



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Emissionsprospekt vom 17. April 2025

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art
«Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Inhaltsverzeichnis

Angebot.....	3
Informationen über den Akara Diversity PK.....	8
Informationen über die Fondsleitung	15
Informationen über die Depotbank	17
Informationen über Dritte	17
Risiken.....	18
Weitere Informationen	22
Anhang 1.....	23
Geprüfter Jahresbericht per 31.12.2024	23
Anhang 2.....	25
Fondsvertrag mit Anhang.....	25

Eckdaten

Fondsdomizil	Schweiz
Fondsleitung	Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 6300 Zug
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Vertrieb	Schweiz

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

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



Angebot

Rechtsgrundlage

Die Geschäftsleitung der Fondsleitung des Akara Diversity PK hat beschlossen, maximal 88'461 neue Anteile des Akara Diversity PK auszugeben. Damit erhöht sich die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile von bisher 1'769'227 auf maximal 1'857'688 Anteile. Diese Ausgabe erfolgt im Bezugsrecht, um eine Verwässerung des Fondsvermögens im Interesse der bisherigen Anleger zu vermeiden. Gestützt auf den Fondsvertrag vom 9. Januar 2024 werden die neuen Anteile somit den bisherigen Anlegern unter Wahrung des Bezugsrechts und – soweit bisherige Anleger ihr Bezugsrecht nicht ausüben – neuen Interessenten zu den nachstehenden Bedingungen angeboten. Nicht gezeichnete Anteile werden nicht ausgegeben, wodurch sich der gesamte Emissionsbetrag reduziert.

Emissionsmethode

Die Emission wird auf «best effort basis» im Rahmen eines Bezugsangebotes an die gemäss Fondsvertrag zugelassenen Anleger in der Schweiz durchgeführt. Die genaue Anzahl der auszugebenden Anteile ergibt sich aus der Anzahl der eingegangenen Zeichnungen, dabei wird ein Emissionsvolumen von maximal 88'461 Anteilen angestrebt. Nicht gezeichnete Anteile werden nicht emittiert, wodurch sich das angegebene Maximum der neu auszugebenden Anteile reduzieren kann.

Zeichnungsfrist

28. April bis 16. Mai 2025, 12.00 Uhr (MEZ). Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden.

Liberierung

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 30. Mai 2025.

Bezugsverhältnis

Das Bezugsverhältnis ist 20:1. Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. Zwanzig Bezugsrechte bzw. bisherige Anteile berechtigen zum Bezug von einem neuen Anteil.

Bezugsrechte

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

Ausgabepreis

CHF 1'144.00 je neuer Anteil (aufgerundet auf einen Franken), inkl. Nebenkosten und Ausgabekommission. Gemäss §13 Ziff. 3 des Fondsvertrags basiert der Ausgabepreis der Anteile auf dem Nettoinventarwert je Anteil. Er setzt sich wie folgt zusammen:

Ausgabepreis in CHF

• NAV per 31.12.2024 (unter Abzug der am 25.04.2024 erfolgten Ausschüttung von CHF 35.00)	1'117.73
• Einkauf in die prognostizierte NAV-Veränderung seit 1. Januar bis zum 30. Mai 2025*	14.94
• Nebenkosten (0.40 %), basierend auf dem prognostizierten NAV per 30. Mai 2025	4.53
• Ausgabekommission (0.60 %), basierend auf dem prognostizierten NAV per 30. Mai 2025	6.80

* Der Nettoinventarwert per 30. Mai 2025 schliesst die seit der Feststellung des NAV per 31.12.2024 bis zum 30. Mai 2025 angenommenen und prognostizierten Wert- und Ertragsveränderungen der Liegenschaften des Immobilienfonds ein.

Nebenkosten

0.40 % des prognostizierten NAV pro Anteil per 30. Mai 2025 zugunsten des Fondsvermögens.

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



Ausgabekommission

0.60 % des prognostizierten NAV pro Anteil per 30. Mai 2025 zugunsten der Fondsleitung.

Teilrückzahlung der Ausgabekommission

Den bisherigen Anlegern, welche im Umfang des Betrags, den sie im Rahmen der per 25.04.2025 erfolgten Ausschüttung erhalten haben, ihre Bezugsrechte ausüben, wird für die damit ausgegebenen und ihnen zugeteilten Anteile auf schriftlichen Antrag die Ausgabekommission zurückerstattet. Die für den Rückerstattungsanspruch zu erfüllenden Bedingungen sind im separaten Antragsformular aufgeführt.

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

Zuteilung der Anteile

Die Bekanntgabe der zugeteilten Anteile erfolgt spätestens am 23. Mai 2025. Über die Zuteilung und allfällige Kürzungen entscheidet die Fondsleitung. Die Fondsleitung sichert den bisherigen Anlegern die Zuteilung von neu auszugebenden Anteilen mindestens in dem Umfang zu, in welchem diese Bezugsrechte besitzen und auf deren Ausübung nicht verzichtet haben. Die Anleger sind verpflichtet, die ihnen zugeteilten Anteile in vollem Umfang zu liberieren.

Anlegerkreis

Der Kreis der Anleger ist beschränkt auf in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a (insbesondere Vorsorgeeinrichtungen, Einrichtungen im Sinne des Freizügigkeitsgesetzes, Auffangeinrichtungen, Sicherheitsfonds, Anlagestiftungen, Wohlfahrtsfonds, Finanzierungsstiftungen, Bankstiftungen im Rahmen der Säule 3a) sowie steuerbefreite Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen (insbesondere Arbeitslosen-, Krankenversicherungs-, Alters-, Invaliden- und Hinterlassenenversicherungskassen, mit Ausnahme der konzessionierten Versicherungsgesellschaften) in der Schweiz. Als Anleger sind auch Anlagefonds zugelassen, sofern deren Anlegerkreis ausschliesslich aus den vorstehend erwähnten in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Einrichtungen besteht.



Mindestzeichnung

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

Ausschüttungen

Die neuen Anteile sind für das Geschäftsjahr 2025 voll ausschüttungsberechtigt.

Verwendung Erlös

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

Verurkundung

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

Valor / ISIN

Neue Anteile des Akara Diversity PK

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

Bezugsrecht auf Anteile des Akara Diversity PK

- Valor: 142 315 321
- ISIN: CH 142 315 321 7



Fondsleitung

Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 6300 Zug

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Anwendbares Recht

Schweizer Recht

Force Majeure

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

Kein Handel der Anteile

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



Informationen über den Akara Diversity PK

Allgemeine Angaben zum Fonds

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

Anlegerkreis

Der Kreis der Anleger ist beschränkt auf in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a (insbesondere Vorsorgeeinrichtungen, Einrichtungen im Sinne des Freizügigkeitsgesetzes, Auffangeinrichtungen, Sicherheitsfonds, Anlagestiftungen, Wohlfahrtsfonds, Finanzierungstiftungen, Bankstiftungen im Rahmen der Säule 3a) sowie steuerbefreite Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen (insbesondere Arbeitslosen-, Krankenversicherungs-, Alters-, Invaliden- und Hinterlassenenversicherungskassen, mit Ausnahme der konzessionierten Versicherungsgesellschaften) in der Schweiz. Als Anleger sind auch Anlagefonds zugelassen, sofern deren Anlegerkreis ausschliesslich aus den vorstehend erwähnten in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Einrichtungen besteht.



Anlageziel und Anlagepolitik

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

Fondsdomizil

Schweiz

Fondsleitung

Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 6300 Zug

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Vergütungen

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

Geschäftsjahr

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

Angaben zum Fondsvermögen per 31. Dezember 2024

Fondsvermögen in CHF

Nettofondsvermögen	2'063'376'356
Verkehrswert der Liegenschaften	2'967'802'000
Nettoinventarwert eines Anteils	1'152.73
Anteile im Umlauf	1'789'991

Kapitalveränderung seit der Lancierung

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

Kapitalveränderung	Anzahl ausgegebene Anteile	Liberierung	Erlös z.G. Fonds in CHF
Erstemission (Lancierung)	120'000	25.10.2016	120'600'000.00
1. Kapitalerhöhung	144'000	29.09.2017	152'949'176.47
2. Kapitalerhöhung	184'800	26.06.2018	194'647'992.00
3. Kapitalerhöhung	179'520	30.11.2018	194'217'302.40
4. Kapitalerhöhung	157'080	28.06.2019	167'615'355.60
5. Kapitalerhöhung	117'810	20.12.2019	128'847'618.90
6. Kapitalerhöhung	123'945	26.06.2020	134'458'014.90
7. Kapitalerhöhung	128'394	25.06.2021	143'078'421.78
8. Kapitalerhöhung	288'887	10.12.2021	330'752'504.04
9. Kapitalerhöhung	144'443	24.06.2022	164'663'575.57
10. Kapitalerhöhung	15'316	16.12.2022	17'761'965.20
11. Kapitalerhöhung	13'024	09.06.2023	14'706'018.99
Sacheinlage	98'067	31.12.2023	111'603'188.01
12. Kapitalerhöhung	39'933	28.06.2024	44'942'195.52
Rücknahme	20'764	31.03.2025	23'935'285.72



Entwicklung des Nettoinventarwerts / Ausschüttung pro Anteil

	NAV / Anteil in CHF	Ausschüttung / Anteil in CHF
Per 25.10.2016 (Lancierung)	1'000.00	---
Per 31.12.2017 (geprüfter Jahresabschluss)	1'071.64	51.00 (Ausschüttung erfolgte am 22. März 2018)
Per 30.06.2018 (geprüfter Zwischenabschluss)	1'053.96	---
Per 31.12.2018 (geprüfter Jahresabschluss)	1'081.94	43.70 (Ausschüttung erfolgte am 26. April 2019)
Per 30.06.2019 (geprüfter Zwischenabschluss)	1'065.03	---
Per 31.12.2019 (geprüfter Jahresabschluss)	1'090.47	35.94 (Ausschüttung erfolgte am 30. April 2020)
Per 31.12.2020 (geprüfter Jahresabschluss)	1'119.81	37.06 (Ausschüttung erfolgte am 26. März 2021)
Per 30.06.2021 (geprüfter Zwischenabschluss)	1'104.23	---
Per 31.12.2021 (geprüfter Jahresabschluss)	1'151.21	43.83 (Ausschüttung erfolgte am 29. April 2022)
Per 30.06.2022 (ungeprüfter Zwischenabschluss)	1'126.23	---
Per 31.12.2022 (geprüfter Jahresabschluss)	1'143.32	34.50 (Ausschüttung erfolgte am 28. April 2023)
Per 30.06.2023 (ungeprüfter Zwischenabschluss)	1'117.86	---
Per 31.12.2023 (geprüfter Jahresabschluss)	1'138.03	34.50 (Ausschüttung erfolgte am 26. April 2024)
Per 30.06.2024 (ungeprüfter Zwischenabschluss)	1'126.89	---
Per 31.12.2024 (geprüfter Jahresabschluss)	1'152.73	35.00 (Ausschüttung erfolgt am 25. April 2025)

Der Nettoinventarwert per 30. Mai 2025 schliesst die seit der Feststellung des NAV per 31. Dezember 2024 bis zum 30. Mai 2025 angenommenen und prognostizierten Wert- und Ertragsveränderungen des Liegenschaftsportfolios des Immobilienfonds ein.



Angaben zur Portfolioveränderung seit dem 31.12.2024

Seit dem 31. Dezember 2024 bis zum Datum dieses Prospekts wurden die folgenden Objekte beurkundet, bzw. ins Portfolio des Fonds aufgenommen:

- Wohnliegenschaft, in Zürich, Forchstrasse 275, 277 und 279, zum Verkehrswert (Akquisitionsbewertung) von CHF 31.12 Mio.

Seit dem 31. Dezember 2024 bis zum Datum dieses Prospekts wurden die folgenden Objekte aus dem Portfolio des Fonds veräussert:

- Wohnliegenschaft, in Zürich, Sternenstrasse 21, zum Verkaufspreis von CHF 8.80 Mio.
- Wohnliegenschaft, in Zürich, Albisriederstrasse 40, zum Verkaufspreis von CHF 6.70 Mio.
- Wohnliegenschaft, in Zürich, Uetlibergstrasse 51, zum Verkaufspreis von CHF 7.90 Mio.
- Wohnliegenschaft, in Zug, Lüssiweg 16, zum Verkaufspreis von CHF 9.78 Mio.
- Wohnliegenschaft, in Zürich, Seebahnstrasse 141, zum Verkaufspreis von CHF 4.70 Mio.
- Wohnliegenschaft, in Lenzburg, Kirchgasse 4, zum Verkaufspreis von CHF 3.25 Mio.
- Wohnliegenschaft, in Effretikon, Rappenstrasse 2, zum Verkaufspreis von CHF 5.45 Mio.
- Zwanzig Wohnungen, in Uitikon, Leuengasse 38-48, zum Verkaufspreis von insgesamt CHF 33.85 Mio.
- Zwei Wohnungen, in Niederwangen b Bern, Bruggbühlstrasse 70-76, zum Verkaufspreis von insgesamt CHF 1.47 Mio.



Relevante Steuervorschriften

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

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

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

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



Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

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

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

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

Bekanntmachungen

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

Weitere Angaben zum Fonds

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



Informationen über die Fondsleitung

Allgemeine Angaben

Für die Fondsleitung zeichnet die Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 6300 Zug, verantwortlich. Diese wurde am 24. Februar 2017 gegründet und im Handelsregister des Kantons Zürich eingetragen. Per 9. August 2022 wurde die Fusion mit der bis dahin für den Akara Diversity PK als Fondsleitung verantwortlichen Akara Funds AG vollzogen und der Sitz von Zürich nach Zug verlegt. Gemäss ihren Statuten bezweckt die Swiss Prime Site Solutions AG die Ausübung des Fondsgeschäfts. Dazu gehören das Anbieten von Anteilen von kollektiven Kapitalanlagen, deren Gründung, Leitung und Verwaltung (Administration und Vermögensverwaltung). Des Weiteren bezweckt die Gesellschaft die den kollektiven Kapitalanlagen zugrundeliegenden Liegenschaften zu verwalten und bewirtschaften, was die Entwicklung dieser Liegenschaften und die Durchführung von Bauprojekten einschliesst. Daneben bezweckt die Gesellschaft die Vermögensverwaltung und Anlageberatung für Vorsorgeeinrichtungen bzw. Anlagestiftungen und andere Dritte, die Geschäftsführung von Vorsorgeeinrichtungen bzw. Anlagestiftungen sowie das Anbieten von kollektiven Kapitalanlagen an institutionelle und professionelle Kunden in der Schweiz. Darüber hinaus kann die Gesellschaft Dienstleistungen für Dritte im Bereich strategische Beratung, Vermietung, Durchführung von Bauprojekten und Transaktion erbringen.

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

Die Swiss Prime Site Solutions AG verwaltet neben dem Akara Diversity PK den Immobilienfonds Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial, einen vertraglichen Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Immobilienfonds“ für qualifizierte Anleger. Im Rahmen von Geschäftsführungsverträgen übt sie zudem Geschäftsführungsaufgaben für die Swiss Prime Site Anlagestiftung sowie für die Fundamenta Group Investment Foundation, beides Stiftungen im Sinne von Art. 80 ff. ZGB und Art. 53g ff. BVG mit Sitz in Olten resp. in Zug und unter der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) sowie für die an der SIX kotierte Fundamenta Real Estate AG, Zug, aus. Ebenfalls im Rahmen von Geschäftsführungsverträgen übt sie schliesslich Geschäftsführungsaufgaben für die FINMA-regulierte Akara Property Development 1 KmGK sowie diverse – nicht regulierte – Anlagegefässe im Rahmen der Produktpalette der ehemaligen Fundamenta Group (Schweiz) AG aus. Die Fundamenta Group (Schweiz) AG sowie die Fundamenta Consulting AG wurden im März 2025 in die Swiss Prime Site Solutions AG fusioniert und in der Folge aus dem Handelsregister des Kantons Zug gelöscht. Auf der Basis von Vermögensverwaltungsverträgen übt die Swiss Prime Site Solutions AG Vermögensverwaltungsmandate für Drittpersonen (u.a. Pensionskassen) aus.



Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

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

Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung der Fondsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

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

Asset Management

Die Swiss Prime Site Solutions AG trifft die Anlageentscheide für den Akara Diversity PK selbst. Die Vorbereitung der Anlageentscheide wird durch die «Akquisitionsabteilung Akara», welche von Rubina Insam geleitet wird, vorgenommen und die Abteilung «Assetmanagement Akara» wird durch Jacqueline Barth geleitet.

Delegation von Teilaufgaben

Die Berechnung der Nettoinventarwerte, die Fondsbuchhaltung sowie die Steuerberechnung des Akara Diversity PK hat die Swiss Prime Site Solutions AG an die Swiss Prime Site Management AG, Zug, delegiert.

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

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

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

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



Informationen über die Depotbank

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

Informationen über Dritte

Zahlstelle

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Vertriebsträger

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

Die Fondsleitung ist berechtigt, Vertriebsträger einzusetzen.

Prüfgesellschaft

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

Schätzungsexperten

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

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 150, 8050 Zürich



Risiken

Investitionsrisiken

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

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

Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen

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

Veränderung des schweizerischen Immobilienmarktes

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



Beschränkte Liquidität

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

Zinsentwicklung

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

Bewertung der Immobilien

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

Erstellen von Bauten

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



Altlasten und Umweltrisiken, Nachhaltigkeit

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

Wettbewerb und politische Rahmenbedingungen

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

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

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



Änderung von Gesetzen oder Vorschriften

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

Mögliche Interessenskonflikte

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

Verträge mit Nahestehenden

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

Wertentwicklung

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

Weitere Informationen

Verkaufsbeschränkungen

Der Kreis der Anleger ist beschränkt auf in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a (insbesondere Vorsorgeeinrichtungen, Einrichtungen im Sinne des Freizügigkeitsgesetzes, Auffangeinrichtungen, Sicherheitsfonds, Anlagestiftungen, Wohlfahrtsfonds, Finanzierungstiftungen, Bankstiftungen im Rahmen der Säule 3a) sowie steuerbefreite Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen (insbesondere Arbeitslosen-, Krankenversicherungs-, Alters-, Invaliden- und Hinterlassenenversicherungskassen, mit Ausnahme der konzessionierten Versicherungsgesellschaften) in der Schweiz. Als Anleger sind auch Anlagefonds zugelassen, sofern deren Anlegerkreis ausschliesslich aus den vorstehend erwähnten in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Einrichtungen besteht. Anteile des Fonds werden daher nur in der Schweiz vertrieben.

Verantwortung für den Prospekt

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

Dokumente

Dieser Emissionsprospekt, der Fondsvertrag (inklusive Anhang) sowie der Zeichnungsschein können kostenlos bei der Depotbank, Banque Cantonale Vaudoise, Immo Desk, Case Postale 300, 1001 Lausanne, +41 21 212 40 82 sowie bei der Fondsleitung, Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 6300 Zug, Telefon +41 58 317 17 98; E-Mail: investorservices@sps.swiss bezogen werden.

