



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

**AKARA**  
DIVERSITY PK

# Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Emissionsprospekt vom 11. Mai 2026

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 31.12.2025.....    | 23 |
| Anhang 2.....                                  | 25 |
| Fondsvertrag mit Anhang.....                   | 25 |

## Eckdaten

|                     |                                                         |
|---------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Fondsdomizil</b> | Schweiz                                                 |
| <b>Fondsleitung</b> | Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 6300 Zug |
| <b>Depotbank</b>    | Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne                     |
| <b>Vertrieb</b>     | 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 184'879 neue Anteile des Akara Diversity PK auszugeben. Damit erhöht sich die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile von bisher 2'033'678 auf maximal 2'218'557 Anteile. Diese Ausgabe erfolgt im Bezugsrecht, um eine Verwässerung des Fondsvermögens im Interesse der bisherigen Anleger zu vermeiden. Gestützt auf den Fondsvertrag vom 13. März 2026 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 184'879 Anteilen angestrebt. Nicht gezeichnete Anteile werden nicht emittiert, wodurch sich das angegebene Maximum der neu auszugebenden Anteile reduzieren kann.

## Zeichnungsfrist

18. Mai bis 12. Juni 2026, 12.00 Uhr (MEZ). Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden.

## Liberierung

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 26. Juni 2026.

## Bezugsverhältnis

Das Bezugsverhältnis ist 11:1. Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. Elf 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 1'162.00 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 31.12.2025 (unter Abzug der am 24.04.2026 erfolgten Ausschüttung von CHF 35.00) | 1'132.45 |
| • Einkauf in die prognostizierte NAV-Veränderung seit 1. Januar bis zum 26. Juni 2026*    | 18.05    |
| • Nebenkosten (0.40 %), basierend auf dem prognostizierten NAV per 26. Juni 2026          | 4.60     |
| • Ausgabekommission (0.60 %), basierend auf dem prognostizierten NAV per 26. Juni 2026    | 6.90     |

\* Der Nettoinventarwert per 26. Juni 2026 schliesst die seit der Feststellung des NAV per 31. Dezember 2025 bis zum 26. Juni 2026 angenommenen und prognostizierten Wert- und Ertragsveränderungen der Liegenschaften des Immobilienfonds ein.

## Nebenkosten

0.40 % des prognostizierten NAV pro Anteil per 26. Juni 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 26. Juni 2026 zugunsten der Fondsleitung.

## Teilrückzahlung der Ausgabekommission

Den bisherigen Anlegern, welche im Umfang des Betrags, den sie im Rahmen der per 24.04.2026 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 18. Juni 2026. 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, 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.



## Mindestzeichnung

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

## Ausschüttungen

Die neuen Anteile sind für das Geschäftsjahr 2026 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: 156 351 928
- ISIN: CH 156 351 928 4



## **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 9. März 2026 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA bewilligt. Er ist seit dem 13. März 2026 in Kraft.

## Anlegerkreis

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



## Anlageziel und Anlagepolitik

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

## Fondsdomizil

Schweiz

## Fondsleitung

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

## Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

## Vergütungen

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

## Geschäftsjahr

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

## Angaben zum Fondsvermögen per 31. Dezember 2025

### Fondsvermögen in CHF

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| Nettofondsvermögen              | 2'374'216'258 |
| Verkehrswert der Liegenschaften | 3'023'101'000 |
| Nettoinventarwert eines Anteils | 1'167.45      |
| Anteile im Umlauf               | 2'033'678     |

## 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<br>ausgegebene Anteile | Liberierung | Erlös z.G. Fonds<br>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              |
| 13. Kapitalerhöhung       | 34'772                        | 13.12.2024  | 39'827'153.36              |
| Rücknahme                 | 20'764                        | 31.03.2025  | 23'935'285.72              |
| 14. Kapitalerhöhung       | 88'461                        | 30.05.2025  | 100'197'120.87             |
| 15. Kapitalerhöhung       | 74'307                        | 27.06.2025  | 84'459'565.41              |
| 16. Kapitalerhöhung       | 101'683                       | 17.12.2025  | 117'992'953.20             |



## Entwicklung des Nettoinventarwerts / Ausschüttung pro Anteil

|                                                | NAV / Anteil<br>in CHF | Ausschüttung / Anteil<br>in CHF                       |
|------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|
| Per 25.10.2016 (Lancierung)                    | 1'000.00               | ---                                                   |
| Per 31.12.2017 (geprüfter Jahresabschluss)     | 1'071.64               | 51.00<br>(Ausschüttung erfolgte<br>am 22. März 2018)  |
| Per 30.06.2018 (geprüfter Zwischenabschluss)   | 1'053.96               | ---                                                   |
| Per 31.12.2018 (geprüfter Jahresabschluss)     | 1'081.94               | 43.70<br>(Ausschüttung erfolgte<br>am 26. April 2019) |
| Per 30.06.2019 (geprüfter Zwischenabschluss)   | 1'065.03               | ---                                                   |
| Per 31.12.2019 (geprüfter Jahresabschluss)     | 1'090.47               | 35.94<br>(Ausschüttung erfolgte<br>am 30. April 2020) |
| Per 31.12.2020 (geprüfter Jahresabschluss)     | 1'119.81               | 37.06<br>(Ausschüttung erfolgte<br>am 26. März 2021)  |
| Per 30.06.2021 (geprüfter Zwischenabschluss)   | 1'104.23               | ---                                                   |
| Per 31.12.2021 (geprüfter Jahresabschluss)     | 1'151.21               | 43.83<br>(Ausschüttung erfolgte<br>am 29. April 2022) |
| Per 30.06.2022 (ungeprüfter Zwischenabschluss) | 1'126.23               | ---                                                   |
| Per 31.12.2022 (geprüfter Jahresabschluss)     | 1'143.32               | 34.50<br>(Ausschüttung erfolgte<br>am 28. April 2023) |
| Per 30.06.2023 (ungeprüfter Zwischenabschluss) | 1'117.86               | ---                                                   |
| Per 31.12.2023 (geprüfter Jahresabschluss)     | 1'138.03               | 34.50<br>(Ausschüttung erfolgte<br>am 26. April 2024) |
| Per 30.06.2024 (ungeprüfter Zwischenabschluss) | 1'126.89               | ---                                                   |
| Per 31.12.2024 (geprüfter Jahresabschluss)     | 1'152.73               | 35.00<br>(Ausschüttung erfolgte<br>am 25. April 2025) |
| Per 30.06.2025 (ungeprüfter Zwischenabschluss) | 1'146.38               | ---                                                   |
| Per 31.12.2025 (geprüfter Jahresabschluss)     | 1'167.45               | 35.00<br>(Ausschüttung erfolgte<br>am 24. April 2026) |

Der Nettoinventarwert per 26. Juni 2026 schliesst die seit der Feststellung des NAV per 31. Dezember 2025 bis zum 26. Juni 2026 angenommenen und prognostizierten Wert- und Ertragsveränderungen des Liegenschaftsportfolios des Immobilienfonds ein.



## **Angaben zur Portfolioveränderung seit dem 31.12.2025**

Seit dem 31. Dezember 2025 bis zum Datum dieses Prospekts wurden die folgenden Objekte beurkundet, bzw. ins Portfolio des Fonds aufgenommen:

- Wohnliegenschaft, in Ruswil, Hauptplatz 2+3 / Neuenkirchstrasse 6, zum Verkehrswert (Akquisitionsbewertung) von CHF 23.20 Mio.
- Kommerzielle Liegenschaft, in Gümlingen, Worbstrasse 140+142, zum Verkehrswert (Akquisitionsbewertung) von CHF 26.79 Mio.
- Wohnliegenschaft, in Ecublens, Avenue du Tir-Fédéral 74ab+76ab, zum Verkehrswert (Akquisitionsbewertung) von CHF 69.24 Mio.

Seit dem 31. Dezember 2025 bis zum Datum dieses Prospekts wurden die folgenden Objekte aus dem Portfolio des Fonds veräussert:

- Wohnliegenschaft, in Lausanne, Chemin de la Vulliette 18, zum Verkaufspreis von CHF 11.30 Mio.
- Wohnliegenschaft, in Winterthur, Oberseenerstrasse 35, zum Verkaufspreis von CHF 5.80 Mio.
- Wohnliegenschaft, in Zürich, Rotwandstrasse 51, zum Verkaufspreis von CHF 6.50 Mio.
- Wohnliegenschaft, in Dübendorf, Kriesbachstrasse 67a, zum Verkaufspreis von CHF 5.27 Mio.
- Wohnliegenschaft, in Zürich, Burstwiesenstrasse 78, zum Verkaufspreis von CHF 7.93 Mio.
- Elf Wohnungen, in Uitikon, Leuengasse 38-48, zum Verkaufspreis von insgesamt CHF 18.13 Mio.
- Zwei Wohnungen, in Niederwangen b Bern, Brüggbühlstrasse 70-76, zum Verkaufspreis von insgesamt CHF 1.33 Mio.

Bis zum 26. Juni 2026 sind ausserdem noch mehrere Käufe und Verkäufe geplant über einen Gesamtbetrag von rund CHF 63 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](http://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 an der SIX kotierten, vertraglichen Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Immobilienfonds“. 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 Beratungsverträgen übt die Swiss Prime Site Solutions AG Anlageberatung 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 Europe

## **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 Anissa Kühni 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 und die technische Liegenschaftsbewirtschaftung sind an die Wincasa AG, Winterthur, delegiert. In wenigen Fällen wird die technische Liegenschaftsbewirtschaftung an andere 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, innenpolitische und/oder auch 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 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 17; E-Mail: [investorservices@sps.swiss](mailto:investorservices@sps.swiss) bezogen werden.

Zug, 11. Mai 2026

Swiss Prime Site Solutions AG



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

# Anhang 1

Geprüfter Jahresbericht per 31.12.2025



Swiss Prime Site  
Solutions

REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

# Jahresbericht per 31.12.2025

Akara Swiss Diversity  
Property Fund PK

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

## Disclaimer

Beim vorliegenden Dokument handelt es sich um Marketingmaterial, welches ausschliesslich Informationszwecken dient. Das Dokument stellt weder einen Prospekt noch ein Angebot oder eine Empfehlung zur Zeichnung beziehungsweise 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 gegebenenfalls 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 gegebenenfalls angegebene Höhe der TER bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft. Wesentliche Informationen für Anlegerinnen und Anleger sind in den aktuellen Fondsdokumenten (inkl. Fondsvertrag mit Anhang, jeweils aktueller Jahres- und Halbjahresbericht) 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](http://www.swissfunddata.ch) konsultiert werden. Dieses Dokument ist einzig für die Verbreitung in der Schweiz bestimmt und richtet sich ausschliesslich an qualifizierte 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,

Das Geschäftsjahr 2025 war geprägt von einem anspruchsvollen, sich jedoch zunehmend differenzierenden Marktumfeld. Trotz stabilerer Inflation und besser planbarer Zinspolitik blieben geopolitische, regulatorische und strukturelle Faktoren prägend. Umso wichtiger erwiesen sich eine disziplinierte Anlagestrategie, operative Exzellenz und eine solide Kapitalstruktur. Wohnimmobilien blieben aufgrund von Angebotsknappheit und demografischen Faktoren stabil nachgefragt. In ausgewählten kommerziellen Segmenten boten sich attraktive Cashflows, sofern Qualität, Drittverwendbarkeit und aktives Management gegeben waren. Entscheidend ist für uns stets die nachhaltige Ertragsqualität jeder einzelnen Investition.



Vor diesem Hintergrund konnte der Akara Swiss Diversity Property Fund PK («Akara Fund») seine Position als führender Immobilienfonds für steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen im Jahr 2025 weiter festigen. Mit einer Anlagerendite von 4.45% und einer kumulierten Überrendite zum Benchmark von 8.49 Prozentpunkten seit Lancierung im Herbst 2016 bestätigt der Fonds seine langfristige Wettbewerbsfähigkeit. Für Vorsorgeeinrichtungen bietet die Kombination aus steuerbefreiten Ausschüttungen, einem bewusst gesteuerten Risikoprofil und einer aktiven Portfoliooptimierung einen überzeugenden und nachhaltigen Mehrwert.

Aus meiner Sicht wesentlich ist neben Rendite und Ausschüttung die Robustheit der finanziellen und operativen Basis. Das Jahr 2025 stand daher erneut im Zeichen der konsequenten Umsetzung der «Capital Upcycling»-Strategie: Durch selektive Verkäufe, gezielte Reinvestitionen und drei erfolgreiche Kapitalerhöhungen wurde die Portfolioqualität weiter gesteigert und die Wachstumsbasis gestärkt.

Persönlich war 2025 für mich das erste volle Geschäftsjahr in der Rolle als Chief Investment Officer des Akara Fund. Der direkte Austausch mit vielen von Ihnen hat meinen Eindruck bestätigt: Für Vorsorgeeinrichtungen stehen Planbarkeit, Stabilität und eine disziplinierte Umsetzung im Vordergrund. Genau daran richten wir Strategie, Kapitalallokation und operative Steuerung aus.

Für 2026 erwarten wir ein weiterhin selektives Marktumfeld: Wohnnutzungen in gut erschlossenen Lagen bleiben strukturell gefragt, während im kommerziellen Bereich Qualität und Flexibilität über Vermietungserfolg und Preisbildung entscheiden. Der Akara Fund ist mit seinem diversifizierten Portfolio, der disziplinierten Finanzierungspolitik und einer substanziellen, marktunabhängigen Entwicklungspipeline sehr gut positioniert, um auch künftig attraktive, wie auch stabile steuerbefreite Erträge zu erwirtschaften.

Für das anhaltende Vertrauen danke ich Ihnen und freue mich, gemeinsam mit Ihnen die langfristige Weiterentwicklung des Fonds fortzusetzen.

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)

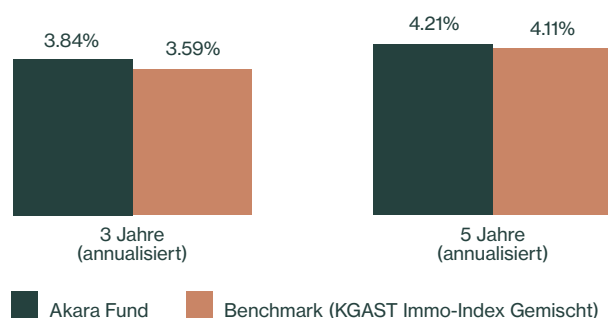


Foto: Fehraltdorf, Wermatswilerstrasse 20

# Wichtiges in Kürze

|                                                             |            | 01.01.2025–<br>31.12.2025 | 01.01.2024–<br>31.12.2024 |
|-------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Eckdaten</b>                                             |            |                           |                           |
| Ausgabe neuer Fondsanteile                                  | Anzahl     | 264 451                   | 74 705                    |
| Anteile im Umlauf                                           | Anzahl     | 2 033 678                 | 1 789 991                 |
| Inventarwert pro Anteil                                     | CHF        | 1 167.45                  | 1 152.73                  |
| Rücknahmepreis pro Anteil                                   | CHF        | 1 112.00                  | 1 098.00                  |
| Durchschnittlicher Diskontierungs-/ Kapitalisierungssatz    | %          | 2.62/2.69                 | 2.65/2.72                 |
| <b>Vermögensrechnung</b>                                    |            |                           |                           |
| Verkehrswert der Liegenschaften                             | CHF        | 3 023 101 000             | 2 967 802 000             |
| <b>Gesamtfondsvermögen (GAV)</b>                            | <b>CHF</b> | <b>3 186 935 972</b>      | <b>2 997 356 954</b>      |
| Fremdfinanzierungsquote                                     | %          | 24.16                     | 28.45                     |
| Fremdkapitalquote                                           | %          | 25.50                     | 31.16                     |
| Verzinsung des Fremdkapitals                                | %          | 1.13                      | 1.34                      |
| Restlaufzeit des Fremdkapitals                              | Jahre      | 2.54                      | 2.86                      |
| <b>Nettofondsvermögen (NAV)</b>                             | <b>CHF</b> | <b>2 374 216 258</b>      | <b>2 063 376 356</b>      |
| <b>Erfolgsrechnung</b>                                      |            |                           |                           |
| Nettoertrag                                                 | CHF        | 71 195 748                | 60 020 498                |
| Mietzinseinnahmen                                           | CHF        | 96 987 250                | 92 002 578                |
| Mietausfallrate                                             | %          | 4.12                      | 2.74                      |
| Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)                 | Jahre      | 4.44                      | 4.49                      |
| <b>Rendite und Performance</b>                              |            |                           |                           |
| Ausschüttung pro Anteil                                     | CHF        | 35.00                     | 35.00                     |
| Ausschüttungsrendite                                        | %          | 3.00                      | 3.04                      |
| Ausschüttungsquote                                          | %          | 99.98                     | 104.38                    |
| Eigenkapitalrendite (ROE)                                   | %          | 4.33                      | 4.33                      |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC)                    | %          | 3.40                      | 3.45                      |
| <b>Anlagerendite</b>                                        | <b>%</b>   | <b>4.45</b>               | <b>4.46</b>               |
| davon Cashflowrendite                                       | %          | 3.13                      | 3.04                      |
| davon Wertänderungsrendite                                  | %          | 1.32                      | 1.42                      |
| Bruttorendite [SOLL] der fertigen Bauten                    | %          | 3.88                      | 3.81                      |
| Nettorendite der fertigen Bauten                            | %          | 3.03                      | 3.03                      |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)                            | %          | 76.69                     | 76.82                     |
| <b>Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER<sub>REF</sub> GAV)</b> | <b>%</b>   | <b>0.51</b>               | <b>0.52</b>               |
| <b>Fondbetriebsaufwandquote NAV (TER<sub>REF</sub> NAV)</b> | <b>%</b>   | <b>0.71</b>               | <b>0.74</b>               |

## Anlagerendite vs. Benchmark



# Fondsinformationen und Organisation

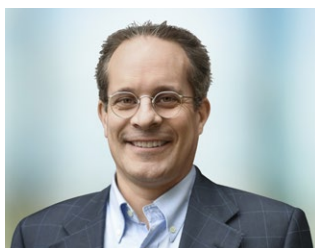
## Eckdaten

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fondsbezeichnung</b> | Akara Swiss Diversity Property Fund PK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Gründungsjahr</b>    | 2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Valor / ISIN</b>     | 33 349 032 / CH 033 349 032 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Rechtsform</b>       | Vertraglicher Immobilienfonds für qualifizierte Anleger (Art. 25 ff. KAG)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Anlegerkreis</b>     | Qualifizierte Anlegerinnen und Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 KAG:<br>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. |
| <b>Rechnungsjahr</b>    | 1. Januar bis 31. Dezember                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Fondsleitung</b>     | 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 Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Akara Property Development AG, Zug, und Vorsitzender des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München)
- 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)
- 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, 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

### Geschäftsleitung

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

- Anastasius Tschopp, von Sursee (LU), 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 Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München)
- Bernhard Rychen, von Wilderswil (BE), in Zug, CFO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug und Direktor resp. Verwaltungsrat mehrerer von der Swiss Prime Site Solutions AG betreuten Anlagegefässe)
- Jerome Pluznik, von Gänsbrunnen (SO), in Zürich, Head Legal & Compliance (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug und Verwaltungsrat mehrerer vom Akara Swiss Diversity Property Fund PK gehaltenen Objektgesellschaften)
- Reto Felder, von Flühli (LU), in Dottikon (AG), COO Investment Management (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)
- Deniz Gian Orga, von Solothurn (SO), in Uitikon Waldegg (ZH), COO Europe und CIO «SPA Living+ Europe»
- Ricardo Ferreira, von Unterägeri (ZG), in Unterägeri, COO Mandates (gleichzeitig Direktor mehrerer von der Swiss Prime Site Solutions AG betreuten Anlagegefässe und Geschäftsführer der Fundamenta Group Investment Foundation)

### Operative Umsetzung



**Christoph D. Jockers**  
CIO  
(Akara Fund)



**Bernhard Rychen**  
CFO



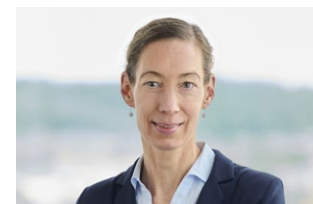
**Jerome Pluznik**  
Head Legal & Compliance



**Rubina Insam**  
Head Acquisitions & Sales  
(Akara Fund)



**Jacqueline Barth**  
Head Portfolio Management  
(Akara Fund) – bis 31.12.2025



**Regina Hardziewski**  
Head Sustainability SPSS

## Informationen über Dritte

|                                                       |                                         |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Statutarische Revisionsstelle der Fondsleitung</b> | PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zürich |
| <b>Prüfgesellschaft des Akara Fund</b>                | KPMG AG, Zürich                         |
| <b>Akkreditierte Schätzungsexpertin</b>               | PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zürich |
| <b>Depotbank</b>                                      | Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne     |

## Delegation von Teilaufgaben

|                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Buchhaltung der Fondsleitung</b>                                                                                       | Swiss Prime Site Management AG, Zug                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Buchhaltung des Fonds, Berechnung Nettoinventarwert und Steuern</b>                                                    | Swiss Prime Site Management AG, Zug                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Kaufmännische Immobilienbewirtschaftung, Überwachung technische Bewirtschaftung, zentrale Bewirtschaftungssoftware</b> | Huwiler Services AG, Ostermundigen (bis 31.12.2025)*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Technische Immobilienbewirtschaftung</b>                                                                               | Swiss Prime Site Solutions AG, Zug resp. fallweise Delegation an folgende Unternehmen (bis 31.12.2025)**:<br>Adimmo AG, Basel; Alterimo SA, Crissier;<br>Apleona Schweiz AG, Wallisellen; Bernard Nicod SA, Monthey;<br>Eyer Immobilien GmbH, Brig-Glis; Gestione Immobiliare per Istituzionali SA, Lugano;<br>Immobilien House Gossweiler, Mellingen; Privera AG, Bern; Sproll & Ramseyer AG, St. Gallen;<br>Varias Immobilien GmbH, Winterthur; Wincasa AG, Winterthur |
| <b>Human Resources</b>                                                                                                    | Swiss Prime Site Management AG, Zug                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>IT und Infrastruktur</b>                                                                                               | Swiss Prime Site Management AG, Zug                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Infrastruktur für CRM</b>                                                                                              | Swiss Prime Site Management AG, Zug mit Software MS Dynamics 365                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

\* Ab 1.1.2026 Wincasa AG, Winterthur

\*\* Ab 1.1.2026 Alterimo SA, Crissier; Bewy AG, Zürich; Eyer Immobilien GmbH, Brig-Glis; Falck Immobilien GmbH, Adliswil; Gestione Immobiliare per Istituzionali SA, Lugano; Wincasa AG, Winterthur

# Tätigkeitsbericht der Fondsleitung

Der Akara Fund blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurück, geprägt von stabil wachsenden Netto-mieterträgen, effizienter Kostensteuerung und gezielten, wertsteigernden Massnahmen im Bestand wie auch in laufenden Projekten.

Die Anlagerendite erreichte einen Wert von 4.45% (Cashflow-Rendite 3.13%, Wertänderungsrendite 1.32%) und liegt seit Lancierung kumuliert 8.49 Prozentpunkte über dem KGAST Immo-Index Gemischt.

Die steuerbefreite Ausschüttungsrendite beträgt 3.00%. Mit Zahlungsdatum 24. April 2026 werden CHF 35.00 pro Anteil ausgeschüttet.

