%
Bauland (inkl. Abbruchobjekte / angefangene Bauten)	403 681 301	16.3%	428 581 000	16.6%	432 903	1.1%
Total	2 474 263 879		2 581 798 000		39 000 772	

Kanton	Ort	Strasse	Eigentumsform*	Erwerbsdatum	Baujahr	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Grundstücksfläche m ²	Mietfläche** m ²	Mietertrag [SOLL]*** CHF	Mietzinsausfälle*** CHF	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST]) CHF	Lagerating	Objektrating
WOHNBAUTEN														
ZH	Zürich	Stüssistrasse 83	AEG	14.11.2016	1985	11 883 053	14 557 000	951	1 498	233 979	31 125	202 854	4.65	4.03
ZH	Zürich	Soodstrasse 90	AEG	02.04.2019	2022	17 713 553	19 413 000	2 069	2 442	316 345	51 324	265 021	4.30	4.46
ZH	Zürich	Kanzleistrasse 107	AEG	14.07.2017	1899	10 806 210	14 329 000	368	918	192 535	-367	192 902	4.63	3.96
ZH	Fehraltorf	Wermatswilerstrasse 20	AEG	13.07.2017	2022	17 818 869	22 432 000	3 865	2 523	381 660	672	380 988	3.58	4.16
ZH	Zürich	Schaffhauserstrasse 440	AEG	28.07.2017	1896	4 699 918	5 647 000	157	446	90 720	-72	90 792	4.41	3.82
ZH	Effretikon	Rappenstrasse 2	AEG	11.05.2018	1962	4 448 442	5 399 000	1 301	868	94 464	-69	94 533	3.59	3.55
ZH	Unterengstringen	Büelstrasse 30	AEG	02.07.2018	1971	13 719 534	14 981 000	4 455	2 083	269 762	14 841	254 921	3.55	3.28
ZH	Zürich	Burstwiesenstrasse 78	AEG	01.11.2018	1966	5 822 916	8 258 000	516	616	105 970	40	105 930	4.65	3.21
ZH	Winterthur	Sonnenblickstrasse 10+12+19+25	AEG	12.12.2018	1960	23 525 908	27 845 000	3 732	3 380	439 749	-4 335	444 084	4.25	3.89
ZH	Winterthur	Rosentalstrasse 72	AEG	08.03.2019	1961	4 848 743	6 198 000	737	592	94 020	-28	94 048	4.60	4.15
ZH	Zürich	Müllerstrasse 57	AEG	18.01.2019	1893	10 462 771	12 193 000	183	557	90 739	48 482	42 257	4.61	3.57
ZH	Zürich	Seestrasse 324+324a	AEG	12.04.2019	1877	5 475 920	5 719 000	336	442	91 478	2 069	89 409	4.46	2.84
ZH	Zürich	Arosastrasse 6+8	AEG	18.04.2019	1928	16 632 595	18 349 000	725	944	226 748	-189	226 937	4.83	3.97
ZH	Zürich	Frohburgstrasse 303	AEG	18.04.2019	1968	7 528 332	8 226 000	570	480	144 148	1 826	142 322	4.65	2.78
ZH	Kloten	Schürbungertweg 8	AEG	28.06.2019	1960	3 721 442	4 136 000	901	564	68 108	-87	68 195	3.96	2.71
ZH	Meilen	Seidengasse 50	AEG	01.11.2019	2006	12 153 608	13 697 000	2 183	1 512	198 360	90	198 270	4.41	4.24
ZH	Winterthur	Sonnenblickstrasse 15+17	AEG	31.10.2019	1960	5 515 381	6 012 000	1 342	897	81 137	389	80 748	4.25	2.73
ZH	Zürich	Zurlindenstrasse 31	AEG	14.11.2019	1960	7 781 834	8 693 000	195	506	120 444	-38	120 482	4.48	3.54
ZH	Dietikon	Schöneggstrasse 149+151	AEG	04.12.2019	1962	6 280 688	6 421 000	1 420	1 103	121 013	582	120 431	3.73	2.66
ZH	Zürich	Albisstrasse 170	AEG	01.12.2019	1929	7 154 009	7 316 000	865	566	99 412	1 450	97 962	4.30	3.36
ZH	Zürich	Ueberlandstrasse 343+343a	AEG	17.12.2019	1960	14 892 447	15 010 000	1 078	1 616	235 619	-456	236 075	4.13	3.64
ZH	Zürich	Rieterstrasse 49+51	AEG	19.12.2019	1978	24 715 268	25 523 000	1 084	1 535	291 748	14 067	277 681	4.65	3.31
ZH	Buchs	Meierwiesenstrasse 54+56	AEG	23.12.2019	1982	8 218 530	8 935 000	2 522	1 252	136 608	1 629	134 979	3.31	3.44
ZH	Wetzikon	Baumgartenstrasse 22+24	AEG	29.04.2020	1959	8 925 802	9 084 000	1 424	826	158 712	206	158 506	4.20	4.04