Zug, 17. April 2025
Swiss Prime Site Solutions AG



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Anhang 1

Geprüfter Jahresbericht per 31.12.2024



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Jahresbericht per 31.12.2024

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	Editorial
06	Wichtiges in Kürze
07	Fondsinformationen & Organisation
10	Tätigkeitsbericht
15	Portfoliostruktur
20	Nachhaltigkeit
30	Geschäftsgang
34	Abschlusszahlen
39	Anhang
40	Inventar
54	Bescheinigungen

Editorial

Geschätzte Investorinnen und Investoren,

Seit seiner Lancierung im Jahr 2016 hat sich der Akara Swiss Diversity Property Fund PK («Akara Fund») als einer der führenden Immobilienfonds für steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen in der Schweiz etabliert. Dank einer geschärften Anlagestrategie und dem aktiven Buy-and-Manage-Ansatz konnte der Fonds auch im Jahr 2024 einen erfolgreichen Geschäftsgang verzeichnen. Neben Mietzinssteigerungen im Bestand und erfolgreichen Erstvermietungen aus der Projektpipeline trugen tiefere Leerstände, eine verbesserte Portfolioeffizienz sowie gezielte Zukäufe zur Steigerung der Erträge bei. Wir präsentieren stolz eine Anlagerendite von 4.46%, was einer Outperformance gegenüber dem KGAST Immo-Index Gemischt von 0.85% entspricht. Als Chief Investment Officer freue ich mich, seit dem 1. Januar 2025 diese positive Entwicklung weiter voranzutreiben und den Akara Fund langfristig als führenden Immobilienfonds für Schweizer Vorsorgeeinrichtungen zu positionieren.



Das Jahr 2024 war geprägt von robusten Marktaktivitäten und einem sich aufhellenden wirtschaftlichen Umfeld, insbesondere mit Blick auf die Zinspolitik der Schweizerischen Nationalbank. Von diesen Entwicklungen konnte der Fonds in vielerlei Hinsicht profitieren: Die fertiggestellten Neubauprojekte erfreuten sich dank bedarfsgerechter Planung grosser Beliebtheit. Der tiefe Leerstand von 2.52% bei unseren Bestandsliegenschaften unterstreicht zudem, dass wir die richtigen Nutzungen an den richtigen Standorten anbieten. Zudem wurde der Fokus auf ESG-konforme Investitionen mit Massnahmen wie Green Leases, nachhaltigen Baumaterialien und energieeffizienten Bauweisen konsequent ausgebaut. Parallel dazu wurde die Transaktionstätigkeit aktiv vorangetrieben: Es wurden gezielt kleinteilige Liegenschaften veräussert, die aufgrund des relativ kleinen Volumens überproportional hohe Managementressourcen banden – insbesondere wenn es darum ging, bestehende Renditepotenziale dieser Liegenschaften zu erschliessen. Diese Verkäufe ermöglichten es uns, den Fokus auf effizientere und strategiekonforme Entwicklungsprojekte zu legen. So konnten wir Projekte mit insgesamt über 315 Neubauwohnungen zukaufen, die signifikant zur weiteren Wert- wie auch Renditestigerung des Portfolios beitragen.

Die wirtschaftlichen Prognosen für 2025 versprechen eine stabile Grundlage für den Schweizer Immobilienmarkt. Der Akara Fund wird auf dieser Basis weiterhin am Transaktionsmarkt tätig sein, um die Portfolioeffizienz künftig zu stärken. Durch unsere Zugehörigkeit zur Swiss Prime Site Solutions profitieren wir dabei von umfassender Entwicklungs-, Bau-, Finanz- wie auch ESG-Kompetenz, die es uns ermöglicht, sowohl operativ als auch strategisch auf höchstem Niveau zu agieren. Mit den bestehenden Potenzialen in unserem exzellent diversifizierten Portfolio und unserer Entwicklungspipeline von rund CHF 600 Mio., die nachhaltige Neubauten und Nachverdichtungsprojekte umfasst, sind wir hervorragend positioniert, um auch im kommenden Jahr eine attraktive Rendite und eine stabile Ausschüttung für unsere Anleger und ihre Destinatäre zu erzielen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Jockers', with a long horizontal stroke extending to the right.

Christoph D. Jockers
Chief Investment Officer (Akara Fund)



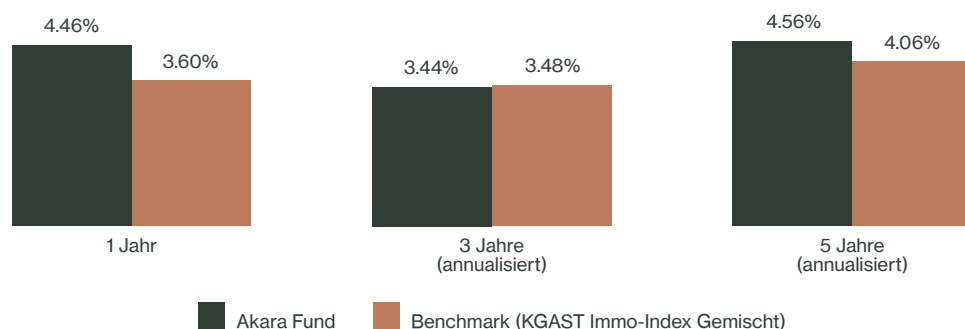
Foto: Soodstrasse 90, Zürich

Wichtiges in Kürze

		01.01.2024– 31.12.2024	01.01.2023– 31.12.2023
Eckdaten			
Ausgabe neuer Fondsanteile	Anzahl	74 705	111 091
Anteile im Umlauf	Anzahl	1 789 991	1 715 286
Inventarwert pro Anteil	CHF	1 152.73	1 138.03
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	1 098.00	1 115.27
Durchschnittlicher Diskontierungs-/ Kapitalisierungssatz	%	2.65/2.72	2.65/2.72
Vermögensrechnung			
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2 967 802 000	2 693 114 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	2 997 356 954	2 746 569 390
Fremdfinanzierungsquote	%	28.45	25.92
Fremdkapitalquote	%	31.16	28.93
Verzinsung des Fremdkapitals	%	1.34	1.74
Restlaufzeit des Fremdkapitals	Jahre	2.86	3.23
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	2 063 376 356	1 952 054 456
Erfolgsrechnung			
Nettoertrag	CHF	60 020 498	53 500 181
Mietzinseinnahmen	CHF	92 002 578	80 743 340
Mietausfallrate	%	2.74	3.45
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	4.49	4.11
Rendite und Performance			
Ausschüttung pro Anteil	CHF	35.00	34.50
Ausschüttungsrendite	%	3.04	3.03
Ausschüttungsquote*	%	104.38	110.61
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.33	2.56
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	3.45	2.20
Anlagerendite	%	4.46	2.63
davon Cashflowrendite	%	3.04	2.81
davon Wertänderungsrendite	%	1.42	–0.18
Bruttorendite [SOLL] der fertigen Bauten	%	3.81	3.68
Nettorendite der fertigen Bauten	%	3.03	2.96
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	76.82	76.44
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER_{REF} GAV)	%	0.52	0.53
Fondbetriebsaufwandquote NAV (TER_{REF} NAV)	%	0.74	0.74

* Die Ausschüttung entspricht rund 91% des realisierten Erfolgs im Berichtsjahr 2024, welcher sich aus dem Nettoertrag sowie aus realisierten Kapitalgewinnen aus Liegenschaftsverkäufen zusammensetzt.

Anlagerendite vs. Benchmark



Fondsinformationen und Organisation

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
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, 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, 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)

Geschäftsleitung

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), COO Investment Management (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)
- Ricardo Ferreira, von Unterägeri, in Unterägeri (ZG), COO Mandates ab 1. Oktober 2024
- Deniz Gian Orga, von Solothurn, in Uitikon Waldegg (ZH), COO & CIO Swiss Prime Anlagestiftung ab 1. Juli 2024 (gleichzeitig Geschäftsführer Luise Verwaltung GmbH in Deutschland – Teil der Anlagegruppe SPA Living+ Europe)

Operative Umsetzung



Anastasius Tschopp
CIO Akara Fund
(bis 31.12.2024)



Christoph D. Jockers
CIO Akara Fund
(ab 01.01.2025)



Bernhard Rychen
CFO



Jerome Pluznik
Head Legal & Compliance



Rubina Insam
Head Acquisitions & Sales
(Akara Fund)



Jacqueline Barth
Head Asset Management
(Akara Fund)



Regina Hardziewski
Head Sustainability

Informationen über Dritte

Statutarische Revisionsstelle der Fondsleitung	PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zürich
Prüfgesellschaft des Akara Fund	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; Apleona Schweiz AG, Wallisellen; Bernard Nicod SA, Lausanne; Eyer Immobilien GmbH, Brig-Glis; Gestione Immobiliare per Istituzionali SA, Lugano; Immobilien House Gossweiler, Mellingen; Privera AG, Bern; Sproll & Ramseyer AG, St. Gallen; 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 Jahresbericht 2024 zum achten Geschäftsjahr des Akara Fund vorzustellen. Wir danken Ihnen für das Vertrauen in uns als Fondsleitung, um gemeinsam aus Vorsorgegeldern eine nachhaltige Rendite zu erwirtschaften. Wir blicken auf ein erfolgreiches Jahr 2024 zurück:

Highlights 2024

- **Outperformance KGAST Immo-Index Gemischt um 0.85% im Jahr 2024**
- **Steigerung der Cashflow-Rendite auf 3.04%**
- **Starke Wertänderungsrendite von 1.42%**
- **Steigerung des Mietzinsertrags (Like-for-Like) um CHF 2.3 Mio. (+3.2%)**
- **Steigerung des WAULT von 4.11 Jahre auf 4.49 Jahre**
- **Senkung der Mietausfallrate von 3.45% auf 2.74%**
- **Senkung des durchschnittlichen Fremdkapitalzinssatzes von 1.74% auf 1.34%**

Allgemeines

Der Akara Fund schliesst das Geschäftsjahr 2024 mit einer Anlagerendite von 4.46% ab. Die Anlagerendite setzt sich aus einer stabilen Cashflow-Rendite in Höhe von 3.04% und einer Wertänderungsrendite von 1.42% zusammen. Die resiliente Anlagerendite liegt damit seit Lancierung 7.59 Prozentpunkte über dem KGAST Immo-Index Gemischt.

Die attraktive und steuerbefreite Ausschüttungsrendite beläuft sich auf 3.04% und liegt somit im Zielrahmen der Vorjahre. Mit Zahlungsdatum 25. April 2025 schüttet der Fonds CHF 35.00 pro Anteil an die Anleger aus. Die Ausschüttung entspricht rund 91% des realisierten Erfolgs im Berichtsjahr 2024, welcher sich aus dem Nettoertrag sowie aus realisierten Kapitalgewinnen aus Liegenschaftsverkäufen zusammensetzt. Details dazu zeigen wir in der Erfolgsrechnung auf S. 36-37.

Im Berichtszeitraum wurden die 12. und 13. Kapitalemissionen des Akara Fund durchgeführt. Gesamt konnte so Eigenkapital in Höhe von rund CHF 85 Mio. aufgenommen und für die Anbindung weiterer Liegenschaften und Finanzierung unserer Entwicklungsprojekte eingesetzt werden.

Portfolio Management

Das Portfolio wurde im Berichtsjahr 2024 durch aktives Management sowie dank fertiggestellter Neubauprojekte, selektierter Zukäufe und strategischen Verkäufen weiter gestärkt, wodurch die Nettorendite weiter verbessert werden konnte. Es umfasst per 31.12.2024 total 160 Liegenschaften, wovon 10 Entwicklungsprojekte sind. Der Verkehrswert des Immobilienportfolios erhöhte sich um 10% auf CHF 2.97 Mrd. Insbesondere dank erfolgreichen Neuvermietungen und Zukäufen, jedoch auch dank Wiedervermietungen sowie Mietzinsanpassungen aufgrund von Index- und Referenzzinssatz-Erhöhungen konnten die Mietzinseinnahmen auf CHF 92.0 Mio. und damit um 14% erhöht werden. Das Like-for-Like-Wachstum beläuft sich auf erfreuliche 3.2%.

Neben Erstvermietungen bei unseren Wohnentwicklungsprojekten, auf die wir im Abschnitt «Development & Construction» vertiefter eingehen, sind wir stolz auf das positive Momentum bei den Bestandsliegenschaften: Dank aktivem Mietermanagement und attraktiver Nutzungskonzepte konnten wir insbesondere bei den Kommerzielliegenschaften Erfolge erzielen: So konnten wir für rund 27 000 m² kommerzielle Flächen mit bestehenden Mietern eine Vertragsverlängerung oder mit neuen Mietern einen Vertrag abschliessen. Diese Mieterwech-

sel und Neuvermietungen waren auch hauptverantwortlich für den Anstieg der Leerstandsquote: Diese liegt per 31.12.2024 bei 2.52% und hat sich somit erstmals seit drei Jahren ausgeweitet. Dabei liegen wir mit diesem Resultat nach wie vor unter der strategischen Zielmarke von 3%.

Schliesslich waren wir auch mit Blick auf unsere Entwicklungspipeline erfolgreich unterwegs. Für das geplante Neubauprojekt an der Winterthurerstrasse in Zürich, welches ab 2028 bezugsbereit sein wird, durften wir den Grossverteiler Coop als Mieter (Mietvertragsdauer: 20 Jahre) gewinnen. Neben Coop konnten wir für das 2024 akquirierte Neubauprojekt in Plan-les-Ouates zudem Tertianum gewinnen; sie werden dort ab 2027 eine Altersresidenz betreiben. Die beiden Mietverträge haben eine feste Laufzeit von 10 (Coop) respektive 20 (Tertianum) Jahren.

Neu zu unseren Mietern zählen dürfen wir neben Tertianum weitere renommierte Unternehmen wie beispielsweise Helsana, VZ Vermögenszentrum und Place B. Die Marktmieten wurden dabei erreicht oder teilweise sogar übertroffen – für den Fonds ein erfreuliches Ergebnis.

Dass auch langfristig Potenzial besteht, zeigt eine Analyse unseres unabhängigen Schätzungsexperten PwC per 31.12.2024: nach Investitionen liegen die Marktmieten für Wohnnutzungen im Bestandsportfolio des Akara Fund gemäss PwC-Benchmark bei rund 60%-Quantil, während die aktuellen Sollmieten lediglich rund 40%-Quantil erreichen. Dieses Potenzial wird schrittweise und entsprechend dem Gebäudezustand entweder durch gezielte Optimierungen in der Mieterstruktur, durch Sanierungen, Gebäudeerweiterungen oder durch Ersatzneubauten realisiert. Im Vordergrund steht dabei stets die Wirtschaftlichkeit der Projekte. Entsprechend werden kleinere Objekte mit Renditepotenzial, deren Sanierung oder Neubau unverhältnismässig viele interne Ressourcen erfordern würde, selektiv strategisch verkauft. Der Erlös wird gezielt in grössere und effizientere Bauprojekte reinvestiert, um den Fonds nachhaltig zu stärken und dessen Renditepotenzial weiter zu steigern.

Acquisition & Sales

Im Berichtszeitraum haben wir sechs Bestandsliegenschaften mit einem Fair Value von rund CHF 160 Mio. erworben. Zwei davon, in Mendrisio (TI) und Muri (AG), wurden als Sale-and-Rentback-Transaktionen abgeschlossen. Die Vertragspartner sind etablierte Schweizer Traditionsunternehmen mit ertragsstarken, nachhaltigen und hochautomatisierten Geschäftsmodellen. Darüber hinaus haben wir zwei Liegenschaften akquiriert, welche mittel- bis langfristig Umnutzungspotenzial für Wohnen aufweisen: In Spreitenbach (AG) handelt es sich um eine Gewerbeliegenschaft, die bereits mit der heutigen Nutzung ein attraktives Rendite-Risiko-Verhältnis bietet. Mittelfristig könnte sie dank einer laufenden Zonenplanrevision in Wohnen umgewandelt werden. Die zweite Liegenschaft liegt in Cointrin (GE), wurde 2006 erstellt und ist Minergie-zertifiziert. Hauptmieter ist die Stadt Genf, welche ab Sommer 2025 weitere Flächen angemietet hat. Aufgrund der Lage, der geltenden Bauvorschriften und der weiter steigenden Nachfrage nach Wohnraum in Genf bietet diese Liegenschaft langfristig grosses und attraktives Umnutzungspotenzial.

Ende des Jahres haben wir eine attraktive Bestandsliegenschaft in Etoy (VD) erworben. Die Liegenschaft bietet ein durchdachtes Wohnkonzept, das speziell auf ältere Menschen ausgerichtet ist. Die Wohnungen sind ideal ergänzt durch Dienstleistungen wie Physiotherapie, die von den Gewerbemieter im Erdgeschoss angeboten werden. Ausserdem profitieren die Wohnungsmieter von der direkten Nachbarschaft zur Tertianum-Residenz Etoy, deren umfassendes Serviceangebot auf Wunsch genutzt werden kann.

Neben den sechs Bestandsliegenschaften konnten wir vier Entwicklungs- und Bauprojekte erwerben und damit unsere Projektpipeline ideal ergänzen. Das Gesamtvolumen dieser vier Projekte beläuft sich inkl. Land auf rund CHF 300 Mio.

In Belmont-sur-Lausanne haben wir eine Entwicklungsliegenschaft mit knapp 110 Wohnungen gekauft, wovon ein Teil nach Fertigstellung im Jahr 2028 im Stockwerkeigentum veräussert werden soll. Das Projekt basiert auf einem bewilligten Quartierplan und befindet sich derzeit im Baubewilligungsverfahren. Bei den restlichen drei handelt es sich um Bauprojekte, die mit rechtskräftiger Bewilligung erworben wurden: Neben einem Wohnbauprojekt in Giubiasco mit 52 Wohnungen (Fertigstellung 2027) konnten zwei Baufelder des Neubaugebiets «Le Rolliet» in Plan-les-Ouates (GE) angebunden werden. Auf dem Baufeld B (Fertigstellung 2029) wird eine Wohnliegenschaft mit 93 Wohnungen, auf dem Baufeld J (Fertigstellung 2027) eine Wohnliegenschaft mit Altersresidenzen sowie einer Gewerbefläche im EG erstellt. Für letztere konnten bereits Mietverträge mit Tertium und Coop mit langfristigen Mietverträgen abgeschlossen werden.

Wir sind stolz darauf, dass sieben der insgesamt 10 Akquisition im exklusiven Verfahren gekauft wurden; für den Fonds ein nicht zu unterschätzender Vorteil. Dieser Vorteil lässt sich auch im erzielten Einwertungsgewinn von etwas unter CHF 3 Mio. erkennen.

Wie auch im Vorjahr haben wir die gute Nachfrage nach kleineren Wohnliegenschaften im Markt genutzt und im Umfang von rund CHF 50 Mio. insgesamt neun kleinteilige Objekte veräussert. Darüber hinaus konnten wir ein durch uns saniertes und aufgestocktes Objekt im Raum Genf an einen institutionellen Investor verkaufen. Die Verkäufe erfolgten mit einem erfreulichen realisierten Kapitalgewinn in der Höhe von über CHF 9 Mio. Die durchgeführten strategischen Verkäufe tragen dazu bei, die Cashflow-Rendite des Produktes und die Portfolioeffizienz zu steigern sowie Kapitalgewinne für unsere Investoren zu erzielen.

Development & Construction

Im Bereich Development werden Projekte bis zur Baubewilligung geführt. Im Jahr 2024 wurden insgesamt 23 Projekte unterschiedlicher Grössenordnung bearbeitet - mit einem Schwerpunkt auf urbaner Nachverdichtung, nachhaltigen Bauweisen und der Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Im Bereich Construction wurden 68 Projekte realisiert, die von kleineren Sanierungsmassnahmen bis hin zu grossangelegten Neubauten reichten. So durften wir auch im Jahr 2024 aus unserer Entwicklungspipeline vier massgebliche Projekte mit rund 150 Wohnungen abschliessen. Hervorzuheben sind dabei die beiden fertiggestellten Neubauten an der Leuengasse 20-24 in Uitikon-Waldegg und an der Moosstrasse 39 in Zürich, die wir nach mehrjähriger Entwicklung und Ausführung erfolgreich an die Mieterschaft übergeben durften. Der zusätzliche Sollmietetrag aus diesen vier Projekten beträgt rund CHF 3.7 Mio. und liegt je nach Objekt zwischen 10-20% über dem ursprünglich angenommenen Mietzins.