## Highlights 2025

- **Steigerung der Cashflow-Rendite auf 3.13% (2024: 3.04%)**
- **Steigerung des Mietzinsertrags (Like-for-Like) um CHF 0.86 Mio. (+1.2%)**
- **Starke Wertänderungsrendite von 1.32% (2024: 1.42%)**
- **Senkung der Fremdfinanzierungsquote auf 24.2% (2024: 28.5%)**
- **Senkung des durchschnittlichen Fremdkapitalzinssatzes auf 1.13% (2024: 1.34%)**
- **Senkung der Fondsbetriebsaufwandquote NAV auf 0.71% (2024: 0.74%)**
- **Durchführung von drei erfolgreichen Kapitalerhöhungen mit einem Gesamtvolumen von CHF 306 Mio.**

## Kapitalmassnahmen und Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2025 wurden die 14., 15. und 16. Kapitalerhöhungen erfolgreich durchgeführt und rund CHF 306 Mio. Eigenkapital aufgenommen. Die Mittel flossen in strategiekonforme Zukäufe sowie in die vom Transaktionsmarkt unabhängige Weiterentwicklung der bestehenden Projektpipeline. Dadurch konnten die Mietzinseinnahmen um knapp CHF 5 Mio. gesteigert werden. Gleichzeitig wurden die Bilanzstruktur gestärkt und die finanzielle Flexibilität erhöht. Die Fremdfinanzierungsquote reduzierte sich auf 24.2% bei durchschnittlichen Finanzierungsbedingungen von 1.13%.

## Portfolio Management und operative Massnahmen

Per 31.12.2025 umfasste das Portfolio 148 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 3.02 Mrd. Die Mietzinseinnahmen stiegen um über 5% auf rund CHF 97 Mio.; das Like-for-Like-Wachstum betrug 1%. Die durchschnittliche Objektgrösse erhöhte sich weiter auf CHF 20 Mio. Besonders erfreulich ist dabei die starke operative Basis der Performance: Die Cashflow-Rendite von 3.13% bestätigt die robuste Stabilität der laufenden Erträge.

Die «Capital Upcycling»-Strategie wurde konsequent fortgeführt. Dadurch wurde die Diversifikation verbessert und die Nettorendite Like-for-Like um knapp 9 Basispunkte gesteigert. Details finden sich im Abschnitt «Transaktionen und Capital Upcycling».

Im Asset Management und somit im operativen Geschäft lag der Fokus auf Effizienz und Skalierbarkeit. So wurde die Bewirtschaftung neu ausgeschrieben. Ab 1. Januar 2026 erfolgt die technische und kaufmännische Bewirtschaftung durch Wincasa AG aus einer Hand. Ziel sind höhere Prozessstabilität, bessere Datentransparenz sowie nachhaltige Effizienzgewinne; Kosteneinsparungen kommen dem Fonds ab dem ersten Tag zugute. Diese Neuausschreibung der Bewirtschaftungsleistungen und die künftige Bündelung bei einem zentralen Partner sind Ausdruck unseres allgemeinen Anspruchs, Prozesse, Transparenz und Kostenstruktur kontinuierlich zu optimieren.

Operativ konnten durch aktives Mietermanagement und Nutzungskonzepte zusätzliche Ertragspotenziale realisiert werden. Insgesamt wurden rund 11 000 m<sup>2</sup> kommerzielle Flächen neu vermietet oder verlängert. Hervorzuheben sind Vertragsabschlüsse in Cham, Frauenfeld, Dübendorf, Urtenen-Schönbühl und Rheinfelden sowie die erfolgreiche Sanierung und Vollvermietung der Wohnliegenschaft Feldberg-/Klybeckstrasse in Basel.

Die aktive Bewirtschaftung ging punktuell mit temporären Leerständen einher. Die Leerstandsquote belief sich per 31.12.2025 auf 3.20% und blieb damit innerhalb der definierten strategischen Bandbreite. Der ausgewiesene Leerstand steht im direkten Zusammenhang mit Repositionierungen, Mieterwechseln und der Vorbereitung von Entwicklungs- oder Optimierungsmassnahmen.

Auch auf Portfolioebene bestätigt sich das strukturelle Ertragspotenzial. Gemäss Einschätzung des unabhängigen Schätzungsexperten PwC per 31.12.2025 liegen die Marktmieten für Wohnnutzungen nach Investitionen im 50–60% Quantil und damit über dem aktuellen Sollmietenniveau – dieses liegt derzeit im 40%-Quantil. Die schrittweise Realisierung dieses Potenzials von insgesamt knapp 20% erfolgt unter Berücksichtigung von Objektzustand, Marktumfeld und Wirtschaftlichkeit, etwa durch Sanierungen, bauliche Erweiterungen oder Ersatzneubauten. 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.

### Transaktionen und Capital Upcycling

Die Transaktionstätigkeit stand 2025 weiterhin im Zeichen des «Capital Upcycling»-Ansatzes und damit einer aktiven Portfoliooptimierung. Neben gezielten Zukäufen von Bestands- und Projektliegenschaften wurden Bestandsliegenschaften sowie Stockwerkeigentumseinheiten veräussert. Diese Verkäufe dienten der Realisierung von Kapitalgewinnen, der Reduktion von Komplexität sowie der Reallokation von Kapital in ertrags- und zukunftsstärkere Objekte.

Im Berichtszeitraum haben wir neun Liegenschaften mit einem Fair Value von rund CHF 310 Mio. erworben: Bei zwei Akquisitionen, in Ecublens (VD) und Oftringen (SO), handelt es sich um Projektliegenschaften. Der Baustart ist bei beiden erfolgt, Details werden unter «Development & Construction» erläutert. Bei den anderen sieben Akquisitionen handelt es sich um vier Wohnliegenschaften in Dornach (SO), Ebikon (LU), Schötz (LU) und Zürich (ZH) mit insgesamt rund 206 Wohnungen, sowie um drei gemischt genutzte Liegenschaften in Affoltern a. Albis (ZH), Zofingen (SO) und Zollikofen (BE) mit gesamthaft 29 502 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche. In Ebikon und Zollikofen können wir in den kommenden 5–10 Jahren durch Aufstockungen und Ergänzungsbauten über 10 000 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche schaffen.

Auch in diesem Jahr konnten wir den Grossteil der Liegenschaften im exklusiven Verfahren erwerben – ein klarer Wettbewerbsvorteil, der sich direkt in der starken Performance des Fonds widerspiegelt und einen Einwertungsgewinn von rund CHF 11 Mio. ermöglicht.

Im Rahmen der «Capital Upcycling»-Strategie haben wir Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 367 Mio. veräussert. Neben kleineren Liegenschaften mit einem durchschnittlichen Fair Value von CHF 7 Mio., konnten wir erfolgreich Stockwerkeigentumseinheiten in Niederwangen bei Bern (BE) und in Uitikon-Waldegg (ZH), sowie die Retailliegenschaft an der Bahnhofstrasse in Zürich veräussern.

Ende des Jahres konnten wir noch eine für den Fonds äusserst wichtige Transaktion erfolgreich abschliessen: Der Verkauf der Bahnhofstrasse 69a in Zürich im Rahmen einer Swap-Transaktion stärkt Stabilität, Diversifikation und Renditeprofil des Fonds und reduziert Klumpenrisiken. Dadurch wurde die Diversifikation verbessert und die Nettorendite Like-for-Like um knapp 9 Basispunkte gesteigert. Im Gegenzug erhält der Fonds eine Wohnliegenschaft im Kanton Luzern sowie eine gemischt genutzte Liegenschaft im Kanton Genf. Aufgrund aufschiebender Wirkungen von geltenden Vorkaufsrechten sind die Eigentumsübertragungen dieser beiden Liegenschaften im 2. Quartal 2026 geplant. Mit einer breiten Diversifikation und einer attraktiven Rendite von über 4% werden diese Liegenschaften den Fonds nachhaltig stärken.

### Development & Construction

Im Bereich Development wurden 2025 insgesamt 20 Projekte bearbeitet. Ein Meilenstein war die vollständige Vorbereitung des Projekts Überlandstrasse Zürich (214 Wohnungen), mit geplantem Baustart Ende 2026. Für zwei weitere Zürcher Projekte wurde die rechtskräftige Baubewilligung erlangt.

Im Bereich Construction befanden sich 39 Projekte in Ausführung, darunter Neubauten, Sanierungen und Repositionierungen. Wichtige Meilensteine waren die Baubeginne in Giubiasco (TI), Plan-les-Ouates (GE), Ecublens (VD) und Oftringen (SO). Zusätzlich wurden Sanierungen zur Modernisierung und Effizienzsteigerung umgesetzt.

Mit einer Entwicklungspipeline von über CHF 700 Mio. setzen wir bis 2029 rund 900 Wohnungen und etwa 15 000 m<sup>2</sup> moderne Kommerzflächen um – Projekte, die langfristig attraktiven Lebens- und Arbeitsraum schaffen. Insgesamt streben wir eine Sollmiete von rund CHF 25 Mio. p.a. an. Die Pipeline umfasst sowohl umfassende Repositionierungen als auch zukunftsorientierte Neubauten. Wir sind überzeugt, dass die Kombination aus hochwertigen Projekten, marktgerechten Mietzinsen und konsequenter Kostenkontrolle wesentlich zur nachhaltig starken Renditeentwicklung beitragen wird.

### Nachhaltigkeitsstrategie

Die Fondsleitung berücksichtigt sowohl auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene ESG-Kriterien. So inkludiert der Fonds diese insbesondere bei seinen Anlageentscheidungen, nimmt am GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) teil, erhebt die AMAS-Kennzahlen, arbeitet am Energie- und Umweltmonitoring sowie am CO<sub>2</sub>-Absenkpfad.

Zudem werden bei Bauprojekten Photovoltaikanlagen mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch, Elektroladestationen oder Erdsonden realisiert und sich an international anerkannten Gebäudelabels orientiert. Eine vertiefte Darstellung folgt im dedizierten Abschnitt zum Thema ESG weiter unten.



Foto: Locarno, Via Bartolomeo Varenna 20a + 20b

# Portfoliostruktur

Per 31. Dezember 2025

---

148

Objekte im Eigentum

---

9

Zukäufe 2025

---

3 023<sub>Mio. CHF</sub>

Verkehrswert

---

106<sub>Mio. CHF</sub>

Mietertrag SOLL p.a.

---

20<sub>Mio. CHF</sub>

Ø Objektvolumen

---

489 831<sub>m²</sub>

Mietfläche

---

3.97

Ø Lagerating

---

4.44<sub>Jahre</sub>

WAULT

---

51%

Wohnen

[SOLL-Mietertrag]

---

10%

Bauland

[Verkehrswert]

---

3 156

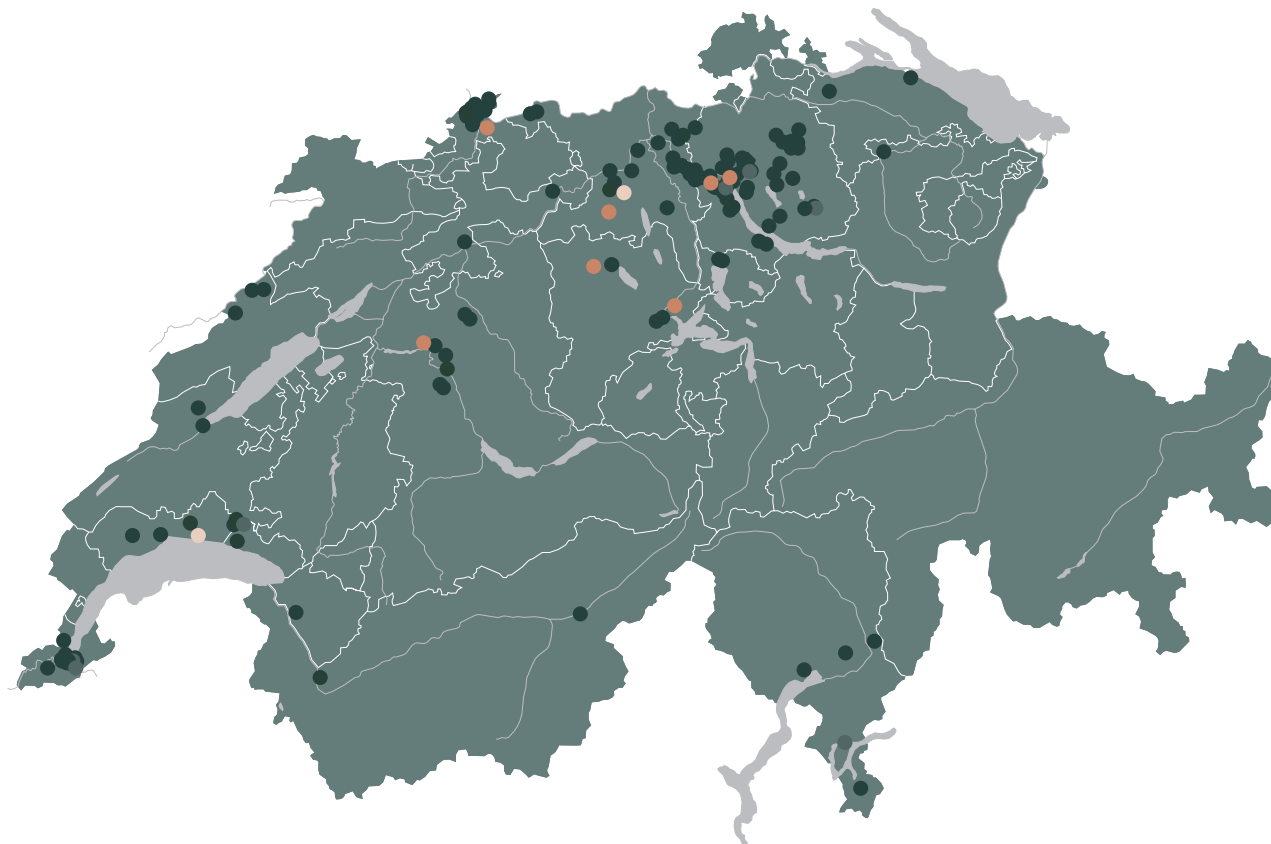
Wohnungen

---

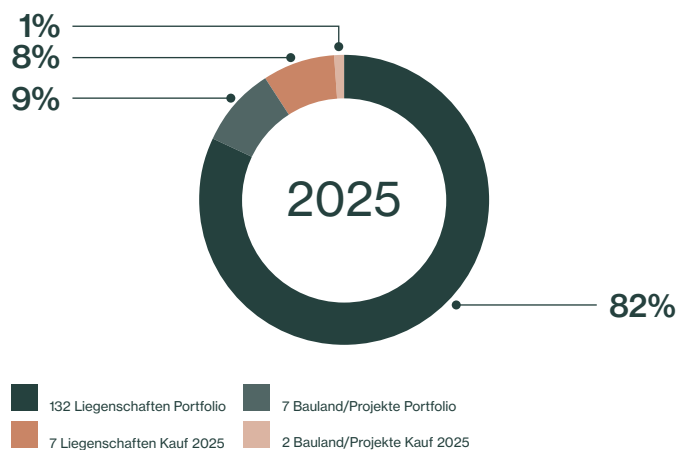
284 174<sub>m²</sub>

Kommerzfläche

## Lage



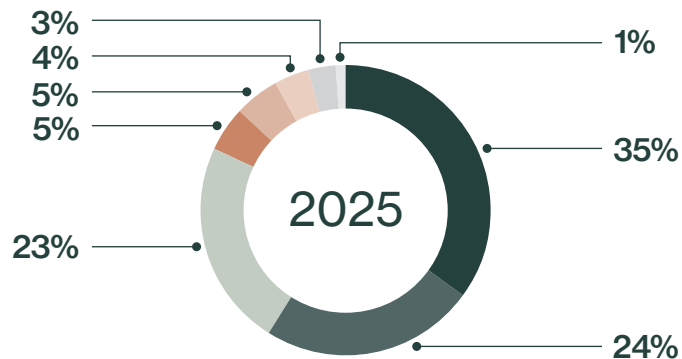
## Zusammensetzung (auf Basis Verkehrswert)



## Verteilung nach Regionen (auf Basis Verkehrswert)

|                   | 31.12.2030* | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|-------------------|-------------|------------|------------|
| ■ Zürich          | 36%         | 35%        | 41%        |
| ■ Nordwestschweiz | 22%         | 24%        | 20%        |
| ■ Genfersee       | 24%         | 23%        | 22%        |
| ■ Südschweiz      | 5%          | 5%         | 5%         |
| ■ Zentralschweiz  | 5%          | 5%         | 3%         |
| ■ Bern            | 4%          | 4%         | 3%         |
| ■ Westschweiz     | 3%          | 3%         | 4%         |
| ■ Ostschweiz      | 1%          | 1%         | 2%         |

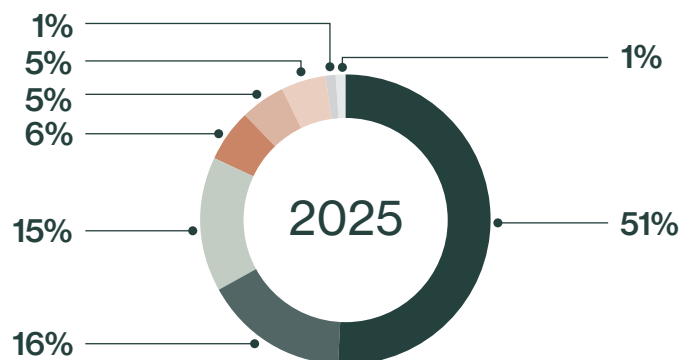
\* Prognose des aktuellen Portfolios nach Fertigstellung der Bauten



## Verteilung nach Nutzungsarten (auf Basis Soll-Mietertrag)

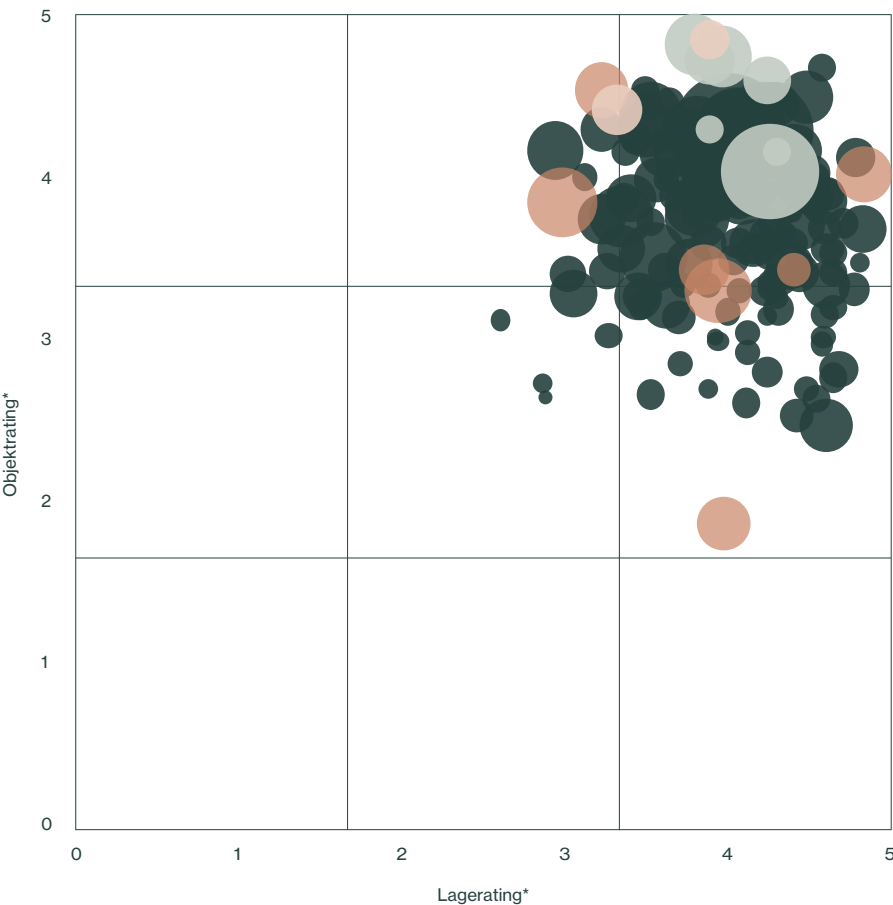
|                     | 31.12.2030* | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---------------------|-------------|------------|------------|
| ■ Wohnen            | 56%         | 51%        | 51%        |
| ■ Büro/Verwaltung   | 15%         | 16%        | 16%        |
| ■ Gewerbe/Industrie | 12%         | 15%        | 12%        |
| ■ Parking           | 6%          | 6%         | 6%         |
| ■ Handel/Verkauf    | 5%          | 5%         | 8%         |
| ■ Lager/Archiv      | 4%          | 5%         | 5%         |
| ■ Sonstiges         | 1%          | 1%         | 1%         |
| ■ Gastro            | 1%          | 1%         | 1%         |

\* Prognose des aktuellen Portfolios nach Fertigstellung der Bauten



Rating  
(auf Basis Verkehrswert)

|                | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|----------------|------------|------------|
| Ø Lagerating   | 4.0        | 4.1        |
| Ø Objektrating | 3.9        | 3.9        |

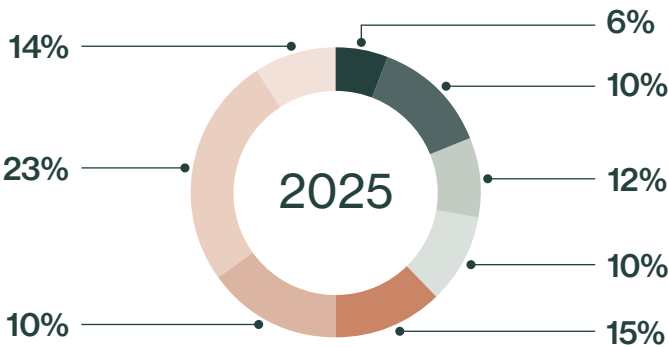


■ Liegenschaften Portfolio   ■ Bauland/Projekte Portfolio   ■ Liegenschaften Kauf 2025   ■ Bauland/Projekte Kauf 2025

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

Kommerzielle Mietvertragslaufzeiten

|              | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--------------|------------|------------|
| WAULT        | 4.44 Jahre | 4.49 Jahre |
| ■ Laufend    | 6%         | 6%         |
| ■ < Jahr     | 10%        | 13%        |
| ■ 1-2 Jahre  | 12%        | 9%         |
| ■ 2-3 Jahre  | 10%        | 10%        |
| ■ 3-4 Jahre  | 15%        | 12%        |
| ■ 4-5 Jahre  | 10%        | 15%        |
| ■ 5-10 Jahre | 23%        | 26%        |
| ■ > 10 Jahre | 14%        | 9%         |



## Grosse laufende Projekte

Per 31. Dezember 2025

| Grundstück <sup>1</sup><br>in Mio. CHF                            | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | Volumen<br>at cost | Volumen<br>ausstehend | Projekt-<br>volumen<br>(Prognose) <sup>2</sup> | Nettomiete<br>[SOLL] <sup>3</sup> |
|-------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|--------------------|-----------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Plan-les-Ouates (GE),<br>Le Rolliet, Cherpines<br>(Baufeld J)     |      |      |      |      | 47                 | 29                    | 76                                             | 2.8                               |
| Giubiasco (TI),<br>Viale C. Olgiati                               |      |      |      |      | 9                  | 16                    | 25                                             | 1.0                               |
| Ecublens (VD),<br>Avenue du Tir-Fédéral                           |      |      |      |      | 16                 | 38                    | 54                                             | 2.2                               |
| Oftringen (AG),<br>Tychbodenstrasse                               |      |      |      |      | 28                 | 43                    | 71                                             | 2.5                               |
| Belmont-sur-Lausanne (VD),<br>Route des Monts-de-Lavaux 1         |      |      |      |      | 40                 | 48                    | 88                                             | 2.3                               |
| Zürich (ZH),<br>Winterthurerstrasse 703 /<br>Ueberlandstrasse 370 |      |      |      |      | 100                | 121                   | 221                                            | 7.3                               |
| Plan-les-Ouates (GE),<br>Le Rolliet, Cherpines<br>(Baufeld B)     |      |      |      |      | 25                 | 40                    | 65                                             | 2.4                               |
| Wetzikon (ZH),<br>Pestalozzistrasse /<br>Kantonsschulstrasse      |      |      |      |      | 11                 | 30                    | 41                                             | 1.4                               |
| <b>Total Investitionsvolumen</b>                                  |      |      |      |      | <b>276</b>         | <b>365</b>            | <b>641</b>                                     | <b>22</b>                         |

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

2) Inklusive Grundstück

3) Per Fertigstellung

# Nachhaltigkeit

## Fondsvertrag

Seit 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 und soziale (Social) Kriterien sowie Aspekte einer verantwortungsvollen Unternehmensführung (Governance) in allen Phasen des Investitionsprozesses von Immobilien berücksichtigt.