ZH	Oberengstringen	Eggstrasse 38+40	AEG	30.07.2020	1971	6 568 869	7 306 000	2 451	712	115 362	13 288	102 074	3.73	3.18
ZH	Wallisellen	Friedenstrasse 6a+b	AEG	30.07.2020	1961	7 115 270	7 462 000	1 547	894	123 337	-4 304	127 641	4.14	3.11
ZH	Zürich	Geissbergweg 21+25+27	AEG	30.07.2020	1963	26 231 947	24 865 000	2 976	1 841	318 950	-368	319 318	4.83	3.69
ZH	Zürich	Rankstrasse 17	AEG	13.10.2020	1924	6 657 526	6 870 000	380	458	74 706	-303	75 009	4.48	2.71
ZH	Zürich	Albisriederstrasse 40	AEG	17.12.2020	1944	5 893 716	6 089 000	423	512	78 864	124	78 740	4.30	3.02
ZH	Winterthur	Oberseenerstrasse 35	AEG	20.07.2021	1967	5 172 425	5 658 000	764	782	89 586	-160	89 746	4.32	3.26
ZH	Zürich	Diererstrasse 19	AEG	30.08.2021	1865	4 713 540	4 711 000	245	245	56 970		56 970	4.61	3.49
ZH	Zürich	Gladbachstrasse 6+8	AEG	08.09.2021	1862	8 693 325	8 507 000	318	404	132 320	1 419	130 901	4.65	3.42
ZH	Zürich	Uetlibergstrasse 51	AEG	29.11.2021	1931	7 369 682	6 242 000	293	535	74 585	3	74 582	4.65	2.80
ZH	Wädenswil	Holzmoosrütistrasse 44+46	AEG	15.12.2021	1973	23 773 888	24 189 000	5 109	2 475	353 495	3 304	350 191	4.07	3.60
ZH	Zürich	Wehntalerstrasse 402+404	AEG	01.04.2022	1954	10 750 307	10 867 000	1 194	841	144 120	7 139	136 981	4.30	3.35
ZH	Dübendorf	Kriesbachstrasse 67a	AEG	03.06.2022	1968	5 591 358	5 140 000	1 581	892	71 346	134	71 212	4.00	3.00
ZH	Winterthur	Schlossalstrasse 7,9	AEG	01.06.2022	1965	11 976 787	11 271 000	1 916	1 480	184 338	3 946	180 392	4.25	3.00
ZH	Zürich	Schaffhauserstrasse 488+490	AEG	20.06.2022	1938	14 992 538	13 789 000	1 141	1 028	145 469	331	145 138	4.48	3.90
ZH	Zürich	Albisstrasse 86	AEG	28.06.2022	1895	5 372 662	4 984 000	153	352	72 000	60	71 940	4.63	2.63
SG	St. Gallen	Oberstrasse 79+81	AEG	06.04.2017	1920	3 589 802	3 836 000	635	666	75 593	9 274	66 319	4.06	3.88
GR	Chur	Kasernenstrasse 129+131	AEG	18.12.2020	1959	6 417 079	6 541 000	1 644	1 595	125 524	7 321	118 203	4.23	3.51
TG	Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 10-16	AEG	30.03.2021	1960	16 791 495	17 726 000	2 960	2 803	326 253	-109	326 362	4.22	4.00
GR	Chur	Ringstrasse 103-107	AEG	21.10.2021	1959	9 089 737	8 873 000	3 037	1 749	180 828	-67	180 895	4.23	3.15
ZG	Zug	Lüssiweg 16	AEG	03.01.2018	1959	6 714 448	7 739 000	635	936	131 660	-678	132 338	4.65	3.05
ZG	Zug	Baarerstrasse 107	AEG	07.03.2019	1918	4 255 096	5 476 000	353	381	103 500		103 500	4.65	3.88
LU	Luzern	Rosenbergweg 4+6	AEG	14.05.2019	1986	7 629 314	8 210 000	3 222	1 341	139 380	-333	139 713	4.44	3.36
LU	Luzern	Sagenmattstrasse 20+20a	AEG	05.08.2019	1943	8 046 303	9 099 000	1 278	1 092	147 476	7 639	139 837	4.27	3.48
LU	Luzern	Grünauring 19	AEG	13.09.2019	1974	5 229 921	5 361 000	1 240	855	126 849	14 960	111 889	3.92	3.72
LU	Dagmersellen	Lindengarten 7	AEG	01.12.2019	2017	8 162 422	8 714 000	464	1 342	157 468	2 515	154 953	3.51	4.54
AG	Brugg	Hafnerweg 6	AEG	02.08.2017	1966	12 833 473	13 211 000	2 458	2 169	235 318	4 161	231 157	3.64	4.03
SO	Wangen	Bahnhofplatz 3a-d	AEG	16.05.2017	2019	17 383 393	18 703 000	5 224	3 248	386 112	16 212	369 900	3.11	4.30
AG	Lenzburg	Kirchgasse 4 / Oberer Scheunenweg 8	AEG	15.12.2016	2017	2 728 941	3 042 000	115	501	57 574	4 860	52 714	4.31	3.96
BS	Basel	Riehenring 147	AEG	01.09.2017	1966	8 329 552	11 944 000	374	1 191	192 312	-3 431	195 743	4.39	4.46