Die laufenden Bauprojekte erstrecken sich über verschiedene Regionen, mit einem besonders hohen Investitionsvolumen in Zürich, Lausanne und Genf. Dabei werden sowohl Neubau- als auch Revitalisierungsprojekte umgesetzt, um die Nachhaltigkeitsstrategie konsequent fortzusetzen und dabei den Flächenverbrauch zu minimieren. Die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum und seniorengerechten Wohnkonzepten spielte ebenfalls eine zentrale Rolle in der Planung. Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt zudem auf grossvolumigen Bauprojekten, die sich über mehrere Jahre erstrecken. Diese Projekte stellen eine bedeutende Investition in den Wohnungsmarkt dar und tragen dazu bei, langfristig eine stabile Mietrendite für den Fonds zu erzielen. Für sämtliche Projekte gleichsam entscheidend sind die langfristige Wirtschaftlichkeit und die Optimierung der Portfolioeffizienz.

Mit der Entwicklungspipeline von über CHF 600 Mio. sind bis Ende 2029 rund 900 Wohnungen wie auch rund 15 000 m² Kommerzfläche geplant. Berücksichtigt sind hierbei Repositionierungen mit umfangreichen Umbauten und Neubauprojekte. Wir sind überzeugt, mit unseren Projekten ansprechenden Lebensraum zu schaffen, welche dank prognostizierter Mietzinsen und rigider Kostenkontrolle zu einer nachhaltig attraktiven Rendite beitragen werden.

Nachhaltigkeitsstrategie

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

Im Jahr 2024 wurde verstärkt auf nachhaltige Bauweisen und energieeffiziente Gebäudekonzepte gesetzt. Ein besonderer Fokus lag auf der Nutzung erneuerbarer Energien und ressourcenschonenden Bauweisen.

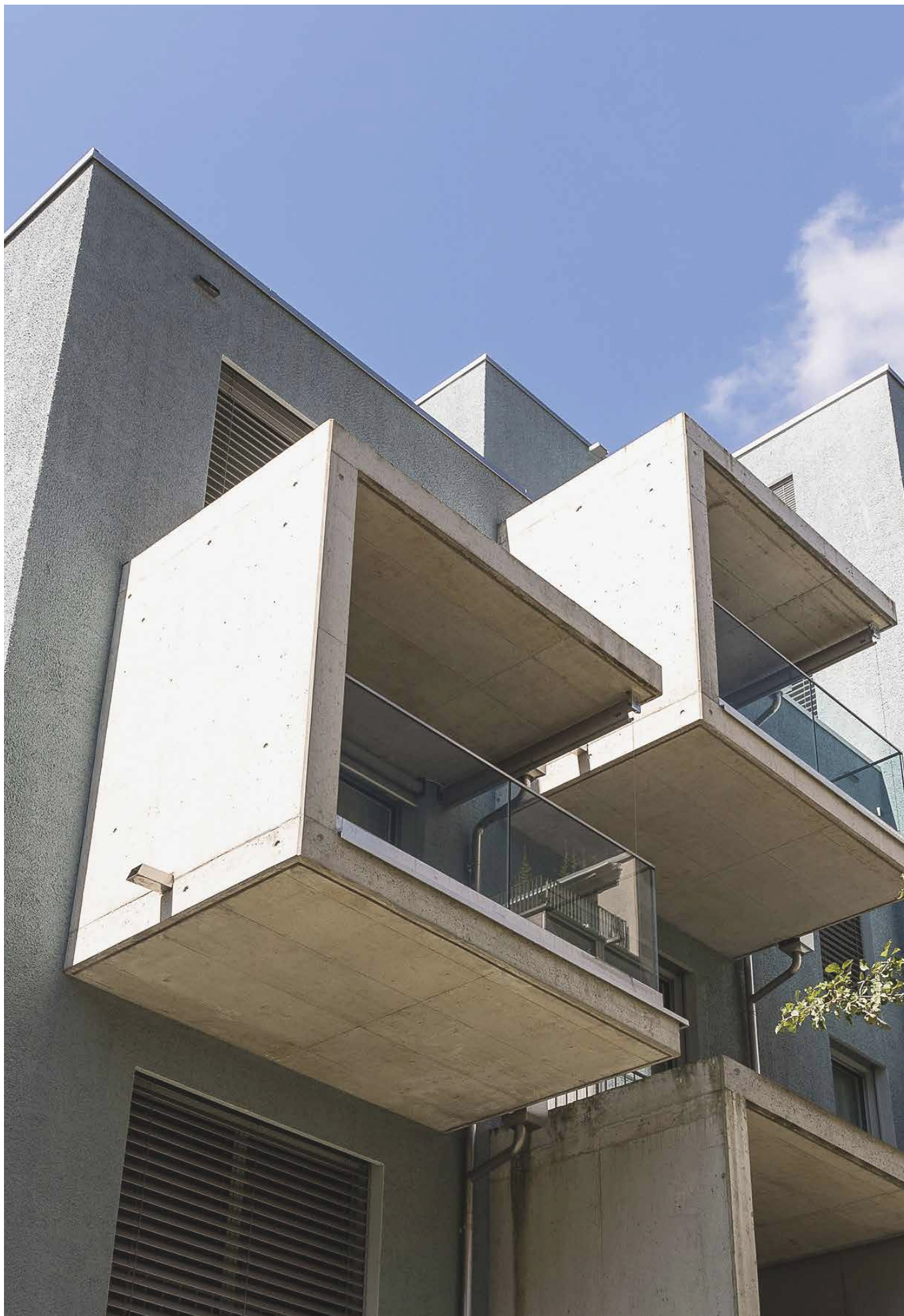


Foto: Soodstrasse 90, Zürich

Portfoliostruktur

Per 31. Dezember 2024

160

Objekte im Eigentum

10

Zukäufe 2024

2 968_{Mio. CHF}

Verkehrswert

105_{Mio. CHF}

Mietertrag SOLL p.a.

19_{Mio. CHF}

Ø Objektvolumen

457 123_{m²}

Mietfläche

4.13

Ø Lagerating

4.49_{Jahre}

WAULT

51%

Wohnen
[SOLL-Mietertrag]

11%

Bauland
[Verkehrswert]

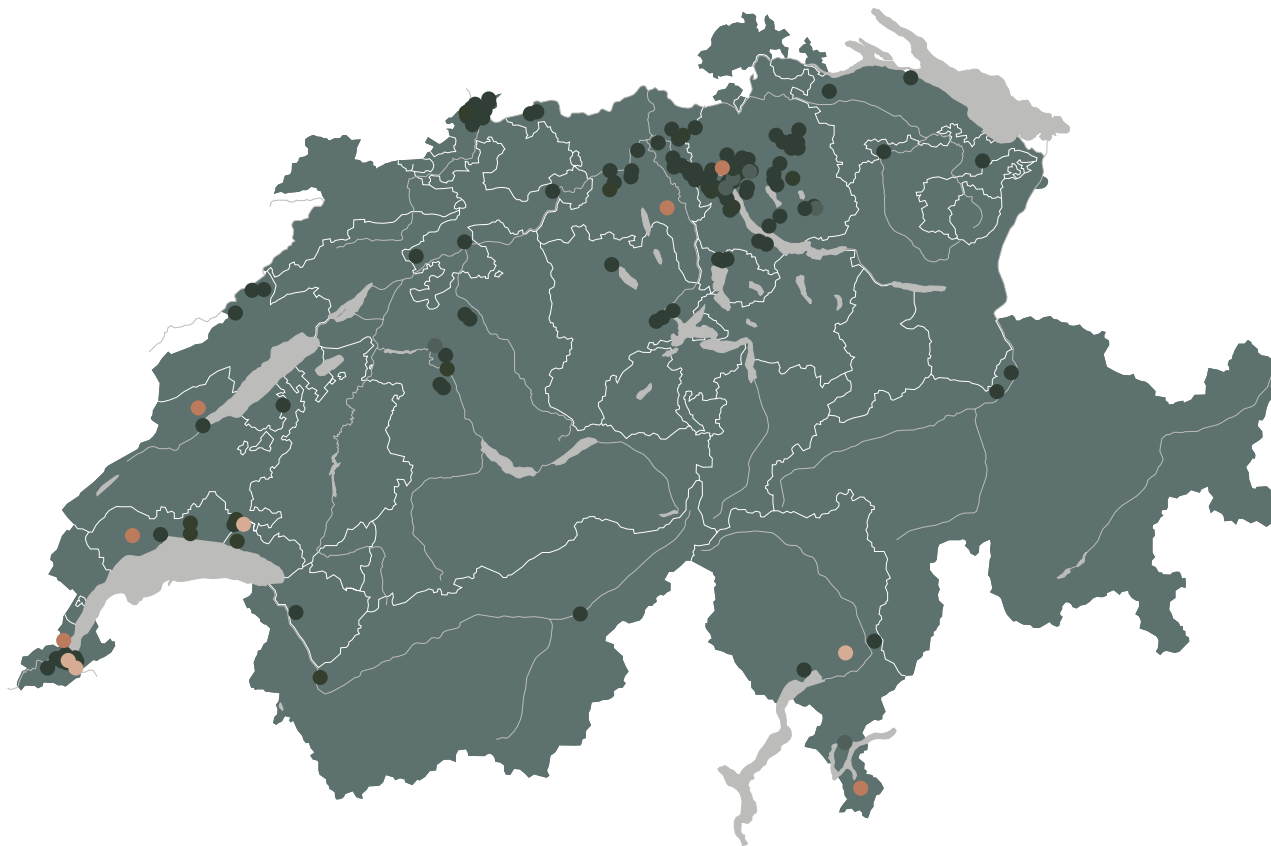
3 092

Wohnungen

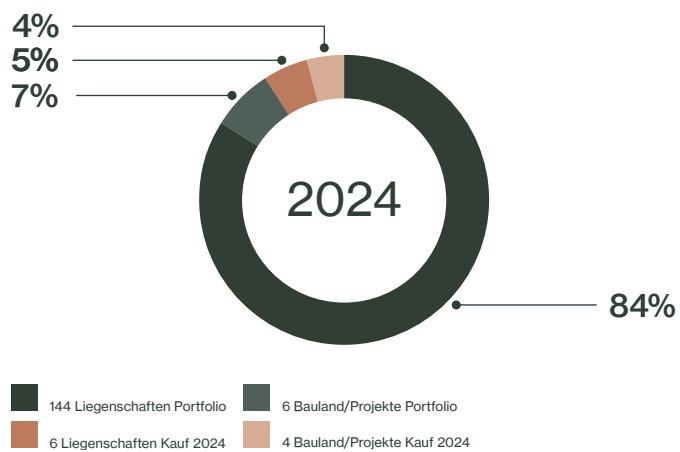
259 408_{m²}

Kommerzfläche

Lage



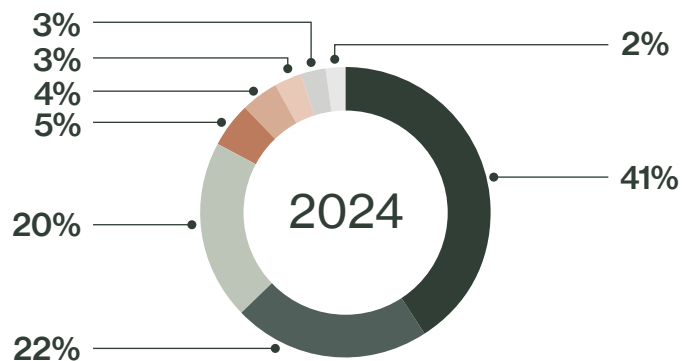
Zusammensetzung (auf Basis Verkehrswert)



Verteilung nach Regionen (auf Basis Verkehrswert)

	31.12.2029*	31.12.2024	31.12.2023
■ Zürich	42%	41%	43%
■ Genfersee	24%	22%	19%
■ Nordwestschweiz	19%	20%	21%
■ Südschweiz	5%	5%	4%
■ Westschweiz	4%	4%	4%
■ Bern	2%	3%	4%
■ Zentralschweiz	2%	3%	3%
■ Ostschweiz	2%	2%	2%

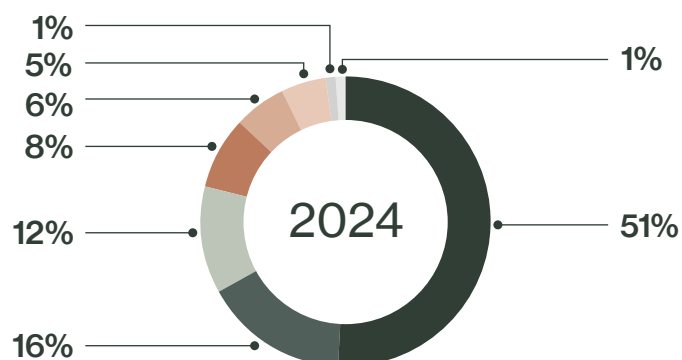
* Prognose des aktuellen Portfolios nach Fertigstellung der Bauten



Verteilung nach Nutzungsarten (auf Basis Soll-Mietertrag)

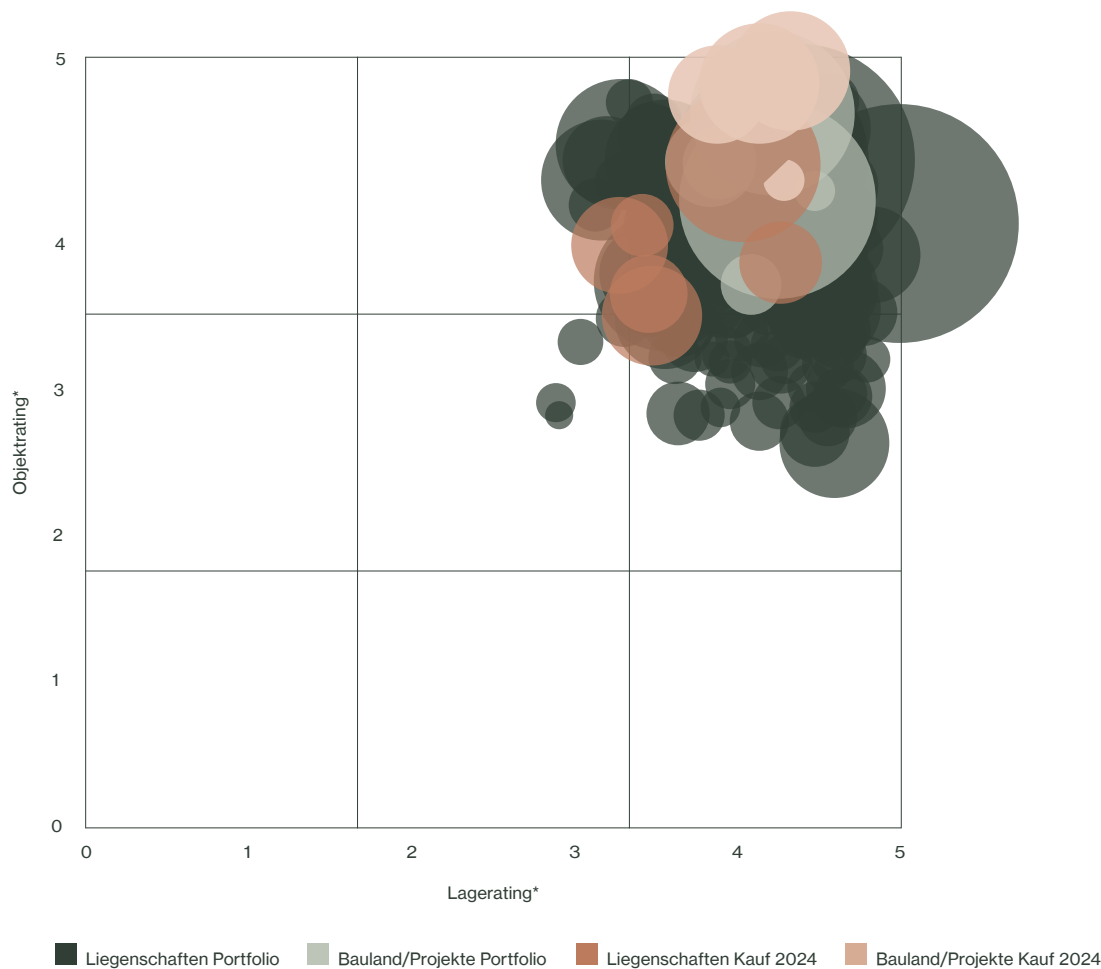
	31.12.2029*	31.12.2024	31.12.2023
■ Wohnen	57%	51%	56%
■ Büro/Verwaltung	14%	16%	12%
■ Gewerbe/Industrie	10%	12%	13%
■ Handel/Verkauf	7%	8%	8%
■ Parking	6%	6%	5%
■ Lager/Archiv	4%	5%	4%
■ Sonstiges	1%	1%	1%
■ Gastro	1%	1%	1%

* Prognose des aktuellen Portfolios nach Fertigstellung der Bauten



Rating (auf Basis Verkehrswert)

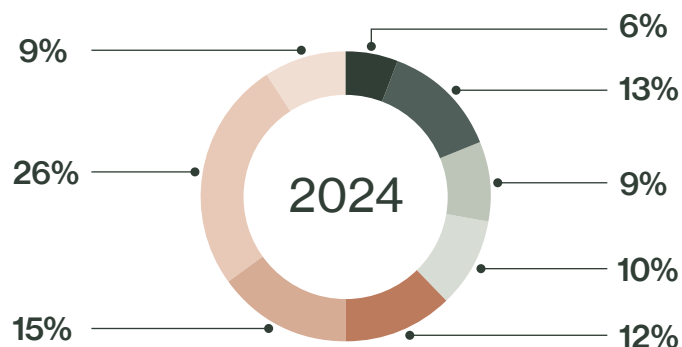
	31.12.2024	31.12.2023
Ø Lagerating	4.1	4.2
Ø Objektrating	3.9	3.8



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

Kommerzielle Mietvertragslaufzeiten

	31.12.2024	31.12.2023
WAULT	4.49 Jahre	4.11 Jahre
■ Laufend	6%	5%
■ < Jahr	13%	5%
■ 1-2 Jahre	9%	25%
■ 2-3 Jahre	10%	13%
■ 3-4 Jahre	12%	10%
■ 4-5 Jahre	15%	6%
■ 5-10 Jahre	26%	26%
■ > 10 Jahre	9%	10%



Grosse laufende Projekte

Per 31. Dezember 2024

Grundstück ¹ in Mio. CHF	2025	2026	2027	2028	2029	Volumen at cost	Volumen ausstehend	Projekt- volumen (Prognose) ²	Nettomiete [SOLL] ³
Paradiso (TI), Riva Paradiso 18						26	3	29	0.8
Uitikon-Waldegg (ZH), Leuengasse «Leandro»						49	6	55	
Giubiasco (TI) Viale C. Olgiati						4	21	25	1.0
Plan-les-Ouates (GE) Le Rolliet, Cherpines (Baufeld J)						37	38	75	2.7
Belmont-sur-Lausanne (VD) Route des Monts-de-Lavaux 1						37	51	88	2.3
Zürich (ZH) Albisriederstrasse 166						8	8	16	0.7
Zürich (ZH), Winterthurerstrasse 703 / Ueberlandstrasse 370						97	123	220	7.3
Plan-les-Ouates (GE) Le Rolliet, Cherpines (Baufeld B)						25	40	65	2.4
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse						13	29	42	1.6
Total Investitionsvolumen						296	319	615	19

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

2) Inklusive Grundstück

3) Per Fertigstellung

Nachhaltigkeit

Fondsvertrag

Seit Anfang 2024 ist die Nachhaltigkeitspolitik Bestandteil des Fondsvertrags des Akara Funds. Dies unterstreicht die diesbezügliche Verantwortung der Swiss Prime Site Solutions gegenüber den Investoren und macht die bisher bereits aus eigener Überzeugung vorgenommenen Massnahmen verbindlich.