## Ratings

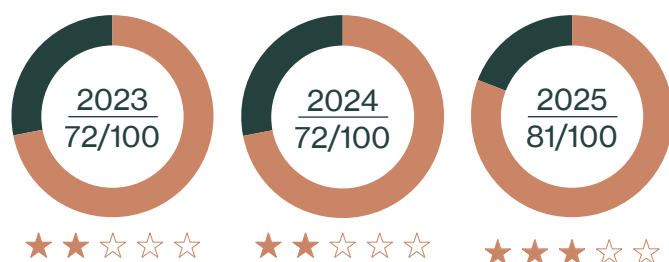
### GRESB

Nach der Grace Period im Jahr 2021 hat Swiss Prime Site Solutions 2025 mit dem Akara Fund zum vierten Mal offiziell am Assessment für den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. Dabei konnte das Rating sowohl im «Standing Investment» als auch im «Development» um 1-Sterne-Rating verbessert werden. Die grossen Treiber für die Verbesserung des Ratings waren vor allem:

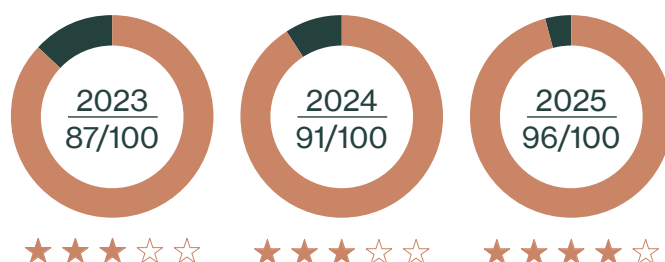
- **Management:** Entwurf eines Umweltmanagementsystems
- **Standing Investment:** Durchführung von neun Bestandeszertifizierungen im ersten Halbjahr
- **Development:** Dokumentation weiterer Sicherheitskennzahlen auf Baustellen



#### GRESB Score und Rating «Standing Investment»



#### GRESB Score und Rating «Development»



## REIDA

Der Non-Profit-Verein REIDA (Real Estate Investment Data Association) hat einen Standard für die Ermittlung der wichtigsten umweltrelevanten Kennzahlen im Immobilienbereich erarbeitet. Nach diesem REIDA-Standard wurde im Jahr 2025 ein Benchmarking mit über 7 800 Bestandsliegenschaften beziehungsweise 90 Immobilienportfolios durchgeführt. Swiss Prime Site Solutions hat mit dem Akara Fund zum dritten Mal am REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark teilgenommen.

## PRI

Swiss Prime Site Solutions ist seit November 2022 Mitglied der UN Principles for Responsible Investment (UNPRI) und hat 2025 zum zweiten Mal mit dem Akara Fund öffentlich gemäss dem PRI-Framework berichtet. Dabei konnten die Vorjahresergebnisse bestätigt werden.



### Star Score

«Policy, Governance and Strategy»



«Confidence Building Measures»



«Direct Real Estate»



### 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.

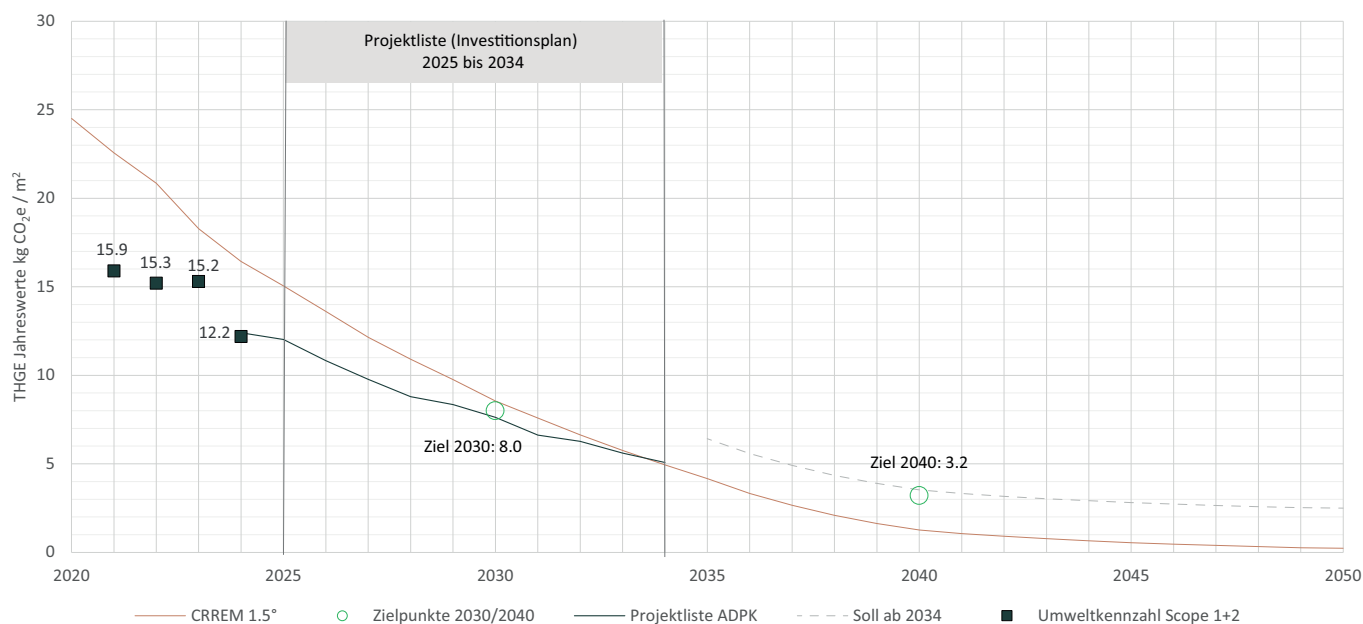
## CO<sub>2</sub>-Absenkpfad

Swiss Prime Site Solutions verfolgt für das Portfolio des Akara Funds das Ziel Netto-Null bis spätestens 2050 in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung. Dabei wird die Einhaltung eines CO<sub>2</sub>-Absenkpades 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 REIDA<sup>1</sup>.

Mit Hilfe des CO<sub>2</sub>-Absenkpades sollen Verbesserungspotenziale identifiziert sowie gezielte objektspezifische Massnahmen abgeleitet werden. Die wesentlichen Handlungsfelder mit direktem Einfluss auf die CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Absenkpades 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.

## CO<sub>2</sub>-Absenkpfad «Akara Fund» (148 Liegenschaften) vs. Zielpfad CRREM

### Jahreswerte Emissionsintensität Scope 1+2



Vergleich Absenkpfade Akara Fund im Vergleich Zielpfad CRREM 1.5°

1) [https://www.reida.ch/images/REIDA\\_CO2\\_Report\\_methodische\\_Grundlagen\\_V1.2.2.pdf](https://www.reida.ch/images/REIDA_CO2_Report_methodische_Grundlagen_V1.2.2.pdf)

### Erläuterungen Zielpfad

Der verwendete Zielpfad CRREM 1.5° (Carbon Risk Real Estate Monitor) ist der aktuelle Zielpfad nach CRREM 2025. 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.

### Erläuterungen Absenkpfad

- Der Absenkpfad zeigt für den Zeitraum von Jahr 2021 bis 2050 die Entwicklung der Treibhausgasemissionen des Portfolios.
- Die Anwendung erfolgt auf den Bilanzumfang Scope 1+2 mit Bezug auf die Energiebezugsfläche (EBF) gemäss dem REIDA-Standard.
- Zur Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen werden die schweizweit gültigen KBOB-Faktoren nach dem REIDA-Standard verwendet. Es wird der «location-based»-Ansatz angewandt, der die durchschnittlichen Schweizer Emissionswerte der Netzbezüge Gas, Strom sowie Nah- und Fernwärme berücksichtigt.
- Für die zum Berichtsjahr 2025 zurückliegenden Jahre (2021–2024) werden die REIDA Umweltkennzahlen verwendet.
- Für die Perspektive ab Berichtsjahr 2025 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.

### Umweltrelevante Kennzahlen

Die Umweltkennzahlen für das Jahr 2024 werden gemäss dem AMAS-Zirkular Nr. 06/2023<sup>1</sup> 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 der REIDA-CO<sub>2</sub>-Report «Methodische Grundlagen»<sup>2</sup> als standardisierte Berechnungsgrundlage verwendet.

Die Umweltkennzahlen (location-based<sup>3</sup>) werden in untenstehender Tabelle aufgeführt. Es werden nur eigentümerkontrollierte Liegenschaften (EK LG) und keine mieterkontrollierten Liegenschaften (MK LG) berücksichtigt. Die Umweltkennzahlen sind gemäss der REIDA-Methodik<sup>4</sup> klimabereinigt. Gegenüber dem Vorjahr konnte vor allem bei der Energieintensität, Anteil erneuerbar sowie CO<sub>2</sub>-Intensität eine Verbesserung erzielt werden. Dies basiert auf einer erhöhten Datenqualität und der Umsetzung von Optimierungsmassnahmen wie z.B. Ersatz von fossil auf nicht-fossile Heizträger.

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

#### Energiebilanz

|                                           | Einheit                                | 2021<br>EK LG         | 2022 <sup>5</sup><br>EK LG | 2023 <sup>5</sup><br>EK LG | 2024<br>EK LG         |
|-------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Anzahl Liegenschaften gesamte Fläche      | Anzahl                                 | 100                   | 123                        | 127                        | 134                   |
| Anzahl Liegenschaften massgebliche Fläche | Anzahl                                 | 88                    | 110                        | 107                        | 119                   |
| Gesamte Fläche VMF <sup>6</sup>           | m <sup>2</sup> <sub>VMF</sub>          | 255 609               | 307 703                    | 317 309                    | 371 584               |
| Massgebliche Fläche VMF <sup>5</sup>      | m <sup>2</sup> <sub>VMF</sub>          | 240 238               | 282 184                    | 278 334                    | 325 639               |
| Gesamte Fläche EBF <sup>5</sup>           | m <sup>2</sup> <sub>EBF</sub>          | 298 679               | 360 966                    | 372 604                    | 437 300               |
| Massgebliche Fläche EBF <sup>5</sup>      | m <sup>2</sup> <sub>EBF</sub>          | 280 074               | 330 624                    | 326 007                    | 382 255               |
| Verhältnis EBF / VMF                      |                                        | 1.17                  | 1.17                       | 1.17                       | 1.17                  |
| <b>Abdeckungsgrad</b>                     | <b>EBF-%</b>                           | <b>93.8</b>           | <b>91.6</b>                | <b>87.5</b>                | <b>87.4</b>           |
| <b>Energieverbrauch</b>                   | <b>MWh/a</b>                           | <b>27 254</b>         | <b>34 230</b>              | <b>33 339</b>              | <b>36 608</b>         |
| <b>Energieintensität</b>                  | <b>kWh/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub></b> | <b>97.3</b>           | <b>103.5</b>               | <b>102.3</b>               | <b>95.8</b>           |
| <b>Brennstoffe</b>                        | <b>MWh/a (%)</b>                       | <b>18 772 (68.9%)</b> | <b>21 028 (61.4%)</b>      | <b>21 683 (62.0%)</b>      | <b>18 958 (51.8%)</b> |
| Heizöl                                    | MWh/a (%)                              | 6 583 (24.2%)         | 7 090 (20.7%)              | 7 503 (22.5%)              | 6 142 (16.8%)         |
| Heizgas                                   | MWh/a (%)                              | 12 189 (44.7%)        | 13 593 (39.7%)             | 13 180 (39.5%)             | 12 815 (35.0%)        |
| Biomasse                                  | MWh/a (%)                              | 0 (0.0%)              | 345 (1.0%)                 | 0 (0.0%)                   | 0 (0.0%)              |
| <b>Wärme</b>                              | <b>MWh/a (%)</b>                       | <b>6 186 (22.7%)</b>  | <b>8 106 (23.7%)</b>       | <b>6 296 (18.9%)</b>       | <b>9 135 (25.0%)</b>  |
| Nah- und Fernwärme                        | MWh/a (%)                              | 5 397 (19.8%)         | 7 421 (21.7%)              | 5 834 (17.5%)              | 7 363 (20.1%)         |
| Umweltwärme                               | MWh/a (%)                              | 789 (2.9%)            | 686 (2.0%)                 | 462 (1.4%)                 | 1 772 (4.8%)          |
| <b>Elektrizität</b>                       | <b>MWh/a (%)</b>                       | <b>2 296 (8.4%)</b>   | <b>5 096 (14.9%)</b>       | <b>6 361 (19.1%)</b>       | <b>8 516 (23.3%)</b>  |
| Elektrizität Wärme / Wärmepumpe           | MWh/a (%)                              | 316 (1.2%)            | 274 (0.8%)                 | 185 (0.6%)                 | 709 (1.9%)            |
| Elektrizität Allgemein <sup>7</sup>       | MWh/a (%)                              | 1 980 (7.3%)          | 4 821 (14.1%)              | 6 176 (18.5%)              | 7 807 (21.3%)         |
| <b>Anteil erneuerbare Energie</b>         | <b>MWh/a (%)</b>                       | <b>19.7%</b>          | <b>26.9%</b>               | <b>8 831 (26.5%)</b>       | <b>12 715 (34.7%)</b> |
| <b>Anteil fossile Energie</b>             | <b>MWh/a (%)</b>                       | <b>78.1%</b>          | <b>69.3%</b>               | <b>22 971 (68.9%)</b>      | <b>21 853 (59.7%)</b> |
| <b>Anteil Abwärme / Anergie</b>           | <b>MWh/a (%)</b>                       | <b>11.7%</b>          | <b>12.0%</b>               | <b>3 169 (9.5%)</b>        | <b>8 188 (14.2%)</b>  |

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

2) REIDA CO<sub>2</sub>e-Report «Methodische Grundlagen», 01.04.2025, Version 1.2.2

3) Die Kennzahlen CO<sub>2</sub>e werden standardmässig mit jahresaktuellen «location-based»-, «CH-Mix»-, Faktoren berechnet

4) Klimabereinigt nach Akkumulierten Temperaturdifferenzen (ATD)

5) Die Umweltkennzahlen 2022 und 2023 weichen gegenüber den Kennzahlen im Vorjahresbericht ab. Für den vorliegenden Bericht wurden die Vorjahre mit der aktuellen sowie einer genaueren Datengrundlage neu berechnet. Ausserdem verwendet REIDA jahresspezifische Emissionsfaktoren (Strom und Fernwärme). Infolge des zeitlichen Versatzes von Datenverfügbarkeiten verwendet REIDA für das jeweils aktuelle Reportingjahr Vorjahresfaktoren. Für zurückliegende Reportingjahre werden die jahresspezifischen Faktoren verwendet. Die Emissionsfaktoren und Emissionswerte des jeweils aktuellen Reportingjahres sind daher provisorisch.

6) Die VMF (vermietbare Fläche) ist nur informativ. Die berechnete EBF (m<sup>2</sup><sub>EBFcalc</sub>) pro Jahr ist Hauptbezugsgrösse für die Intensitätskennzahlen

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

Bilanz Treibhausgasemissionen und direkte CO<sub>2</sub>-Emissionen

|                                                              | Einheit                                              | 2021<br>EK LG        | 2022 <sup>1</sup><br>EK LG | 2023 <sup>1</sup><br>EK LG | 2024<br>EK LG        |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------|
| <b>CO<sub>2</sub>e-Emissionen</b>                            | <b>tCO<sub>2</sub>e/a</b>                            | <b>4 454</b>         | <b>5 032</b>               | <b>4 892</b>               | <b>4 647</b>         |
| <b>CO<sub>2</sub>e-Emissionsintensität</b>                   | <b>kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub></b> | <b>15.9</b>          | <b>15.2</b>                | <b>15.0</b>                | <b>12.2</b>          |
| <b>Scope 1</b>                                               | <b>tCO<sub>2</sub>e/a (%)</b>                        | <b>3 880 (87.1%)</b> | <b>4 264 (84.7%)</b>       | <b>4 292 (87.7%)</b>       | <b>3 883 (83.6%)</b> |
| Heizöl                                                       | tCO <sub>2</sub> e/a (%)                             | -                    | -                          | 1 889 (38.6%)              | 1 547 (33.3%)        |
| Heizgas                                                      | tCO <sub>2</sub> e/a (%)                             | -                    | -                          | 2 403 (49.1%)              | 2 336 (50.3%)        |
| Biomasse                                                     | tCO <sub>2</sub> e/a (%)                             | -                    | -                          | 0 (0.0%)                   | 0 (0.0%)             |
| <b>Scope 2</b>                                               | <b>tCO<sub>2</sub>e/a (%)</b>                        | <b>574 (12.9%)</b>   | <b>768 (15.3%)</b>         | <b>600 (12.3%)</b>         | <b>764 (16.4%)</b>   |
| Nah- und Fernwärme                                           | tCO <sub>2</sub> e/a (%)                             | -                    | -                          | 190 (3.9%)                 | 239 (5.1%)           |
| Anergene Emissionen <sup>2</sup>                             | tCO <sub>2</sub> e/a (%)                             | 311 (7.0%)           | 451 (9.0%)                 | 350 (7.1%)                 | 443 (9.5%)           |
| Elektrizität Wärme / Wärmepumpe                              | tCO <sub>2</sub> e/a (%)                             | -                    | -                          | 2 (0.0%)                   | 7 (0.1%)             |
| Elektrizität Allgemein <sup>3</sup>                          | tCO <sub>2</sub> e/a (%)                             | -                    | -                          | 59 (1.2%)                  | 75 (1.6%)            |
| <b>Direkte (Scope 1) CO<sub>2</sub>e-Emissionen</b>          | <b>tCO<sub>2</sub>e/a</b>                            | <b>3 866</b>         | <b>4 249</b>               | <b>4 277</b>               | <b>3 870</b>         |
| <b>Direkte (Scope 1) CO<sub>2</sub>e-Emissionsintensität</b> | <b>kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub></b> | <b>13.8</b>          | <b>12.9</b>                | <b>13.1</b>                | <b>10.1</b>          |

## Wasser

|                         | Einheit                                          | 2021<br>EK LG  | 2022<br>EK LG  | 2023<br>EK LG  | 2024<br>EK LG  |
|-------------------------|--------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Wasserverbrauch</b>  | <b>m<sup>3</sup></b>                             | <b>161 488</b> | <b>241 280</b> | <b>223 403</b> | <b>239 529</b> |
| <b>Wasserintensität</b> | <b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub></b> | <b>0.6</b>     | <b>0.8</b>     | <b>0.7</b>     | <b>0.6</b>     |

Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil der geprüften Jahresrechnung.

- 1) Die Umweltkennzahlen 2022 und 2023 weichen gegenüber den Kennzahlen im Vorjahresbericht ab. Für den vorliegenden Bericht wurden die Vorjahre mit der aktuellen sowie einer genaueren Datengrundlage neu berechnet. Ausserdem verwendet REIDA jahresspezifische Emissionsfaktoren (Strom und Fernwärme). Infolge des zeitlichen Versatzes von Datenverfügbarkeiten verwendet REIDA für das jeweils aktuelle Reportingjahr Vorjahresfaktoren. Für zurückliegende Reportingjahre werden die jahresspezifischen Faktoren verwendet. Die Emissionsfaktoren und Emissionswerte des jeweils aktuellen Reportingjahres sind daher provisorisch.
- 2) Anergene CO<sub>2</sub>e-Emissionen aus der Verbrennung von fossilem Abfall (Bilanzierung unter Scope 2)
- 3) Bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom

### Asset Management

#### Mieterumfrage

Nach 2022 hat der Akara Fund im Jahr 2025 erneut eine anonymisierte Mieterbefragung in Zusammenarbeit mit dem Marktforschungsinstitut YouGov durchgeführt. Ziel war es, die Bedürfnisse und Erwartungen der Mietenden systematisch zu erfassen und gezielt in die Weiterentwicklung des Portfolios einfließen zu lassen.

Die Beteiligung war mit 35% bei den Wohnungsmietern hoch und mit 21% bei den Gewerbemietern erfreulich hoch. Die Ergebnisse bilden eine wichtige Grundlage für die operative Weiterentwicklung. Die neue Bewirtschaftung wird sich im Frühjahr 2026 aktiv mit den identifizierten Handlungsfeldern auseinandersetzen und konkrete Massnahmen initiieren. Die nächste Befragung ist planmässig für 2028 vorgesehen.

Die Gesamtzufriedenheit in den zentralen KPIs bei unseren Wohnungsmietern – Zufriedenheit mit dem Mietverhältnis, der Liegenschaftsverwaltung, der Wohnung sowie der Hauswartung – liegt durchwegs über dem Benchmark und hat sich seit der letzten Befragung weiter verbessert. Als besondere Qualitätsmerkmale der Liegenschaften werden die gute Erreichbarkeit, die Helligkeit sowie die funktionale Raumaufteilung der Wohnungen wahrgenommen. Diese positive Entwicklung gilt es weiterzuführen und gezielt zu stärken.

Im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit erachten über 60% der Mietenden nachhaltige bzw. naturnahe Grünflächen, Heizen mit erneuerbarer Energie, energieeffiziente Gebäude sowie Solarstrom als wichtig. Bei den sozialen Nachhaltigkeitsthemen steht insbesondere der barrierefreie Zugang zur Liegenschaft im Vordergrund. Knapp die Hälfte der Befragten misst zudem gut nutzbaren Gemeinschaftsflächen im Aussenbereich eine hohe Bedeutung bei.

Auch bei den Mietern unserer Geschäftsflächen ist die Zufriedenheit mit dem Mietobjekt insgesamt hoch. Die Mehrheit der befragten Unternehmen schätzt eine Vielzahl der Aspekte ihres Mietobjektes beziehungsweise der Liegenschaft. Besonders positiv bewertet werden die Erreichbarkeit – sowohl für Kundschaft als auch für Anlieferung –, die Standortattraktivität sowie die Helligkeit der Räumlichkeiten.

Hinsichtlich Nachhaltigkeit zeigt sich ein ausgeprägtes Bewusstsein: Über 40% der Unternehmen sind bereit, Verbrauchsdaten zur Verfügung zu stellen, um Optimierungspotenziale zu identifizieren. Knapp die Hälfte erachtet bei der Standortwahl eine nachhaltige Energieversorgung und Heizung sowie verfügbare Grünflächen als relevante Kriterien.

#### Photovoltaikanlagen

Die Liegenschaften im Portfolio des Akara Funds wurden im Jahr 2023 dahingehend geprüft, ob und in welchem Umfang sich die Dächer für die Erstellung einer Photovoltaikanlage eignen. Bis Ende 2025 wurden insgesamt fünf Anlagen in Betrieb genommen. In Umsetzung befinden sich drei weitere Anlagen in Volketswil (ZH), Cham (ZG) sowie in Dübendorf (ZH).

#### Energetische Betriebsoptimierungen

Für die Liegenschaft an der Industriestrasse 22 in Volketswil (ZH) zeigen die im Februar 2025 erhaltenen Auswertungen, dass durch die Optimierungen der Energieverbrauch um 8% gesenkt werden konnte.

Die Betriebsoptimierungen für die Liegenschaften an der Bernerstrasse Nord 202–210 in Zürich, an der Riedstrasse 3/5 in Cham und an der Stationsstrasse 57 in Nänikon laufen, entsprechende Auswertungen werden im Frühjahr 2026 erwartet.

### **Zertifizierungen von Bestandsliegenschaften**

Im Akara Fund soll der Anteil an Liegenschaften mit einem Nachhaltigkeits-Zertifikat sukzessive erhöht werden. Bei der Zertifizierung im Bestand liegt der Fokus auf dem System DGNB GiB (Gebäude im Betrieb)<sup>1</sup>.