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

** Per Fertigstellung der Bauten

*** Nicht annualisiert

Anhang

Kanton	Ort	Strasse	Eigentumsform*	Erwerbsdatum	Baujahr	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Grundstücksfläche m ²	Mietfläche** m ²	Mietertrag [SOLL]*** CHF	Mietzinsausfälle*** CHF	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST]) CHF	Lagerating	Objektrating
SO	Solothurn	Erlenweg 30+32	AEG	01.11.2017	1951	3 076 297	3 364 000	1 904	786	71 400	47	71 353	3.87	3.02
AG	Spreitenbach	Willestrasse 5+7	STWE	27.11.2017	2014	19 556 085	22 221 000	3 037	3 348	425 621	57	425 564	3.42	4.12
AG	Aarau	General Guisan-Strasse 31	AEG	03.04.2019	1963	26 478 139	28 403 000	5 112	4 883	502 222	519	501 704	4.06	3.87
BS	Riehen	Lörracherstrasse 68 / Friedhofweg 1+3	AEG	02.09.2019	1961	16 003 761	16 494 000	996	2 580	293 741	23 803	269 938	3.84	3.60
AG	Neuenhof	Kappelstrasse 3+5	AEG	15.11.2019	1961	7 726 361	7 450 000	1 564	1 028	131 076	426	130 650	3.25	4.01
AG	Birmenstorf	Chileweg 2-6	AEG	05.11.2019	1972	8 007 315	8 527 000	2 971	1 839	182 753	12 869	169 884	3.72	3.73
BS	Basel	Dornacherstrasse 117+119	AEG	27.11.2019	1973	14 394 433	14 883 000	721	1 756	212 874	5 529	207 345	4.21	3.44
BS	Basel	In den Ziegelhöfen 149	AEG	30.12.2019	1943	4 376 702	4 448 000	582	596	55 103	17 480	37 623	4.39	3.79
AG	Wettingen	Landstrasse 154+156	AEG	02.04.2020	1953	6 659 601	7 085 000	1 071	896	123 432	235	123 197	3.98	3.78
AG	Baden	Mellingerstrasse 142+144	AEG	30.06.2020	1960	10 643 820	11 563 000	2 176	1 968	214 569	186	214 383	4.03	3.60
BS	Basel	Güterstrasse 79	AEG	06.10.2020	1976	10 677 921	11 235 000	415	1 156	176 234	-3 226	179 460	4.37	3.61
AG	Wildeggen	Bruggerstrasse 9a-9g	STWE	02.02.2021	1989	21 270 376	21 312 000	10 560	5 956	547 548	65 966	481 582	3.39	3.57
BL	Binningen	Hauptstrasse 116	AEG	09.02.2021	1953	6 320 339	6 652 000	406	1 010	114 897	8 096	106 801	4.05	2.86
BS	Basel	Hegenheimerstrasse 131	AEG	15.04.2021	1925	2 820 412	2 733 000	157	393	44 448	-2	44 450	4.22	3.35
BS	Basel	Eisenbahnweg 10	AEG	15.04.2021	1934	4 545 462	4 474 000	383	697	76 019	897	75 122	4.57	3.15
BS	Basel	Lothringerstrasse 80+82	AEG	01.11.2021	1959	7 959 353	7 991 000	567	1 356	123 903	10 406	113 497	4.56	2.98
BL	Birsfelden	Baumgartenweg 5-10	AEG	03.01.2022	1959	28 239 790	27 321 000	3 608	3 301	437 017	24 685	412 332	4.07	3.48
AG	Suhr	Roggenweg 6-12	AEG	28.06.2022	1967	12 283 444	12 107 000	5 388	2 608	236 884	414	236 470	3.64	3.44
BE	Spiez	Simmentalstrasse 17	AEG	28.12.2016	1955	3 898 869	4 368 000	1 483	1 124	101 688	-119	101 807	3.59	3.29
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 26	AEG	30.01.2017	2021	8 616 036	7 840 000	2 000	1 210	158 180	1 121	157 059	3.32	4.16
BE	Niederwangen b. Bern	Brüggbühlstrasse 70-76	STWE	01.11.2017	1991	7 899 257	8 622 000	3 975	1 902	188 942	4 468	184 474	4.35	3.45
BE	Liebefeld	Könizstrasse 190+192	AEG	01.11.2017	1951	7 734 225	8 497 000	2 432	1 508	152 498	-73	152 571	4.18	2.94
BE	Liebefeld	Könizstrasse 213	AEG	01.11.2017	1937	1 942 916	1 808 000	716	364	40 812	1 863	38 949	4.18	2.81
SO	Grenchen	Haldenstrasse 50-54	AEG	06.10.2017	2015	8 416 366	8 964 000	1 816	1 558	159 420	8 654	150 766	3.60	4.15