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



Bauprojekt an der Route des Monts-de-Lavaux in Belmont-sur-Lausanne mit SNBS-Gold-Zertifizierung in einer naturnahen Umgebung

Ratings

GRESB

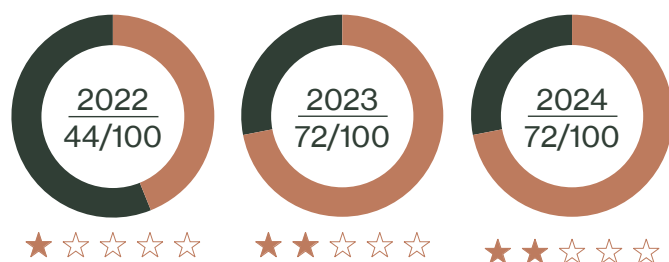
Nach der Grace Period im Jahr 2021 hat Swiss Prime Site Solutions 2024 mit dem Akara Fund zum dritten Mal offiziell am Assessment für den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. Dabei konnte vor allem bei den Projektentwicklungen eine Verbesserung der Punktzahl erreicht werden. Gründe sind die Festlegung eines angestrebten Levels bei Zertifizierungen (SNBS' Platin) sowie eine öffentliche ESG-Strategie für Entwicklungsprojekte. Bei Standing Investments konnte das Punkteniveau aus dem Vorjahr bestätigt werden.

1) Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz



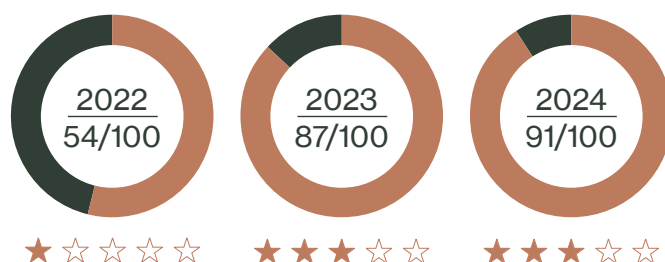
GRESB Score und Rating «Standing Investment»

ADPK



GRESB Score und Rating «Development»

ADPK



REIDA

Der Non-Profit-Verein REIDA (Real Estate Investment Data Association) hat einen Standard für die Ermittlung der wichtigsten umweltrelevanten Kennzahlen im Immobilienbereich erarbeitet. Nach diesem REIDA-Standard wurde im Jahr 2024 ein Benchmarking mit über 7 000 Bestandsliegenschaften beziehungsweise 78 Immobilienportfolios durchgeführt. Swiss Prime Site Solutions hat mit dem Akara Fund zum zweiten Mal am REIDA-Benchmarking teilgenommen.

PRI

Swiss Prime Site Solutions ist seit November 2022 Mitglied der UN Principles for Responsible Investment (UN-PRI) und hat 2024 zum ersten Mal mit dem Akara Fund offiziell gemäss dem PRI-Framework berichtet. Dabei konnte vor allem im immobilienpezifischen Modul «Direct – Real Estate» eine Verbesserung gegenüber dem Vorjahr mit vier von fünf Sternen erreicht werden.



Star Score

«Policy, Governance and Strategy»



«Confidence Building Measures»



«Direct Real Estate»



PACTA

2024 hat Swiss Prime Site Solutions ausserdem mit dem Akara Fund am Climatest PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment) teilgenommen. Der Test zur Beurteilung der Klimaverträglichkeit von u.a. Immobilienportfolios wurde durch das Bundesamt für Umwelt (BAFU) und das Staatssekretariat für internationale Finanzfragen (SIF) durchgeführt. Mit dem PACTA-Klimatest will der Bund die Auswirkungen der freiwilligen Klimabemühungen des Schweizer Finanzsektors periodisch analysieren und bewerten.

TCFD-Report

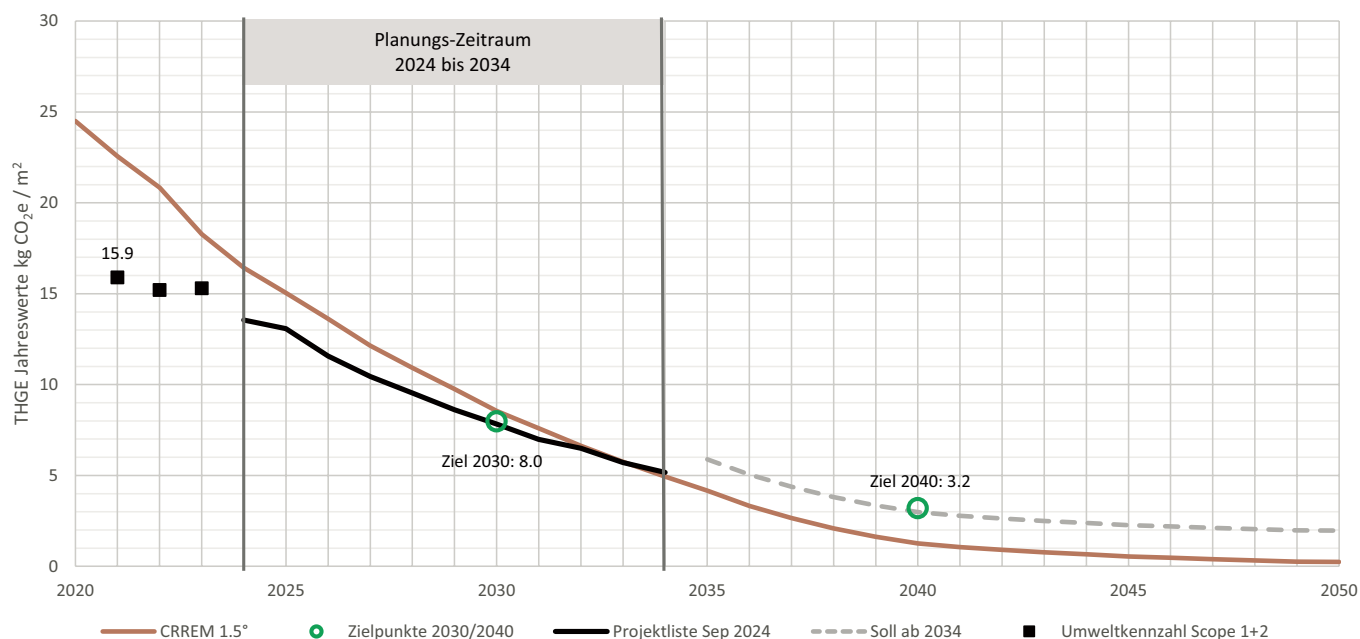
Im Rahmen der nicht-finanziellen Berichterstattung der Swiss Prime Site-Gruppe ist ein gruppenweites Reporting zu den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD-Reporting) erfolgt. Diese Dokumentation umfasst auch das Asset Management der Swiss Prime Site Solutions respektive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

CO₂-Absenkpfad

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

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

CO₂-Absenkpfad «Akara Fund» (171 Liegenschaften) vs. Zielpfad CRREM Jahreswerte Emissionsintensität Scope 1+2



Vergleich Absenkpfade Akara Fund im Vergleich Zielpfad CRREM 1.5°

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

Erläuterungen Absenkpfad

- Der Absenkpfad zeigt für den Zeitraum von Jahr 2021 bis 2050 die Entwicklung der Treibhausgasemissionen des Portfolios.
- Für die zum Berichtsjahr 2024 zurückliegenden Jahre werden die REIDA Umweltkennzahlen verwendet.
- Für die Perspektive ab Berichtsjahr 2024 bis 2034 wird die Entwicklung basierend auf den geplanten Massnahmen der Projektliste (Investitionsplan) berechnet. Sind bei Gebäuden keine Massnahmen terminiert, jedoch das Lebensende der Bauteile erreicht, wird mit einer Umsetzung zum Lebensende der Bauteile gerechnet.
- Für den Verlauf nach 2034 werden strategische Planwerte verwendet sowie eine Sollkurve berechnet. Nach 2034 besteht ausserdem noch Potential für Projektoptimierungen.
- Der Zielpfad CRREM 1.5° ist die Vorgabe der ganzen Kurve von 2021 bis 2050 für die Entwicklung der Emissionsintensität des Portfolios. Das heisst, in der Summe (2021 – 2050) muss das Portfolio gleich oder weniger Emissionen erzeugen als nach dem Zielpfad.
- Die Emissionsintensität des Portfolios liegt bis 2034 deutlich unter den Vorgaben des Zielpfades, was eine günstige Ausgangslage bedeutet. Dadurch werden bis 2034 weniger Treibhausgasemissionen erzeugt als der Zielpfad CRREM vorgibt.
- Somit besteht für das Portfolio per 2034 eine Reserve gegenüber dem Zielpfad, die bis 2050 aufgebraucht werden kann (aber nicht muss) um in der Gesamtbetrachtung 2021 – 2050 gleich oder besser als der Zielpfad zu sein.
- Die durchschnittliche Reserve pro Jahr ist die «Sollkurve», die gestrichelte Linie von 2034 – 2050. Wenn diese zukünftig eingehalten wird, dann ist auch das Ziel in der Gesamtbetrachtung 2021 – 2050 eingehalten.

Grundlagen Zielpfad

Der verwendete Zielpfad CRREM 1.5° (Carbon Risk Real Estate Monitor) ist der Zielpfad nach CRREM 2024¹. Die Zielpfade für die Nutzungstypen Residential Multi-family, Office und Retail High-street werden entsprechend der jahresscharfen Flächen für Wohnen, Büro und Verkauf (inkl. Lager und Andere) gewichtet.

Umweltrelevante Kennzahlen

Die Umweltkennzahlen für das Jahr 2023 werden gemäss dem AMAS-Zirkular Nr. 06/2023² vom 11.09.2023 berechnet, welches auf den REIDA-Standard verweist. Daher wurde zur Gewährleistung einer einheitlichen Berechnung und Vergleichbarkeit der Kennzahlen für den Akara Fund erstmals der REIDA-CO₂-Report «Methodische Grundlagen»³ als standardisierte Berechnungsgrundlage verwendet. Die Umweltkennzahlen werden gemäss den REIDA Key Performance Indicators «KPIs» (location-based⁴) in untenstehender Tabelle aufgeführt. Es werden nur eigentümerkontrollierte Liegenschaften (EK LG) und keine mieterkontrollierten Liegenschaften (MK LG) berücksichtigt. Die Umweltkennzahlen sind gemäss der REIDA-Methodik⁵ klimabereinigt.

Eine direkte Vergleichbarkeit mit den Umweltkennzahlen 2021 ist durch die im Berichtsjahr 2023 zum ersten Mal angewandte standardisierte Berechnungsmethode nur bedingt möglich. Es werden in diesem Bericht daher nur die standardisierten Kennzahlen 2022 und 2023 ausgewiesen.

1) CRREM_Global_Pathways-V2.03_060324

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

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

4) Die Kennzahlen CO₂e werden standardmässig mit jahresaktuellen «location-based»-, «CH-Mix»-, Faktoren berechnet

5) Klimabereinigt nach Akkumulierten Temperaturdifferenzen (ATD) gemäss «REIDA CO₂-Report Methodische Grundlagen V1.2, 16.08.2023»

Mit Ausnahme des Abdeckungsgrades gab es keine grossen Veränderungen zu den Umweltkennzahlen im Vorjahr. Der Abdeckungsgrad entspricht dem Verhältnis der Energiebezugsfläche (EBF) der Bestandsliegenschaften mit genügend Energiedaten zur EBF sämtlicher Bestandsliegenschaften. Die Berechnung des Abdeckungsgrads hängt davon ab, dass genügend Energiedaten (12 Monate mit 3 Monaten im Reportingjahr) von Liegenschaften vorhanden sind. Aufgrund der Zukäufe im Jahr 2023 ist der Abdeckungsgrad im Vergleich zum Vorjahr 2022 tiefer. Liegenschaften werden spätestens zwölf Monate nach Erwerb oder Fertigstellung in die Berechnung aufgenommen.

Umweltrelevante Kennzahlen «Akara Fund» gemäss REIDA-KPIs (location-based) EK LG

Energiebilanz

	Einheit	2022	2023
Anzahl Liegenschaften gesamte Fläche	Anzahl	123	127
Bestand mit genügend Energiedaten ¹	Anzahl	110	108
Bestand ohne genügend Energiedaten	Anzahl	13	19
Gesamte Fläche VMF ²	m ² _{VMF}	307 703	317 309
Massgebliche Fläche VMF	m ² _{VMF}	282 184	278 950
Gesamte Fläche EBF	m ² _{EBF}	360 966	372 604
Massgebliche Fläche EBF	m ² _{EBF}	330 624	326 758
Verhältnis EBF / VMF		1.17	1.17
Abdeckungsgrad	EBF-%	91.6	87.7
Energieverbrauch	MWh/a	34 230	33 768
Energieintensität EBF	kWh/m²_{EBF}	103.5	103.3
Energieintensität VMF	kWh/m²_{VMF}	121.3	121.1
Brennstoffe	MWh/a (%)	21 028 (61.4%)	21 098 (62.5%)
Heizöl	MWh/a (%)	7 090 (20.7%)	7 503 (22.2%)
Heizgas	MWh/a (%)	13 593 (39.7%)	13 595 (40.3%)
Biomasse	MWh/a (%)	345 (1.0%)	0 (0.0%)
Wärme	MWh/a (%)	8 106 (23.7%)	6 296 (18.6%)
Nah- und Fernwärme	MWh/a (%)	7 421 (21.7%)	5 834 (17.3%)
Umweltwärme	MWh/a (%)	686 (2.0%)	462 (1.4%)
Elektrizität	MWh/a (%)	5 096 (14.9%)	6 375 (18.9%)
Elektrizität Wärmepumpe	MWh/a (%)	274 (0.8%)	185 (0.5%)
Elektrizität Allgemein ³	MWh/a (%)	4 821 (14.1%)	6 190 (18.3%)
Anteil erneuerbare Energie	MWh/a (%)	9 229 (27.0%)	8 776 (26.0%)
Anteil fossile Energie	MWh/a (%)	23 712 (69.3%)	23 515 (69.6%)
Anteil Abwärme / Anergie	MWh/a (%)	4 122 (12.0%)	3 163 (9.4%)

1) Anzahl Liegenschaften massgebliche Fläche

2) Die VMF (vermietbare Fläche) ist nur informativ. Die berechnete EBF (m²_{EBFcalc}) pro Jahr ist Hauptbezugsgrösse für die Intensitätskennzahlen

3) Bei EK LG inkl. eigentümerseitigen Mieterstroms und bei MK LG inkl. Mieterstrom

EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften

Bilanz Treibhausgasemissionen und direkte CO₂-Emissionen

	Einheit	2022	2023
CO₂e-Emissionen	tCO₂e/a	5 032	5 014
CO₂e-Emissionsintensität EBF	kgCO₂e/m²_{EBF}	15.2	15.3
CO₂e-Emissionsintensität VMF	kgCO₂e/m²_{VMF}	17.8	18.0
Scope 1	tCO₂e/a (%)	4 264 (84.7%)	4 368 (87.1%)
Heizöl	tCO ₂ e/a (%)	1 785 (35.5%)	1 889 (37.7%)
Heizgas	tCO ₂ e/a (%)	2 478 (49.2%)	2 478 (49.9%)
Biomasse	tCO ₂ e/a (%)	1 (0.0%)	0 (0.0%)
Scope 2	tCO₂e/a (%)	768 (15.3%)	647 (12.9%)
Nah- und Fernwärme	tCO ₂ e/a (%)	256 (5.1%)	201 (4.0%)
Anergene Emissionen ¹	tCO ₂ e/a (%)	451 (9.0%)	368 (7.3%)
Elektrizität Wärmepumpe	tCO ₂ e/a (%)	3 (0.1%)	2 (0.0%)
Elektrizität Allgemein ²	tCO ₂ e/a (%)	58 (1.2%)	75 (1.5%)
Direkte (Scope 1) CO₂e-Emissionen	tCO₂e/a	4 249	4 353
Direkte (Scope 1) CO₂e-Emissionsintensität	kgCO₂e/m²_{EBF}	12.9	13.3

Wasser

	Einheit	2022	2023
Wasserverbrauch	m³	241 280	223 403
Wasserintensität	m³/m²_{EBF}	0.8	0.7

Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil der geprüften Jahresrechnung.

1) Anergene CO₂e-Emissionen aus der Verbrennung von fossilem Abfall (Bilanzierung unter Scope 2)

2) Bei EK LG inkl. eigentümerseitigen Mieterstroms und bei MK LG inkl. Mieterstrom

EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften

Asset Management

Mieterumfrage

2022 wurde für bei der Mieterschaft des Akara Funds erstmals eine Umfrage durchgeführt. Anhand der Erkenntnisse konnten im Berichtsjahr im engen Austausch zwischen Asset Management und Bewirtschaftung konkrete Massnahmen initiiert und umgesetzt werden. Die nächste Mieterumfrage wird planmässig im Jahr 2025 durchgeführt.

Photovoltaikanlagen

Anfang 2023 wurde bei allen Liegenschaften im Portfolio des Akara Funds 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. Die erste Photovoltaikanlage im Rütihof 8-12 in Wädenswil wurde bereits umgesetzt, für die weiteren vier sind die entsprechenden Anträge gestellt.

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 Funds mit mehr als zehn Einstellhallen-Parkplätzen werden nun bei Bedarf seitens Mieter laufend mit E-Ladestationen ausgerüstet. AEW übernimmt dabei die Planung, Finanzierung und Erstellung, 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 Immobilieneigentümer 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 Fund konnten 2024 bereits mit diversen Gewerbemieter Green-Lease-Verträge abgeschlossen werden.

Zertifizierungen von Bestandsliegenschaften

Im Akara Fund soll der Anteil an Liegenschaften mit einem Nachhaltigkeits-Zertifikat sukzessive erhöht werden. Für die Liegenschaft an der Wermatswilerstrasse 20 in Fehraltorf konnte bereits ein finales Zertifikat (DGNB Gold) erlangt werden. Für weitere neun Liegenschaften sind die Zertifikate in der finalen Prüfung durch die SGNI.

Die Grundstruktur des DGNB Systems GiB (Gebäude im Betrieb) respektive der entsprechende Kriterienkatalog basiert auf dem bekannten Dreisäulenmodell der Nachhaltigkeit und gliedert die wesentlichen Aspekte des nachhaltigen Gebäudebetriebes in die Themenfelder ökologische Qualität, ökonomische Qualität und soziokulturelle und funktionale Qualität.

Der Vorteil des Systems DGNB GiB (Gebäude im Betrieb) liegt im kontinuierlichen Verbesserungsmanagement (Plan – Do – Check – Act) sowie der engen Verwandtschaft des deutschen Systems mit den Schweizer Bedürfnissen.

Soziokulturelle und funktionale Qualität

- Innenraumkomfort
- Nutzerzufriedenheit
- Mobilität



Ökologische Qualität

- Klimaschutz und Energie
- Wasser
- Wertstoffmanagement

Ökonomische Qualität

- Betriebskosten
- Risikomanagement und Werterhalt
- Beschaffung und Bewirtschaftung

Development

Im Jahr 2024 wurden für den Akara Fund 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 Fund handelt es sich um Projekte, welche die bestehende Substanz weitenutzen, 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. Im Jahr 2024 wurden in diesem Zusammenhang zwei Projekte in Holz-Hybrid-Bauweise bewilligt, je eines in der Stadt Zürich und in Kloten.