DGNB GiB basiert auf einem Managementansatz mit Zielvorgaben und fördert im Rahmen des kontinuierlichen Verbesserungsprozesses (Plan-Do-Check-Act) eine Optimierung der Liegenschaften über den Lebenszyklus. Im Berichtsjahr konnten 15 Liegenschaften mit DGNB GiB zertifiziert werden, dabei wurde 13-mal Gold und zweimal das Niveau Silber erreicht.

Folgende Liegenschaften haben das Zertifikat «DGNB GiB GOLD» erreicht:

- Brig (VS), Jesuitenweg, «Dreierpark»
- Bex (VD), Route d'Aigle 15a+b
- Cointrin (GE), Avenue Louis Casai 58
- Dagmarsellen (LU), Lindengarten 7
- Etoy (VD), Route Suisse 4
- Grenchen (SO), Haldenstrasse 50–54 (verkauft)
- Martigny (VS), Rue d'Aoste 9
- St. Sulpice (VD), Rue du Centre 14
- Urtenen-Schönbühl (BE), Grubenstrasse 26
- Wädenswil (ZH), Rütihof 8
- Wangen b. Olten (SO), Bahnhofplatz 3a–3d, Wohnpark «Quadro»
- Wil (SG), Obere Bahnhofstrasse 40 (ehemals BREEAM zertifiziert)
- Zürich (ZH), Forchstrasse 275, 277, 279

Folgende Liegenschaften haben zudem das Zertifikat «DGNB GiB SILBER» erreicht:

- Frauenfeld (TG), Zürcherstrasse 305 (ehemals BREEAM zertifiziert)
- Locarno (TI), Via Bartolomeo Varenna & Via Franzoni

### **Development**

Bei Entwicklungs- und Repositionierungsprojekten verfolgt der Akara Fund einen klar strukturierten ESG-Ansatz, der ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte integriert. Nachhaltigkeitsstandards werden dabei konsequent umgesetzt, sofern sie langfristig wirtschaftlich tragfähig sind und zur Werterhaltung oder -steigerung beitragen.

Im Fokus steht die urbane Nachverdichtung an gut erschlossenen Standorten, um zusätzlichen Wohn- und Nutzraum zu schaffen, ohne neue Flächen zu versiegeln. Dadurch wird ein Beitrag zur Reduktion des Flächenverbrauchs und zur effizienten Nutzung bestehender Infrastruktur geleistet.

In der Projektkonzeption wird auf eine kompakte und flexible Gebäudeorganisation geachtet, die eine hohe Nutzungsdichte sowie langfristige Drittverwendbarkeit ermöglicht. Ziel ist es, sowohl den Energieverbrauch pro Nutzungseinheit zu senken als auch zukünftige Anpassungen an veränderte Marktanforderungen zu erleichtern.

<sup>1)</sup> <https://www.sgmi.ch/geb%C3%A4ude-in-betrieb-gib->

## Nachhaltigkeit

Bei Neubauten und umfassenden Repositionierungen werden frühzeitig energieeffiziente Gebäudekonzepte geprüft, unter anderem im Hinblick auf:

- Einsatz erneuerbarer Energieträger (z.B. Wärmepumpen, Erdsonden, Fernwärme)
- Photovoltaikanlagen mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch
- Reduktion der Betriebsenergie durch optimierte Gebäudehüllen
- Langlebige, wartungsarme Materialisierung

Damit werden sowohl die CO<sub>2</sub>-Intensität der Liegenschaften als auch langfristige Betriebskosten für den Fonds wie auch für Mietende reduziert.

### Construction

Im Bereich Construction erfolgt die Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele projektspezifisch und entlang des jeweiligen Lebenszyklus der Liegenschaft. Sämtliche Massnahmen werden systematisch auf ihre Wirtschaftlichkeit geprüft und mit dem geplanten Investitions- und Sanierungszyklus abgestimmt. Im Rahmen von Neubauten, Sanierungen und technischen Erneuerungen werden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- Energetische Optimierung von Gebäudehüllen
- Ersatz fossiler Heizsysteme durch erneuerbare Lösungen
- Modernisierung haustechnischer Anlagen zur Senkung des Energieverbrauchs
- Vorbereitung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität

Das im Jahr 2025 gestartete Projekt «Huup» an der Avenue du Tir-Fédéral in Ecublens ist beispielsweise ein Minergie-Neubau mit Fernwärmeanschluss. Die Fertigstellung ist bis Ende 2027 vorgesehen. Auch bei der sich im Bau befindenden Wohnliegenschaft an der Tychbodenstrasse 1–5 in Oftringen wird ein Minergie-Bau realisiert. Dieser wird über eine PV-Anlage sowie eine Wärmepumpe verfügen und soll im vierten Quartal 2027 bezugsbereit sein. Während der Bauphase werden zudem Nachhaltigkeitskriterien im Baustellenbetrieb berücksichtigt. Dazu zählen:

- Möglichst ressourcenschonende Bauprozesse
- Reduktion von Bauabfällen und Förderung der Wiederverwertbarkeit von Materialien
- Berücksichtigung von Kreislauffähigkeit bei Materialwahl und Konstruktion
- Minimierung von Emissionen und Immissionen während der Bauausführung

Durch diese Massnahmen wird sichergestellt, dass ökologische Verbesserungen nicht isoliert, sondern im Einklang mit Wirtschaftlichkeit, Werterhalt und Risikoreduktion umgesetzt werden.

### Berechnung der grauen Treibhausgasemissionen nach SIA 2032

Im Rahmen der Zertifizierung von Entwicklungs- und Bauprojekten mit Labeln wie Minergie, Minergie-Eco und SNBS erfolgt die Berechnung der grauen Treibhausgasemissionen in der Erstellung gemäss der Methodik «SIA 2032:2020, Graue Energie – Ökobilanzierung für die Erstellung von Gebäuden».

Der CO<sub>2</sub> Wert wird dabei über die angenommene 60-jährige Lebensdauer eines Gebäudes inkl. vorgelagerter Prozesse, Transport, zukünftiger Instandsetzungen wie auch den Entsorgungsemissionen erhoben. Die Gesamtemissionen über den Bereich Erstellung werden anschliessend als Durchschnittswert pro Jahr dargestellt. Als Referenzfläche dient die Energiebezugsfläche (EBF).

| Projekt                              | Zertifizierung<br>(im Progress) | Graue Treibhaus-<br>gasemissionen über<br>gesamte Lebens-<br>dauer (60 Jahre)<br>kg CO <sub>2</sub> eq | Graue Treibhaus-<br>gasemissionen<br>kg CO <sub>2</sub> eq/a | Durchschnittliche<br>graue Treibhaus-<br>gasemissionen<br>kg CO <sub>2</sub> eq/(m <sup>2</sup> a) | Energiebezugs-<br>fläche (EBF)<br>m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Überlandstrasse 370, Zürich          | SNBS Gold                       | 15 399 886                                                                                             | 256 665                                                      | 11.90                                                                                              | 21 573                                           |
| Albisriederstrasse 166, Zürich       | SNBS Gold                       | 1 016 437                                                                                              | 16 941                                                       | 12.46                                                                                              | 1 360                                            |
| Rankstrasse 17, Zürich               | SGNI Gold                       | 484 122                                                                                                | 8 069                                                        | 8.23                                                                                               | 980                                              |
| Schaffhauserstrasse 488+490, Zürich  | SNBS Gold                       | 1 641 062                                                                                              | 27 351                                                       | 10.24                                                                                              | 2 671                                            |
| Schürbungertweg 8, Kloten            | SNBS Gold                       | 1 229 332                                                                                              | 20 489                                                       | 11.27                                                                                              | 1 818                                            |
| Leuengasse 20–24, Uitikon (Feld E2F) | SNBS Platin                     | 1 594 743                                                                                              | 26 579                                                       | 13.59                                                                                              | 1 957                                            |

## Acquisitions & Sales

### Acquisitions

Im Jahr 2025 wurden neun Liegenschaften erworben, bei denen die Nachhaltigkeitsaspekte vertieft geprüft wurden. Die Wohnliegenschaften an der Forchstrasse 275–279 in Zürich mit Baujahr 2019 sowie an der Burgallee 1–9 in Schötz (LU) mit Baujahren 2020 beziehungsweise 2022 erfüllen moderne energetische Standards und werden mittels Erdsonden-Wärmepumpe respektive Sole-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Auch die Kommerzliegenschaft Brühlmatten 14a–c in Zofingen mit Baujahr 2023 erfüllt mit einer PV-Anlage sowie einer Sole-Wasser-Wärmepumpe inklusive Freecooling sämtliche relevanten Anforderungen.

Bei den Akquisitionsliegenschaften an der Zürichstrasse 49–55 / Marktplatz 2–5 in Affoltern am Albis sowie an der Bernstrasse 160–164 in Zollikofen sind kurz- bis mittelfristig umfassende Sanierungen vorgesehen. Diese beinhalten unter anderem die Umrüstung auf Fernwärme sowie bei der letztgenannten Liegenschaft zusätzlich die Installation einer PV-Anlage.

Die sanierungsbedürftigen Wohnliegenschaften an der Höchstweidstrasse 18–34 in Ebikon (LU) wurden mit dem Ziel einer umfassenden Arealentwicklung erworben. Vorgesehen ist eine ganzheitliche Transformation des Bestands, bestehend aus einer Totalsanierung mit Aufstockung der bestehenden Gebäude sowie ergänzenden Neubauten zwischen den heutigen Liegenschaften. Damit soll das Areal strukturell und energetisch auf einen zeitgemässen Standard gehoben und gleichzeitig zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

### Sales

Nachhaltigkeitsaspekte waren im Sinne der Portfoliobereinigung zentral in der Auswahl der Verkaufsobjekte. So verfügte ein Grossteil der veräusserten Liegenschaften über eine fossile Wärmeerzeugung. Ein Ersatz wäre nur mit umfassenderen energetischen Sanierungsarbeiten möglich gewesen. Diese konnten jedoch die Wirtschaftlichkeitskriterien des Fonds kaum oder gar nicht erfüllen.

# Geschäftsgang

1. Januar bis 31. Dezember 2025

---

3.13%

Cashflow-Rendite

---

4.45%

Anlagerendite

---

0.51%

TER<sub>REF</sub> GAV

---

0.71%

TER<sub>REF</sub> NAV

---

101 Mio. CHF

Gesamterfolg

---

2.62%

Diskontierungssatz

---

3 023 Mio. CHF

Gesamtfondsvermögen (GAV)

---

2 374 Mio. CHF

Nettofondsvermögen (NAV)

---

306 Mio. CHF

Mittelzufluss durch Kapitalerhöhung

---

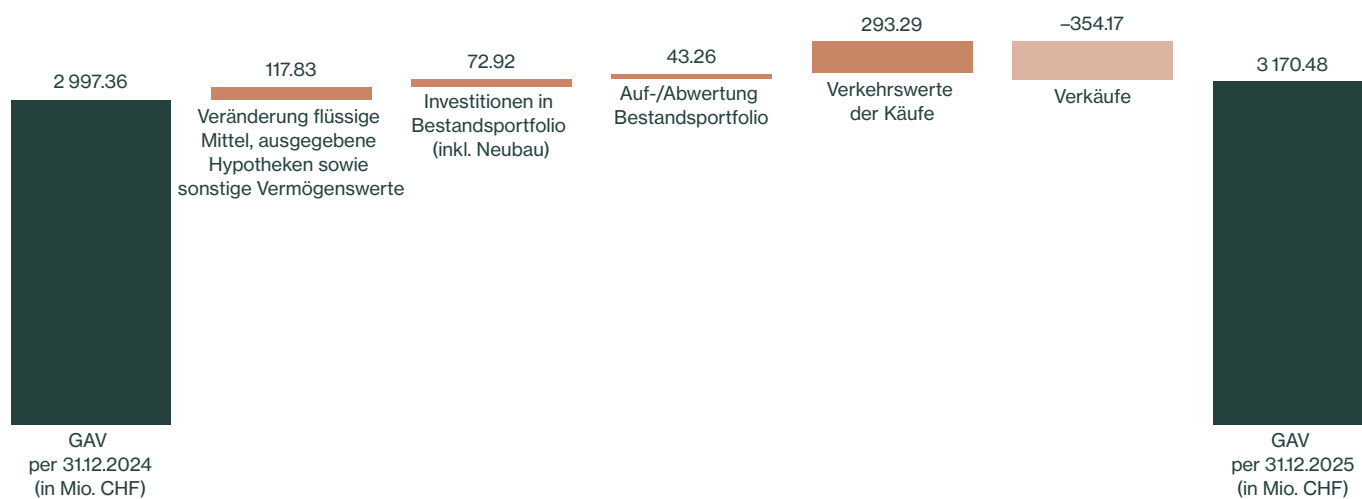
1 167.45 CHF

Inventarwert pro Anteil

## Emissionen und Anteilsbestand

|                                 | Anzahl Anteile | Inventarwert /<br>Anteil in CHF | NAV<br>in Mio. CHF |
|---------------------------------|----------------|---------------------------------|--------------------|
| Anfangsbestand: 31.12.2024      | 1 789 991      | 1 152.73                        | 2 063              |
| Rücknahme: 31.03.2025           | 20 764         | 1 152.73                        | 24                 |
| 14. Kapitalerhöhung: 30.05.2025 | 88 461         | 1 132.67                        | 100                |
| 15. Kapitalerhöhung: 27.06.2025 | 74 307         | 1 136.63                        | 84                 |
| 16. Kapitalerhöhung: 17.12.2025 | 101 683        | 1 160.40                        | 118                |
| Endbestand: 31.12.2025          | 2 033 678      | 1 167.45                        | 2 374              |

## Mittelverwendung



Die Veränderung der sonstigen Vermögenswerte beinhaltet die Forderung aus dem Asset Swap über TCHF 120'000.

## Rendite

|                                          | Gesamt-portfolio 2025 | Bestandsportfolio 2025 (Like for Like) |
|------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|
| Bruttorendite der fertigen Bauten [SOLL] |                       |                                        |
| Durchschnitt                             | 3.88%                 | 3.93%                                  |

## Diskontierungssatz

|                    | Gesamt-portfolio 2025 | Bestandsportfolio 2025 (Like for Like) |
|--------------------|-----------------------|----------------------------------------|
| Diskontierungssatz |                       |                                        |
| Durchschnitt       | 2.62%                 | 2.62%                                  |

## Kostenstruktur

|                               | TER GAV 2025 | TER NAV 2025 |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Zielspanne Peergroup          | 0.40%–0.60%  | 0.60%–0.80%  |
| TER <sub>REF</sub> Akara Fund | 0.51%        | 0.71%        |



Foto: Urtenen-Schönbühl, Grubenstrasse 11

# Abschlusszahlen

## Vermögensrechnung

| Aktiven in CHF                                                                                   |     | 31.12.2025           | 31.12.2024           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------------|----------------------|
| Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken         |     | 7 652 634            | 9 222 388            |
| <b>Grundstücke</b>                                                                               |     |                      |                      |
| – Wohnbauten                                                                                     |     | 1 503 719 000        | 1 414 668 000        |
| – Kommerziell genutzte Liegenschaften                                                            |     | 811 716 000          | 857 239 000          |
| – Gemischte Bauten                                                                               |     | 396 302 000          | 367 058 000          |
| – Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten                                 |     | 311 364 000          | 328 837 000          |
| <b>Total Grundstücke</b>                                                                         |     | <b>3 023 101 000</b> | <b>2 967 802 000</b> |
| Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen                                    |     | 12 000 000           | 9 500 000            |
| Sonstige Vermögenswerte                                                                          | [1] | 144 182 338          | 10 832 567           |
| <b>Gesamtfondsvermögen</b>                                                                       |     | <b>3 186 935 972</b> | <b>2 997 356 954</b> |
| Passiven in CHF                                                                                  |     | 31.12.2025           | 31.12.2024           |
| Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten |     | –303 050 000         | –321 675 000         |
| Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten                                                          | [2] | –17 080 068          | –40 908 319          |
| <b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>                                                      |     | <b>–320 130 068</b>  | <b>–362 583 319</b>  |
| Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten |     | –427 442 500         | –522 570 000         |
| Langfristige sonstige Verbindlichkeiten                                                          | [3] | –1 892 454           | –1 240 704           |
| <b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>                                                      |     | <b>–429 334 954</b>  | <b>–523 810 704</b>  |
| <b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>                                    |     | <b>2 437 470 950</b> | <b>2 110 962 932</b> |
| Geschätzte Liquidationssteuern                                                                   |     | –63 254 692          | –47 586 576          |
| <b>Nettofondsvermögen</b>                                                                        |     | <b>2 374 216 258</b> | <b>2 063 376 356</b> |

[1] In den sonstigen Vermögenswerten sind eine Forderung gegenüber Nahestehenden aus einem Asset Swap mit der SPS Immobilien AG von TCHF 120 000, Forderungen gegenüber Mietern (TCHF 3 168, Vorjahr TCHF 5 705), Wertberichtigungen auf Forderungen (TCHF –4 513, Vorjahr TCHF –2 990), aktive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 14 954, Vorjahr TCHF 1 265), aktivierte Nebenkosten (TCHF 2 629, Vorjahr TCHF 2 455) und übrige Forderungen (TCHF 127 945, Vorjahr TCHF 4 395) enthalten.

[2] Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Mietverträgen (TCHF 1 034, Vorjahr TCHF 1 344), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TCHF 50, Vorjahr TCHF 19), Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 773, Vorjahr TCHF 5 659), passive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 11 621, Vorjahr TCHF 31 634), aufgelaufene Akontozahlungen für Nebenkostenabrechnungen (TCHF 2 352, Vorjahr TCHF 2 191) und übrige Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen (TCHF 1 250, Vorjahr TCHF 63).

[3] Die langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 1 892, Vorjahr TCHF 1 241).

| <b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>                                                                                                                              | <b>01.01.2025–<br/>31.12.2025</b> | <b>01.01.2024–<br/>31.12.2024</b>  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode</b>                                                                                                                | <b>1 789 991</b>                  | <b>1 715 286</b>                   |
| Ausgegebene Anteile                                                                                                                                          | 264 451                           | 74 705                             |
| Zurückgenommene Anteile                                                                                                                                      | 20 764                            | 0                                  |
| <b>Bestand am Ende der Rechnungsperiode</b>                                                                                                                  | <b>2 033 678</b>                  | <b>1 789 991</b>                   |
| <b>Nettoinventarwert pro Anteil</b>                                                                                                                          | <b>1 167.45</b>                   | <b>1 152.73</b>                    |
| <b>Veränderung des Nettofondsvermögens in CHF</b>                                                                                                            | <b>01.01.2025–<br/>31.12.2025</b> | <b>01.01.2024–<br/>31.12.2024</b>  |
| Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode                                                                                                            | 2 063 376 356                     | 1 952 054 456                      |
| Ausschüttung                                                                                                                                                 | –61 922 945                       | –59 177 367                        |
| Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen | 271 649 719                       | 82 439 209                         |
| Gesamterfolg                                                                                                                                                 | 101 113 128                       | 88 060 058                         |
| <b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>                                                                                                       | <b>2 374 216 258</b>              | <b>2 063 376 356</b>               |
| <b>Angaben früherer Jahre</b>                                                                                                                                | <b>Nettofonds-<br/>vermögen</b>   | <b>Inventarwert<br/>pro Anteil</b> |
| 31.12.2024                                                                                                                                                   | 2 063 376 356                     | 1 152.73                           |
| 31.12.2023                                                                                                                                                   | 1 952 054 456                     | 1 138.03                           |
| 31.12.2022                                                                                                                                                   | 1 834 108 554                     | 1 143.32                           |
| <b>Informationen zur Bilanz in CHF</b>                                                                                                                       | <b>31.12.2025</b>                 | <b>31.12.2024</b>                  |
| 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                                                                |     | 01.01.2025–<br>31.12.2025 | 01.01.2024–<br>31.12.2024 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Erträge der Bank- und Postguthaben                                           |     | 2 359                     | 8 154                     |
| Mietzinseinnahmen                                                            |     | 96 987 250                | 92 002 578                |
| Aktivierte Bauzinsen                                                         |     | 2 580 771                 | 3 211 517                 |
| Sonstige Erträge                                                             | [1] | 3 774 393                 | 2 482 755                 |
| Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen                     |     | 7 064 635                 | 2 106 515                 |
| <b>Total Ertrag</b>                                                          |     | <b>110 409 408</b>        | <b>99 811 520</b>         |
| Aufwand in CHF                                                               |     | 01.01.2025–<br>31.12.2025 | 01.01.2024–<br>31.12.2024 |
| Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten |     | –9 522 597                | –12 341 740               |
| Sonstige Passivzinsen                                                        | [2] | –391 809                  | –345 464                  |
| Unterhalt und Reparaturen                                                    |     | –6 565 999                | –6 127 018                |
| Liegenschaftsverwaltung:                                                     |     |                           |                           |
| – Liegenschaftsaufwand                                                       |     | –4 916 450                | –4 147 085                |
| – Verwaltungsaufwand                                                         | [3] | 0                         | 0                         |
| Steuern und Abgaben:                                                         |     |                           |                           |
| – Liegenschaftssteuern                                                       |     | –1 522 254                | –1 394 456                |
| – Gewinn- und Kapitalsteuern                                                 |     | –374 232                  | –416 235                  |
| – Abgaben                                                                    |     | 0                         | 0                         |
| Revisionsaufwand                                                             | [4] | –164 360                  | –145 758                  |
| Schätzungsaufwand                                                            |     | –270 519                  | –304 424                  |
| Reglementarische Vergütungen an:                                             |     |                           |                           |
| – die Fondsleitung                                                           | [5] | –10 125 332               | –9 525 737                |
| – die Depotbank                                                              |     | –816 194                  | –734 464                  |
| – die Immobilienverwaltungen                                                 |     | –4 192 470                | –4 008 547                |
| Sonstige Aufwendungen                                                        |     | –351 444                  | –300 094                  |
| Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen            |     | 0                         | 0                         |
| <b>Total Aufwand</b>                                                         |     | <b>–39 213 660</b>        | <b>–39 791 022</b>        |
| <b>Nettoertrag</b>                                                           |     | <b>71 195 748</b>         | <b>60 020 498</b>         |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste                                     |     | –9 746 958                | 9 148 267                 |
| <b>Realisierter Erfolg</b>                                                   |     | <b>61 448 789</b>         | <b>69 168 763</b>         |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste                               |     | 55 332 455                | 20 143 997                |
| Veränderungen der Liquidationssteuern                                        |     | –15 668 116               | –1 252 703                |
| <b>Gesamterfolg</b>                                                          |     | <b>101 113 128</b>        | <b>88 060 058</b>         |

[1] In den sonstigen Erträgen sind die Nebenkostenpauschalen zu Gunsten des Fondsvermögens enthalten, die beim Anteilsverkehr von Januar bis Dezember 2025 (TCHF 1 874, Vorjahr TCHF 423) erhoben wurden. Weiter sind unter dieser Position Darlehenszinsen (TCHF 279, Vorjahr TCHF 431), Einnahmen aus Weiterverrechnungen (TCHF 553, Vorjahr TCHF 378) und übrige Erträge (TCHF 1 068, Vorjahr TCHF 1 250) ausgewiesen.

[2] Die sonstigen Passivzinsen beinhalten die Baurechtszinsen (TCHF 348, Vorjahr TCHF 340) sowie übrige Passivzinsen (TCHF 44, Vorjahr TCHF 5).

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

[4] Davon gesetzliche Revision TCHF 146 (Vorjahr TCHF 130). Darüber hinaus wurden keine weiteren Dienstleistungen von der gesetzlichen Revisionsstelle erbracht.