BE	Bern	Elfenauweg 29	AEG	01.04.2022	1948	6 449 838	6 365 000	975	684	89 498	6 545	82 953	4.39	3.67
VS	Brig-Glis	Jesuitenweg 28-32	AEG/BR	26.03.2019	2021	20 627 799	22 700 000	6 969	4 497	601 329	-2 610	603 939	3.75	4.16
TI	Locarno	Via Bartolomeo Varenna 20a+20b / Via Alberto Franzoni 5	AEG	13.02.2019	2021	41 035 617	46 725 000	4 452	5 490	837 282	92 648	744 634	3.82	4.30
VS	Martigny	Rue d'Aoste 9	AEG	01.06.2022	2019	10 368 905	10 037 000	307	1 463	182 445	10 172	172 274	3.56	4.45
GE	Genf	Rue Charles-Giron 8	AEG	11.04.2017	1915	10 682 676	12 090 000	438	1 256	174 028	35 554	138 474	4.81	3.32
VD	Bex	Route d'Aigle 15a+b	AEG	16.08.2018	2018	9 451 147	10 795 000	3 292	1 489	211 548	31 218	180 330	3.51	4.46
GE	Genf	Rue des Eaux-Vives 110+112	AEG	04.04.2019	1981	24 732 524	27 162 000	303	2 017	405 750	6 693	399 057	4.59	3.46
VD	Lausanne	Avenue du Mont Blanc 9+10	AEG	30.06.2020	1900	11 222 120	11 595 000	7 541	1 326	172 218	3 252	168 966	4.52	3.20
VD	Morges	Avenue du Moulin 7+9	AEG	04.09.2020	1964	24 424 502	24 965 000	2 648	2 977	421 345	12 133	409 212	4.41	3.71
GE	Genf	Rue Schaub 9	AEG	03.12.2020	1900	10 512 404	10 294 000	229	1 004	154 706	26 986	127 720	4.64	3.16
GE	Genf	Rue Charles-Giron 1	AEG	06.12.2021	1910	17 247 047	17 882 000	352	1 430	232 230	69	232 160	4.64	3.94
VD	Lausanne	Chemin de la Vulliette 18	AEG	31.03.2022	2018	11 307 540	11 057 000	1 984	774	160 170	-11 163	171 333	4.53	4.48
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 22	AEG	24.03.2022	1890	17 255 687	16 634 000	301	1 388	223 878	-5 549	229 427	4.54	3.95
VD	Pully	Chemin du Montillier 1	AEG	01.07.2022	1960	13 150 576	12 583 000	1 280	1 288	180 766	-572	181 338	4.44	3.31
GE	Genf	Rue Henri-Veyrassat 10	AEG	31.05.2022	1930	14 275 275	13 604 000	223	1 106	185 043	-55	185 098	4.48	3.91
VD	Bussigny	Route de Buyère 7	AEG	25.07.2022	1986	6 768 395	6 575 000	2 888	655	130 082	21 541	108 541	4.08	3.31
VD	St-Sulpice	Rue du Centre 14	AEG	15.07.2022	2016	10 611 928	10 578 000	1 315	504	160 200	55 124	105 076	4.18	4.21
GE	Carouge	Route des Acacias 36	AEG	01.10.2022	1963	36 842 799	45 824 000	1 110	4 616	741 544	14 400	727 144	4.21	3.77
VD	Payerne	Route de la Vignette 3	AEG	04.12.2017	2017	6 059 396	6 124 000	434	1 017	120 245	-16 725	136 970	3.37	4.67
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 33	AEG	30.05.2018	1945	19 747 549	22 530 000	422	1 795	318 744	14 994	303 750	4.39	3.85
GE	Genf	Rue du Clos 3 / Rue de l'Indiennerie 3	AEG	30.05.2018	1960	15 321 666	17 697 000	686	1 301	264 095	-25	264 120	4.65	4.13
GE	Genf	Rue de Carouge 89	AEG	30.05.2018	1919	14 343 021	16 960 000	282	1 326	214 336	7 925	206 411	4.35	3.88
GE	Genf	Rue du Prieuré 37	AEG	30.05.2018	1919	14 559 285	17 702 000	396	1 354	231 799	4 769	227 030	4.48	3.42
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue des Crêtets 116+118	AEG	30.05.2018	1967	7 088 401	7 381 000	3 558	2 840	241 171	29 387	211 785	3.49	3.03
GE	Bernex	Chemin Sous-le-Têt 20-26	AEG	30.05.2018	1970	22 495 140	26 940 000	3 534	2 911	478 959	26 077	452 882	3.92	3.88
GE	Meyrin	Rue de la Prulay 39-Rue de la Prulay 45	AEG	26.03.2019	1961	37 596 310	49 620 000	927	5 530	825 896	591	825 306	3.98	3.23
Zwischentotal: 103						1 206 545 416	1 305 579 000	177 995	157 345	21 435 360	797 767	20 637 593	4.16	3.69