Construction

Die Massnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit werden jeweils projektspezifisch analysiert und optimiert. Dabei werden die vorgeschlagenen Massnahmen insbesondere auf ihre Wirtschaftlichkeit geprüft und zeitlich mit dem projektspezifischen Lebenszyklus der Liegenschaft abgeglichen.

Beim Neubauprojekt «Leo» in Uitikon mit 98 Wohnungen, die im Herbst 2024 bezogen wurden, wurden zentrale Nachhaltigkeitsaspekte des SNBS berücksichtigt. Es kamen ökologische, langlebige und recycelbare Baustoffe zum Einsatz. Die Energieversorgung erfolgt über erneuerbare Energien wie Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen, unterstützt durch eine effiziente Gebäudetechnik. Zudem wurde nachhaltige Mobilität gefördert, unter anderem durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Fahrradabstellplätze sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Grosszügige Grünflächen tragen zur Biodiversität und hohen Aufenthaltsqualität bei, während die Architektur auf eine optimale Tageslichtnutzung und ein angenehmes Wohnumfeld ausgerichtet ist.

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.

Die im September 2024 gestartete Überbauung «Cherpines» in Plans-les-Ouates (GE) mit einer Gesamt-nutzfläche von 8 515 m² ist ein Beispiel dafür, wie die Prinzipien der Nachhaltigkeit und der sozialen Verantwortung in einem Bauprojekt vereint werden können. Das Projekt berücksichtigt wichtige ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) und demonstriert, wie ökologische und gesellschaftliche Werte in der Immobilienentwicklung umgesetzt werden können.

Im Bereich Umwelt setzt die Überbauung auf eine energieeffiziente Bauweise nach dem Minergie-P-Standard HPE (Haute Performance Énergétique). Das Engagement für die Reduktion von CO₂-Emissionen und die Förderung erneuerbarer Energien werden durch die Nutzung von Fernwärme und die Installation einer Photovoltaikanlage mit 76.5 kWp Leistung unterstrichen. Dies trägt nicht nur zu einer nachhaltigen Energieversorgung bei, sondern reduziert auch den ökologischen Fussabdruck des Gebäudes.

Gleichzeitig erfüllt das Projekt auch eine wichtige soziale Funktion. Mit einer «Résidence Senior», die 19 Wohnungen umfasst, sowie einem EMS (Etablissements médico-sociaux) mit 80 Zimmern, wird älteren Menschen ein Lebensraum geboten, der sowohl Sicherheit als auch Betreuung gewährleistet. Ergänzt wird das Angebot durch eine Verkaufsfläche im Erdgeschoss, die sowohl den Bewohnern als auch der umliegenden Gemeinschaft eine bequeme Nahversorgung ermöglicht. Diese Kombination fördert die soziale Integration und verbessert die Lebensqualität der Nutzer.

Die Governance-Aspekte spiegeln sich in der durchdachten Planung und Umsetzung wider. Die Überbauung zeigt, wie durch eine sorgfältige Balance von Nachhaltigkeit, sozialer Verantwortung und wirtschaftlichem Nutzen ein langfristig wertvolles Projekt entstehen kann. Es wird ein vielseitiges und zukunftsorientiertes Nutzungskonzept realisiert.

Das Projekt «Cherpines» ist ein herausragendes Beispiel dafür, wie ESG-Prinzipien nahtlos in die Planung und Umsetzung integriert werden können, um ökologische, soziale und wirtschaftliche Ziele gleichermassen zu erreichen.

Die Gewerbeliegenschaft an der Herostrasse 9 in Zürich wurde umfassend kernsaniert und erfüllt nun die hohen Anforderungen der Minergie-Zertifizierung. Im Fokus der Sanierung stand eine nachhaltige und energieeffiziente Nutzung. So wurde das Gebäude für das Fernwärme- und Kältenetz vorbereitet. Der Anschluss erfolgt im Jahr 2025, wodurch fossile Brennstoffe weitgehend ersetzt werden. Ergänzend sorgt eine leistungsstarke Photovoltaikanlage auf dem Dach dafür, dass ein grosser Anteil des Strombedarfs für die Haustechnik gedeckt wird. Auch die Mieter profitieren von dieser grünen Energie.

Für zusätzlichen Komfort wurden schalldämmende Fenster mit hohen Schallschutzwerten installiert, die die Raumqualität deutlich verbessern. Die Haustechnik wurde ebenfalls nach den Kriterien der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit geplant und umgesetzt.

Mit der umfassenden Sanierung wird nicht nur ein nachhaltiger Betrieb sichergestellt, sondern auch die Innenraumqualität im Gebäude gesteigert.

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. Ähnlich hat auch der soziale Aspekt bei der angekauften Wohnbaute an der Route Suisse 4 in Etoy einen hohen Stellenwert: die Liegenschaft ist barrierefrei und die Gewerbemieten bieten passende Dienstleistungen für die betagten Bewohner an.

Für die erworbenen Kommerzobjekte wurden die gemäss technischer Bauteilalterung und Abnutzung empfohlenen Sanierungsmassnahmen in Bezug auf den CO₂-Absenkpfad einzeln beurteilt. Bei der Büroliegenschaft En Chamard 35 in Montagny-près-Yverdon wurden die Massnahmen gänzlich im expliziten Zeithorizont berücksichtigt. Beim Kauf der Gewerbeliegenschaft an der Via San Martino 20 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. Die 2015 totalsanierte Liegenschaft an der Güterstrasse 10 in Spreitenbach entspricht den aktuellen Nachhaltigkeitsanforderungen.

Alle erworbenen Bauprojekte werden per Fertigstellung über eine Zertifizierung verfügen. So werden die Baufelder B und J im Quartier Le Rollet in der Gemeinde Plan-les-Ouates über ein Minergie-P- beziehungsweise ein Minergie-Label verfügen. An der Route des Monts-de-Lavaux in Belmont-sur-Lausanne wurde eine Zertifizierung nach SNBS Gold und an der Viale C. Olgiati in Giubiasco mindestens nach SGNi Silber im Ankaufsprozess vereinbart.

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 Akquisitionsmöglichkeiten wurde der Verkauf der Liegenschaft beschlossen.

Geschäftsgang

1. Januar bis 31. Dezember 2024

3.04%
Cashflow-Rendite

4.46%
Anlagerendite

0.52%
TER_{REF} GAV

0.74%
TER_{REF} NAV

88 Mio. CHF
Gesamterfolg

2.65%
Diskontierungssatz

2 997 Mio. CHF
Gesamtfondsvermögen (GAV)

2 063 Mio. CHF
Nettofondsvermögen (NAV)

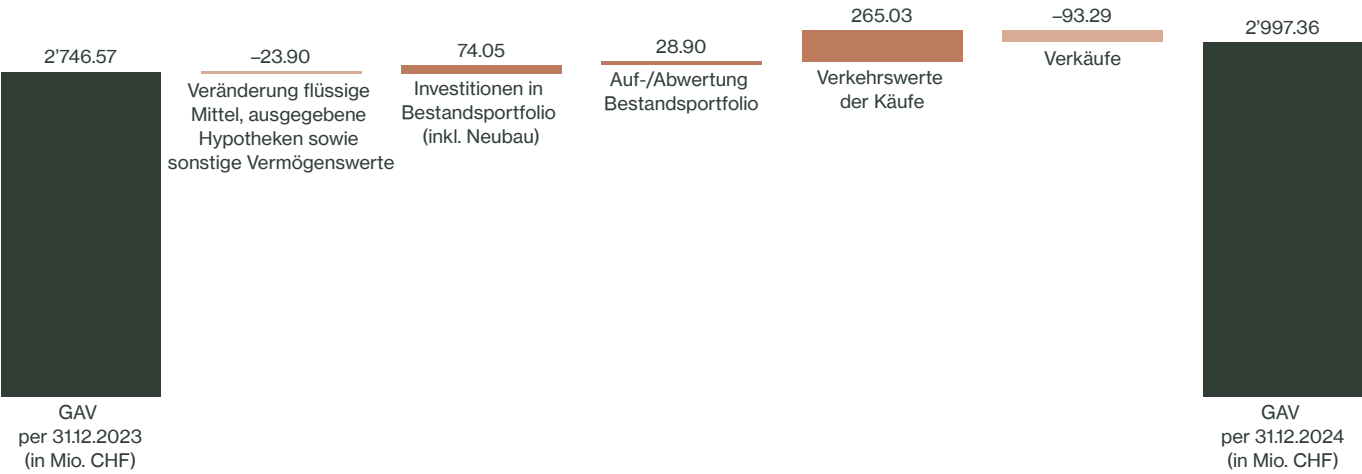
85 Mio. CHF
Mittelzufluss durch Kapitalerhöhung

1 152.73 CHF
Inventarwert pro Anteil

Emissionen und Anteilsbestand

	Anzahl Anteile	Inventarwert / Anteil in CHF	NAV in Mio. CHF
Anfangsbestand: 31.12.2023	1 715 286	1 138.03	1 952
12. Kapitalerhöhung: 28.06.2024	39 933	1 125.44	45
13. Kapitalerhöhung: 13.12.2024	34 772	1 145.38	40
Endbestand: 31.12.2024	1 789 991	1 152.73	2 063

Mittelverwendung



Rendite

	Gesamt-portfolio 2024	Bestandsportfolio 2024 (Like for Like)
Bruttorendite der fertigen Bauten [SOLL]		
Durchschnitt	3.81%	3.77%

Diskontierungssatz

	Gesamt-portfolio 2024	Bestandsportfolio 2024 (Like for Like)
Diskontierungssatz		
Durchschnitt	2.65%	2.61%

Kostenstruktur

	TER GAV 2024	TER NAV 2024
Zielspanne Peergroup	0.40%–0.60%	0.60%–0.80%
TER _{REF} Akara Diversity PK	0.52%	0.74%



Foto: Soodstrasse 90, Zürich

Abschlusszahlen

Vermögensrechnung

Aktiven in CHF		31.12.2024	31.12.2023
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		9 222 388	4 452 294
Grundstücke			
- Wohnbauten		1 414 668 000	1 314 760 000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften		857 239 000	702 092 000
- Gemischte Bauten		367 058 000	346 331 000
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		328 837 000	329 931 000
Total Grundstücke		2 967 802 000	2 693 114 000
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen		9 500 000	20 000 000
Sonstige Vermögenswerte	[1]	10 832 567	29 003 096
Gesamtfondsvermögen		2 997 356 954	2 746 569 390
Passiven in CHF		31.12.2024	31.12.2023
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		-321 675 000	-375 458 250
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	[2]	-40 908 319	-38 892 447
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		-362 583 319	-414 350 697
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		-522 570 000	-322 595 500
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	[3]	-1 240 704	-5 993 737
Total langfristige Verbindlichkeiten		-523 810 704	-328 589 237
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		2 110 962 932	2 003 629 456
Geschätzte Liquidationssteuern		-47 586 576	-51 575 000
Nettofondsvermögen		2 063 376 356	1 952 054 456

- [1] In den sonstigen Vermögenswerten sind Forderungen gegenüber Mietern (TCHF 5 705, Vorjahr TCHF 2 534), Wertberichtigungen auf Forderungen (TCHF -2 990, Vorjahr TCHF -936), aktive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 1 265, Vorjahr TCHF 3 357), aktivierte Nebenkosten (TCHF 2 455, Vorjahr TCHF 15 365) und übrige Forderungen (TCHF 4 395, Vorjahr TCHF 8 683) enthalten.
- [2] Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Mietverträgen (TCHF 1 344, Vorjahr TCHF 1 290), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TCHF 19, Vorjahr TCHF 366), Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 5 659, Vorjahr TCHF 636), passive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 31 634, Vorjahr TCHF 19 048), aufgelaufene Akontozahlungen für Nebenkostenabrechnungen (TCHF 2 191, Vorjahr TCHF 14 582) und übrige Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen (TCHF 63, Vorjahr TCHF 2 970).
- [3] Die langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 1 241, Vorjahr TCHF 5 994).

Anzahl Anteile im Umlauf	01.01.2024– 31.12.2024	01.01.2023– 31.12.2023
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	1 715 286	1 604 195
Ausgegebene Anteile	74 705	111 091
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	1 789 991	1 715 286
Nettoinventarwert pro Anteil	1 152.73	1 138.03
Veränderung des Nettofondsvermögens in CHF	01.01.2024– 31.12.2024	01.01.2023– 31.12.2023
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	82 439 208	123 179 923
Gesamterfolg	88 060 058	50 110 707
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	2 063 376 356	1 952 054 456
Angaben früherer Jahre	Nettofonds- vermögen	Inventarwert pro Anteil
31.12.2023	1 952 054 456	1 138.03
31.12.2022	1 834 108 554	1 143.32
31.12.2021	1 662 850 391	1 151.21
Informationen zur Bilanz in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Abschreibungskonti	0	0
Rückstellungskonti	0	0
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0	0
Anzahl gekündigte Anteile*	0	42 360

* Per Ende März 2025 wurden 20 764 gekündigte Anteile zurückbezahlt. Für die restlichen 21 596 Anteile wurde die Kündigung aus dem Jahr 2023 zurückgezogen.

Erfolgsrechnung

Ertrag in CHF		01.01.2024– 31.12.2024	01.01.2023– 31.12.2023
Erträge der Bank- und Postguthaben		8 154	5 165
Mietzinseinnahmen		92 002 578	80 743 340
Aktivierte Bauzinsen		3 211 517	4 974 079
Sonstige Erträge	[1]	2 482 755	2 145 731
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen		2 106 515	3 056 120
Total Ertrag		99 811 520	90 924 435
Aufwand in CHF		01.01.2024– 31.12.2024	01.01.2023– 31.12.2023
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten		–12 341 740	–11 101 885
Sonstige Passivzinsen	[2]	–345 464	–336 708
Unterhalt und Reparaturen		–6 127 018	–5 668 471
Liegenschaftsverwaltung:			
- Liegenschaftsaufwand		–4 147 085	–4 820 490
- Verwaltungsaufwand	[3]	0	0
Steuern und Abgaben:			
- Liegenschaftssteuern		–1 394 456	–1 196 023
- Gewinn- und Kapitalsteuern		–416 235	–180 306
- Abgaben		0	0
Revisionsaufwand	[4]	–145 758	–144 926
Schätzungsaufwand		–304 424	–269 872
Reglementarische Vergütungen an:			
- die Fondsleitung	[5]	–9 525 737	–9 166 927
- die Depotbank		–734 464	–864 447
- die Immobilienverwaltungen		–4 008 547	–3 450 657
Sonstige Aufwendungen		–300 094	–223 542
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen		0	0
Total Aufwand		–39 791 022	–37 424 254
Nettoertrag		60 020 498	53 500 181
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		9 148 267	7 809 327
Realisierter Erfolg		69 168 763	61 309 508
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		20 143 997	–5 161 802
Veränderungen der Liquidationssteuern		–1 252 703	–6 037 000
Gesamterfolg		88 060 058	50 110 707

[1] In den sonstigen Erträgen sind die Nebenkostenpauschalen zu Gunsten des Fondsvermögens enthalten, die bei der Kapitalerhöhung vom Juni und Dezember 2024 (TCHF 423, Vorjahr TCHF 73) erhoben wurden. Weiter sind unter dieser Position Darlehenszinsen (TCHF 431, Vorjahr TCHF 382), Einnahmen aus Weiterverrechnungen (TCHF 378, Vorjahr TCHF 817) und übrige Erträge (1 250 TCHF, Vorjahr TCHF 874) ausgewiesen.

[2] Die sonstigen Passivzinsen beinhalten die Baurechtszinsen (TCHF 340, Vorjahr TCHF 325) sowie übrige Passivzinsen (TCHF 5 Vorjahr TCHF 12).

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

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

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

Verwendung des Erfolgs in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Nettoertrag der Rechnungsperiode	60 020 498	53 500 181
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne der Rechnungsperiode	9 148 267	7 809 327
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsperioden	0	0
Vortrag des Vorjahres	7 129 461	4 997 319
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	76 298 224	66 306 827
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	62 649 685	59 177 367
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	13 648 539	7 129 461



Foto: Soodstrasse 90, Zürich

Anhang

Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2024

Zusammenfassung

Objektkategorie in CHF	Gestehungs- kosten		Verkehrswert		Bruttoertrag (Miertertrag IST)	
Wohnen	1 306 180 887	46.1%	1 414 668 000	47.7%	42 836 096	47.0%
- davon Baurecht	21 683 399		25 872 000		1 268 504	
- davon Stockwerkeigentum	29 279 814		34 584 000		1 513 755	
Kommerziell	868 615 155	30.7%	857 239 000	28.9%	35 643 367	39.1%
- davon Baurecht	24 310 283		25 635 000		2 463 971	
- davon Stockwerkeigentum	26 510 552		28 070 000		1 337 492	
Gemischte Nutzung	347 563 071	12.3%	367 058 000	12.4%	12 151 962	13.3%
- davon Baurecht	0		0		0	
- davon Stockwerkeigentum	0		0		0	
Bauland (inkl. Abbruchobjekte / angefangene Bauten)	309 535 858	11.0%	328 837 000	11.2%	515 327	0.6%
- davon Baurecht	0		0		0	
- davon Stockwerkeigentum	0		0		116 595	
Total	2 831 894 971		2 967 802 000		91 146 752	