[5] Die reglementarische Verwaltungskommission wird täglich auf Basis des GAV berechnet und beträgt 0.33% bei einem GAV über CHF 3 Mrd. bzw. 0.34% bei einem GAV unter CHF 3 Mrd. (Vorjahr 0.34%).

| <b>Verwendung des Erfolgs in CHF</b>                                 | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nettoertrag der Rechnungsperiode                                     | 71 195 748        | 60 020 498        |
| Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne der Rechnungsperiode       | 0                 | 9 148 267         |
| Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsperioden | 0                 | 0                 |
| Vortrag des Vorjahres                                                | 13 648 539        | 7 129 461         |
| <b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>                             | <b>84 844 287</b> | <b>76 298 224</b> |
| Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg                  | 71 178 730        | 62 649 685        |
| Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg                             | 0                 | 0                 |
| <b>Vortrag auf neue Rechnung</b>                                     | <b>13 665 557</b> | <b>13 648 539</b> |



Foto: Zürich, Forchstrasse 275, 277, 279

# Anhang

## Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2025

### Zusammenfassung

| Objektkategorie in CHF                                    | Gestehungs-<br>kosten |       | Verkehrswert         |       | Bruttoertrag<br>(Miertertrag IST) |       |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|-------|-----------------------------------|-------|
| Wohnen                                                    | 1 365 217 144         | 48.2% | 1 503 719 000        | 49.7% | 43 709 371                        | 46.8% |
| – davon Baurecht                                          | 21 915 801            |       | 27 043 000           |       | 1 289 761                         |       |
| – davon Stockwerkeigentum                                 | 25 468 536            |       | 29 435 000           |       | 1 369 461                         |       |
| Kommerziell                                               | 798 263 257           | 28.2% | 811 716 000          | 26.9% | 36 743 414                        | 39.4% |
| – davon Baurecht                                          | 24 859 181            |       | 26 136 000           |       | 2 487 623                         |       |
| – davon Stockwerkeigentum                                 | 26 557 890            |       | 26 667 000           |       | 1 032 888                         |       |
| Gemischte Nutzung                                         | 367 266 206           | 13.0% | 396 302 000          | 13.1% | 12 724 233                        | 13.6% |
| – davon Baurecht                                          | 27 983 927            |       | 29 670 000           |       | 488 222                           |       |
| – davon Stockwerkeigentum                                 | 0                     |       | 0                    |       | 0                                 |       |
| Bauland (inkl.<br>Abbruchobjekte /<br>angefangene Bauten) | 301 114 891           | 10.6% | 311 364 000          | 10.3% | 156 420                           | 0.2%  |
| – davon Baurecht                                          | 0                     |       | 0                    |       | 0                                 |       |
| – davon Stockwerkeigentum                                 | 19 103 015            |       | 24 944 000           |       | 0                                 |       |
| <b>Total</b>                                              | <b>2 831 861 499</b>  |       | <b>3 023 101 000</b> |       | <b>93 333 438</b>                 |       |

| Kanton     | Ort                  | Strasse                                                    | Eigentums-<br>form* | Erwerbs-<br>datum | Baujahr   | Gestehungs-<br>kosten | Verkehrs-<br>wert | Grundstücks-<br>fläche | Mietfläche** | Mietertrag<br>[SOLL]** | Mietzins-<br>ausfälle*** | Bruttoertrag***<br>(Mietertrag [IST]) | Lagerating | Objektrating |
|------------|----------------------|------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------|-----------------------|-------------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------------------|---------------------------------------|------------|--------------|
|            |                      |                                                            |                     |                   |           | CHF                   | CHF               | m²                     | m²           | CHF                    | CHF                      | CHF                                   |            |              |
| WOHNBAUTEN |                      |                                                            |                     |                   |           |                       |                   |                        |              |                        |                          |                                       |            |              |
| AG         | Aarau                | General Guisan-Strasse 31                                  | AEG                 | 03.04.2019        | 1963      | 26 833 617            | 29 465 000        | 5 112                  | 4 883        | 1 065 335              | −7 966                   | 1 073 301                             | 4.09       | 3.87         |
| AG         | Baden                | Mellingerstrasse 142+144                                   | AEG                 | 30.06.2020        | 1960      | 10 669 080            | 11 883 000        | 2 176                  | 1 968        | 451 583                | 1 203                    | 450 379                               | 4.06       | 3.60         |
| AG         | Birmenstorf          | Chileweg 2–6                                               | AEG                 | 05.11.2019        | 1972      | 8 255 993             | 8 841 000         | 2 971                  | 1 839        | 367 378                | 17 484                   | 349 894                               | 3.53       | 3.73         |
| AG         | Brugg                | Hafnerweg 6                                                | AEG                 | 02.08.2017        | 1966      | 12 934 147            | 13 937 000        | 2 458                  | 2 169        | 502 264                | 8 201                    | 494 063                               | 3.68       | 4.03         |
| AG         | Neuenhof             | Kappelstrasse 3+5                                          | AEG                 | 15.11.2019        | 1961      | 7 750 087             | 7 739 000         | 1 564                  | 1 028        | 281 871                | −429                     | 282 300                               | 3.12       | 4.01         |
| AG         | Suhr                 | Roggenweg 6–12                                             | AEG                 | 28.06.2022        | 1967      | 12 302 026            | 12 940 000        | 5 388                  | 2 608        | 510 075                | −1 048                   | 511 122                               | 3.62       | 3.44         |
| AG         | Wettingen            | Landstrasse 154+156                                        | AEG                 | 02.04.2020        | 1953      | 6 699 998             | 7 136 000         | 1 071                  | 896          | 254 172                | −5 208                   | 259 380                               | 3.79       | 3.78         |
| AG         | Wildegg              | Bruggerstrasse 9a–9g                                       | STWE                | 02.02.2021        | 1989      | 21 640 969            | 23 586 000        | 10 560                 | 5 956        | 1 144 188              | 12 480                   | 1 131 708                             | 3.35       | 3.57         |
| BE         | Bern                 | Elfenauweg 29                                              | AEG                 | 01.04.2022        | 1948      | 6 449 838             | 5 788 000         | 975                    | 684          | 191 331                | −3                       | 191 334                               | 4.36       | 3.67         |
| BE         | Liebefeld            | Könizstrasse 188–192                                       | AEG                 | 01.11.2017        | 1951      | 8 848 672             | 7 391 000         | 2 432                  | 1 772        | 350 937                | 14 092                   | 336 845                               | 4.12       | 2.94         |
| BE         | Niederwangen b. Bern | Brüggbühlstrasse 70–76                                     | STWE                | 01.11.2017        | 1991      | 3 827 567             | 5 849 000         | 3 975                  | 917          | 246 395                | 8 642                    | 237 753                               | 4.29       | 3.41         |
| BE         | Urtenen-Schönbühl    | Grubenstrasse 26                                           | AEG                 | 30.01.2017        | 2021      | 8 647 302             | 8 550 000         | 2 000                  | 1 210        | 337 070                | 2 864                    | 334 206                               | 3.38       | 4.16         |
| BL         | Binningen            | Hauptstrasse 116                                           | AEG                 | 09.02.2021        | 1953      | 6 357 843             | 6 566 000         | 406                    | 1 010        | 244 359                | −27                      | 244 386                               | 3.71       | 2.86         |
| BL         | Birsfelden           | Baumgartenweg 5–10                                         | AEG                 | 03.01.2022        | 1959      | 28 512 018            | 28 016 000        | 3 608                  | 3 301        | 909 453                | −1 932                   | 911 384                               | 3.76       | 3.48         |
| BS         | Basel                | Dornacherstrasse 117+119                                   | AEG                 | 27.11.2019        | 1973      | 14 467 643            | 13 679 000        | 721                    | 1 756        | 441 921                | 7 774                    | 434 147                               | 4.39       | 3.44         |
| BS         | Basel                | Eisenbahnweg 10                                            | AEG                 | 15.04.2021        | 1934      | 4 566 445             | 4 119 000         | 383                    | 697          | 165 940                | 11 233                   | 154 707                               | 4.24       | 3.15         |
| BS         | Basel                | Feldbergstrasse 50 / Klybeckstrasse 33                     | AEG                 | 31.03.2021        | 1859      | 10 582 772            | 10 366 000        | 340                    | 1 051        | 216 252                | 16 085                   | 200 167                               | 4.34       | 3.38         |
| BS         | Basel                | Güterstrasse 79                                            | AEG                 | 06.10.2020        | 1976      | 10 677 921            | 11 173 000        | 415                    | 1 153        | 367 283                | 11 769                   | 355 514                               | 4.39       | 3.61         |
| BS         | Basel                | In den Ziegelhöfen 149                                     | AEG                 | 30.12.2019        | 1943      | 4 498 141             | 4 071 000         | 582                    | 615          | 135 396                | 168                      | 135 228                               | 4.41       | 3.79         |
| BS         | Basel                | Lothringerstrasse 80+82                                    | AEG                 | 01.11.2021        | 1959      | 8 324 206             | 6 921 000         | 567                    | 1 337        | 270 072                | −5 957                   | 276 030                               | 4.58       | 2.98         |
| BS         | Basel                | Riehenring 147                                             | AEG                 | 01.09.2017        | 1966      | 8 350 607             | 12 961 000        | 374                    | 1 191        | 398 023                | 77 300                   | 320 723                               | 4.24       | 4.46         |
| BS         | Riehen               | Lörracherstrasse 68 / Friedhofweg 1+3                      | AEG                 | 02.09.2019        | 1961      | 16 108 192            | 15 985 000        | 996                    | 2 580        | 595 325                | 19 832                   | 575 494                               | 3.88       | 3.60         |
| GE         | Bernex               | Chemin Sous-le-Têt 20–26                                   | AEG                 | 30.05.2018        | 1970      | 23 314 560            | 27 060 000        | 3 534                  | 2 911        | 989 862                | 48 477                   | 941 385                               | 3.94       | 3.88         |
| GE         | Carouge              | Route des Acacias 36                                       | AEG                 | 01.10.2022        | 1963      | 36 879 712            | 46 513 000        | 1 110                  | 4 615        | 1 518 729              | 289 464                  | 1 229 265                             | 3.82       | 3.76         |
| GE         | Genf                 | Avenue Pictet-de-Rochemont 22                              | AEG                 | 24.03.2022        | 1890      | 17 385 420            | 15 204 000        | 301                    | 1 388        | 445 810                | 17 843                   | 427 967                               | 4.52       | 4.03         |
| GE         | Genf                 | Avenue Pictet-de-Rochemont 33                              | AEG                 | 30.05.2018        | 1945      | 19 993 985            | 23 262 000        | 422                    | 1 795        | 684 402                | 24 037                   | 660 365                               | 4.34       | 3.85         |
| GE         | Genf                 | Rue Charles-Giron 1                                        | AEG                 | 06.12.2021        | 1910      | 17 247 047            | 17 083 000        | 352                    | 1 431        | 476 957                | 43 210                   | 433 747                               | 4.43       | 3.94         |
| GE         | Genf                 | Rue Charles-Giron 8                                        | AEG                 | 11.04.2017        | 1915      | 10 879 098            | 12 356 000        | 438                    | 1 256        | 362 226                | 13 434                   | 348 791                               | 4.78       | 3.32         |
| GE         | Genf                 | Rue Henri-Veyrassat 10                                     | AEG                 | 31.05.2022        | 1930      | 14 275 275            | 12 586 000        | 223                    | 1 105        | 376 660                | −1 809                   | 378 469                               | 4.62       | 3.91         |
| GE         | Genf                 | Rue Schaub 9                                               | AEG                 | 03.12.2020        | 1900      | 10 714 324            | 9 854 000         | 229                    | 1 004        | 321 575                | 7 319                    | 314 256                               | 4.60       | 3.16         |
| GE         | Genf                 | Rue de Carouge 89                                          | AEG                 | 30.05.2018        | 1919      | 14 783 121            | 16 669 000        | 282                    | 1 326        | 454 278                | −446                     | 454 724                               | 4.54       | 3.88         |
| GE         | Genf                 | Rue des Eaux-Vives 110+112                                 | AEG                 | 04.04.2019        | 1981      | 25 329 789            | 27 597 000        | 303                    | 2 017        | 825 039                | 2 135                    | 822 904                               | 4.38       | 3.47         |
| GE         | Genf                 | Rue du Clos 3 / Rue de l'Indiennerie 3                     | AEG                 | 30.05.2018        | 1960      | 15 429 416            | 18 111 000        | 686                    | 1 301        | 550 948                | 2 592                    | 548 356                               | 4.79       | 4.13         |
| GE         | Genf                 | Rue du Prieuré 37                                          | AEG                 | 30.05.2018        | 1919      | 14 643 635            | 17 244 000        | 396                    | 1 354        | 468 508                | 16 086                   | 452 421                               | 4.44       | 3.42         |
| LU         | Dagmersellen         | Lindengarten 7                                             | AEG                 | 01.12.2019        | 2017      | 8 179 498             | 8 945 000         | 464                    | 1 342        | 325 937                | 5 052                    | 320 885                               | 3.49       | 4.54         |
| LU         | Ebikon               | Höchweidstrasse                                            | AEG                 | 12.12.2025        | 1961      | 35 676 168            | 35 451 000        | 10 492                 | 9 601        | 34 771                 | 442                      | 34 329                                | 3.97       | 1.88         |
| LU         | Luzern               | Rosenbergweg 4+6                                           | AEG                 | 14.05.2019        | 1986      | 7 870 520             | 8 244 000         | 3 222                  | 1 341        | 279 440                | 189                      | 279 251                               | 4.27       | 3.36         |
| LU         | Luzern               | Sagenmattstrasse 20+20a                                    | AEG                 | 05.08.2019        | 1943      | 8 077 262             | 8 913 000         | 1 278                  | 1 092        | 305 433                | 21 182                   | 284 251                               | 4.45       | 3.48         |
| LU         | Schötz               | Burgallee 1, 3, 7, 9                                       | AEG                 | 30.10.2025        | 2020/2022 | 32 514 281            | 33 072 000        | 9 116                  | 4 870        | 186 704                | 3 245                    | 183 459                               | 3.21       | 4.54         |
| NE         | La Chaux-de-Fonds    | Rue des Crêtets 116+118                                    | AEG                 | 30.05.2018        | 1967      | 7 697 080             | 7 750 000         | 3 558                  | 2 840        | 478 391                | 89 595                   | 388 796                               | 3.27       | 3.03         |
| NE         | Neuchâtel            | Rue de L'Orée 32, 34/36, 40/42                             | AEG                 | 31.12.2023        | 1956      | 26 280 003            | 25 907 000        | 4 540                  | 4 846        | 966 936                | 89 947                   | 876 988                               | 4.14       | 3.91         |
| NE         | Neuchâtel            | Rue des Cèdres 1/3, 2/4, 5–11                              | AEG                 | 31.12.2023        | 1966      | 40 670 698            | 39 778 000        | 10 033                 | 7 328        | 1 432 951              | 96 628                   | 1 336 323                             | 3.79       | 3.82         |
| SO         | Dornach              | Birsweg 10,12,14,16,18                                     | AEG                 | 27.06.2025        | 1971      | 25 666 724            | 26 430 000        | 6 502                  | 4 496        | 510 462                | 363 642                  | 146 820                               | 3.62       | 3.22         |
| SO         | Solothurn            | Erlenweg 30+32                                             | AEG                 | 01.11.2017        | 1951      | 3 186 404             | 3 418 000         | 1 904                  | 786          | 144 687                | 2 125                    | 142 561                               | 3.92       | 3.02         |
| SO         | Wangen               | Bahnhofplatz 3a–d                                          | AEG                 | 16.05.2017        | 2019      | 17 440 219            | 21 582 000        | 5 224                  | 3 248        | 820 319                | 56 106                   | 764 213                               | 3.23       | 4.30         |
| TG         | Kreuzlingen          | Gottliebenstrasse 10–16                                    | AEG                 | 30.03.2021        | 1960      | 16 919 738            | 19 582 000        | 2 960                  | 2 803        | 686 676                | −134                     | 686 810                               | 4.25       | 4.00         |
| TI         | Locarno              | Via Bartolomeo Varenna 20a+20b /<br>Via Alberto Franzoni 5 | AEG                 | 13.02.2019        | 2021      | 41 194 981            | 49 924 000        | 4 452                  | 5 404        | 1 703 946              | 101 511                  | 1 602 435                             | 3.81       | 4.30         |
| TI         | Paradiso             | Riva Paradiso 18                                           | AEG                 | 01.02.2018        | 2025      | 28 575 333            | 25 073 000        | 756                    | 1 862        | 638 409                | 249 993                  | 388 416                               | 3.74       | 4.29         |
| VD         | Bex                  | Route d'Aigle 15a+15                                       | AEG                 | 16.08.2018        | 2018      | 9 484 627             | 10 770 000        | 3 292                  | 1 489        | 443 863                | 43 430                   | 400 433                               | 3.64       | 4.46         |
| VD         | Bussigny             | Route de Buyère 7                                          | AEG                 | 25.07.2022        | 1986      | 6 820 509             | 6 350 000         | 2 888                  | 655          | 257 932                | 31 826                   | 226 106                               | 4.07       | 3.31         |
| VD         | Etoy                 | Route Suisse 4                                             | AEG                 | 20.12.2024        | 2021      | 24 702 453            | 26 860 000        | 3 479                  | 3 343        | 964 440                | 0                        | 964 440                               | 3.23       | 3.75         |
| VD         | Lausanne             | Avenue du Mont Blanc 9+10                                  | AEG                 | 30.06.2020        | 1900      | 11 346 989            | 11 162 000        | 7 541                  | 1 326        | 370 204                | 184                      | 370 020                               | 4.32       | 3.20         |

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

Anhang

| Kanton            | Ort              | Strasse                     | Eigentums-<br>form* | Erwerbs-<br>datum | Baujahr | Gestehungs-<br>kosten | Verkehrs-<br>wert | Grundstücks-<br>fläche | Mietfläche** | Mietertrag<br>[SOLL]** | Mietzins-<br>ausfälle*** | Bruttoertrag***<br>(Mietertrag [IST]) | Lagerating | Objektrating |
|-------------------|------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------|---------|-----------------------|-------------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------------------|---------------------------------------|------------|--------------|
|                   |                  |                             |                     |                   |         | CHF                   | CHF               | m²                     | m²           | CHF                    | CHF                      | CHF                                   |            |              |
| VD                | Lausanne         | Chemin de Chandieu 24       | AEG                 | 31.12.2023        | 1953    | 19 752 488            | 19 417 000        | 2 424                  | 2 042        | 606 333                | 940                      | 605 393                               | 4.50       | 3.99         |
| VD                | Lausanne         | Chemin de la Vulliette 18   | AEG                 | 31.03.2022        | 2018    | 11 307 540            | 10 845 000        | 1 984                  | 774          | 345 341                | 35 226                   | 310 115                               | 4.15       | 4.48         |
| VD                | Morges           | Avenue du Moulin 7+9        | AEG                 | 04.09.2020        | 1964    | 24 650 579            | 24 608 000        | 2 648                  | 2 977        | 852 197                | 12 968                   | 839 229                               | 4.45       | 3.71         |
| VD                | Morges           | Chemin de Prellionnaz 11    | AEG                 | 31.12.2023        | 1960    | 9 042 778             | 8 949 000         | 1 464                  | 1 270        | 321 363                | -15                      | 321 378                               | 4.27       | 3.73         |
| VD                | Pully            | Chemin du Montillier 1      | AEG                 | 01.07.2022        | 1960    | 13 194 555            | 12 051 000        | 1 280                  | 1 288        | 388 499                | 2 804                    | 385 695                               | 4.24       | 3.31         |
| VD                | St-Sulpice       | Rue du Centre 14            | AEG                 | 15.07.2022        | 2016    | 10 667 946            | 10 581 000        | 1 315                  | 504          | 336 024                | 21 286                   | 314 738                               | 4.15       | 4.21         |
| VS                | Brig-Glis        | Jesuitenweg 28-32           | AEG/BR              | 26.03.2019        | 2021    | 21 915 801            | 27 043 000        | 6 969                  | 4 497        | 1 308 395              | 18 633                   | 1 289 761                             | 3.61       | 4.16         |
| VS                | Martigny         | Rue d'Aoste 9               | AEG                 | 01.06.2022        | 2019    | 10 368 905            | 10 255 000        | 307                    | 1 463        | 383 005                | 654                      | 382 351                               | 3.51       | 4.45         |
| ZH                | Buchs            | Meierwiesenstrasse 54+56    | AEG                 | 23.12.2019        | 1982    | 8 259 325             | 8 590 000         | 2 522                  | 1 252        | 290 014                | 9 926                    | 280 088                               | 3.47       | 3.22         |
| ZH                | Dübendorf        | Kriesbachstrasse 67a        | AEG                 | 03.06.2022        | 1968    | 5 657 668             | 5 009 000         | 1 581                  | 892          | 150 540                | 0                        | 150 540                               | 3.94       | 3.00         |
| ZH                | Fehraltorf       | Wermatswilerstrasse 20      | AEG                 | 13.07.2017        | 2022    | 17 904 230            | 25 076 000        | 3 865                  | 2 523        | 815 961                | 1 744                    | 814 217                               | 3.69       | 4.16         |
| ZH                | Kloten           | Schürbungertweg 8           | AEG                 | 28.06.2019        | 1960    | 5 567 505             | 4 318 000         | 901                    | 564          | 124 696                | 14 454                   | 110 242                               | 3.88       | 2.71         |
| ZH                | Oberengstringen  | Eggstrasse 38+40            | AEG                 | 30.07.2020        | 1971    | 6 568 869             | 7 779 000         | 2 451                  | 712          | 247 798                | 2 988                    | 244 809                               | 4.00       | 3.18         |
| ZH                | Uitikon          | Leuengasse 20-24            | AEG                 | 01.09.2023        | 2024    | 75 798 652            | 110 473 000       | 8 008                  | 6 591        | 2 846 887              | 24 469                   | 2 822 418                             | 4.23       | 4.30         |
| ZH                | Uitikon          | Leuengasse 26-36            | AEG                 | 02.07.2018        | 2023    | 53 610 871            | 79 588 000        | 6 059                  | 5 428        | 2 130 935              | 3 862                    | 2 127 073                             | 4.06       | 4.30         |
| ZH                | Unterengstringen | Büelstrasse 30              | AEG                 | 02.07.2018        | 1971    | 13 940 728            | 16 065 000        | 4 455                  | 2 083        | 564 137                | 9 147                    | 554 990                               | 3.47       | 3.28         |
| ZH                | Wetzikon         | Baumgartenstrasse 22+24     | AEG                 | 29.04.2020        | 1959    | 9 511 953             | 9 686 000         | 1 424                  | 826          | 331 530                | 1 908                    | 329 622                               | 4.06       | 4.04         |
| ZH                | Winterthur       | Oberseenerstrasse 35        | AEG                 | 20.07.2021        | 1967    | 5 267 678             | 5 804 000         | 764                    | 780          | 200 699                | 265                      | 200 434                               | 4.31       | 3.26         |
| ZH                | Winterthur       | Schlosstalstrasse 7,9       | AEG                 | 01.06.2022        | 1965    | 12 598 616            | 10 929 000        | 1 916                  | 1 480        | 384 633                | -507                     | 385 140                               | 4.24       | 2.82         |
| ZH                | Wädenswil        | Holzmoosrütistrasse 44+46   | AEG                 | 15.12.2021        | 1973    | 23 850 202            | 25 039 000        | 5 109                  | 2 475        | 768 088                | 54 722                   | 713 366                               | 4.16       | 3.60         |
| ZH                | Zürich           | Albisstrasse 170            | AEG                 | 01.12.2019        | 1929    | 7 180 984             | 7 377 000         | 865                    | 566          | 215 790                | 8 367                    | 207 423                               | 4.30       | 3.36         |
| ZH                | Zürich           | Burstwiesenstrasse 78       | AEG                 | 01.11.2018        | 1966    | 5 822 916             | 7 723 000         | 516                    | 616          | 231 418                | -13                      | 231 431                               | 4.65       | 3.21         |
| ZH                | Zürich           | Dienerstrasse 19            | AEG                 | 30.08.2021        | 1865    | 4 713 540             | 4 694 000         | 245                    | 245          | 118 291                | -164                     | 118 455                               | 4.81       | 3.49         |
| ZH                | Zürich           | Forchstrasse 275, 277, 279  | AEG                 | 27.02.2025        | 2019    | 31 030 556            | 36 108 000        | 1 849                  | 2 029        | 873 879                | 89 947                   | 783 932                               | 4.83       | 4.03         |
| ZH                | Zürich           | Frohbургstrasse 303         | AEG                 | 18.04.2019        | 1968    | 8 034 805             | 9 926 000         | 570                    | 480          | 259 430                | 154                      | 259 276                               | 4.65       | 2.78         |
| ZH                | Zürich           | Geissbergweg 21+25+27       | AEG                 | 30.07.2020        | 1963    | 26 872 110            | 26 103 000        | 2 976                  | 1 841        | 688 754                | -10 941                  | 699 695                               | 4.83       | 3.69         |
| ZH                | Zürich           | Gladbachstrasse 6+8         | AEG                 | 08.09.2021        | 1862    | 8 918 050             | 8 318 000         | 318                    | 393          | 230 520                | 2 989                    | 227 531                               | 4.65       | 3.42         |
| ZH                | Zürich           | Moosstrasse 39              | AEG                 | 13.12.2022        | 2024    | 31 967 873            | 33 217 000        | 1 108                  | 1 350        | 805 020                | 31 984                   | 773 036                               | 4.48       | 4.50         |
| ZH                | Zürich           | Müllerstrasse 57            | AEG                 | 18.01.2019        | 1893    | 10 248 528            | 12 416 000        | 183                    | 557          | 316 198                | 142 249                  | 173 949                               | 4.61       | 3.57         |
| ZH                | Zürich           | Rankstrasse 17              | AEG                 | 13.10.2020        | 1924    | 7 553 139             | 7 477 000         | 380                    | 458          | 150 703                | 2 095                    | 148 609                               | 4.48       | 2.71         |
| ZH                | Zürich           | Schaffhauserstrasse 488+490 | AEG                 | 20.06.2022        | 1938    | 17 101 569            | 15 147 000        | 1 141                  | 1 028        | 291 252                | -286                     | 291 538                               | 4.48       | 3.90         |
| ZH                | Zürich           | Soodstrasse 90              | AEG                 | 02.04.2019        | 2022    | 17 904 211            | 24 531 000        | 2 069                  | 2 442        | 667 041                | -11 071                  | 678 113                               | 4.30       | 4.46         |
| ZH                | Zürich           | Zurlindenstrasse 31         | AEG                 | 14.11.2019        | 1960    | 7 948 023             | 8 865 000         | 195                    | 506          | 265 675                | 140                      | 265 536                               | 4.65       | 3.54         |
| Zwischentotal: 85 |                  |                             |                     |                   |         | 1 365 217 144         | 1 503 719 000     | 208 912                | 173 727      | 45 984 158             | 2 274 787                | 43 709 371                            | 4.08       | 3.82         |

