



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.

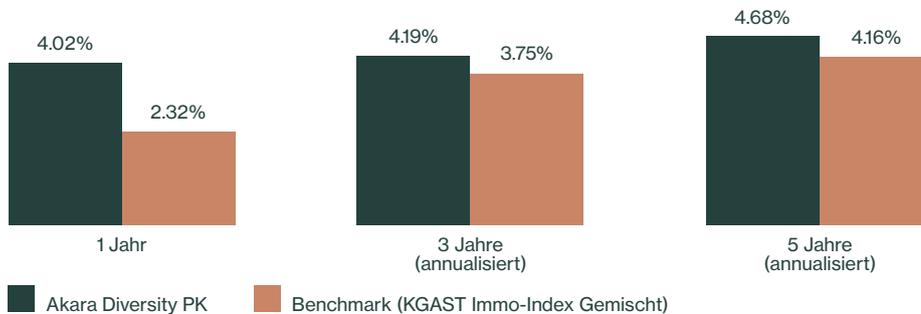
Inhalt

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 Totalanierung 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.

Tätigkeitsbericht

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 Objektvolumen

433 089 m²

Mietfläche

4.15

Ø Lagerating

4.62 Jahre

WAULT

53 %

Wohnen

[SOLL-Mietertrag]

12 %

Bauland

[Verkehrswert]