Kanton	Ort	Strasse	Eigentums- form*	Erwerbs- datum	Baujahr	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Grundstücks- fläche	Mietfläche**	Mietertrag [SOLL]**	Mietzins- ausfälle***	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST])	Lagerating	Objektrating
						CHF	CHF	m²	m²	CHF	CHF	CHF		
WOHNBAUTEN														
AG	Aarau	General Guisan-Strasse 31	AEG	03.04.2019	1963	26 553 727	29 077 000	5 112	4 883	1 065 754	5 594	1 060 159	4.08	3.87
AG	Baden	Mellingerstrasse 142+144	AEG	30.06.2020	1960	10 669 080	11 527 000	2 176	1 968	449 005	11 700	437 305	4.07	3.60
AG	Birmenstorf	Chileweg 2-6	AEG	05.11.2019	1972	8 251 671	8 617 000	2 971	1 839	367 217	-4 009	371 226	3.72	3.73
AG	Brugg	Hafnerweg 6	AEG	02.08.2017	1966	12 894 346	13 357 000	2 458	2 169	498 971	5 840	493 131	3.75	4.03
AG	Lenzburg	Kirchgasse 4 / Oberer Scheunenweg 8	AEG	15.12.2016	2017	2 728 941	2 998 000	115	501	115 148	74	115 074	4.28	3.96
AG	Neuenhof	Kappelstrasse 3+5	AEG	15.11.2019	1961	7 750 087	7 468 000	1 564	1 028	279 164	-5 877	285 041	3.13	4.01
AG	Suhr	Roggenweg 6-12	AEG	28.06.2022	1967	12 302 026	12 036 000	5 388	2 608	502 082	3 222	498 859	3.59	3.44
AG	Wettingen	Landstrasse 154+156	AEG	02.04.2020	1953	6 697 182	6 995 000	1 071	896	252 495	-2 268	254 763	3.98	3.78
AG	Wildegg	Bruggerstrasse 9a-9g	STWE	02.02.2021	1989	21 380 226	22 603 000	10 560	5 956	1 141 465	3 875	1 137 591	3.44	3.57
BE	Bern	Elfenauweg 29	AEG	01.04.2022	1948	6 449 838	5 817 000	975	684	189 542	3	189 539	4.44	3.67
BE	Liebefeld	Könizstrasse 188-192	AEG	01.11.2017	1951	8 306 376	8 518 000	2 432	1 772	350 369	3 345	347 023	4.14	2.94
BE	Niederwangen b. Bern	Brüggbühlstrasse 70-76	STWE	01.11.2017	1991	7 899 587	11 981 000	3 975	1 902	395 469	19 305	376 164	4.32	3.41
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 26	AEG	30.01.2017	2021	8 642 052	8 216 000	2 000	1 210	334 534	11 939	322 596	3.30	4.16
BL	Binningen	Hauptstrasse 116	AEG	09.02.2021	1953	6 357 843	6 588 000	406	1 010	239 679	-18	239 697	3.96	2.86
BL	Birsfelden	Baumgartenweg 5-10	AEG	03.01.2022	1959	28 494 790	27 369 000	3 608	3 301	904 769	26 379	878 390	3.94	3.48
BS	Basel	Dornacherstrasse 117+119	AEG	27.11.2019	1973	14 434 854	13 622 000	721	1 756	437 392	15 588	421 804	4.39	3.44
BS	Basel	Eisenbahnweg 10	AEG	15.04.2021	1934	4 564 678	4 124 000	383	697	164 457	4 955	159 502	4.39	3.15
BS	Basel	Güterstrasse 79	AEG	06.10.2020	1976	10 677 921	11 235 000	415	1 153	366 885	-4 508	371 394	4.37	3.61
BS	Basel	In den Ziegelhöfen 149	AEG	30.12.2019	1943	4 392 724	4 166 000	582	615	133 981	6 589	127 392	4.57	3.79
BS	Basel	Lothringerstrasse 80+82	AEG	01.11.2021	1959	8 081 193	7 117 000	567	1 337	267 964	12 268	255 697	4.56	2.98
BS	Basel	Riehenring 147	AEG	01.09.2017	1966	8 338 122	12 654 000	374	1 191	390 924	23 787	367 137	4.57	4.46
BS	Riehen	Lörracherstrasse 68 / Friedhofweg 1+3	AEG	02.09.2019	1961	16 100 644	16 111 000	996	2 580	595 884	29 353	566 531	3.65	3.60
GE	Bernex	Chemin Sous-le-Têt 20-26	AEG	30.05.2018	1970	23 063 608	27 000 000	3 534	2 911	976 003	17 119	958 884	3.85	3.88
GE	Carouge	Route des Acacias 36	AEG	01.10.2022	1963	36 844 953	45 210 000	1 110	4 615	1 509 079	15 502	1 493 577	4.03	3.76
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 22	AEG	24.03.2022	1890	17 306 573	15 412 000	301	1 388	449 343	40 447	408 896	4.51	4.03
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 33	AEG	30.05.2018	1945	19 948 565	22 201 000	422	1 795	655 319	14 092	641 227	4.33	3.85
GE	Genf	Rue Charles-Giron 1	AEG	06.12.2021	1910	17 247 047	17 028 000	352	1 431	470 549	13 418	457 132	4.62	3.94
GE	Genf	Rue Charles-Giron 8	AEG	11.04.2017	1915	10 819 643	12 013 000	438	1 256	360 256	-977	361 233	4.78	3.32
GE	Genf	Rue Henri-Veyrassat 10	AEG	31.05.2022	1930	14 275 275	12 760 000	223	1 105	375 241	2 325	372 916	4.44	3.91
GE	Genf	Rue Schaub 9	AEG	03.12.2020	1900	10 714 324	9 892 000	229	1 004	322 173	9 553	312 621	4.61	3.16
GE	Genf	Rue de Carouge 89	AEG	30.05.2018	1919	14 725 620	16 258 000	282	1 326	447 629	7 273	440 356	4.34	3.88
GE	Genf	Rue des Eaux-Vives 110+112	AEG	04.04.2019	1981	25 232 741	26 834 000	303	2 017	820 071	16 739	803 332	4.56	3.47
GE	Genf	Rue du Clos 3 / Rue de l'Indiennerie 3	AEG	30.05.2018	1960	15 419 526	17 539 000	686	1 301	543 118	19 547	523 571	4.62	4.13
GE	Genf	Rue du Prieuré 37	AEG	30.05.2018	1919	14 601 238	17 040 000	396	1 354	467 870	7 196	460 675	4.44	3.42
GR	Chur	Kasernenstrasse 129+131	AEG	18.12.2020	1959	6 462 399	6 382 000	1 644	1 595	264 654	3 635	261 019	3.99	3.51
GR	Chur	Ringstrasse 103-107	AEG	21.10.2021	1959	9 089 737	8 701 000	3 037	1 749	398 334	1 951	396 383	4.16	3.15
LU	Dagmersellen	Lindengarten 7	AEG	01.12.2019	2017	8 162 422	8 774 000	464	1 342	325 174	3 290	321 884	3.49	4.54
LU	Luzern	Grünauring 19	AEG	13.09.2019	1974	5 229 921	5 205 000	1 240	855	234 255	1 008	233 247	4.11	3.72
LU	Luzern	Rosenbergweg 4+6	AEG	14.05.2019	1986	7 847 139	8 105 000	3 222	1 341	279 320	259	279 061	4.46	3.36
LU	Luzern	Sagenmattstrasse 20+20a	AEG	05.08.2019	1943	8 057 958	9 082 000	1 278	1 092	303 947	7 241	296 707	4.29	3.48
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue des Crêtets 116+118	AEG	30.05.2018	1967	7 088 492	7 466 000	3 558	2 840	480 764	64 528	416 236	3.62	3.03
NE	Neuchâtel	Rue de L'Orée 32, 34/36, 40/42	AEG	31.12.2023	1956	26 165 138	25 103 000	4 540	4 846	964 007	55 181	908 825	4.11	3.91
NE	Neuchâtel	Rue des Cèdres 1/3, 2/4, 5-11	AEG	31.12.2023	1966	40 500 277	39 035 000	10 033	7 328	1 391 367	107 811	1 283 556	3.94	3.82
SG	St. Gallen	Oberstrasse 79+81	AEG	06.04.2017	1920	3 600 579	3 867 000	635	666	149 760	14	149 746	4.06	3.88
SO	Grenchen	Haldenstrasse 50-54	AEG	06.10.2017	2015	8 416 366	8 782 000	1 816	1 558	336 242	26 220	310 022	3.60	4.15
SO	Solothurn	Erlenweg 30+32	AEG	01.11.2017	1951	3 186 404	3 271 000	1 904	786	143 565	3 338	140 227	3.85	3.02
SO	Wangen	Bahnhofplatz 3a-d	AEG	16.05.2017	2019	17 398 117	20 288 000	5 224	3 248	821 485	55 663	765 822	3.20	4.30
TG	Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 10-16	AEG	30.03.2021	1960	16 901 477	18 265 000	2 960	2 803	675 180	28	675 152	4.25	4.00
		Via Bartolomeo Varenna 20a+20b / Via												
TI	Locarno	Alberto Franzoni 5	AEG	13.02.2019	2021	41 195 354	48 712 000	4 452	5 404	1 725 718	94 974	1 630 744	4.00	4.30
VD	Bex	Route d'Aigle 15a+15	AEG	16.08.2018	2018	9 484 627	11 142 000	3 292	1 489	430 314	11 127	419 187	3.47	4.46
VD	Bussigny	Route de Buyère 7	AEG	25.07.2022	1986	6 812 183	6 388 000	2 888	655	258 639	4 152	254 487	3.99	3.31
VD	Etoy	Route Suisse 4	AEG	20.12.2024	2021	24 703 453	24 794 000	3 479	3 343	0	0	0	3.28	3.75

* 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	Verkehrs- wert	Grundstücks- fläche	Mietfläche**	Mietertrag [SOLL]***	Mietzins- ausfälle***	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST])	Lagerating	Objektrating
						CHF	CHF	m²	m²	CHF	CHF	CHF		
VD	Lausanne	Avenue du Mont Blanc 9+10	AEG	30.06.2020	1900	11 346 989	11 188 000	7 541	1 326	357 954	2 941	355 013	4.49	3.20
VD	Lausanne	Chemin de Chandieu 24	AEG	31.12.2023	1953	19 752 488	18 991 000	2 424	2 042	593 100	3 043	590 057	4.49	3.99
VD	Lausanne	Chemin de la Vuilliette 18	AEG	31.03.2022	2018	11 307 540	10 866 000	1 984	774	331 569	33 324	298 245	4.49	4.48
VD	Morges	Avenue du Moulin 7+9	AEG	04.09.2020	1964	24 480 471	24 250 000	2 648	2 977	845 506	-25	845 531	4.44	3.71
VD	Morges	Chemin de Prellionnaz 11	AEG	31.12.2023	1960	9 042 778	8 641 000	1 464	1 270	318 027	2 013	316 014	4.27	3.73
VD	Payerne	Route de la Vignette 3	AEG	04.12.2017	2017	6 059 396	5 856 000	434	1 017	240 725	10 449	230 276	3.34	4.67
VD	Pully	Chemin du Montillier 1	AEG	01.07.2022	1960	13 194 555	11 773 000	1 280	1 288	373 212	-204	373 416	4.43	3.31
VD	St-Sulpice	Rue du Centre 14	AEG	15.07.2022	2016	10 659 745	10 346 000	1 315	504	324 910	16 922	307 988	4.15	4.21
VS	Brig-Glis	Jesuitenweg 28-32	AEG/BR	26.03.2019	2021	21 683 399	25 872 000	6 969	4 497	1 281 600	13 096	1 268 504	3.77	4.16
VS	Martigny	Rue d'Aoste 9	AEG	01.06.2022	2019	10 368 905	10 027 000	307	1 463	372 114	194	371 920	3.51	4.45
ZG	Zug	Lüssiweg 16	AEG	03.01.2018	1959	7 019 564	8 901 000	635	956	283 383	2 056	281 327	4.62	3.05
ZH	Buchs	Meierwiesenstrasse 54+56	AEG	23.12.2019	1982	8 246 425	8 634 000	2 522	1 252	285 989	10 940	275 049	3.51	3.44
ZH	Dietikon	Schöneeggstrasse 149+151	AEG	04.12.2019	1962	6 285 534	6 852 000	1 420	1 103	243 867	-208	244 075	3.77	2.66
ZH	Dübendorf	Kriesbachstrasse 67a	AEG	03.06.2022	1968	5 657 668	4 936 000	1 581	892	149 084	445	148 639	3.96	3.00
ZH	Effretikon	Rappenstrasse 2	AEG	11.05.2018	1962	4 460 503	5 200 000	1 301	868	200 002	-109	200 111	3.79	3.55
ZH	Fehraltorf	Wermatswilerstrasse 20	AEG	13.07.2017	2022	17 825 370	23 615 000	3 865	2 523	799 456	3 506	795 950	3.71	4.16
ZH	Kloten	Schürbungertweg 8	AEG	28.06.2019	1960	5 106 603	4 171 000	901	564	145 107	239	144 868	3.90	2.71
ZH	Oberengstringen	Eggstrasse 38+40	AEG	30.07.2020	1971	6 568 869	7 535 000	2 451	712	245 184	1 876	243 308	4.03	3.18
ZH	Uitikon	Leuengasse 20-24	AEG	01.09.2023	2024	74 521 270	101 180 000	8 008	6 591	836 221	19 757	816 464	4.21	4.30
ZH	Uitikon	Leuengasse 26-36	AEG	02.07.2018	2023	53 023 058	74 524 000	6 059	5 368	2 113 045	865	2 112 180	4.22	4.30
ZH	Unterengstringen	Büelstrasse 30	AEG	02.07.2018	1971	13 919 769	15 393 000	4 455	2 083	550 089	251	549 838	3.65	3.28
ZH	Wallisellen	Friedenstrasse 6a+b	AEG	30.07.2020	1961	7 457 100	7 497 000	1 547	894	261 092	-6 086	267 178	4.25	3.11
ZH	Wetzikon	Baumgartenstrasse 22+24	AEG	29.04.2020	1959	9 333 386	9 750 000	1 424	826	330 765	540	330 225	4.11	4.04
ZH	Winterthur	Oberseenerstrasse 35	AEG	20.07.2021	1967	5 267 678	5 668 000	764	780	195 715	426	195 289	4.34	3.26
ZH	Winterthur	Schlosstalstrasse 7,9	AEG	01.06.2022	1965	12 311 822	10 613 000	1 916	1 480	379 349	999	378 350	4.27	3.00
ZH	Wädenswil	Holzmoosrütistrasse 44+46	AEG	15.12.2021	1973	23 796 252	24 104 000	5 109	2 475	762 585	6 962	755 623	4.16	3.60
ZH	Zürich	Albisriederstrasse 40	AEG	17.12.2020	1944	6 234 367	6 682 000	423	512	152 088	-209	152 297	4.30	3.02
ZH	Zürich	Albisstrasse 170	AEG	01.12.2019	1929	7 174 115	7 316 000	865	566	210 559	7 296	203 263	4.30	3.36
ZH	Zürich	Burstwiesenstrasse 78	AEG	01.11.2018	1966	5 822 916	8 289 000	516	616	227 773	-441	228 214	4.65	3.21
ZH	Zürich	Dienerstrasse 19	AEG	30.08.2021	1865	4 713 540	4 586 000	245	245	116 866	12	116 854	4.61	3.49
ZH	Zürich	Frohbürgstrasse 303	AEG	18.04.2019	1968	7 791 374	9 386 000	570	480	289 410	217	289 193	4.65	2.78
ZH	Zürich	Geissbergweg 21+25+27	AEG	30.07.2020	1963	26 595 855	24 801 000	2 976	1 841	676 819	13 925	662 894	4.83	3.69
ZH	Zürich	Gladbachstrasse 6+8	AEG	08.09.2021	1862	8 907 026	8 652 000	318	393	251 290	50 077	201 213	4.65	3.42
ZH	Zürich	Moosstrasse 39	AEG	13.12.2022	2024	31 971 957	32 902 000	1 108	1 350	402 710	17 635	385 075	4.48	4.50
ZH	Zürich	Müllerstrasse 57	AEG	18.01.2019	1893	10 227 097	12 240 000	183	557	331 138	49 325	281 812	4.61	3.57
ZH	Zürich	Rankstrasse 17	AEG	13.10.2020	1924	7 241 357	6 911 000	380	458	150 034	0	150 034	4.48	2.71
ZH	Zürich	Schaffhauserstrasse 488+490	AEG	20.06.2022	1938	15 872 035	14 096 000	1 141	1 028	290 890	250	290 640	4.48	3.90
ZH	Zürich	Seestrasse 324+324a	AEG	12.04.2019	1877	5 723 868	6 182 000	336	442	178 690	4 902	173 788	4.46	2.84
ZH	Zürich	Soodstrasse 90	AEG	02.04.2019	2022	17 805 361	22 447 000	2 069	2 442	649 342	-2 271	651 613	4.30	4.46
ZH	Zürich	Sternenstrasse 21	AEG	20.10.2020	1920	8 651 784	8 360 000	232	681	191 542	6 360	185 182	4.45	3.50
ZH	Zürich	Ueberlandstrasse 343+343a	AEG	17.12.2019	1960	14 966 825	15 080 000	1 078	1 616	497 800	178	497 622	4.30	3.64
ZH	Zürich	Uetlibergstrasse 51	AEG	29.11.2021	1931	7 369 682	6 331 000	293	535	160 663	1 263	159 400	4.65	2.80
ZH	Zürich	Zurlindenstrasse 31	AEG	14.11.2019	1960	7 945 528	9 279 000	195	506	258 655	-175	258 830	4.65	3.54
Zwischentotal: 95						1 306 180 887	1 414 668 000	196 043	166 291	43 878 437	1 042 342	42 836 096	4.14	3.81

* AEG: Alleineigentum | BR: im Baurecht erstellt | STWE: Stockwerkeigentum
** Per Fertigstellung der Bauten
*** Nicht annualisiert

Kanton	Ort	Strasse	Eigentums- form*	Erwerbs- datum	Baujahr	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Grundstücks- fläche	Mietfläche**	Mietertrag [SOLL]***	Mietzins- ausfälle***	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST])	Lagerating	Objektrating
						CHF	CHF	m²	m²	CHF	CHF	CHF		
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN														
AG	Muri AG	Luzernerstrasse 105+106	AEG	04.06.2024	1966, 1992, 2002, 2010	26 509 587	26 429 000	13 267	11 306	817 666	0	817 666	3.48	3.30
AG	Oberentfelden	Ausserfeldstrasse 9	AEG/BR	01.12.2022	1987	5 678 178	5 577 000	5 845	3 314	467 573	41 914	425 658	3.04	3.13
AG	Rheinfelden	Theodorshofweg 16-20	AEG	25.06.2019	1979	23 338 555	27 312 000	13 235	10 315	1 454 271	383	1 453 888	3.62	3.88
AG	Spreitenbach	Güterstrasse 10	AEG	31.12.2024	1974	13 545 763	16 044 000	4 761	6 294	0	0	0	3.46	3.44
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 11	AEG	30.01.2017	1994	43 475 513	38 390 000	15 202	19 774	3 019 960	480 251	2 539 709	3.17	4.17
BE	Wabern bei Bern	Seftigenstrasse 400, 400a	AEG	19.12.2023	1963	4 215 750	4 108 000	6 359	2 082	327 798	11 803	315 995	2.89	2.74
BS	Basel	Freie Strasse 52	AEG	31.08.2020	1973	24 104 965	23 215 000	435	2 267	988 592	14 744	973 848	4.35	3.86
BS	Basel	Gerbergasse 44 / Gerbergässlein 9	AEG	04.12.2020	1959	14 260 628	13 617 000	305	1 541	450 000	0	450 000	4.51	3.55
BS	Basel	Peter Merian-Strasse 47	AEG	15.10.2019	1948	8 257 032	8 387 000	631	1 285	350 604	67	350 537	4.58	4.68
BS	Basel	Sattelgasse 2	AEG	28.09.2018	1936	5 028 472	6 163 000	155	648	240 442	166	240 276	4.42	3.30
BS	Riehen	Schopfgässchen 8	AEG	13.06.2018	1968	8 494 675	8 483 000	1 984	1 224	380 967	3 700	377 267	3.31	3.28
GE	Cointrin	Avenue Louis Casai 58	AEG	29.05.2024	2006	64 603 407	63 605 000	6 314	8 041	1 178 592	545 544	633 048	4.04	4.27
SG	Wil	Obere Bahnhofstrasse 40	AEG	03.01.2023	1958	16 906 992	16 753 000	1 105	2 809	905 189	-9 305	914 494	4.67	2.83
TG	Frauenfeld	Zürcherstrasse 305	AEG	03.01.2023	1982	11 046 123	10 888 000	3 410	4 216	565 850	92 640	473 210	4.02	4.03
TI	Mendrisio	Via San Martino 20	AEG	18.03.2024	1968	18 010 347	17 974 000	9 593	6 969	867 767	0	867 767	4.27	3.64
VD	Lausanne	Avenue D'Ouchy 10	AEG	22.12.2023	1885	9 173 104	9 140 000	2 081	1 010	401 067	0	401 067	4.53	4.05
VD	Montagny-près-Yverdon	En Chamard 35	AEG	28.06.2024	1991	10 356 268	10 437 000	3 194	3 257	374 209	4 807	369 402	3.42	3.88
VD	Montreux	Grand Rue 90-92	AEG	22.12.2023	1993	41 781 392	43 109 000	1 852	9 185	2 041 927	108 423	1 933 505	3.84	3.77
ZG	Cham	Hinterbergstrasse 15+17	AEG	01.09.2021	1989	29 125 720	32 965 000	5 448	8 147	1 454 258	21 008	1 433 250	4.42	4.17
ZG	Cham	Riedstrasse 3+5	AEG	03.03.2021	1976	12 881 179	11 902 000	5 827	5 496	717 153	11 867	705 287	4.15	3.91
ZH	Dietikon	Limmatfeld-Strasse 20	AEG	15.12.2019	1984	11 101 853	11 525 000	3 941	4 464	646 386	-2 923	649 310	3.59	4.25
ZH	Dübendorf	Stettbachstrasse 6	AEG	01.11.2017	1973	27 222 312	26 641 000	4 588	7 328	1 440 040	53 876	1 386 164	3.56	3.28
ZH	Egg	Gewerbestrasse 16-20	STWE	26.01.2018	1976	15 730 616	15 876 000	5 714	9 294	911 672	0	911 672	3.48	3.41
ZH	Nänikon	Stationsstrasse 57	AEG	01.11.2019	1992	5 476 310	5 260 000	1 658	1 290	339 327	10 270	329 057	3.63	3.99
ZH	Schlieren	Ifangstrasse 9+11 / Industriestrasse 19	AEG/BR	07.11.2016	1989	18 632 105	20 058 000	15 464	15 037	2 037 623	-689	2 038 312	3.89	3.91
ZH	Volketswil	Industriestrasse 22	AEG	27.06.2018	1981	56 339 470	51 151 000	5 765	28 305	3 909 161	79 169	3 829 992	3.55	3.52
ZH	Volketswil	Müllerenstrasse 5	AEG	27.06.2018	2016	8 680 995	11 654 000	5 617	2 002	469 696	0	469 696	3.68	3.90
ZH	Wallisellen	Birkenweg 4 / Oberwiesenstrasse 4	AEG	01.11.2016	1963	24 806 271	27 077 000	3 232	6 270	1 212 846	2 471	1 210 375	4.15	4.40
ZH	Wetzikon	Kastellstrasse 10+12	AEG	11.12.2019	1965	22 131 194	22 240 000	12 693	8 753	1 191 787	0	1 191 787	3.60	3.99
ZH	Winterthur	Auwiesenstrasse 1	AEG	04.10.2017	1970	11 666 389	12 550 000	4 463	5 134	689 230	947	688 283	4.07	3.97
ZH	Wädenswil	Rütihof 8-12	AEG	01.04.2020	2020	34 488 774	38 195 000	5 997	15 138	1 778 463	10 563	1 767 900	3.56	4.30
ZH	Zürich	Bahnhofstrasse 69a	AEG	23.12.2021	1898	170 024 545	150 422 000	269	1 352	3 344 457	688 347	2 656 110	5.00	3.89
ZH	Zürich	Bernerstrasse Nord 202-210	AEG	11.07.2019	1977, 1976	25 864 336	26 009 000	6 231	8 820	1 468 948	-18 152	1 487 100	4.58	3.34
ZH	Zürich	Hardturmstrasse 120	STWE	18.10.2019	1990	10 779 936	12 194 000	1 045	1 326	425 820	0	425 820	4.60	3.70
ZH	Zürich	Herostrasse 9	AEG	01.02.2018	1975	34 876 397	31 889 000	1 815	6 933	1 204 717	278 800	925 917	4.60	2.48
Zwischentotal: 35						868 615 155	857 239 000	179 495	230 626	38 074 057	2 430 690	35 643 367	4.10	3.79