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

|    |                   |                           |        |            |                           |            |            |        |        |           |         |           |      |      |
|----|-------------------|---------------------------|--------|------------|---------------------------|------------|------------|--------|--------|-----------|---------|-----------|------|------|
|    |                   |                           |        |            | 1966, 1992,<br>2002, 2010 |            |            |        |        |           |         |           |      |      |
| AG | Muri AG           | Luzernerstrasse 105+106   | AEG    | 04.06.2024 |                           | 26 506 530 | 26 648 000 | 13 267 | 11 306 | 1 401 713 | 0       | 1 401 713 | 3.06 | 3.30 |
| AG | Oberentfelden     | Ausserfeldstrasse 9       | AEG/BR | 01.12.2022 | 1987                      | 5 781 663  | 5 608 000  | 5 845  | 3 314  | 466 906   | 71 730  | 395 177   | 2.61 | 3.13 |
| AG | Rheinfelden       | Theodorshofweg 16-20      | AEG    | 25.06.2019 | 1979                      | 23 538 555 | 28 069 000 | 13 235 | 10 315 | 1 484 636 | -6 670  | 1 491 306 | 3.41 | 3.88 |
| AG | Spreitenbach      | Güterstrasse 10           | AEG    | 31.12.2024 | 1974                      | 13 555 156 | 16 739 000 | 11 263 | 6 897  | 671 376   | 67 615  | 603 761   | 3.26 | 3.43 |
| AG | Zofingen          | Brühlmatten               | AEG    | 31.10.2025 | 2023                      | 54 829 225 | 55 246 000 | 10 187 | 12 188 | 514 685   | 16 528  | 498 158   | 2.98 | 3.85 |
| BE | Bern              | Laubeggstrasse 70         | AEG    | 30.01.2017 | 1965                      | 13 237 853 | 10 961 000 | 3 335  | 4 577  | 441 971   | 82 901  | 359 070   | 4.04 | 3.50 |
| BE | Urtenen-Schönbühl | Grubenstrasse 11          | AEG    | 30.01.2017 | 1994                      | 44 108 795 | 37 098 000 | 15 202 | 19 648 | 2 939 360 | 501 341 | 2 438 019 | 2.94 | 4.17 |
| BE | Wabern bei Bern   | Seftigenstrasse 400, 400a | AEG    | 19.12.2023 | 1963                      | 4 236 764  | 4 014 000  | 6 359  | 2 057  | 300 707   | 865     | 299 842   | 2.87 | 2.74 |

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

| Kanton            | Ort                   | Strasse                                  | Eigentums-<br>form* | Erwerbs-<br>datum | Baujahr    | Gestehungs-<br>kosten | Verkehrs-<br>wert | Grundstücks-<br>fläche | Mietfläche** | Mietertrag<br>[SOLL]** | Mietzins-<br>ausfälle*** | Bruttoertrag***<br>(Mietertrag [IST]) | Lagerating | Objektrating |
|-------------------|-----------------------|------------------------------------------|---------------------|-------------------|------------|-----------------------|-------------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------------------|---------------------------------------|------------|--------------|
|                   |                       |                                          |                     |                   |            | CHF                   | CHF               | m²                     | m²           | CHF                    | CHF                      | CHF                                   |            |              |
| BE                | Zollikofen            | Bernstrasse 160+162+164                  | AEG                 | 01.10.2025        | 2005       | 46 542 783            | 48 393 000        | 9 544                  | 10 715       | 570 570                | 42 660                   | 527 910                               | 3.93       | 3.31         |
| BS                | Basel                 | Freie Strasse 52                         | AEG                 | 31.08.2020        | 1973       | 24 466 404            | 24 503 000        | 435                    | 2 288        | 986 254                | 28 614                   | 957 641                               | 4.59       | 3.86         |
| BS                | Basel                 | Gerbergasse 44 / Gerbergässlein 9        | AEG                 | 04.12.2020        | 1959       | 14 721 494            | 13 818 000        | 305                    | 1 541        | 450 000                | 0                        | 450 000                               | 4.25       | 3.55         |
| BS                | Basel                 | Peter Merian-Strasse 47                  | AEG                 | 15.10.2019        | 1948       | 8 257 032             | 8 630 000         | 631                    | 1 285        | 353 221                | −67                      | 353 288                               | 4.58       | 4.68         |
| GE                | Cointrin              | Avenue Louis Casai 58                    | AEG                 | 29.05.2024        | 2006       | 64 604 366            | 65 477 000        | 6 314                  | 8 027        | 3 273 121              | 255 845                  | 3 017 276                             | 3.91       | 4.16         |
| SG                | Wil                   | Obere Bahnhofstrasse 40                  | AEG                 | 03.01.2023        | 1958       | 16 924 808            | 17 268 000        | 1 105                  | 2 809        | 911 788                | 995                      | 910 793                               | 4.68       | 2.83         |
| TG                | Frauenfeld            | Zürcherstrasse 305                       | AEG                 | 03.01.2023        | 1982       | 11 398 098            | 10 906 000        | 3 410                  | 4 216        | 530 947                | 84 992                   | 445 955                               | 4.00       | 4.02         |
| TI                | Mendrisio             | Via San Martino 20                       | AEG                 | 18.03.2024        | 1968       | 18 008 525            | 18 081 000        | 9 593                  | 6 969        | 1 103 875              | 0                        | 1 103 875                             | 4.26       | 3.64         |
| VD                | Montagny-près-Yverdon | En Chamard 35                            | AEG                 | 28.06.2024        | 1991       | 10 356 289            | 10 390 000        | 3 194                  | 3 257        | 730 440                | 135 725                  | 594 715                               | 3.37       | 3.88         |
| VD                | Montreux              | Grand Rue 90–92                          | AEG                 | 22.12.2023        | 1993       | 42 814 815            | 45 176 000        | 1 852                  | 9 185        | 2 022 082              | 317 291                  | 1 704 791                             | 3.35       | 3.77         |
| ZG                | Cham                  | Hinterbergstrasse 15+17                  | AEG                 | 01.09.2021        | 1989       | 29 442 099            | 34 240 000        | 5 448                  | 8 157        | 1 555 224              | 62 248                   | 1 492 976                             | 4.41       | 4.17         |
| ZG                | Cham                  | Riedstrasse 3+5                          | AEG                 | 03.03.2021        | 1976       | 12 965 451            | 12 484 000        | 5 827                  | 5 496        | 761 704                | 3 969                    | 757 734                               | 4.19       | 3.91         |
| ZH                | Dietikon              | Limmatfeld-Strasse 20                    | AEG                 | 15.12.2019        | 1984       | 11 161 716            | 11 751 000        | 3 941                  | 4 464        | 659 606                | 0                        | 659 606                               | 3.44       | 4.25         |
| ZH                | Dübendorf             | Stettbachstrasse 6                       | AEG                 | 01.11.2017        | 1973       | 27 277 559            | 27 194 000        | 4 588                  | 7 328        | 1 344 019              | 32 509                   | 1 311 510                             | 3.45       | 3.28         |
| ZH                | Egg                   | Gewerbestrasse 16–20                     | STWE                | 26.01.2018        | 1976       | 15 777 955            | 14 444 000        | 5 714                  | 9 100        | 1 089 613              | 485 606                  | 604 008                               | 3.02       | 3.41         |
| ZH                | Nänikon               | Stationsstrasse 57                       | AEG                 | 01.11.2019        | 1992       | 5 476 310             | 5 194 000         | 1 658                  | 1 290        | 340 428                | 11 397                   | 329 031                               | 3.61       | 3.99         |
| ZH                | Schlieren             | Ilfangstrasse 9+11 / Industriestrasse 19 | AEG/BR              | 07.11.2016        | 1989       | 19 077 518            | 20 528 000        | 15 464                 | 15 037       | 2 092 447              | 0                        | 2 092 447                             | 3.89       | 3.91         |
| ZH                | Volketswil            | Industriestrasse 22                      | AEG                 | 27.06.2018        | 1981       | 58 659 551            | 53 833 000        | 5 765                  | 28 305       | 3 652 672              | 85 823                   | 3 566 849                             | 3.55       | 3.52         |
| ZH                | Volketswil            | Müllerenstrasse 5                        | AEG                 | 27.06.2018        | 2016       | 8 680 995             | 11 859 000        | 5 617                  | 2 002        | 472 840                | 0                        | 472 840                               | 3.68       | 3.90         |
| ZH                | Wallisellen           | Birkenweg 4 / Oberwiesenstrasse 4        | AEG                 | 01.11.2016        | 1963       | 24 840 351            | 27 708 000        | 3 232                  | 6 370        | 1 160 776              | 1 319                    | 1 159 457                             | 4.03       | 4.40         |
| ZH                | Wetzikon              | Kastellstrasse 10+12                     | AEG                 | 11.12.2019        | 1965       | 22 203 351            | 23 386 000        | 12 693                 | 8 753        | 1 171 804              | 0                        | 1 171 804                             | 3.57       | 3.99         |
| ZH                | Winterthur            | Auwiesenstrasse 1                        | AEG                 | 04.10.2017        | 1970       | 11 409 446            | 12 298 000        | 4 463                  | 5 134        | 660 651                | 7 149                    | 653 502                               | 4.04       | 3.98         |
| ZH                | Wädenswil             | Rütihof 8–12                             | AEG                 | 01.04.2020        | 2020       | 35 370 517            | 38 993 000        | 5 997                  | 15 138       | 1 942 139              | 135 300                  | 1 806 839                             | 3.50       | 4.30         |
| ZH                | Zürich                | Bernerstrasse Nord 202–210               | AEG                 | 11.07.2019        | 1977, 1976 | 26 019 437            | 26 479 000        | 6 231                  | 8 820        | 1 482 523              | 2 791                    | 1 479 732                             | 4.60       | 3.34         |
| ZH                | Zürich                | Hardturmstrasse 120                      | STWE                | 18.10.2019        | 1990       | 10 779 936            | 12 223 000        | 1 045                  | 1 326        | 428 880                | 0                        | 428 880                               | 4.60       | 3.70         |
| ZH                | Zürich                | Herostrasse 9                            | AEG                 | 01.02.2018        | 1975       | 35 231 913            | 32 077 000        | 1 815                  | 6 931        | 1 509 046              | 306 137                  | 1 202 909                             | 4.60       | 2.48         |
| Zwischentotal: 34 |                       |                                          |                     |                   |            | 798 263 257           | 811 716 000       | 204 574                | 254 244      | 39 478 026             | 2 734 612                | 36 743 414                            | 3.75       | 3.74         |

GEMISCHTE BAUTEN

|    |                   |                                 |     |            |            |             |             |       |        |           |         |           |      |      |
|----|-------------------|---------------------------------|-----|------------|------------|-------------|-------------|-------|--------|-----------|---------|-----------|------|------|
| AG | Baden             | Brown Boveri Platz 4            | AEG | 04.02.2019 | 2023       | 120 834 298 | 147 546 000 | 3 360 | 12 711 | 4 417 152 | 86 022  | 4 331 131 | 4.01 | 4.30 |
| AG | Baden             | Mellingerstrasse 138+140        | AEG | 30.11.2021 | 1961, 1969 | 9 788 419   | 9 634 000   | 2 350 | 3 761  | 558 089   | 7 549   | 550 540   | 4.11 | 2.62 |
| AG | Rheinfelden       | Obertorplatz 1+3                | AEG | 01.10.2019 | 1981       | 7 031 319   | 7 164 000   | 1 482 | 1 609  | 293 758   | 14 691  | 279 067   | 4.13 | 3.06 |
| BL | Allschwil         | Lindenstrasse 1 / Langmattweg 2 | AEG | 31.01.2022 | 1962       | 7 062 387   | 7 044 000   | 581   | 1 064  | 269 692   | 16 980  | 252 712   | 3.73 | 3.34 |
| BL | Birsfelden        | Hauptstrasse 28+30              | AEG | 03.08.2017 | 1972       | 43 840 518  | 46 991 000  | 3 067 | 6 367  | 1 707 248 | 77 788  | 1 629 459 | 3.53 | 4.40 |
| BS | Basel             | Inselstrasse 61+61a             | AEG | 02.07.2020 | 1925       | 4 494 443   | 4 875 000   | 515   | 1 091  | 167 245   | 0       | 167 245   | 4.31 | 3.63 |
| BS | Basel             | Sattelgasse 2                   | AEG | 28.09.2018 | 1936       | 5 039 908   | 6 185 000   | 155   | 649    | 240 025   | 20 194  | 219 831   | 4.42 | 3.40 |
| GE | Genf              | Boulevard de la Cluse 20        | AEG | 30.05.2018 | 1919       | 14 291 627  | 14 164 000  | 292   | 1 160  | 409 110   | 15 263  | 393 847   | 4.07 | 3.86 |
| GE | Genf              | Rue de la Baillive 2            | AEG | 01.12.2021 | 1901       | 8 408 459   | 6 873 000   | 158   | 784    | 244 354   | −4 794  | 249 148   | 4.26 | 3.32 |
| NE | La Chaux-de-Fonds | Rue du Locle 28–32              | AEG | 27.12.2017 | 1959       | 13 989 736  | 10 281 000  | 3 749 | 4 808  | 691 671   | 158 701 | 532 970   | 3.53 | 2.67 |

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

Anhang

| Kanton                                                        | Ort                  | Strasse                                 | Eigentums-<br>form* | Erwerbs-<br>datum | Baujahr | Gestehungs-<br>kosten | Verkehrs-<br>wert | Grundstücks-<br>fläche | Mietfläche** | Mietertrag<br>[SOLL]** | Mietzins-<br>ausfälle** | Bruttoertrag***<br>(Mietertrag [IST]) | Lagerating | Objektrating |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|---------------------|-------------------|---------|-----------------------|-------------------|------------------------|--------------|------------------------|-------------------------|---------------------------------------|------------|--------------|
|                                                               |                      |                                         |                     |                   |         | CHF                   | CHF               | m²                     | m²           | CHF                    | CHF                     | CHF                                   |            |              |
| NE                                                            | Le Locle             | Rue Henry-Grandjean 1                   | AEG                 | 30.05.2018        | 1968    | 2 673 128             | 2 087 000         | 549                    | 2 746        | 323 219                | 66 925                  | 256 294                               | 2.88       | 2.66         |
| TI                                                            | Bellinzona           | Via alla Moderna 1+3                    | AEG                 | 11.05.2018        | 1950    | 8 813 679             | 6 707 000         | 1 328                  | 2 551        | 389 370                | 52 488                  | 336 882                               | 3.88       | 3.35         |
| VD                                                            | Montreux             | Avenue du Casino 35/37                  | AEG                 | 31.12.2023        | 1965    | 37 085 896            | 36 198 000        | 1 327                  | 4 773        | 1 387 726              | 47 692                  | 1 340 033                             | 3.89       | 4.01         |
| VD                                                            | Yverdon-les-Bains    | Rue du Lac 1+3 / Rue du Milieu 2+4      | AEG                 | 31.12.2021        | 1898    | 9 868 319             | 9 536 000         | 571                    | 1 536        | 386 555                | 34 794                  | 351 761                               | 4.16       | 3.57         |
| ZH                                                            | Adliswil             | Albisstrasse 27                         | AEG                 | 15.11.2019        | 1960    | 12 463 788            | 12 030 000        | 1 969                  | 1 657        | 399 896                | 33 837                  | 366 059                               | 3.70       | 3.15         |
| ZH                                                            | Affoltern am Albis   | Zürichstrasse 49,...55, Marktplatz 2–5  | AEG/BR              | 07.08.2025        | 1988    | 27 983 927            | 29 670 000        | 6 157                  | 6 817        | 568 311                | 80 090                  | 488 222                               | 3.84       | 3.43         |
| ZH                                                            | Winterthur           | Obergasse 2a                            | AEG                 | 01.11.2018        | 1968    | 7 478 139             | 9 559 000         | 339                    | 1 042        | 380 928                | 941                     | 379 987                               | 4.54       | 2.65         |
| ZH                                                            | Zürich               | Albisriederstrasse 166                  | AEG                 | 13.12.2017        | 2024    | 7 593 723             | 13 086 000        | 799                    | 786          | 186 588                | 21 815                  | 164 773                               | 4.42       | 2.54         |
| ZH                                                            | Zürich               | Rotbuchstrasse 66                       | AEG                 | 11.11.2021        | 1911    | 12 492 188            | 10 664 000        | 381                    | 921          | 277 238                | 82                      | 277 156                               | 4.71       | 3.73         |
| ZH                                                            | Zürich               | Rotwandstrasse 51                       | AEG                 | 20.12.2021        | 1879    | 6 032 307             | 6 008 000         | 249                    | 530          | 158 163                | 1 048                   | 157 115                               | 4.59       | 3.02         |
| Zwischentotal: 20                                             |                      |                                         |                     |                   |         | 367 266 206           | 396 302 000       | 29 378                 | 57 364       | 13 456 339             | 732 106                 | 12 724 233                            | 3.97       | 3.83         |
| BAULAND, EINSCHLIESSLICH ABRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN |                      |                                         |                     |                   |         |                       |                   |                        |              |                        |                         |                                       |            |              |
| AG                                                            | Oftringen            | Tychbodenstrasse                        | AEG                 | 31.10.2025        | 2027    | 28 019 690            | 28 435 000        | 12 095                 | 9 594        | 0                      | 0                       | 0                                     | 3.32       | 4.43         |
| GE                                                            | Plan-les-Ouates      | Le Rolliet – Baufeld B                  | AEG                 | 29.06.2024        | 2029    | 25 716 415            | 26 302 000        | 3 692                  | 6 358        | 0                      | 0                       | 0                                     | 3.88       | 4.72         |
| GE                                                            | Plan-les-Ouates      | Le Rolliet – Baufeld J                  | AEG                 | 29.06.2024        | 2027    | 47 138 346            | 49 534 000        | 4 142                  | 6 348        | 0                      | 0                       | 0                                     | 3.79       | 4.87         |
| TI                                                            | Giubiasco            | Viale C. Olgiati                        | AEG                 | 20.12.2024        | 2027    | 8 986 962             | 9 043 000         | 3 293                  | 3 658        | 0                      | 0                       | 0                                     | 4.29       | 4.17         |
| VD                                                            | Belmont-sur-Lausanne | Route des Monts-de-Lavaux 1             | AEG                 | 31.12.2024        | 2027    | 39 781 961            | 41 277 000        | 1 906                  | 6 067        | 0                      | 0                       | 0                                     | 3.96       | 4.75         |
| VD                                                            | Ecublens             | Avenue du Tir-Fédéral 44                | AEG                 | 04.06.2025        | 2027    | 15 961 703            | 16 807 000        | 3 120                  | 7 950        | 0                      | 0                       | 0                                     | 3.88       | 4.85         |
| ZH                                                            | Uitikon              | Leuen Waldegg (3. Etappe)               | STWE                | 01.09.2023        | 2024    | 19 103 015            | 24 944 000        | 5 236                  | 4 525        | 0                      | 0                       | 0                                     | 4.23       | 4.60         |
| ZH                                                            | Wetzikon             | Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse | AEG                 | 01.11.2017        | 2026    | 11 799 051            | 8 838 000         | 4 314                  | 4 280        | 38 625                 | 1 400                   | 37 225                                | 3.88       | 4.30         |
| ZH                                                            | Zürich               | Winterthurerstrasse 703                 | AEG/STWE            | 01.07.2021        | 2027    | 104 607 748           | 106 184 000       | 9 682                  | 17 908       | 119 096                | –98                     | 119 195                               | 4.25       | 4.04         |
| Zwischentotal: 9                                              |                      |                                         |                     |                   |         | 301 114 891           | 311 364 000       | 47 480                 | 66 689       | 157 721                | 1 302                   | 156 420                               | 3.99       | 4.46         |
| Total: 148                                                    |                      |                                         |                     |                   |         | 2 831 861 499         | 3 023 101 000     | 490 344                | 552 023      | 99 076 245             | 5 742 807               | 93 333 438                            | 3.97       | 3.86         |

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

## Anlagen

|                                                                                                                                                                                                                            | 31.12.2025           | 31.12.2024           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 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.         | 3 023 101 000        | 2 967 802 000        |
| <b>Total Anlagen</b>                                                                                                                                                                                                       | <b>3 023 101 000</b> | <b>2 967 802 000</b> |

## Käufe und Verkäufe von Grundstücken

## Käufe

| Kanton                  | Ort                | Strasse                                         | Nutzung     | Eigentums-<br>übertragung | Verkehrswert<br>in CHF |
|-------------------------|--------------------|-------------------------------------------------|-------------|---------------------------|------------------------|
| ZH                      | Zürich             | Forchstrasse 275, 277, 279                      | Wohnbauten  | 27.02.2025                | 31 115 000             |
| VD                      | Ecublens           | Avenue du Tir-Fédéral 44                        | Bauland     | 04.06.2025                | 8 576 000              |
| SO                      | Dornach            | Birsweg 10,12,14,16,18                          | Wohnbauten  | 27.06.2025                | 25 974 000             |
| ZH                      | Affoltern am Albis | Zürichstrasse 49, 51, 53, 55,<br>Marktplatz 2–5 | Gemischt    | 07.08.2025                | 28 002 000             |
| BE                      | Zollikofen         | Bernstrasse 160, 162,164                        | Kommerziell | 01.10.2025                | 47 692 000             |
| AG                      | Oftringen          | Tychbodenstrasse 1, 3, 5                        | Bauland     | 31.10.2025                | 21 409 000             |
| AG                      | Zofingen           | Brühlmatten 14a, b, c                           | Kommerziell | 31.10.2025                | 55 198 000             |
| LU                      | Schötz             | Burgalle 1, 3, 7, 9                             | Wohnbauten  | 30.10.2025                | 33 075 000             |
| LU                      | Ebikon             | Höchweidstrasse 18–34                           | Wohnbauten  | 12.12.2025                | 35 281 000             |
| <b>Total: 9 Objekte</b> |                    |                                                 |             |                           | <b>286 322 000</b>     |