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

** Per Fertigstellung der Bauten

*** Nicht annualisiert

Kanton	Ort	Strasse	Eigentumsform*	Erwerbsdatum	Baujahr	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Grundstücksfläche m ²	Mietfläche** m ²	Mietertrag [SOLL]*** CHF	Mietzinsausfälle*** CHF	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST]) CHF	Lagerating	Objektrating
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN														
ZH	Wallisellen	Birkenweg 4 / Oberwiesenstrasse 4	AEG	01.11.2016	1963	24 688 071	24 965 000	3 232	6 270	593 654	1 221	592 433	3.98	4.39
ZH	Schlieren	Ifangstrasse 9+11 / Industriestrasse 19	AEG/BR	07.11.2016	1989	18 324 388	19 485 000	15 464	15 037	983 697	249	983 448	3.92	3.91
ZH	Winterthur	Auwiesenstrasse 1	AEG	04.10.2017	1970	11 451 521	12 841 000	4 463	5 248	346 279	106 694	239 585	4.09	3.98
ZH	Dübendorf	Stettbachstrasse 6	AEG	01.11.2017	1973	26 838 668	26 617 000	4 588	7 330	691 555	-15 947	707 502	3.66	3.28
ZH	Zürich	Herostrasse 9	AEG	01.02.2018	1975	20 637 528	20 058 000	1 815	6 940	526 967	-1 457	528 424	4.60	2.48
ZH	Egg	Gewerbestrasse 16-20	STWE	26.01.2018	1976	15 557 879	16 557 000	5 714	9 294	466 669	5 178	461 491	3.48	3.41
ZH	Volketswil	Industriestrasse 22	AEG	27.06.2018	1981	55 131 773	45 194 000	5 765	28 302	1 892 772	61 561	1 831 211	3.57	3.52
ZH	Volketswil	Müllerenstrasse 5	AEG	27.06.2018	2016	8 680 995	11 558 000	5 617	2 002	231 024		231 024	3.63	3.90
ZH	Wädenswil	Rütihof 8-12	AEG	01.04.2020	2020	34 221 735	36 873 000	5 997	15 138	864 107	-36 132	900 239	3.41	4.30
ZH	Zürich	Bernerstrasse Nord 202-210	AEG	11.07.2019	1977, 1976	25 170 373	25 538 000	6 231	8 820	708 116	1 574	706 542	4.56	3.34
ZH	Zürich	Hardturmstrasse 120	STWE	18.10.2019	1990	10 779 936	12 119 000	1 045	1 326	201 017		201 017	4.60	3.70
ZH	Nänikon	Stationsstrasse 57	AEG	01.11.2019	1992	5 476 310	5 353 000	1 658	1 227	168 340	4 080	164 259	3.58	3.96
ZH	Dietikon	Limmatfeld-Strasse 20	AEG	15.12.2019	1984	10 867 525	11 626 000	3 941	4 477	286 998	17 974	269 025	3.78	4.25
ZH	Wetzikon	Kastellstrasse 10+12	AEG	11.12.2019	1965	22 010 594	22 982 000	12 693	8 753	579 966	0	579 966	3.53	3.99
ZH	Zürich	Strehlgasse 5	AEG	02.09.2020	1900	4 482 532	6 402 000	53	137	84 000		84 000	4.40	3.25
ZH	Zürich	Bahnhofstrasse 69a	AEG	23.12.2021	1898	169 786 747	154 361 000	269	1 352	1 354 387		1 354 387	5.00	3.91
TG	Frauenfeld	Zürcherstrasse 305	AEG	03.01.2023	1982	11 042 826	11 066 000	3 410	4 216	274 142	48 214	225 927	3.99	4.02
SG	Wil	Obere Bahnhofstrasse 40	AEG	03.01.2023	1958	16 903 046	16 879 000	1 105	2 809	431 265		431 265	4.60	2.83
ZG	Cham	Riedstrasse 3+5	AEG	03.03.2021	1976	12 751 919	11 984 000	5 827	5 496	370 246	-5 214	375 460	4.12	3.91
ZG	Cham	Hinterbergstrasse 15+17	AEG	01.09.2021	1989	28 871 489	31 058 000	5 448	8 148	740 174	-33 287	773 460	4.38	4.17
BS	Basel	Sattelgasse 2	AEG	28.09.2018	1936	4 995 646	6 156 000	155	648	118 424	17	118 407	4.42	3.29
AG	Rheinfelden	Theodorshofweg 16-20	AEG	25.06.2019	1979	23 338 555	25 654 000	13 235	4 580	700 450	-25 988	726 438	3.64	3.88
BS	Basel	Peter Merian-Strasse 47	AEG	15.10.2019	1948	8 246 030	8 611 000	631	631	162 000		162 000	4.53	4.68
BS	Basel	Freie Strasse 52	AEG	31.08.2020	1973	24 091 352	23 815 000	435	2 291	470 735	1 416	469 319	4.60	3.86
BS	Basel	Gerbergasse 44 / Gerbergässchen 7	AEG	04.12.2020	1959	14 251 969	14 001 000	305	1 541	225 000	16	224 984	4.52	3.55
AG	Oberentfelden	Ausserfeldstrasse 9	AEG	01.12.2022	1987	5 650 812	5 623 000	5 845	3 326	249 474	42 629	206 846	3.06	3.13
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 11	AEG	30.01.2017	1994	42 105 565	36 580 000	15 202	19 601	1 153 924	323 994	829 930	3.57	4.17
BS	Riehen	Schopfgässchen 8	AEG	13.06.2018	1968	8 395 960	8 473 000	1 984	1 224	198 306	-3 115	201 421	3.38	3.28
Zwischentotal: 28						664 751 745	652 429 000	132 127	176 163	15 073 687	493 678	14 580 009	4.20	3.80
GEMISCHTE BAUTEN														
ZH	Winterthur	Obergasse 2a	AEG	01.11.2018	1968	7 478 139	9 267 000	339	1 042	185 288	135	185 153	4.54	2.65
ZH	Adliswil	Albisstrasse 27	AEG	15.11.2019	1960	12 195 909	11 827 000	1 969	1 657	188 256	-8 496	196 752	3.69	3.16
ZH	Zürich	Albisstrasse 9	AEG	07.02.2020	1927	10 428 401	10 426 000	308	1 085	144 245	28 503	115 742	4.41	3.65
ZH	Zürich	Sternenstrasse 21	AEG	20.10.2020	1920	8 442 097	7 807 000	232	681	88 182	5 532	82 650	4.42	3.50
ZH	Zürich	Rotbuchstrasse 66	AEG	11.11.2021	1911	12 409 981	11 347 000	381	921	118 541	823	117 719	4.71	3.71
ZH	Zürich	Rotwandstrasse 51	AEG	20.12.2021	1879	6 032 307	5 777 000	249	530	66 512	50	66 462	4.80	3.02
BL	Birsfelden	Hauptstrasse 28+30	AEG	03.08.2017	1972	43 176 755	44 827 000	3 067	6 373	752 702	62 670	690 032	3.62	4.40
AG	Rheinfelden	Obertorplatz 1+3	AEG	01.10.2019	1981	6 653 397	7 029 000	1 482	1 554	141 745	2 813	138 932	3.91	3.06
BS	Basel	Inselstrasse 61+61a	AEG	02.07.2020	1925	4 494 443	4 604 000	515	1 091	81 768	33	81 735	4.11	3.62
BS	Basel	Feldbergstrasse 50 / Klybeckstrasse 33	AEG	31.03.2021	1859	7 360 908	6 409 000	340	1 075	112 021	281	111 740	4.31	3.36
AG	Baden	Mellingerstrasse 138+140	AEG	30.11.2021	1961, 1969	9 670 464	9 515 000	2 350	3 756	268 113	9 360	258 753	4.12	2.63
BL	Allschwil	Lindenstrasse 1	AEG	31.01.2022	1962	7 025 422	6 813 000	581	1 064	137 238	-2 651	139 889	4.22	3.34
TI	Bellinzona	Via alla Moderna 1+3	AEG	11.05.2018	1950	8 357 837	7 465 000	1 328	2 594	193 077	70 810	122 267	3.88	3.35
GE	Genf	Rue des Savoises 19	AEG	20.12.2019	1958	6 994 660	7 706 000	206	798	142 789	4 000	138 789	4.29	2.74
GE	Genf	Rue de la Baillive 2	AEG	01.12.2021	1901	8 097 087	7 431 000	158	785	119 184	5 459	113 725	4.46	3.32
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 28-32	AEG	27.12.2017	1959	13 813 991	11 089 000	3 749	4 835	332 393	24 033	308 360	3.70	2.67
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	183 940	45 150	138 790	4.16	3.56
GE	Genf	Boulevard de la Cluse 20	AEG	30.05.2018	1919	14 270 230	14 198 000	292	1 160	212 188	7 140	205 048	4.09	3.86
NE	Le Locle	Rue Henry-Grandjean 1	AEG	30.05.2018	1968	2 597 884	2 194 000	549	2 746	157 983	20 254	137 729	2.95	2.66
Zwischentotal: 19						199 285 416	195 209 000	18 666	35 282	3 626 166	275 898	3 350 267	4.06	3.52