* 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	Verkehrs- wert	Grundstücks- fläche	Mietfläche**	Mietertrag [SOLL]**	Mietzins- ausfälle***	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST])	Lagerating	Objektrating
						CHF	CHF	m²	m²	CHF	CHF	CHF		
GEMISCHTE BAUTEN														
AG	Baden	Brown Boveri Platz 4	AEG	04.02.2019	2023	119 802 323	142 619 000	3 360	12 711	4 137 572	324 167	3 813 405	4.38	4.30
AG	Baden	Mellingerstrasse 138+140	AEG	30.11.2021	1961, 1969	9 746 469	9 320 000	2 350	3 810	552 854	2 481	550 373	4.14	2.62
AG	Rheinfelden	Obertorplatz 1+3	AEG	01.10.2019	1981	6 677 473	6 866 000	1 482	1 609	292 601	3 406	289 195	3.94	3.06
BL	Allschwil	Lindenstrasse 1	AEG	31.01.2022	1962	7 030 092	6 972 000	581	1 064	262 771	4 517	258 254	4.18	3.34
BL	Birsfelden	Hauptstrasse 28+30	AEG	03.08.2017	1972	43 672 977	45 243 000	3 067	6 367	1 699 444	57 598	1 641 847	3.29	4.40
BS	Basel	Feldbergstrasse 50 / Klybeckstrasse 33	AEG	31.03.2021	1859	8 339 589	7 217 000	340	1 075	160 104	-6 178	166 282	4.33	3.38
BS	Basel	Inselstrasse 61+61a	AEG	02.07.2020	1925	4 494 443	4 539 000	515	1 091	163 536	0	163 536	4.29	3.63
GE	Genf	Boulevard de la Cluse 20	AEG	30.05.2018	1919	14 291 627	13 760 000	292	1 160	430 595	22 469	408 126	4.04	3.85
GE	Genf	Rue de la Baillive 2	AEG	01.12.2021	1901	8 294 887	6 723 000	158	784	242 117	12 278	229 839	4.44	3.32
GE	Genf	Rue des Savoises 19	AEG	20.12.2019	1958	7 180 842	7 415 000	206	798	289 047	859	288 188	4.26	2.74
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 28-32	AEG	27.12.2017	1959	13 887 746	10 692 000	3 749	4 835	682 641	50 497	632 144	3.64	2.67
NE	Le Locle	Rue Henry-Grandjean 1	AEG	30.05.2018	1968	2 640 298	2 120 000	549	2 746	319 842	31 543	288 299	2.91	2.66
TI	Bellinzona	Via alla Moderna 1+3	AEG	11.05.2018	1950	8 599 668	7 733 000	1 328	2 551	381 570	22 955	358 615	3.87	3.35
VD	Montreux	Avenue du Casino 35/37	AEG	31.12.2023	1965	36 998 943	35 446 000	1 327	4 773	1 372 258	39 677	1 332 581	4.03	4.01
VD	Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 1+3 / Rue du Milieu 2+4	AEG	31.12.2021	1898	9 785 502	9 587 000	571	1 536	346 366	-697	347 063	4.16	3.57
ZH	Adliswil	Albisstrasse 27	AEG	15.11.2019	1960	12 556 091	11 824 000	1 969	1 657	390 216	1 765	388 451	3.74	3.15
ZH	Winterthur	Obergasse 2a	AEG	01.11.2018	1968	7 478 139	9 229 000	339	1 042	378 556	-397	378 953	4.56	2.65
ZH	Zürich	Albisriederstrasse 166	AEG	13.12.2017	2024	7 568 550	12 880 000	799	786	208 117	12 422	195 695	4.48	2.55
ZH	Zürich	Rotbuchstrasse 66	AEG	11.11.2021	1911	12 485 104	11 098 000	381	921	272 996	-73	273 069	4.70	3.73
ZH	Zürich	Rotwandstrasse 51	AEG	20.12.2021	1879	6 032 307	5 775 000	249	530	148 106	57	148 049	4.80	3.02
Zwischentotal: 20						347 563 071	367 058 000	23 612	51 847	12 731 308	579 346	12 151 962	4.13	3.83
BAULAND, EINSCHLIESSLICH ABRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN														
BE	Bern	Laubeggstrasse 70	AEG	30.01.2017	1965	11 838 977	9 740 000	3 335	4 812	619 222	258 321	360 900	4.09	3.50
GE	Plan-les-Ouates	Le Rolliet - Baufeld B	AEG	29.06.2024	2029	25 407 811	25 432 000	3 692	6 358	0	0	0	3.88	4.72
GE	Plan-les-Ouates	Le Rolliet - Baufeld J	AEG	29.06.2024	2027	36 717 800	37 658 000	4 142	6 348	0	0	0	4.33	4.87
		Viale C. Olgiati												
TI	Giubiasco		AEG	20.12.2024	2027	4 436 703	4 492 000	3 293	3 658	0	0	0	4.29	4.17
TI	Paradiso	Riva Paradiso 18	AEG	01.02.2018	2025	26 043 998	21 911 000	756	1 757	0	0	0	3.84	4.29
VD	Belmont-sur-Lausanne	Route des Monts-de-Lavaux 1	AEG	31.12.2024	2027	37 763 080	38 163 000	1 906	6 067	0	0	0	4.14	4.79
ZH	Uitikon	Leuengasse 38 -48	AEG	01.09.2023	2024	50 203 886	71 196 000	5 236	4 525	0	0	0	4.22	4.60
ZH	Wetzikon	Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	AEG	01.11.2017	2026	13 202 024	13 919 000	4 314	5 859	37 832	0	37 832	3.89	4.28
ZH	Zürich	Seebahnstrasse 141	AEG	05.05.2017	1895, 2024	4 070 117	4 307 000	184	500	0	0	0	4.48	4.10
ZH	Zürich	Winterthurerstrasse 703	AEG/STWE	01.07.2021	2027	99 851 463	102 019 000	9 682	18 233	184 079	67 485	116 595	4.25	4.04
Zwischentotal: 10						309 535 858	328 837 000	36 540	58 117	841 133	325 806	515 327	4.17	4.41
Total: 160						2 831 894 971	2 967 802 000	435 690	506 880	95 524 935	4 378 184	91 146 752	4.13	3.87

* AEG: Alleineigentum | BR: im Baurecht erstellt | STWE: Stockwerkeigentum
** Per Fertigstellung der Bauten
*** Nicht annualisiert

Anlagen

	31.12.2024	31.12.2023
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. a.	0	0
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund vom am Markt beobachtbaren Parametern; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. b.	0	0
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. c.	2 967 802 000	2 693 114 000
Total Anlagen	2 967 802 000	2 693 114 000

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	64 001 000
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
GE	Plan-Les-Ouates	Le Rolliet (Baufeld B)	Bauland	22.08.2024	17 642 000
GE	Plan-Les-Ouates	Le Rolliet (Baufeld J)	Bauland	22.08.2024	23 584 000
VD	Belmont-sur-Lausanne	Route des Monts-de-Lavaux 1	Bauland	13.12.2024	38 104 000
VD	Etoy	Route Suisse 4	Wohnbauten	19.12.2024	24 788 000
AG	Spreitenbach	Güterstrasse 10	Kommerziell	20.12.2024	16 012 000
TI	Giubiasco	Viale C. Olgiati	Bauland	20.12.2024	4 452 000
Total: 10 Objekte					243 367 000

Verkäufe

Kanton	Ort	Strasse	Nutzung	Eigentums- übertragung	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
ZH	Höri	Altmannsteinstrasse 30-34 / Wehntaler- strasse 8+10	Kommerziell	01.07.2024	5 400 000
ZH	Zürich	Albisstrasse 86	Wohnbauten	19.12.2024	5 100 000
BS	Basel	Hegenheimerstrasse 131	Wohnbauten	16.12.2024	2 190 000
BE	Liebefeld	Könizstrasse 213	Wohnbauten	13.12.2024	2 520 000
Total: 11 Objekte					100 845 000

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5 %

Anteil in %

Keine	---
Total	---

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag per 31.12.2024

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	250 000
Cointrin, Avenue Louis Casai 58	Kommerziell	29.05.2024	200 000
Total Grundstückskäufe			450 000
Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften			
Gesamtbetrag			107 771 567
Zahlungsverpflichtungen aus Mietverträgen			
Gesamtbetrag			1 770 000
Total Zahlungsverpflichtungen			109 991 567

Gewährte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Zurückgeführte 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
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.03.2024-18.07.2024	3.89%	10 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	18.07.2024-28.08.2024	3.71%	10 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.08.2024-6.12.2024	3.53%	9 000 000
Total zurückgeführte Hypotheken				10 500 000
Gewährte Hypotheken				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	6.12.2024-6.01.2025	3.09%	9 500 000
Total gewährte Hypotheken				9 500 000

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 Fidlex SA, Place du Molard 4, 1204 Genève	100% / 100%	100 000
GE	PATRIMONIAL SUISSE SA (CHE-114.090.228) c/o Fidlex SA, Place du Molard 4, 1204 Genève	100% / 100%	100 000
GE	Relevisionen SA, in Liquidation** (CHE-109.880.578) c/o Fidlex SA, Place du Molard 4, 1204 Genève	100% / 100%	100 000
GE	ROCKGEST SA* (CHE-102.691.875) c/o Fidlex SA, Place du Molard 4, 1204 Genève	100% / 100%	50 000
GE	SP SWISPLUSS SA* (CHE-112.256.676) c/o Fidlex SA, Place du Molard 4, 1204 Genève	100% / 100%	100 000

* Gesellschaften sind indirekt gehalten über die Holdinggesellschaft PATRIMONIAL SUISSE SA

** Liquidation wurde an der Generalversammlung vom 12.07.2024 beschlossen

Verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse (per 31.12.2024)

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Kurzfristige Hypotheken (<1 Jahr)				
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	18.12.2024 - 31.1.2025	1.15%	25 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2024 - 31.1.2025	1.15%	85 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	23.12.2024 - 31.1.2025	1.15%	13 270 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2024 - 28.2.2025	1.15%	84 620 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	4.2.2021 - 31.3.2025	1.75%	28 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.9.2024 - 30.9.2025	1.24%	15 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.10.2024 - 31.10.2025	1.07%	14 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	4.2.2021 - 31.12.2025	1.00%	750 000
Total kurzfristige Hypotheken				321 675 000
Langfristige Hypotheken (1-5 Jahre)				
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	1.10.2020 - 31.10.2026	1.20%	5 060 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2024 - 31.1.2027	1.57%	22 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2024 - 31.1.2027	1.15%	50 000 000
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	6.12.2021 - 23.7.2027	3.97%	2 560 000
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
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%	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
Total langfristige Hypotheken (1-5 Jahre)				280 850 000
Langfristige Hypotheken (>5 Jahre)				
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	20.12.2024 - 31.12.2030	1.17%	40 000 000
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)				241 720 000
Total Hypotheken				844 245 000

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (01.01.2024 - 31.12.2024)

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Abgelaufene Hypotheken				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	24.10.2023 - 31.1.2024	2.03%	300 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	23.10.2023 - 31.1.2024	2.08%	700 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	5.3.2024 - 28.3.2024	2.10%	1 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.4.2024 - 28.6.2024	1.96%	1 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	3.6.2024 - 28.6.2024	1.90%	1 300 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.10.2023 - 31.1.2024	2.07%	2 300 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	22.12.2023 - 31.1.2024	2.07%	2 400 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019 - 28.6.2024	0.80%	2 400 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	7.5.2024 - 28.6.2024	1.93%	8 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.11.2023 - 31.1.2024	2.08%	14 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2023 - 31.1.2024	2.12%	15 000 000
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	28.5.2024 - 28.6.2024	1.83%	20 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	7.12.2023 - 31.1.2024	2.07%	25 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	3.6.2024 - 28.6.2024	1.90%	25 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.3.2024 - 30.4.2024	1.81%	31 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.4.2024 - 28.6.2024	1.83%	35 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.11.2023 - 31.1.2024	2.07%	44 500 000
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	1.83%	45 120 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2024 - 30.4.2024	2.03%	45 200 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.4.2024 - 28.6.2024	1.80%	45 200 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.8.2023 - 29.2.2024	2.12%	45 370 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.2.2024 - 31.3.2024	2.03%	45 370 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.5.2024 - 28.6.2024	1.90%	46 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.3.2024 - 31.1.2024	2.02%	47 057 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2023 - 31.3.2024	2.02%	47 307 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.12.2023 - 31.1.2024	2.10%	50 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.4.2024 - 28.6.2024	1.96%	54 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2024 - 14.2.2024	2.08%	60 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.2.2024 - 29.2.2024	2.08%	60 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	25.4.2024 - 28.6.2024	1.96%	60 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.2.2024 - 28.3.2024	2.07%	97 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2024 - 29.2.2024	2.08%	100 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.3.2024 - 30.4.2024	1.88%	105 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.11.2023 - 31.1.2024	2.08%	109 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019 - 30.9.2024	0.80%	4 750 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019 - 31.12.2024	0.80%	970 000
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	23.7.2024 - 20.9.2024	1.75%	650 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.7.2024 - 30.9.2024	1.69%	172 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.7.2024 - 30.8.2024	1.65%	45 120 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	21.8.2024 - 30.9.2024	1.80%	36 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.8.2024 - 30.9.2024	1.70%	45 120 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.9.2024 - 31.10.2024	1.57%	45 120 000

Anhang

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.9.2024 - 31.10.2024	1.70%	5 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.9.2024 - 20.12.2024	1.55%	213 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	2.10.2024 - 31.10.2024	1.57%	10 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	4.10.2024 - 31.10.2024	1.57%	4 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.10.2024 - 30.11.2024	1.50%	10 120 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.10.2024 - 30.11.2024	1.45%	40 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	22.11.2024 - 20.12.2024	1.48%	3 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.11.2024 - 20.12.2024	1.33%	40 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.11.2024 - 20.12.2024	1.43%	10 120 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	6.12.2024 - 20.12.2024	1.44%	13 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	12.12.2024 - 13.12.2024	1.75%	19 000 000

Effektive Vergütungssätze

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
Ausgabekommission von Anteilen	5.00%	0.71%	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%	0.34%	Gesamtfondsvermögen
Bautreuhand, Baumanagement und Entwicklung	9.00%	4.54%	Baukosten
Ankaufsentschädigung	2.00%	1.32%	Kaufpreis
Verkaufsentschädigung	2.00%	1.50%	Verkaufspreis
Vergütungen an Dritte			
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05%	0.03%	Nettoinventarwert der Anteile
Ausschüttungskommission Depotbank	0.50%	0.25%	Bruttobetrag der Ausschüttung
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00%	3.88%	Bruttomietzinseinnahmen

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 Markttrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

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

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

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

Angaben über Angelegenheiten von bes. wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Änderungen Fondsvertrag

Der per Bilanzstichtag geltende Fondsvertrag (relevant für die vorliegende Berichtsperiode) datiert vom 9. Januar 2024. Er wurde am 17. November 2023 auf www.swissfunddata.ch publiziert.

Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig und/oder angedroht.

Gesetzesauslegung

Es bestehen gegenwärtig keine den Akara Fund 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 Funds ist die Swiss Prime Site Solutions AG, Zug. Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

Geschäftsführende Personen

Im Frühjahr 2024 trat Philippe Brändle, bis dahin CFO der Fondsleitung und damit auch Finanzverantwortlicher des Akara Diversity PK, aus dem Unternehmen aus. Sein Amt als CFO übernahm Bernhard Rychen. Ad interim übernahm Bernhard Rychen seit dem Austritt von Philippe Brändle auch das Amt des Chief Risk Officers. Diese Position wird ab dem 1. Januar 2025 neu von derjenigen des CFO getrennt und personell durch Benni Rämi geführt. Sodann wurde das Amt des CIO des Akara Funds bis zum Ende der Berichtsperiode weiterhin ad interim durch Anastasius Tschopp, CEO der Fondsleitung und Mitglied der Gruppenleitung der Swiss Prime Site, wahrgenommen. Ab dem 1. Januar 2025 wird die CIO Position des Akara Funds durch Christoph D. Jockers ausgeübt.

Schliesslich wurde während der Berichtsperiode die Geschäftsführung der Fondsleitung um die Personen Deniz Orga und Ricardo Ferreira erweitert. Innerhalb der Geschäftsführung sind sie für andere Produkte und nicht für den Akara Fund verantwortlich.