Verkäufe

| Kanton                           | Ort             | Strasse                                 | Nutzung     | Eigentums-<br>übertragung                | Verkaufspreis<br>in CHF |
|----------------------------------|-----------------|-----------------------------------------|-------------|------------------------------------------|-------------------------|
| ZH                               | Zürich          | Sternenstrasse 21                       | Wohnbauten  | 30.01.2025                               | 8 800 000               |
| ZH                               | Zürich          | Albisriederstrasse 40                   | Wohnbauten  | 17.03.2025                               | 6 700 000               |
| ZG                               | Zug             | Lüssiweg 16                             | Wohnbauten  | 24.03.2024                               | 9 780 000               |
| ZH                               | Zürich          | Uetlibergstrasse 51                     | Wohnbauten  | 31.03.2025                               | 7 900 000               |
| AG                               | Lenzburg        | Kirchgasse 4 / Oberer Scheunenweg 8     | Wohnbauten  | 04.04.2025                               | 3 250 000               |
| ZH                               | Zürich          | Seebahnstrasse 141                      | Bauland     | 07.04.2025                               | 4 700 000               |
| ZH                               | Effretikon      | Rappenstrasse 2                         | Wohnbauten  | 09.04.2025                               | 5 450 000               |
| ZH                               | Wetzikon        | Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse | Bauland     | 22.04.2025 <sup>[1]</sup>                | 2 700 000               |
| LU                               | Luzern          | Grünauring 19                           | Wohnbauten  | 16.06.2025                               | 5 660 000               |
| BS                               | Riehen          | Schopfgässchen 8                        | Kommerziell | 16.06.2025                               | 9 300 000               |
| ZH                               | Dietikon        | Schöneeggstrasse 149, 151               | Wohnbauten  | 26.06.2025                               | 7 310 000               |
| GR                               | Chur            | Ringstrasse 103–107                     | Wohnbauten  | 30.06.2025                               | 10 100 000              |
| GR                               | Chur            | Kasernenstrasse 129, 131                | Wohnbauten  | 30.06.2025                               | 6 900 000               |
| SG                               | St. Gallen      | Oberstrasse 79, 81                      | Wohnbauten  | 16.07.2025                               | 3 450 000               |
| SO                               | Grenchen        | Haldenstrasse 50–54                     | Wohnbauten  | 31.07.2025                               | 8 845 000               |
| VD                               | Lausanne        | Avenue d'Ouchy 10                       | Kommerziell | 23.09.2025                               | 13 000 000              |
| VD                               | Payerne         | Route de la Vignette 3                  | Wohnbauten  | 01.10.2025                               | 5 450 000               |
| GE                               | Genf            | Rue des Savoises 19                     | Gemischt    | 08.10.2025                               | 7 300 000               |
| ZH                               | Wallisellen     | Friedenstrasse 6a, b                    | Wohnbauten  | 29.10.2025                               | 7 500 000               |
| ZH                               | Zürich          | Überlandstrasse 343, 343a               | Wohnbauten  | 03.11.2025                               | 18 500 000              |
| ZH                               | Zürich          | Bahnhofstrasse 69a                      | Kommerziell | 18.12.2025 <sup>[2]</sup>                | 149 000 000             |
| ZH                               | Zürich          | Seestrasse 324, 324a                    | Wohnbauten  | 13.11.2025                               | 6 600 000               |
| ZH                               | Uitikon         | Leuengasse 38–48                        | Wohnbauten  | 01.01.2025–<br>31.12.2025 <sup>[3]</sup> | 52 228 000              |
|                                  | Niederwangen b. |                                         |             | 01.01.2025–                              |                         |
| BE                               | Bern            | Brüggbühlstrasse 70–76                  | Wohnbauten  | 31.12.2025 <sup>[4]</sup>                | 6 560 000               |
| Total: 21 Objekte <sup>[5]</sup> |                 |                                         |             |                                          | 366 983 000             |

[1] Verkauf Teilparzelle  
[2] Geschäft mit Nahestehenden (siehe Seite 53 im Anhang)  
[3] 31 STWE und 31 EHP und 1 Motoradabstellplatz im Jahr 2025 verkauft  
[4] 10 STWE und 15 EHP im Jahr 2025 verkauft  
[5] Verkauft wurden 21 Liegenschaften, 41 STWE und eine Teilparzelle

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5 %

| Anteil in % |     |
|-------------|-----|
| Keine       | --- |
| Total       | --- |

## Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag per 31.12.2025

### Zahlungsverpflichtungen

| Art der Verpflichtung                                                       | Nutzung | Eigentums-<br>übertragung | Investition<br>(prognostiziert)<br>in CHF |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------|-------------------------------------------|
| Zahlungsverpflichtungen für Grundstückskäufe                                |         |                           |                                           |
| <b>Total Grundstückskäufe</b>                                               |         |                           | <b>200 000</b>                            |
| Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften |         |                           |                                           |
| <b>Gesamtbetrag</b>                                                         |         |                           | <b>170 051 292</b>                        |
| Zahlungsverpflichtungen aus Mietverträgen                                   |         |                           |                                           |
| <b>Gesamtbetrag</b>                                                         |         |                           | <b>98 586</b>                             |
| <b>Total Zahlungsverpflichtungen</b>                                        |         |                           | <b>170 349 878</b>                        |

### Gewährte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen

| Hintergrund                      | Sicherheit | Laufzeit             | Zinssatz | Betrag in CHF     |
|----------------------------------|------------|----------------------|----------|-------------------|
| <b>Abgelaufene Hypotheken</b>    |            |                      |          |                   |
| Finanzierung Käufe/Projekte      | Grundpfand | 6.12.2024–2.4.2025   | 2.95%    | 9 500 000         |
| Finanzierung Käufe/Projekte      | Grundpfand | 2.4.2025–14.8.2025   | 2.60%    | 10 000 000        |
| Finanzierung Käufe/Projekte      | Grundpfand | 14.8.2025–21.10.2025 | 2.50%    | 11 000 000        |
| <b>Gewährte Hypotheken</b>       |            |                      |          |                   |
| Finanzierung Käufe/Projekte      | Grundpfand | 21.10.2025–21.1.2026 | 2.50%    | 12 000 000        |
| <b>Total gewährte Hypotheken</b> |            |                      |          | <b>12 000 000</b> |

## Anteile an anderen Immobilienfonds / Immobilieninvestmentgesellschaften / -Zertifikate

### Anteile in CHF

|              |          |
|--------------|----------|
| Keine        |          |
| <b>Total</b> | <b>0</b> |

### Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Die Abschlüsse der Beteiligungen sind vollkonsolidiert.

| Sitzkanton | Firma (inklusive UID), Adresse                                                                          | Höhe der Beteiligung<br>Stimmen /<br>Kapital | Aktien- /<br>Stammkapital<br>in CHF |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|
| BS         | Schopfgässchen Immobilien AG<br>(CHE-102.998.629)<br>Schopfgässchen 8, 4125 Riehen                      | 100% / 100%                                  | 50 000                              |
| GE         | COJEST SA*<br>(CHE-101.006.448)<br>c/o Fidlex SA, Place du Molard 4, 1204 Genève                        | 100% / 100%                                  | 100 000                             |
| GE         | PATRIMONIAL SUISSE SA<br>(CHE-114.090.228)<br>c/o Fidlex SA, Place du Molard 4, 1204 Genève             | 100% / 100%                                  | 100 000                             |
| GE         | Relevisionen SA, in Liquidation**<br>(CHE-109.880.578)<br>c/o Fidlex SA, Place du Molard 4, 1204 Genève | 100% / 100%                                  | 100 000                             |
| GE         | ROCKGEST SA*<br>(CHE-102.691.875)<br>c/o Fidlex SA, Place du Molard 4, 1204 Genève                      | 100% / 100%                                  | 50 000                              |
| GE         | SP SWISPLUSS SA*<br>(CHE-112.256.676)<br>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 31.12.2025)

| Hintergrund                                        | Sicherheit | Laufzeit              | Zinssatz | Betrag in CHF      |
|----------------------------------------------------|------------|-----------------------|----------|--------------------|
| <b>Kurzfristige Hypotheken (&lt;1 Jahr)</b>        |            |                       |          |                    |
| Finanzierung Käufe/Projekte                        | Grundpfand | 23.12.2025–30.1.2026  | 0.45%    | 89 250 000         |
| Finanzierung Käufe/Projekte                        | Grundpfand | 31.12.2025–30.1.2026  | 0.58%    | 47 550 000         |
| Finanzierung Käufe/Projekte                        | Grundpfand | 29.2.2024–27.2.2026   | 1.60%    | 50 000 000         |
| Finanzierung Käufe/Projekte                        | Grundpfand | 1.12.2025–27.2.2026   | 0.66%    | 10 000 000         |
| Finanzierung Käufe/Projekte                        | Grundpfand | 29.9.2025–30.3.2026   | 0.39%    | 15 000 000         |
| Finanzierung Käufe/Projekte                        | Grundpfand | 23.12.2025–30.3.2026  | 0.35%    | 35 000 000         |
| 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 | 28.2.2025–13.8.2026   | 1.13%    | 4 300 000          |
| Finanzierung Käufe/Projekte                        | Grundpfand | 31.12.2024–31.10.2026 | 1.20%    | 4 950 000          |
| <b>Total kurzfristige Hypotheken</b>               |            |                       |          | <b>303 050 000</b> |
| <b>Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)</b>         |            |                       |          |                    |
| Finanzierung Käufe/Projekte                        | Grundpfand | 20.12.2024–31.1.2027  | 1.15%    | 50 000 000         |
| Finanzierung Käufe/Projekte                        | Grundpfand | 31.1.2024–31.1.2027   | 1.57%    | 22 000 000         |
| Finanzierung Käufe/Projekte                        | Grundpfand | 1.4.2012–31.3.2027    | 2.65%    | 900 000            |
| Finanzierung Käufe/Projekte                        | Grundpfand | 2.12.2019–16.4.2027   | 0.93%    | 1 000 000          |
| Finanzierung Käufe/Projekte                        | Grundpfand | 31.12.2024–23.7.2027  | 3.97%    | 2 542 500          |
| Finanzierung Käufe/Projekte                        | Grundpfand | 20.12.2023–19.12.2027 | 1.48%    | 30 000 000         |
| Finanzierung Käufe/Projekte                        | Grundpfand | 20.12.2023–19.12.2028 | 1.47%    | 30 000 000         |
| 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%    | 5 800 000          |
| Finanzierung Käufe/Projekte                        | Grundpfand | 27.12.2019–27.12.2029 | 0.80%    | 8 400 000          |
| Finanzierung Käufe/Projekte                        | Grundpfand | 27.12.2019–27.12.2029 | 0.80%    | 15 550 000         |
| Finanzierung Käufe/Projekte                        | Grundpfand | 30.6.2020–30.6.2030   | 0.92%    | 1 530 000          |
| Finanzierung Käufe/Projekte                        | Grundpfand | 31.10.2020–31.10.2030 | 0.92%    | 190 000            |
| Finanzierung Käufe/Projekte                        | Grundpfand | 20.12.2024–31.12.2030 | 1.17%    | 40 000 000         |
| Finanzierung Käufe/Projekte                        | Grundpfand | 6.12.2021–23.7.2027   | 3.97%    | 450 000            |
| Finanzierung Käufe/Projekte                        | Grundpfand | 30.10.2025–30.4.2027  | 1.19%    | 5 825 000          |
| Finanzierung Käufe/Projekte                        | Grundpfand | 30.10.2025–30.4.2027  | 1.19%    | 9 725 000          |
| <b>Total langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)</b>   |            |                       |          | <b>227 442 500</b> |
| <b>Langfristige Hypotheken (&gt;5 Jahre)</b>       |            |                       |          |                    |
| 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         |
| <b>Total langfristige Hypotheken (&gt;5 Jahre)</b> |            |                       |          | <b>200 000 000</b> |
| <b>Total Hypotheken</b>                            |            |                       |          | <b>730 492 500</b> |

## Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (01.01.2025–31.12.2025)

| Hintergrund                   | Sicherheit | Laufzeit              | Zinssatz | Betrag in CHF |
|-------------------------------|------------|-----------------------|----------|---------------|
| <b>Abgelaufene Hypotheken</b> |            |                       |          |               |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 20.12.2024–31.1.2025  | 1.15%    | 85 000 000    |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 18.12.2024–31.1.2025  | 1.15%    | 25 000 000    |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 23.12.2024–31.1.2025  | 1.15%    | 13 270 000    |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 31.1.2024–31.1.2025   | 1.71%    | 36 400 000    |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 31.1.2024–31.1.2025   | 1.71%    | 47 607 000    |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 23.1.2025–27.2.2025   | 1.13%    | 3 610 000     |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 20.12.2024–28.2.2025  | 1.15%    | 84 620 000    |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 31.1.2025–28.3.2025   | 1.10%    | 116 270 000   |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 31.1.2025–28.3.2025   | 0.95%    | 84 007 000    |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 28.2.2025–28.3.2025   | 1.03%    | 96 500 000    |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 28.2.2025–28.3.2025   | 0.94%    | 3 993 000     |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 4.2.2021–31.3.2025    | 1.75%    | 28 000        |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 25.4.2025–30.5.2025   | 0.83%    | 43 200 000    |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 27.12.2019–30.6.2025  | 0.80%    | 1 700 000     |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 28.3.2025–30.6.2025   | 0.69%    | 10 000 000    |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 28.3.2025–30.6.2025   | 0.69%    | 15 000 000    |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 29.8.2025–31.8.2025   | 0.45%    | 12 350 000    |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 28.3.2025–29.9.2025   | 0.67%    | 20 000 000    |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 30.6.2025–29.9.2025   | 0.41%    | 15 000 000    |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 30.6.2025–29.9.2025   | 0.41%    | 10 000 000    |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 31.8.2025–29.9.2025   | 0.45%    | 89 250 000    |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 30.9.2024–30.9.2025   | 1.24%    | 15 000 000    |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 29.9.2025–29.10.2025  | 0.45%    | 89 250 000    |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 31.10.2024–31.10.2025 | 1.07%    | 14 000 000    |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 29.10.2025–28.11.2025 | 0.45%    | 89 250 000    |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 29.10.2025–28.11.2025 | 0.67%    | 11 600 000    |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 28.11.2025–17.12.2025 | 0.67%    | 11 600 000    |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 11.12.2025–17.12.2025 | 0.60%    | 6 000 000     |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 16.12.2025–17.12.2025 | 0.60%    | 35 000 000    |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 15.10.2025–23.12.2025 | 0.35%    | 30 000 000    |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 28.11.2025–23.12.2025 | 0.45%    | 89 250 000    |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 4.2.2021–31.12.2025   | 1.00%    | 750 000       |
| Finanzierung Käufe/Projekte   | Grundpfand | 30.10.2025–31.12.2025 | 0.69%    | 4 350 000     |

## Effektive Vergütungssätze

### Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

| Vergütung                                       | Maximalsätze | Effektive Sätze | Basis                         |
|-------------------------------------------------|--------------|-----------------|-------------------------------|
| Ausgabekommission von Anteilen                  | 5.00%        | 0.60%           | Nettoinventarwert der Anteile |
| Rücknahmekommission von Anteilen                | 2.00%        | 2.00%           | Nettoinventarwert der Anteile |
| Nebenkosten effektiv bei Ausgabe von Anteilen   | 2.80%        | 0.40%           | Nettoinventarwert der Anteile |
| Nebenkosten effektiv bei Rücknahme von Anteilen | 2.80%        | 2.80%           | Nettoinventarwert der Anteile |
| Liquidationsbetreffnis                          | 0.50%        | keine           | Ausbezahlter Betrag           |

### Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Akara Funds

| Vergütung                                    | Maximalsätze | Effektive Sätze | Basis                         |
|----------------------------------------------|--------------|-----------------|-------------------------------|
| <b>Vergütungen an Fondsleitung</b>           |              |                 |                               |
| Verwaltungskommission (Management Fee)       | 1.00%        | 0.33%           | Gesamtfondsvermögen           |
| Bautreuhand, Baumanagement und Entwicklung   | 9.00%        | 3.21%           | Baukosten                     |
| Ankaufsentschädigung                         | 2.00%        | 1.42%           | Kaufpreis                     |
| Verkaufsentschädigung                        | 2.00%        | 1.34%           | Verkaufspreis                 |
| <b>Vergütungen an Dritte</b>                 |              |                 |                               |
| 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 Funds 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 Fund gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexpert/-innen überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche Personen oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexpert/-innen. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexpert/-innen ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als drei Monate ist und die Verhältnisse sich nicht wesentlich geändert haben.

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

Offene kollektive Kapitalanlagen werden zu ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, kann die Fondsleitung diese gemäss obigem Grundsatz bewerten.

Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, die nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite sukzessive dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

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

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

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

### Angaben über Angelegenheiten von bes. wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

#### Änderungen Fondsvertrag

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

Während der Berichtsperiode erfolgten keine Änderungen bei den geschäftsführenden Personen der Fondsleitung.

#### Ereignisse nach Bilanzstichtag / Sonstiges

Seit dem 1. Januar 2026 ist neu die Wincasa AG, Winterthur, für die Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung der Portfolioobjekte des Akara Funds zuständig. Dies umfasst auch die zentrale Bewirtschaftungssoftware.

Im Januar 2026 hat Jacqueline Barth, bisherige Leiterin Asset Management des Akara Funds, das Unternehmen verlassen. Die Leitung wird neu durch Andrea Biancardi und Anissa Kühni übernommen, die bereits zuvor für den Akara Fund tätig waren. Andrea Biancardi verantwortet als Head Portfoliomanagement die Umsetzung der Portfoliostrategie sowie die Performance des Portfolios, während Anissa Kühni als Head Asset Management die technischen und administrativen Belange der Portfolioobjekte führt.

Anpassung Fondsvertrag: Im Zuge der Umsetzung der neusten Bestimmungen der Selbstregulierung (AMAS Selbstregulierung 2.0) wurde der Fondsvertrag im Bereich der ESG-Bestimmungen angepasst. Der neue und jetzt aktuelle Fondsvertrag trat per 13. März 2026 in Kraft (Änderungen auf [swissfunddata.ch](http://swissfunddata.ch) publiziert am 3. Februar 2026).

Zukäufe: Am 15. Januar 2026 wurde der Kauf der Liegenschaft Hauptplatz 2+3 / Neuenkirchstrasse 6 in Ruswil (LU) beurkundet. Die Eigentumsübertragung fand am selben Tag statt. Die Eigentumsübertragungen der im Jahr 2025 beurkundeten Geschäftsliegenschaft Rue de Genève 104+106+108 in Thônex (GE) sowie der Wohnliegenschaft Kreuzbuchstrasse 33b+35bcd in Luzern (LU) werden Mitte 2026 stattfinden.

Verkäufe: Die Eigentumsübertragungen der im Jahr 2025 beurkundeten Wohnliegenschaften Chemin de la Vulliette 18 in Lausanne (VD), Oberseenerstrasse 35 in Winterthur (ZH) und Rotwandstrasse 51 in Zürich (ZH) fanden am 22. Januar, 29. Januar und 25. Februar 2026 statt. Am 16. Januar 2026 fand die Eigentumsübertragung einer bereits im Geschäftsjahr 2025 beurkundeten Stockwerkeinheit in der Liegenschaft Bruggbühlstrasse 70–76 in Niederwangen (BE) statt. Am 23. Februar 2026 fand die Beurkundung einer weiteren Stockwerkeinheit ebendieser Liegenschaft statt. Die Eigentumsübertragung erfolgte am gleichen Tag. Am 21. Januar und 2. März 2026 wurde je ein Verkauf sowie am 18. März 2026 zwei weitere Verkäufe von Stockwerkeinheiten in der Liegenschaft «Leandro» in Uitikon-Waldegg (ZH) beurkundet. Die Eigentumsübertragungen fanden jeweils am gleichen Tag statt.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2025 und dem Datum des Kurzberichts der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft der vorliegenden Jahresrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Fonds per 31. Dezember 2025 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

#### **Geschäfte mit nahestehenden Personen**

Im Dezember 2025 wurden mit der Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich, einer Schwestergesellschaft der Fondsleitung des Akara Funds, ein Verkaufsvertrag für eine Geschäftsliegenschaft in der Stadt Zürich sowie zwei Kaufverträge für je eine Wohnliegenschaft in der Stadt Luzern und eine Geschäftsliegenschaft in Thônex (GE) unterzeichnet (Asset Swap). Während der Verkauf des Objekts in der Stadt Zürich (Bahnhofstrasse 69a) im Dezember 2025 vollzogen wurde, ist die Eigentumsübertragung der beiden Objekte in Luzern und in Thônex für Mitte 2026 geplant. Die daraus resultierende Forderung von CHF 120 Mio. aus der noch nicht vollzogenen Eigentumsübertragung der beiden Liegenschaften ist in den sonstigen Vermögenswerten enthalten. Alle drei Transaktionen wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen und eine Ausnahmebewilligung der FINMA hierfür liegt vor. Im Übrigen wurden während der Berichtsperiode keine Übertragungen von Immobilienwerten auf nahestehende Personen bzw. von nahestehenden Personen vorgenommen.

#### **Einhaltung der Anlagebeschränkungen**

Die Fondsleitung bestätigt, dass der Akara 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

29. Januar 2026

### Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2025

#### 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 31.12.2025 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 immobilisenspezifische 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 148 Objekte im Portfolio des Akara Swiss Diversity Property Fund PK. Im Berichtszeitraum vom 01.07.2025 bis 31.12.2025 wurden sechs Liegenschaften akquiriert und neun Liegenschaften verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertungsrunde wurden 18 Liegenschaften besichtigt, die neun 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 31.12.2025 bei 2.62%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungssatz liegt per 31.12.2025 bei 2.69%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios des Akara Swiss Diversity Property Fund PK per 31.12.2025 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 3'023'101'000 bewertet.

| Portfolio                                      | Anzahl<br>Liegenschaften | Marktwert<br>(CHF) | Gewichteter<br>Diskontierungssatz<br>(real) | Gewichteter<br>Kapitalisierungssatz<br>(real) |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Akara Swiss<br>Diversity Prop-<br>erty Fund PK | 148                      | 3'023'101'000      | 2.62%                                       | 2.69%                                         |

### 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  
Director

## Bericht der Prüfgesellschaft



**KPMG AG**  
Badenerstrasse 172  
Postfach  
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31  
kpmg.ch

KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGENGESETZLICHEN 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 2025, 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 beigelegte Jahresrechnung dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag mit Anhang.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch 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


**Akara Swiss Diversity Property Fund PK**

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen  
Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung 2025

oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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 für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen 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 2025

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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat der Fondsleitung auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

KPMG AG

Jakub Pesek  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Michael Stamm  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 20. März 2026

#### Beilage:

- Jahresrechnung bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2025, 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)



Foto: Zürich, Moosstrasse 39



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](mailto: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 13. März 2026

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.....                                                                    | 18 |
| C. Anlagebeschränkungen.....                                                                                | 19 |
| IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten..... | 20 |
| V. Vergütungen und Nebenkosten .....                                                                        | 24 |
| VI. Rechenschaftsablage und Prüfung .....                                                                   | 28 |
| VII. Umstrukturierung und Auflösung .....                                                                   | 30 |
| Anhang zum Fondsvertrag.....                                                                                | 34 |
| 1. Informationen über die Fondsleitung.....                                                                 | 35 |
| 2. Übertragung von Teilaufgaben der Fondsleitung .....                                                      | 37 |
| 3. Informationen über die Depotbank .....                                                                   | 38 |
| 4. Informationen über Dritte .....                                                                          | 39 |
| 5. Verkaufsrestriktionen .....                                                                              | 40 |
| 6. Weitere Informationen .....                                                                              | 41 |
| 7. Nachhaltigkeitspolitik.....                                                                              | 47 |



**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 Anlegern<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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 eine nachhaltige Anlagepolitik.