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

** Per Fertigstellung der Bauten

*** Nicht annualisiert

Anhang

Kanton	Ort	Strasse	Eigentumsform*	Erwerbsdatum	Baujahr	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Grundstücksfläche m ²	Mietfläche** m ²	Mietertrag [SOLL]** CHF	Mietzinsausfälle*** CHF	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST]) CHF	Lagerating	Objektrating
BAULAND, EINSCHLIESSLICH ABRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN														
ZH	Wetzikon	Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	AEG	01.11.2017	2026	12 154 845	12 782 000	4 314	5 859				3.81	4.28
ZH	Höri	Altmannsteinstrasse 30-34 / Wehntalerstrasse 8+10	AEG	07.02.2017	1972	6 290 867	5 387 000	5 544	6 090	210 830	157 046	53 784	2.99	1.71
ZH	Zürich	Seebahnstrasse 141	AEG	05.05.2017	1895, 2024	3 841 773	4 311 000	184	500				4.48	4.10
ZH	Zürich	Albisriederstrasse 166	AEG	13.12.2017	2024	6 379 456	12 638 000	799	1 250	100 274	1 565	98 708	4.35	2.53
ZH	Uitikon	Leuengasse 26-36	AEG	02.07.2018	2024	119 649 019	136 424 000	19 303	16 117				4.28	4.58
ZH	Zürich	Dörflistrasse 115	AEG	01.11.2018	1929	3 427 834	3 019 000	168	418	22 915	8 390	14 525	4.83	3.00
ZH	Zürich	Oberwiesenstrasse 63	AEG	22.12.2020	2023	5 545 168	5 522 000	508	507				4.65	3.93
ZH	Zürich	Winterthurerstrasse 703	AEG/STWE	01.07.2021	2027	93 843 706	93 880 000	9 682	15 689				4.26	4.17
ZH	Zürich	Moosstrasse	AEG	13.12.2022		13 465 555	12 375 000		1 345				4.48	4.50
AG	Baden	Brown Boveri Platz 4	AEG	04.02.2019	2023	109 850 837	116 140 000	3 360	11 707				4.01	4.30
BE	Bern	Laubeggstrasse 70	AEG	30.01.2017	1965	8 472 062	8 020 000	3 335	4 663	294 440	28 553	265 887	4.09	3.50
TI	Paradiso	Riva Paradiso 18	AEG	01.02.2018	2023	20 760 179	18 083 000	756	2 281				3.57	4.29
Zwischentotal: 12						403 681 301	428 581 000	47 953	66 425	628 458	195 554	432 903	4.16	4.25
Total: 162						2 474 263 879	2 581 798 000	376 741	435 215	40 763 671	1 762 898	39 000 772	4.16	3.80

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

** Per Fertigstellung der Bauten

*** Nicht annualisiert

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Käufe*

Kanton	Ort	Strasse	Nutzung	Eigentums- übertragung	Verkehrswert in CHF
TG	Frauenfeld	Zürcherstrasse 305**	Kommerziell	03.01.2023	11 066 000.00
SG	Wil	Obere Bahnhofstrasse 40**	Kommerziell	03.01.2023	16 879 000.00

Total: 2 Objekte

* Plus Arrondierungskauf in Liebefeld

** Bewilligte Transaktion unter Nahestehenden

Verkäufe

	Verkaufspreis in CHF
Keine	

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5 %

Anteil in %

Keine	---
Total	---

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag per 30.06.2023

Zahlungsverpflichtungen

Art der Verpflichtung	Nutzung	Eigentums- übertragung	Investition (prognostiziert) in CHF
Zahlungsverpflichtungen für Grundstückskäufe			
Yverdon-les-Bains (VD), Rue du Lac 1-3 / Rue du Milieu 2-4	Gemischt	31.12.2021	550 000
Total Grundstückskäufe			550 000
Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften			
Gesamtbetrag			102 926 792
Zahlungsverpflichtungen aus Mietverträgen			
Gesamtbetrag			360 000
Total Zahlungsverpflichtungen			103 836 792