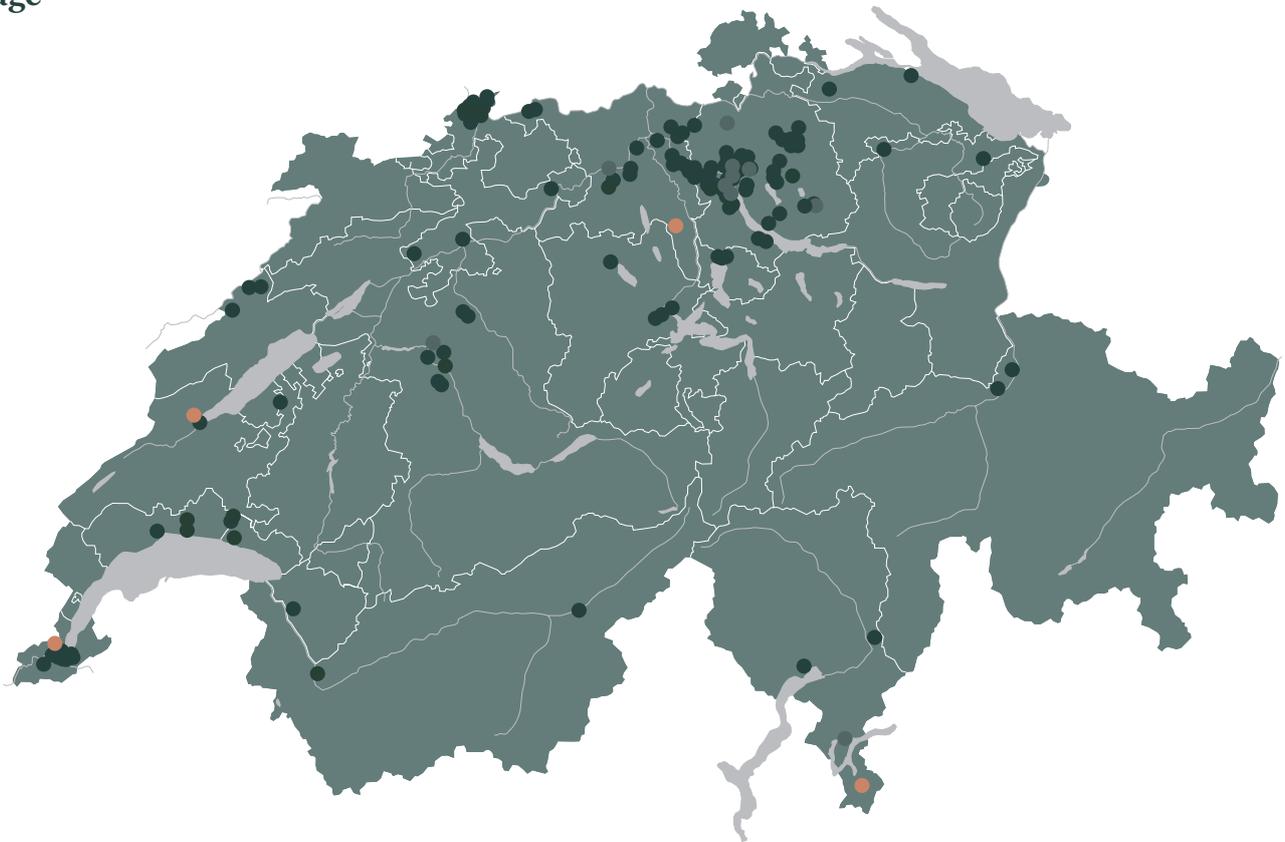
2 972

Wohnungen

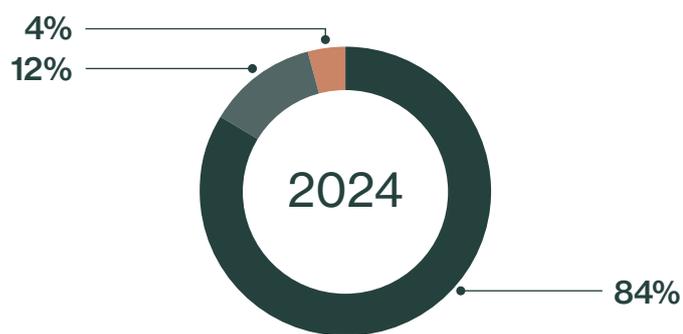
241 972 m²

Kommerzfläche

Lage



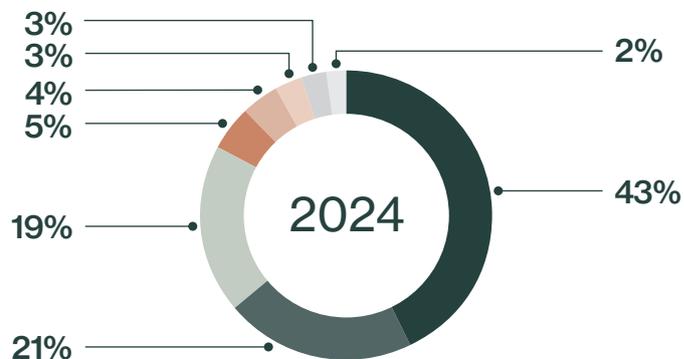
Zusammensetzung
(auf Basis Verkehrswert)



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%

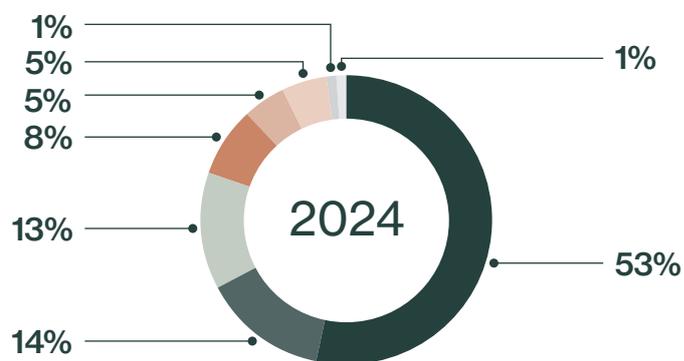
* nach Fertigstellung der Bauten



Verteilung nach Nutzungsarten (auf Basis Soll-Mietertrag)

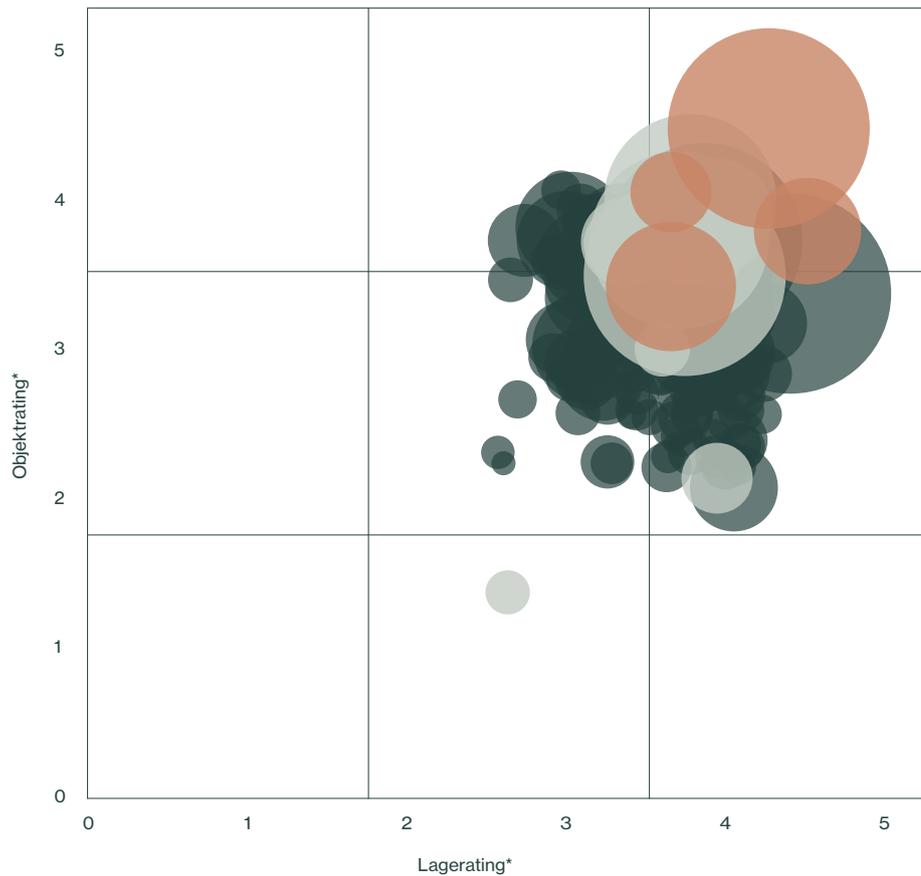
	31.12.2029*	30.06.2024	30.06.2023
■ Wohnen	57%	53%	53%
■ Büro/Verwaltung	12%	14%	13%
■ Gewerbe/Industrie	11%	13%	13%
■ Handel/Verkauf	7%	8%	9%
■ Parking	6%	5%	5%
■ Lager/Archiv	4%	5%	5%
■ Sonstiges	2%	1%	1%
■ Gastro	1%	1%	1%