Für Letzteren waren während der Berichtsperiode neben dem erwähnten CIO zudem Markus Beglinger als Leiter Bewirtschaftung, Jürg Bläuer (bis 31. August 2024) bzw. ab 1. September 2024 Jacqueline Barth als Leiterin Asset Management, Rubina Insam als Leiterin Akquisition & Sales, Tobias Langeneke als Leiter Bautreuhand und Severin Oswald als Leiter Entwicklung verantwortlich. Der Vertrieb bzw. die Abteilung Client Relations wurde bis Ende März 2024 durch Fabian Linke und ab 1. April 2024 durch Monika Gadola Hug geführt. Verantwortlich für den Bereich Nachhaltigkeit des Akara Funds war Regina Hardziewski.

Ereignisse nach Bilanzstichtag / Sonstiges

Am 13. Januar 2025 wurde der Kauf einer Wohnliegenschaft an attraktiver Lage in der Stadt Zürich (Forchstrasse 275, 277 und 279) beurkundet. Die Eigentumsübertragung fand am 27.02.2025 statt. Die Eigentumsübertragung aus dem Verkauf in der Stadt Zürich (Sternenstrasse 21) hat am 30.01.2025 stattgefunden (Beurkundung 20.12.2024). Für den Verkauf einer Liegenschaft in der Stadt Zürich (Albisriederstrasse 40) hat die Eigentumsübertragung am 17. März 2025 stattgefunden. Am 24. März 2025 fand die Eigentumsübertragung aus dem Verkauf in Zug (Lüssigweg 16) statt. Per 28. März 2025 hat die Eigentumsübertragung aus dem Verkauf in der Stadt Zürich (Uetlibergstrasse 51) stattgefunden. Zusätzlich gab es noch je zwei Wohnungen aus dem Stockwerkeigentumsverkauf mit Eigentumsübertrag 13. Februar 2025 (Uitikon) und 27. Februar/1. März 2025 (Niederwangen).

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2024 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Jahresrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Fonds per 31. Dezember 2024 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Politische und wirtschaftliche Situation

Die geopolitischen Unsicherheiten, welche unter anderem Auswirkungen auf die Energieversorgung haben können, führen nach wie vor teilweise zu Lieferschwierigkeiten von Baumaterialien und zu Unsicherheiten bei der Terminierung und der Preiskalkulation bei Bauprojekten. Auswirkungen auf die Projekte des Akara Funds 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 wurden keine Übertragungen von Immobilienwerten auf nahestehende Personen bzw. von nahestehenden Personen vorgenommen.

Einhaltung der Anlagebeschränkungen

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

Bescheinigungen

Bericht des Bewerbers



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

AKARA Swiss Diversity Property Fund PK
c/o Swiss Prime Site Solutions AG
Poststrasse 4a
6300 Zug

12. Februar 2025

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2024

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 31.12.2024 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 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 160 Objekte im Portfolio des Akara Swiss Diversity Property Fund PK. Im Berichtszeitraum vom 01.07.2024 bis 31.12.2024 wurden sechs Liegenschaften akquiriert und vier Liegenschaften verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertungsrunde wurden 42 Liegenschaften besichtigt, die sechs akquirierten Liegenschaften wurden im Rahmen der Akquisitionen im Berichtszeitraum besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungssatz per 31.12.2024 bei 2.65%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungssatz liegt per 31.12.2024 bei 2.72%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios Akara Swiss Diversity Property Fund PK per 31.12.2024 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 2'967'802'000 bewertet.

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
Akara Swiss Diversity Prop- erty Fund PK	160	2'967'802'000	2.65%	2.72%

Unabhängigkeit

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

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
Partner

Sebastian Zollinger MRICS
Director

Bericht der Prüfgesellschaft



KPMG AG

Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
kpmg.ch

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

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung (Seiten 6-9 & Seiten 34-53) des Anlagefonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK - bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) - geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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


Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen
Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung 2024

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

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

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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



Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen
Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung 2024

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

KPMG AG

Jakub Pesek
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Michael Stamm
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. April 2025



Foto: Soodstrasse 90, Zürich



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Swiss Prime Site Solutions AG

Poststrasse 4a

CH-6300 Zug

Tel. +41 58 317 17 17

info@sps.swiss



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Anhang 2

Fondsvertrag mit Anhang



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Fondsvertrag mit Anhang vom 9. Januar 2024

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art
«Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger



Inhaltsverzeichnis

I. Grundlagen.....	4
II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	5
III. Richtlinien der Anlagepolitik	12
A. Anlagegrundsätze.....	12
B. Anlagetechniken und -instrumente.....	17
C. Anlagebeschränkungen.....	18
IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten.....	19
V. Vergütungen und Nebenkosten	23
VI. Rechenschaftsablage und Prüfung	27
VII. Umstrukturierung und Auflösung	29
Anhang zum Fondsvertrag.....	33
1. Informationen über die Fondsleitung.....	34
2. Übertragung von Teilaufgaben der Fondsleitung.....	36
3. Informationen über die Depotbank	37
4. Informationen über Dritte	38
5. Verkaufsrestriktionen	39
6. Weitere Informationen	40
7. Nachhaltigkeitspolitik.....	46



Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

(im Folgenden als «Immobilienfonds» bezeichnet)

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



I. Grundlagen

§1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank

Ziff. 1

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

Ziff. 2

Fondsleitung ist die Swiss Prime Site Solutions AG, Zug.

Ziff. 3

Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

Ziff. 4

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

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

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

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

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



II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§2 Der Fondsvertrag

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

§3 Die Fondsleitung

Ziff. 1

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

Ziff. 2

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

Ziff. 3

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

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

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

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

Ziff. 4

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

Ziff. 5

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

Ziff. 6

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

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

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

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

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



§4 Die Depotbank

Ziff. 1

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

Ziff. 2

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

Ziff. 3

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

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

Ziff. 4

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

Ziff. 5

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

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



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

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

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

Ziff. 6

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

Ziff. 7

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

Ziff. 8

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

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

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



§5 Die Anleger (eingeschränkter Anlegerkreis)

Ziff. 1

Der Kreis der Anleger ist auf die nachfolgend aufgeführten Anleger beschränkt, bei denen es sich ausschliesslich um qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 KAG handeln muss. Zulässige Anleger sind ausschliesslich in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a (insbesondere Vorsorgeeinrichtungen, Einrichtungen im Sinne des Freizügigkeitsgesetzes, Auffangeinrichtungen, Sicherheitsfonds, Anlagestiftungen, Wohlfahrtsfonds, Finanzierungsstiftungen, Bankstiftungen im Rahmen der Säule 3a) sowie steuerbefreite Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen (insbesondere Arbeitslosen-, Krankenversicherungs-, Alters-, Invaliden- und Hinterlassenenversicherungskassen, mit Ausnahme der konzessionierten Versicherungsgesellschaften) in der Schweiz. Als Anleger sind auch Anlagefonds zugelassen, sofern deren Anlegerkreis ausschliesslich aus den vorstehend erwähnten in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Einrichtungen besteht (gesamthaft nachstehend „Anleger“ genannt).

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

Ziff. 2

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

Ziff. 3

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

Ziff. 4

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



Ziff. 5

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

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

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

Ziff. 6

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

Ziff. 7

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

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

Ziff. 8

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

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



§6 Anteile und Anteilsklassen

Ziff. 1

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

Ziff. 2

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

Ziff. 3

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

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

Ziff. 4

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

Ziff. 5

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

Ziff. 6

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



III. Richtlinien der Anlagepolitik

A. Anlagegrundsätze

§7 Einhaltung der Anlagevorschriften

Ziff. 1

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

Ziff. 2

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

§8 Anlagepolitik

Ziff. 1

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

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

Ziff. 2

Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:



a) Grundstücke einschliesslich Zugehör, als solche gelten:

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

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

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

Ziff. 3

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

Ziff. 4

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher.

Ziff. 5

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

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

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

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

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

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

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

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

² <https://ghgprotocol.org/>.

Environment (E): Klimaschutzmassnahmen

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

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

Social (S): Erhöhung der Mieterzufriedenheit

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

Governance (G): Verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung

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

³ <https://www.crrem.eu/>.

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

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

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

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

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

§9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

Ziff. 1

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

Ziff. 2

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

Ziff. 3

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

Ziff. 4

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

⁷ <https://www.gresb.com/nl-en/>.

⁸ <https://www.unpri.org/>.



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

Ziff. 5

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

B. Anlagetechniken und -instrumente

§10 Aufnahme und Gewährung von Krediten, Belastung der Grundstücke

Ziff. 1

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

Ziff. 2

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

Ziff. 3

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

Ziff. 4

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

Ziff. 5

Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

Ziff. 6

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

Ziff. 7

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



C. Anlagebeschränkungen

§11 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

Ziff. 1

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

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

Ziff. 2

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

Ziff. 3

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

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



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

§12 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

Ziff. 1

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

Ziff. 2

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

Ziff. 3

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

Ziff. 4

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

Ziff. 5

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



folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

Ziff. 6

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

Ziff. 7

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

Ziff. 8

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

Ziff. 9

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

§13 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

Ziff. 1

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

Ziff. 2

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

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

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

Ziff. 3

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

Ziff. 4

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

Ziff. 5

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

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

Ziff. 6

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

Ziff. 7

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

§14 Einzahlungen in Anlagen statt in bar

Ziff. 1

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

Ziff. 2

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

Ziff. 3

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

Ziff. 4

Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen.



V. Vergütungen und Nebenkosten

§15 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Ziff. 1

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

Ziff. 2

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

Ziff. 3

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

Ziff. 4

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

§16 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

Ziff. 1

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

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



Ziff. 2

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

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

Ziff. 3

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

Ziff. 4

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

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

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

Ziff. 5

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

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

Ziff. 6

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

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

Ziff. 7

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

Ziff. 8

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



Ziff. 9

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

Ziff. 10

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

Ziff. 11

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



VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

§17 Rechenschaftsablage

Ziff. 1

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

Ziff. 2

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

Ziff. 3

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

Ziff. 4

Das Auskunftsrecht der Anleger gemäss Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§18 Prüfung

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

§19 Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

Ziff. 1

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

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Ziff. 2

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

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



Ziff. 3

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

§20 Publikationen des Immobilienfonds

Ziff. 1

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

Ziff. 2

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

Ziff. 3

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



VII. Umstrukturierung und Auflösung

§21 Vereinigung

Ziff. 1

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

Ziff. 2

Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern

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

Ziff. 3

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



Ziff. 4

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

Ziff. 5

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

Ziff. 6

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

Ziff. 7

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

Ziff. 8

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

§22 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

Ziff. 1

Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.

Ziff. 2

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



Ziff. 3

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

Ziff. 4

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

Ziff. 5

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

§23 Änderung des Fondsvertrags

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

§24 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Ziff. 1

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

Ziff. 2

Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

Ziff. 3

Für die Auslegung des Fondsvertrags ist die deutschsprachige Fassung massgebend.

Ziff. 4

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

Ziff. 5

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

Ziff. 6

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

Die Fondsleitung

Swiss Prime Site Solutions AG, Zug

Die Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Anhang zum Fondsvertrag

1. Informationen über die Fondsleitung

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

Ihre Postadresse ist Poststrasse 4a, 6300 Zug und ihre Internetadresse www.spssolutions.swiss.

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

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

- Jürg Sommer, von Sumiswald, in Safenwil, Präsident (gleichzeitig Group General Counsel Swiss Prime Site AG, Zug, sowie Präsident des Verwaltungsrats der folgenden Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Akara Property Development AG, Zug, Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug, Fundamenta Consulting 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, Jelmoli AG, Zürich, Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich, Swiss Prime Site Finance AG, Zug, Swiss Prime Site Management AG, Zug, Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug, Fundamenta Consulting AG, Zug, als auch Mitglied des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München)
- Philippe Keller, von Sarmentorf, in Hergiswil (NW), Mitglied (gleichzeitig Managing Partner bei PvB Pernet von Ballmoos AG, Zürich und Mitglied des Verwaltungsrats der Akara Property Development AG, Zug)

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

- Anastasius Tschopp, von Sursee, in Hünenberg, CEO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug, sowie Mitglied der Gruppenleitung der Swiss Prime Site-Gruppe und Mitglied des Verwaltungsrats der Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug, Fundamenta Consulting AG, Zug, und Mitglied des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München)
- 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, COO Investment Management (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)
- Bernhard Rychen, von Wilderswil, in Zug, CFO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)
- Deniz Orga, von Solothurn, in Uitikon, COO Swiss Prime Anlagestiftung



- Ricardo Ferreira, von Unterägeri, in Unterägeri, COO Mandates (gleichzeitig GL-Mitglied der Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug, sowie Direktor mehrerer Fundamenta-Anlagegefässe)

2. Übertragung von Teilaufgaben der Fondsleitung

2.1 Berechnung der Nettoinventarwerte, Fondsbuchhaltung und Steuerberechnungen

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

2.2 Kaufmännische Immobilien Bewirtschaftung, Bewirtschaftungssoftware

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

2.3 Übertragung der Verwaltung der Liegenschaften

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

2.4 Übertragung weiterer Teilaufgaben

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

3. Informationen über die Depotbank

3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank

Die Banque Cantonale Vaudoise (nachfolgend die «BCV») fungiert als Depotbank. Die BCV wurde durch Dekret des Waadtländer Grossrats vom 19. Dezember 1845 auf unbestimmte Zeit errichtet. Sie ist eine öffentlich-rechtliche Aktiengesellschaft. Sitz und Geschäftsleitung befinden sich am Place St-François 14 in 1003 Lausanne / Schweiz. Sie kann Tochtergesellschaften, Filialen, Geschäftsstellen und Vertretungen haben. Die BCV steht an der Spitze einer Bank- und Finanzgruppe. Diese Gruppe umfasst eine Privatbank spezialisiert auf Vermögensverwaltung, sowie drei Gesellschaften zur Leitung von Investmentfonds.

3.2 Weitere Angaben zur Depotbank

Die BCV ist eine kundennahe Universalbank mit mehr als 175 Jahren Geschäftserfahrung, rund 2000 Mitarbeitenden und über 60 Verkaufsstellen im Kanton Waadt. Zu ihrem Aufgabenbereich gehört es, kantonsweit alle Sektoren der Privatwirtschaft zu fördern und die öffentlichen Körperschaften bei der Finanzierung ihrer Aufgaben zu unterstützen sowie den Bedarf an Hypothekarkrediten zu decken. Zu diesem Zweck führt sie alle üblichen Bankgeschäfte für eigene Rechnung und für Rechnung Dritter aus (Art. 4 LBCV und Art. 4 der Bankstatuten). Die BCV geht ihren Geschäften vorwiegend im Kanton Waadt nach; liegt es im Interesse der Waadtländer Wirtschaft, kann sie auch an anderen Orten in der Schweiz und im Ausland tätig werden. Als Kantonalkbank setzt sie sich namentlich für die Entwicklung der kantonalen Wirtschaft nach den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung ein, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Kriterien.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Dritt- und Zentralverwahrer bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

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

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als ein ausländisches Finanzinstitut, das den Meldepflichten gemäss Modell 2 IGA („Reporting Model 2 FFI“) des zwischenstaatlichen Abkommens im Sinne der Sections 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account

Tax Compliance Act, einschliesslich entsprechender Verordnungen, "FATCA") unterliegt, registriert.

4. Informationen über Dritte

4.1 Zahlstellen

Zahlstelle des Immobilienfonds ist die Banque Cantonale Vaudoise.

4.2 Vertreiber

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

4.3 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist die KPMG AG mit Sitz in Zürich.

4.4 Schätzungsexperten

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

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



5. Verkaufsrestriktionen

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

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

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

6. Weitere Informationen

6.1 Nützliche Hinweise

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf CHF 1.00 gerundet.

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

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

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

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

Kontaktperson für die Depotbank	E-Mail	Telefon
Immo Desk	immo.desk@bcv.ch	021 212 40 25

6.3 Kein Regelmässiger börslicher und ausserbörslicher Handel

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



6.4 Vergütungen und Nebenkosten

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

Kommissionen

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

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

Verwaltungskommission

Fondsleitung	höchstens 1.0 %
Die Kommission wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds und gegebenenfalls der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und gegebenenfalls für die Vertriebstätigkeit des Immobilienfonds.	
Ausserdem werden damit die folgenden Dienstleistungen Dritter vergütet:	
• Berechnung der Nettoinventarwerte, die Fondsbuchhaltung und die Steuerberechnungen für den Immobilienfonds; • Führung der Buchhaltung der Fondsleitung; • Betrieb der IT-Infrastruktur der Fondsleitung.	
Ausserdem werden aus der Verwaltungskommission der Fondsleitung allfällige Retrozessionen und Rabatte bezahlt.	

Depotbankkommission

Depotbank	höchstens 0.05 %
Die Kommission wird verwendet für die Aufgaben der Depotbank, wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben.	
Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0.5 % des Bruttobetrages der Ausschüttung.	
Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 16 des Fondsvertrages aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.	
Der effektiv angewandte Satz ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.	

6.5 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile ("soft commissions")

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen geschlossen.

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

6.6 Publikationsorgane

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

6.7 Versicherungen der Immobilien

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

6.8 Hinweis auf besondere Risiken

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

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

6.9 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

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

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

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



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

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

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

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

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

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

6.10 Customer-Relationship-Management / Datentransfer ins Ausland

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

7. Nachhaltigkeitspolitik

7.1 Nachhaltigkeitsansatz

A. Einbezug von ESG-Faktoren in Anlageprozess

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

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

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

Akquisition von Bestandsimmobilien

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

Projektentwicklungen, Bau-, Umbau- und Sanierungsprojekte

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

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

⁹ <https://www.snbs-hochbau.ch/>.

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

Portfolio- und Asset Management

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

B. Nachhaltigkeitsziele und Massnahmen

Environment (E): Klimaschutzmassnahmen

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

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

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

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

Massnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele:

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

¹⁰ <https://www.geak.ch/>.

¹¹ <https://www.sgni.ch/>.

¹² <https://ghgprotocol.org/>.



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

Mit Hilfe des CO₂-Absenkpfares sollen Verbesserungspotenziale identifiziert sowie gezielte objektspezifische Massnahmen abgeleitet werden. Die wesentlichen Handlungsfelder mit direktem Einfluss auf die CO₂-Emissionen liegen beim Wechsel von fossiler zu nicht fossiler Wärmeerzeugung und allgemein bei der Gebäudehüllensanierung. Um die Massnahmen ganzheitlich zu planen und aufeinander abzustimmen, werden die Vorgaben des CO₂-Absenkpfares schrittweise in die Objektstrategien jeder einzelnen Liegenschaft integriert. Ziel ist es, die Emissionsintensität bis 2050 auf Netto-Null CO₂ zu senken. Als Zwischenziel bis 2030 wird eine Reduktion der Emissionen um bis zu 50 Prozent und bis 2040 um bis zu 82 80 Prozent ausgehend vom Basisjahr 2021 angestrebt. Der erforderliche Energiemix soll bis 2050 zu rund 80 Prozent aus erneuerbaren Energien bestehen. Die Ziele und Zwischenziele des Immobilienfonds sind im jährlichen Nachhaltigkeitsreporting im Rahmen der Geschäftsberichtserstattung¹⁴ enthalten.

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

¹³ <https://www.crrem.eu/>.

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

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

Social (S): Erhöhung der Mieterzufriedenheit

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

Massnahmen zur Förderung der Mieterzufriedenheit:

Umfrage Mieterzufriedenheit

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

Governance (G): Verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung

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

Massnahmen zur Schaffung und Erhöhung der Transparenz:

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

¹⁵ <https://www.gresb.com/nl-en/>.

¹⁶ <https://www.unpri.org/>.

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

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

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

7.2 Nachhaltigkeitsrisiken

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

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

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

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

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

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

7.3 Risiken im Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeitsansatz

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

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

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



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Swiss Prime Site Solutions AG

Poststrasse 4a
CH-6300 Zug
Tel. +41 58 317 17 17
info@sps.swiss