Gewährte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Zurückgeführte Hypotheken				
Finanzierung Kauf	Grundpfand	14.12.2020-15.05.2023	0.72% bis 2.45%	850 000
Total zurückgeführte Hypotheken				850 000
Gewährte Hypotheken				
Finanzierung Kauf	Grundpfand	14.12.2020-31.12.2023	2.45%	4 450 000
Finanzierung Kauf	Grundpfand	14.12.2020-31.12.2023	2.50%	3 300 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	19.01.2021-31.12.2023	2.50%	390 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	08.03.2021-31.12.2023	2.50%	50 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	25.06.2021-31.12.2023	2.50%	30 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	03.08.2021-31.12.2023	2.50%	30 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	30.09.2021-31.12.2023	2.50%	25 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	22.11.2021-31.12.2023	2.50%	35 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	07.12.2021-31.12.2023	2.45%	890 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	07.12.2021-31.12.2023	2.50%	1 110 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	27.12.2021-31.12.2023	2.50%	60 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	31.01.2022-31.12.2023	2.50%	10 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	23.02.2022-31.12.2023	2.50%	35 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	07.03.2022-31.12.2023	2.50%	70 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	31.03.2022-31.12.2023	2.50%	42 823
Finanzierung Projekt	Grundpfand	30.05.2022-31.12.2023	2.50%	30 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	07.06.2022-31.12.2023	2.50%	30 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	30.06.2022-31.12.2023	2.50%	43 676
Finanzierung Projekt	Grundpfand	18.07.2022-31.12.2023	2.50%	10 000

Anhang

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Gewährte Hypotheken				
Finanzierung Projekt	Grundpfand	02.08.2022–31.12.2023	2.50%	100 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	29.08.2022–31.12.2023	2.50%	30 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	19.09.2022–31.12.2023	2.50%	71 701
Finanzierung Projekt	Grundpfand	10.10.2022–31.12.2023	2.45%	10 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	24.10.2022–31.12.2023	2.45%	20 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	31.10.2022–31.12.2023	2.45%	30 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	05.12.2022–31.12.2023	2.45%	130 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	19.12.2022–31.12.2023	2.45%	30 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	31.12.2022–31.12.2023	2.45%	58 361
Finanzierung Projekt	Grundpfand	16.01.2023–31.12.2023	2.45%	60 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	13.02.2023–31.12.2023	2.45%	130 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	27.02.2023–31.12.2023	2.45%	20 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	31.03.2023–31.12.2023	2.45%	67 076
Finanzierung Projekt	Grundpfand	01.05.2023–31.12.2023	2.45%	20 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	30.05.2023–31.12.2023	2.45%	100 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	05.06.2023–31.12.2023	2.45%	50 000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	30.06.2023–31.12.2023	2.45%	73 543
Total gewährte Hypotheken				11 642 180

Anteile an anderen Immobilienfonds / Immobilieninvestmentgesellschaften / -Zertifikate

Anteile in CHF

Keine	
Total	0

Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Die Abschlüsse der Beteiligungen sind vollkonsolidiert.

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

* Gesellschaften sind indirekt gehalten über die Holdinggesellschaft Patrimonial Suisse SA.

** Liquidation wurde an der Generalversammlung vom 13.09.2022 beschlossen

Verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Zurückgeführte Hypotheken				
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.10.2020–31.03.2023	1.20%	27 500
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	06.12.2021–31.03.2023	3.97%	4 375
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	03.01.2023–31.03.2023	1.33% bis 1.35%	20 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	25.07.2022–15.05.2023	0.25% bis 1.55%	40 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	09.12.2022–08.06.2023	1.18% bis 1.77%	5 400 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.08.2022–09.06.2023	0.75% bis 1.84%	14 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.12.2022–13.06.2023	1.25% bis 1.79%	34 780 000
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.10.2020–30.06.2023	1.20%	27 500
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	06.12.2021–30.06.2023	3.97%	4 375
Total zurückgeführte Hypotheken				114 243 750
Kurzfristige Hypotheken (<1 Jahr)				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	05.06.2023–05.07.2023	1.89%	15 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	09.06.2023–09.07.2023	1.93%	36 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	08.06.2023–14.07.2023	1.90%	1 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	09.06.2023–14.07.2023	1.90%	6 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	13.06.2023–14.07.2023	1.96%	34 780 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	13.06.2023–14.07.2023	1.90%	175 300 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	15.06.2023–14.07.2023	1.90%	16 560 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	16.06.2023–14.07.2023	1.90%	2 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.06.2023–20.07.2023	2.10%	7 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.06.2023–28.07.2023	2.06%	20 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.06.2023–28.07.2023	2.01%	55 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.06.2023–28.07.2023	2.01%	10 967 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.01.2023–31.07.2023	1.56%	22 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.06.2023–04.08.2023	2.07%	3 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	26.06.2023–25.08.2023	2.11%	2 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.08.2022–31.08.2023	0.85%	5 300 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.08.2022–31.08.2023	0.85%	40 070 000
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.01.2019–30.09.2023	2.20%	325 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.11.2019–30.09.2023	1.95%	19 081 250
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	04.02.2021–30.11.2023	0.95%	100 000
Total kurzfristige Hypotheken				472 483 250
Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)				
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	04.02.2021–31.03.2025	1.75%	28 000
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	04.02.2021–31.12.2025	1.00%	750 000
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.10.2020–31.10.2026	1.20%	5 225 000
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.04.2012–31.03.2027	2.65%	900 000
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	02.12.2019–16.04.2027	0.93%	1 000 000
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	06.12.2021–23.07.2027	3.97%	2 586 250
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	06.12.2021–23.07.2027	3.97%	450 000
Total langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)				10 939 250