* 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

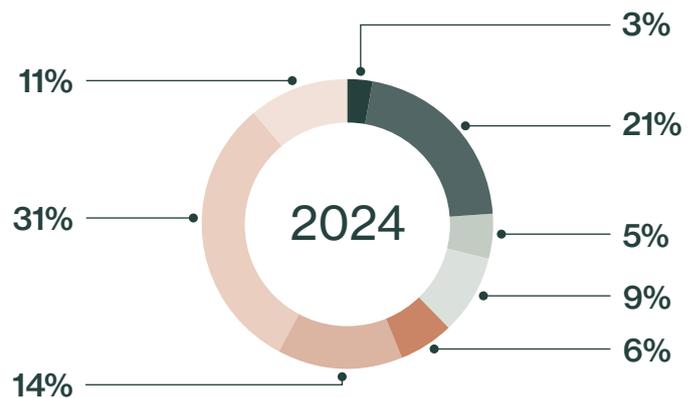


■ Liegenschaften Portfolio
 ■ Bauland/Projekte Portfolio
 ■ Liegenschaften Kauf 2024
 ■ Bauland/Projekte Kauf 2024

* 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

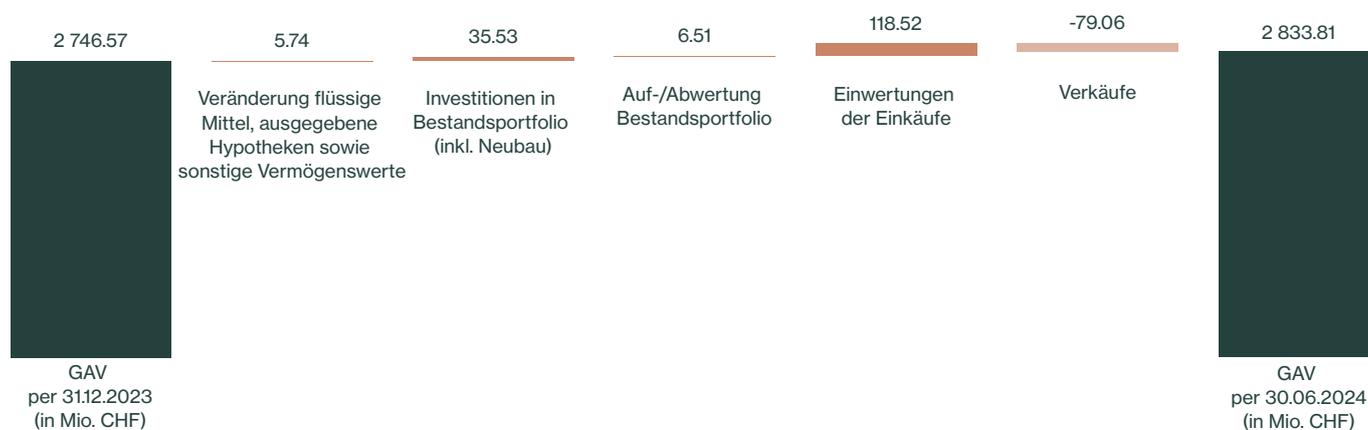
1 127 CHF

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
Aufwand in CHF		01.01.2024– 30.06.2024	01.01.2023– 30.06.2023
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	Eigentumsform*	Erwerbsdatum	Baujahr	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Grundstücksfläche m ²	Mietfläche** m ²	Mietertrag [SOLL]*** CHF	Mietzinsausfälle*** CHF	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST]) CHF	Lagerating	Objektrating
WOHNBAUTEN														
AG	Aarau	General Guisan-Strasse 31	AEG	03.04.2019	1963	26 499 949	29 383 000	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	Uitikon	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	Ifangstrasse 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

Marktwertermittlung 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