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Langfristige Hypotheken (>5 Jahre)				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	1 700 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	8 400 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	1 250 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	5 800 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	15 550 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	2 400 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	4 750 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	3 530 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	970 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	5 650 000
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	30.06.2020–30.06.2030	0.92%	1 530 000
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	31.10.2020–31.10.2030	0.92%	190 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	10.06.2022–01.04.2031	0.59%	100 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	06.04.2023–06.04.2032	2.22%	10 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	15.05.2023–14.05.2032	2.17%	40 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.03.2023–31.03.2033	2.22%	50 000 000
Total langfristige Hypotheken (>5 Jahre)				251 720 000
Total Hypotheken				735 142 500

Effektive Vergütungssätze

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

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

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des AKARA Diversity PK

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
Vergütungen an Fondsleitung			
Verwaltungskommission (Management Fee)	1.00%	0.35%	Gesamtfonds- vermögen
Bautreuhand, Baumanagement und Entwicklung	9.00%	4.09%	Baukosten
Ankaufschädigung	2.00%	1.00%	Kaufpreis
Verkaufschädigung	2.00%	n/a	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%	4.00%	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 geltende Fondsvertrag (relevant für die vorliegende Berichtsperiode) datierte vom 9. August 2022. Per 7. August 2023 wurde dieser Fondsvertrag ersetzt. Der nun gültige Fondsvertrag wurde am 16. August 2023 auf www.swissfunddata.ch publiziert.

Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig und/oder angedroht.

Gesetzesauslegung

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

Fondsleitung und Depotbank

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

Geschäftsführende Personen

In der Berichtsperiode erfolgte 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 Patrick Mandlehr als CIO, Markus Beglinger als Leiter Bewirtschaftung, Jürg Bläuer als Leiter Portfoliomanagement, Rubina Insam als Leiterin Akquisition, Tobias Langeneke als Leiter Bautreuhand, Severin Oswald als Leiter Entwicklung und Christian Ulrich als Leiter Realisierung. Der Vertrieb wurde durch Fabian Linke geführt.

Ereignisse nach Bilanzstichtag / Sonstiges

Seit 1. Juli 2023 verzichtet die Fondsleitung auf eine eigene Realisierungsabteilung für den Akara Diversity PK. Christian Ulrich ist aus dem Unternehmen ausgetreten. Per 15. Juli 2023 hat zudem Patrick Mandlehr, bisheriger CIO des Akara Diversity PK, das Unternehmen verlassen. Anastasius Tschopp, CEO der Fondsleitung und Mitglied der Gruppenleitung der SPS, führt den Akara Diversity PK nunmehr als CIO.

Ukraine-Krise

Die zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Geschäftsberichts leider weiterhin unerfreuliche Situation in der Ukraine, die damit verbundenen politischen Unwägbarkeiten sowie die nach wie vor als Folge der COVID-19-Pandemie (sogenannt «Coronavirus») spürbaren Lieferschwierigkeiten von diversen Materialien stellen eine grosse Unsicherheit dar. Die Lieferverzögerungen und die Verteuerung von Baumaterialien und die Frage, ob und in welchem Umfang eine allfällige Energieknappheit für Westeuropa und die Schweiz Auswirkungen auf den Akara Diversity PK haben, kann aktuell nicht zuverlässig beurteilt werden. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der Fondsleitung beobachten die Entwicklungen laufend und analysieren den möglichen Handlungsbedarf.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

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

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

Einhaltung der Anlagebeschränkungen

Die Fondsleitung bestätigt, dass der Akara Diversity PK alle Anlagebeschränkungen gemäss § 11 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 2023

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.06.2023

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Swiss Prime Site Solutions AG wurden sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Areal- und Entwicklungsliegenschaften des Swiss Diversity Property Fund PK durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30.06.2023 bewertet.

Bewertungsstandards und -grundlagen

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

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

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

Bewertungsmethodik

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

Der hierbei verwendete Diskontierungszinssatz reflektiert die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft und wird mittels Komponentenmethode festgelegt. Der Basisdiskontierungszinssatz bezieht sich auf die langfristige Renditeprognose für 10-jährige Bundesanleihen und wird um einen Zuschlag zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienpezifische Risiken werden pro Liegenschaft individuell berücksichtigt. 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 162 Objekte im Portfolio des Akara Swiss Diversity Property Fund PK. Im Berichtszeitraum vom 01.01.2023 bis 30.06.2023 wurden 2 Liegenschaften akquiriert. Es wurde keine Liegenschaft verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertung wurden 4 Liegenschaften besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungssatz per 30.06.2023 bei 2.59%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungssatz liegt per 30.06.2023 bei 2.66%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios Akara Swiss Diversity Property Fund PK per 30.06.2023 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 2'581'798'000 bewertet.

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
Akara Swiss Diversity Property Fund PK	162	2'581'798'000	2.59%	2.66%

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: Akara Tower, Brown Boveri Platz 4, 5400 Baden



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