Die nachhaltige Anlagepolitik strebt an, das Netto-Null-Ziel anhand der in der Schweiz geltenden gesetzlichen Vorgaben bis spätestens 2050 in Bezug auf Treibhausgasemissionen zu erreichen sowie die Aspekte der Nachhaltigkeit in den gesamten Anlageprozess miteinzubeziehen und entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften umzusetzen.

Durch die Anwendung der Nachhaltigkeitsansätze **Klima-Ausrichtung** und **ESG-Integration** setzt der Immobilienfonds eine insgesamt nachhaltige Anlage des Vermögens um. Die Nachhaltigkeitsansätze beziehen sich auf das gesamte Liegenschaftenportfolio (100%) des Immobilienfonds (d.h. Zukäufe und bestehende Liegenschaften).

Durch die Anwendung dieser Anlageansätze im Rahmen der Anlagepolitik verträgt sich der Immobilienfonds über die finanziellen Ziele hinaus mit den Nachhaltigkeitszielen (Verträglichkeit).

### **Klima-Ausrichtung**

Die Fondsleitung verfolgt das Ziel, bis spätestens 2050 Netto-Null in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung zu erreichen. Dabei wird die Einhaltung eines CO<sub>2</sub>-Absenkpfad angestrebt, welcher dem 1.5 Grad Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie vom Schweizer Bundesrat angestrebten Netto-Null Ziel entspricht. Das langfristige Ziel 2050 wird durch Zwischenziele 2030 und 2040 ergänzt.

Der Fokus liegt vor allem bei der Reduktion der Treibhausgasemissionen nach Scope 1 und Scope 2 gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol<sup>2</sup> (GHG Protocol). Beim GHG Protocol handelt es sich um den weltweit meistverwendeten Standard zur Bilanzierung von Treibhausgasemissionen.

- Scope 1 Emissionen beziehen sich auf direkte Emissionen, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden (z.B. Heizöl, Erdgas).
- Scope 2 Emissionen umfassen die indirekten Emissionen, die zur Liegenschaft geführt werden (z.B. Fernwärme, Allgemeinstrom).
- Scope 3 Emissionen beinhalten verschiedene vor- und nachgelagerte Emissionen (z.B. Emissionen aus Gebäudeerstellung und Mieterstrom/-energie).

Die Scope 3 Emissionen, die sich auf die von der Mieterschaft selbst kontrollierten Betriebsmittel beziehen, werden nur dann gemessen und dokumentiert, wenn die Fondsleitung entsprechende Daten von der Mieterschaft erhält (z.B. Mieterstrom).

---

<sup>2</sup> <https://ghgprotocol.org/>

Die Verbrauchswerte für Heizgas, Fernwärme, Elektrizität, Wasser sowie Heizöl werden via Verbrauchsrechnung der Energielieferanten durch den von der Fondsleitung beauftragten Dienstleister (z.B. iccon AG, swenex - swiss energy exchange Ltd, Enerprice AG) erhoben. In Einzelfällen werden die Verbrauchswerte durch die Abfrage bei der Mieterschaft erhoben.

## ESG-Integration

Mit der **ESG-Integration** werden bei der Auswahl und Verwaltung der Anlagen ökologische (**E**nvironmental) und soziale (**S**ocial) Kriterien sowie Aspekte einer verantwortungsvollen Unternehmensführung (**G**overnance), die sog. **ESG-Kriterien** in allen Phasen des Lebens- und Investitionsprozesses von Immobilien (Akquisition von Bestandsimmobilien, Projektentwicklungen, Bau-, Umbau- und Sanierungsprojekte, Portfolio- und Asset Management) berücksichtigt. Durch die Anwendung der ESG-Integration fördert der Immobilienfonds die Umsetzung seiner Klimaziele (**E**nvironmental) sowie darüber hinaus Ziele, welche nicht in einem direkten Zusammenhang mit den Klimazielen stehen wie z.B. Mieterzufriedenheit (**S**ocial).

Indem sich der Immobilienfonds dem ESG-Integrationsansatz verpflichtet, sollen die Liegenschaften im gesamten (100 %) Portfolio entlang des Lebenszyklus der Immobilien systematisch und kontinuierlich hinsichtlich ESG-Kriterien optimiert werden.

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

### Environment (E): Dekarbonisierungsmassnahmen

- **CO<sub>2</sub>-Absenkpfad:** Es wird für jede Liegenschaft (auch für alle Zukäufe) ein CO<sub>2</sub>-Absenkpfad durch externe Nachhaltigkeitsspezialisten erstellt, der sich auf den betrieblichen Energieverbrauch und den Energiemix in den Liegenschaften konzentriert. Um den CO<sub>2</sub>-Absenkpfad in den Kontext der internationalen Klimaziele zu stellen, wird aktuell die Referenzkurve des Carbon Risk Real Estate Monitor<sup>3</sup> (CRREM) für den 1.5-Grad-Klimapfad für Immobilien in der Schweiz (gewichtet nach Nutzungsverteilung im Portfolio) verwendet. Mit Hilfe des CO<sub>2</sub>-Absenkpfaades sollen Verbesserungspotenziale identifiziert sowie gezielte objektspezifische Massnahmen abgeleitet werden. Ziel ist es, die Treibhausgasemissionen bis spätestens 2050 auf Netto-Null 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 Energieträgermix soll bis 2050 zu rund 80 Prozent aus erneuerbaren Energien bestehen. Die Ziele und Zwischenziele des Immobilienfonds sind im jährlichen Nachhaltigkeitsreporting im Rahmen der Jahresberichterstattung<sup>4</sup> enthalten.
- **Nachhaltige Investitionsplanung:** Für alle Liegenschaften im Immobilienfonds liegen Businesspläne mit dezidierten Instandsetzungsplänen sowie dem aktuellen CO<sub>2</sub> Ausstoss

<sup>3</sup> <https://crrem.org/crrem-pathways/>

<sup>4</sup> [https://spssolutions.swiss/fileadmin/files/bilder/Akara\\_Diversity\\_PK/Geschaeftsberichte/Jahresbericht\\_2024\\_ADPK\\_de.pdf](https://spssolutions.swiss/fileadmin/files/bilder/Akara_Diversity_PK/Geschaeftsberichte/Jahresbericht_2024_ADPK_de.pdf)

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 CO<sub>2</sub>-Ausstoss am oder im Gebäude verringern.
- Betriebsoptimierungen: Die Betriebsoptimierung zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Bestandesimmobilien durch ausgewählte kurz- und langfristige Massnahmen zu verbessern.
- Umweltrelevante Kennzahlen: Um die Transparenz zu erhöhen und eine konstante Kontrolle der Treibhausgasemissionen und des Energieverbrauches zu gewährleisten, erfolgt eine jährliche Erhebung und Publikation der folgenden umweltrelevanten Kennzahlen.
  - Abdeckungsgrad
  - Energieträgermix
  - Energieverbrauch
  - Energieintensität
  - Treibhausgasemissionen
  - Intensität von Treibhausgasemissionen

Die umweltrelevanten Kennzahlen werden anhand der aktuellen REIDA-Methodik<sup>5</sup> gemäss den AMAS-Richtlinien (Asset Management Association Switzerland) berechnet. REIDA (Real Estate Investment Data Association) hat das Ziel, schweizweit transparente Vergleichsmöglichkeiten für die Bemessung von CO<sub>2</sub>-Emissionen von Liegenschaften zu schaffen. Hierzu bietet REIDA eine Plattform, auf der Standards bezüglich Konvertierungsfaktoren und Methodik zur Berechnung gesetzt werden.

### **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 Jahresberichterstattung<sup>6</sup>. Das Nachhaltigkeitsreporting dokumentiert den Fortschritt bei der Zielerreichung anhand des CO<sub>2</sub>-Absenkpades und der umweltrelevanten Kennzahlen. Ausserdem werden die Ergebnisse aus

<sup>5</sup> [www.reida.ch/index.php/co2-benchmark](http://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark)

<sup>6</sup> [https://spssolutions.swiss/fileadmin/files/bilder/Akara\\_Diversity\\_PK/Geschaeftsberichte/Jahresbericht\\_2024\\_ADPK\\_de.pdf](https://spssolutions.swiss/fileadmin/files/bilder/Akara_Diversity_PK/Geschaeftsberichte/Jahresbericht_2024_ADPK_de.pdf)

den ESG-Ratings- und Benchmarks sowie zentrale Erkenntnisse aus der Mieterumfrage offengelegt.

- ESG-Benchmarking: Die jährliche Bewertung der ESG-Performance im Immobilienportfolio mittels GRESB<sup>7</sup> stellt ein umfassende Nachhaltigkeitsrating des Immobilienfonds dar. Ziel der aktuellen GRESB-Teilnahme ist die Umsetzung von Massnahmen zur kontinuierlichen Verbesserung des Portfolios.
- PRI-Rating<sup>8</sup>: 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 und Zielen, 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

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.

<sup>7</sup> <https://www.gresb.com/nl-en/>.

<sup>8</sup> <https://www.unpri.org/>.



**Ziff. 5**

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

## **B. Anlagetechniken und -instrumente**

### **§10 Aufnahme und Gewährung von Krediten, Belastung der Grundstücke**

**Ziff. 1**

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

**Ziff. 2**

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

**Ziff. 3**

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

**Ziff. 4**

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

**Ziff. 5**

Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

**Ziff. 6**

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

**Ziff. 7**

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



## C. Anlagebeschränkungen

### §11 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

#### **Ziff. 1**

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

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

#### **Ziff. 2**

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

#### **Ziff. 3**

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

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



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

### §12 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

#### **Ziff. 1**

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

#### **Ziff. 2**

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

#### **Ziff. 3**

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

#### **Ziff. 4**

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

#### **Ziff. 5**

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



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

#### **Ziff. 6**

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

#### **Ziff. 7**

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

#### **Ziff. 8**

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

#### **Ziff. 9**

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

### **§13 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel**

#### **Ziff. 1**

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

#### **Ziff. 2**

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

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

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

### **Ziff. 3**

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 12 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, 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 13. März 2026 in Kraft. Er ersetzt den Fondsvertrag vom 9. Januar 2024.

### **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 9. März 2026.

#### **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](http://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.

### 2.2 Liegenschaftsbuchhaltung und - Bewirtschaftung, Bewirtschaftungssoftware

Die kaufmännische Immobilienbewirtschaftung (zentrales Rechnungswesen, Datenadministration, zentrale Bewirtschaftungssoftware) sowie die technische Liegenschaftsbewirtschaftung ist vorwiegend an die Wincasa AG, Winterthur, delegiert. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung Swiss Prime Site Solutions AG und der Wincasa AG abgeschlossener Vertrag.

### 2.3 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 %<br>(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:                                                                                                                                                                                                    |                 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Berechnung der Nettoinventarwerte, die Fondsbuchhaltung und die Steuerberechnungen für den Immobilienfonds;</li><li>• Führung der Buchhaltung der Fondsleitung;</li><li>• Betrieb der IT-Infrastruktur der Fondsleitung.</li></ul> |                 |
| 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](http://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 Anlagepolitik

Die Fondsleitung verfolgt eine nachhaltige Anlagepolitik.

Die nachhaltige Anlagepolitik strebt an, das Netto-Null-Ziel anhand der in der Schweiz geltenden gesetzlichen Vorgaben<sup>9</sup> bis spätestens 2050 in Bezug auf Treibhausgasemissionen zu erreichen sowie die Aspekte der Nachhaltigkeit in den gesamten Anlageprozess miteinzubeziehen und entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften umzusetzen.

Durch die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Nachhaltigkeitsansätze **Klima-Ausrichtung** und **ESG-Integration** setzt der Immobilienfonds eine insgesamt nachhaltige Anlage des Vermögens um. Die Nachhaltigkeitsansätze beziehen sich auf das gesamte Liegenschaftsportfolio (100%) des Immobilienfonds (d.h. Zukäufe und bestehende Liegenschaften). Durch die Anwendung dieser Anlageansätze im Rahmen der Anlagepolitik verträgt sich der Immobilienfonds über die finanziellen Ziele hinaus mit den Nachhaltigkeitszielen (Verträglichkeit)<sup>10</sup>

### Nachhaltigkeitsansätze

#### Klima-Ausrichtung

Die Fondsleitung verfolgt den Klima-Ausrichtungsansatz, wobei die gesetzliche Zielvorgabe des Bundes Netto-Null bis spätestens 2050 in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung angestrebt wird.

Dabei wird die Einhaltung eines CO<sub>2</sub>-Absenkpades angestrebt, welcher dem 1.5 Grad Ziel des Pariser Klimaabkommens<sup>11</sup> sowie vom Schweizer Bundesrat angestrebten Netto-Null Ziel entspricht. Das langfristige Ziel 2050 wird durch Zwischenziele 2030 und 2040 ergänzt.

Durch die Anwendung des Nachhaltigkeitsansatzes **Klima-Ausrichtung** zielt die Fondsleitung auf die Verringerung des ökologischen Fussabdrucks, indem vor allem die Treibhausgasemissionen des Portfolios mittels konkreter Ziele über die Zeit reduziert werden.

Die Verringerung der Treibhausgasemissionen über das gesamte Portfolio erfolgt durch Dekarbonisierungsmassnahmen. Dazu definiert die Fondsleitung einen Absenkpfad für Treibhausgasemissionen (CO<sub>2</sub>-Absenkpfad) bis 2050. Zur Reduktion der Emissionsintensität des Immobilienportfolios werden der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen in Bezug

<sup>9</sup> Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit (KIG), [www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2023/655/de](http://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2023/655/de).

<sup>10</sup> AMAS Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug vom 29.04.2024 - (Version 2.2), Stand am 18.09.2025, <https://www.am-switzerland.ch/de/themen/sustainable-finance/selbstregulierung-sustainable-finance/selbstregulierung-version-2-2>

<sup>11</sup> Klimaübereinkommen von Paris, [www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2017/619/de](http://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2017/619/de).

auf den Betrieb der Liegenschaften regelmässig gemessen. Dies erfolgt, soweit die Fondsleitung als Vermieterin auch für die Bereitstellung der Betriebsmittel verantwortlich ist

Die Umsetzung von Dekarbonisierungsmassnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und Förderung von erneuerbaren Energien erfolgt bei Bestandsliegenschaften laufend sowie im Rahmen von Bau- und Sanierungstätigkeiten. Die Einhaltung des CO<sub>2</sub>-Absenkpades (Ziel Netto-Null 2050) wird hauptsächlich durch die nachfolgenden Massnahmen angestrebt.

- Ersatz von fossilen Heizungsanlagen durch fossil-freie Heizungsanlagen
- Energetische Verbesserung der Gebäudehülle
- Installation von Photovoltaikanlagen
- Betriebliche Energieoptimierungen

Der Abdeckungsgrad der Klima-Ausrichtung bezieht sich auf 100% des Immobilienportfolios und die Berichterstattung erfolgt im Jahresbericht des Immobilienfonds.

Für weitere Informationen wird auf Abschnitt «7.2.1 Environment (E): „Dekarbonisierungsmassnahmen“ verwiesen.

## ESG-Integration

Mit der ESG-Integration werden bei der Auswahl und Verwaltung der Anlagen ökologische (**E**nvironmental) und soziale (**S**ocial) Kriterien sowie Aspekte einer verantwortungsvollen Unternehmensführung (**G**overnance), die sog. ESG-Kriterien in allen Phasen des Lebens- und Investitionsprozesses von Immobilien (Akquisition von Bestandsimmobilien, Projektentwicklungen, Bau-, Umbau- und Sanierungsprojekte, Portfolio- und Asset Management) berücksichtigt. Durch die Anwendung der ESG-Integration fördert der Immobilienfonds die Umsetzung seiner Klimaziele (**E**nvironmental) sowie darüber hinaus Ziele, welche nicht in einem direkten Zusammenhang mit den Klimazielen stehen wie z.B. Mieterzufriedenheit (**S**ocial).

Indem sich der Immobilienfonds dem ESG-Integrationsansatz verpflichtet, sollen die Liegenschaften im gesamten (100 %) Portfolio entlang des Lebenszyklus der Immobilien systematisch und kontinuierlich hinsichtlich ESG-Kriterien optimiert werden.

## 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 enthalten spezifische ESG-Kriterien. Dabei werden Kriterien des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)<sup>12</sup> verwendet wie z.B. Nutzung erneuerbarer Energien und Bausubstanz für den Bereich Umwelt so-wie Sicherheit und Komfort für den Bereich Soziales. In sämtlichen Akquisitionsprozessen sind umfassende Due Diligence Checklisten mit ESG-Kriterien fest integriert und werden berücksichtigt.

<sup>12</sup> <https://www.snbs-hochbau.ch/>.

Im Rahmen der Due Diligence bei potenziellen Zukäufen wird vor allem der zur Wärmeerzeugung eingesetzte Energieträger beurteilt. Handelt es sich dabei um einen fossilen Energieträger, werden marktgerechte Kosten für dessen Ersatz durch eine nicht-fossile Alternative in die Bewertung einbezogen und entsprechend budgetiert.

Neben der Wärmeerzeugung wird auch die Gebäudehülle überprüft. Alter und verbleibende Lebensdauer von Fassade, Dach und Fenstern werden analysiert, Sanierungen entsprechend eingeplant. Der geeignete Zeitpunkt für entsprechende Sanierungen wird neben der technischen Lebensdauer auch von wirtschaftlichen Überlegungen mitbestimmt.

In Punkto Sicherheit werden vor allem Grundrissgestaltung und Aussenräume sowie die Beleuchtung für eine sichere Nutzung geprüft. Um einen hohen Nutzerkomfort zu erzielen werden u.a. die Tageslichtverhältnisse und der Schallschutz beurteilt.

### Gebäude-Zertifizierungen

#### **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 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, um die Qualität einer Immobilie in Bezug auf ihre Nachhaltigkeitseigenschaften zu bewerten. Dies umfasst eine Gebäude-Zertifizierung mittels anerkannten marktüblichen Nachhaltigkeitslabeln und Zertifikaten von Drittanbietern, wie z.B. Minergie, SNBS, SGNI<sup>13</sup>. Bei der Konzeption, Planung und Realisierung von Neu- und Ersatzneubauten ist das Ziel, möglichst viele Kriterien des SNBS (oder anderen anerkannten Nachhaltigkeitsstandard) zu erfüllen und anschliessend eine Zertifizierung auf einem entsprechend hohen Niveau zu erwirken.

Bei Entwicklungen im Bestand wird eine Zertifizierung nach Minergie oder SGNI angestrebt. Eine SGNI-Zertifizierung basiert auf dem international anerkannten DGNB-System. Der SGNI-Standard bietet eine flexiblere und praxisnähere Bewertungsgrundlage für Bestandsobjekte im Vergleich zum SNBS. Eine SGNI-Zertifizierung ermöglicht u.a. eine differenzierte Betrachtung der vorhandenen Substanz sowie der geplanten Optimierungsmassnahmen und ist daher für nachhaltige Entwicklungen im Bestand geeigneter und realistischer umsetzbar.

Die relevanten Daten und Nachweise für eine Zertifizierung (z.B. Energiekennzahlen, Materialnachweise, Planungsunterlagen etc.) werden in der Regel von Planern, Totalunternehmern (TU) oder spezialisierten Nachhaltigkeitsberatern geliefert, die direkt in die Projektabwicklung eingebunden sind.

---

<sup>13</sup> Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft ([www.sgni.ch/](http://www.sgni.ch/)).

### *Bestand*

Die Fondsleitung strebt an nur in ausgewählten Einzelfällen Bestandesliegenschaften zu zertifizieren, um die Transparenz zu erhöhen und gegebenenfalls Erkenntnisse und Massnahmen auf das weitere Portfolio auszurollen. Für einzelne spezifische Bestandsimmobilien (z.B. hoher Flächenanteil, Komplexität, Optimierungspotential) erfolgt daher eine Gebäude-Zertifizierung zur Bewertung der Nachhaltigkeitseigenschaften. Bei der Zertifizierung im Bestand liegt der Fokus überwiegend auf dem System DGNB GiB (Gebäude im Betrieb). Das System DGNB GiB basiert auf einem Managementansatz mit Zielvorgaben und fördert im Rahmen des kontinuierlichen Verbesserungsprozesses (Plan - Do - Check - Act) eine Optimierung der Liegenschaften über den Lebenszyklus. Eine Re-Zertifizierung kann in einem wiederkehrenden Turnus durchgeführt werden.

### **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 „7.2 „Nachhaltigkeitsziele und Nachhaltigkeits-Metriken““ hier-nach beschrieben) umgesetzt.

## **7.2. Nachhaltigkeitsziele und Nachhaltigkeits-Metriken**

### **7.2.1 Environment (E): Dekarbonisierungsmassnahmen**

Die Fondsleitung verfolgt das Ziel bis spätestens 2050 (Netto-Null) in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung. Dabei wird die Einhaltung eines CO<sub>2</sub>-Absenkpfadest angestrebt, welcher dem 1.5 Grad Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie vom Schweizer Bundesrat angestrebten Ziel Netto-Null bis spätestens 2050 entspricht.

Der Fokus liegt vor allem bei der Reduktion der Treibhausgasemissionen nach Scope 1 und Scope 2 gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)<sup>14</sup>. Beim GHG Protocol handelt es sich um den weltweit meistverwendeten Standard zur Bilanzierung von Treibhausgasemissionen.

- Scope 1 Emissionen beziehen sich auf direkte Emissionen, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden (z.B. Heizöl, Erdgas).
- Scope 2 Emissionen umfassen die indirekten Emissionen, die zur Liegenschaft geführt werden (z.B. Fernwärme, Allgemeinstrom).
- Scope 3 Emissionen beinhalten verschiedene vor- und nachgelagerte Emissionen (z.B. Emissionen aus Gebäudeerstellung und Mieterstrom/-energie).

Die Scope 3 Emissionen, die sich auf die von der Mieterschaft selbst kontrollierten Betriebsmittel beziehen, werden nur dann gemessen und dokumentiert, wenn die Fondsleitung entsprechende Daten von der Mieterschaft erhält (z.B. Mieterstrom).

<sup>14</sup> <https://ghgprotocol.org/>.

## Datenquellen

Die Verbrauchswerte für Heizgas, Fernwärme, Elektrizität, Wasser sowie Heizöl werden via Verbrauchsrechnung der Energielieferanten durch den von der Fondsleitung beauftragten Dienstleister (z.B. iccon AG, swenex - swiss energy exchange Ltd) erhoben. In Einzelfällen werden die Verbrauchswerte durch die Abfrage bei der Mieterschaft oder Energielieferanten erhoben.

- 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. Dabei werden aus der langfristigen Zielsetzung die 10-Jahres-Investitionsplanung ergänzt sowie die nachgelagerten Sanierungsmassnahmen, welche auf Grund der Lebensdauer der Bauteile bis ins Jahr 2050 abzusehen sind, berücksichtigt.

Um den CO2-Absenkpfad in den Kontext der internationalen Klimaziele zu stellen, wird aktuell die Referenzkurve des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM<sup>15</sup>) für den 1.5-Grad-Klimapfad für Immobilien in der Schweiz (gewichtet nach Nutzungsverteilung im Portfolio) verwendet.

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 (im Vergleich zum vorindustriellen Niveau), zur Verfügung. Mithilfe des CRREM können die CO2-Emissionen eines Gebäudes während der Nutzungsphase kontinuierlich gemessen und mit den Reduktionszielen verglichen und bewertet werden.

Aktuell ist die Entwicklung eines Schweizer Zielpfades für den Sektor Gebäude gemäss dem Schweizerischen Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit (KIG) in Bearbeitung. Die Fondsleitung beobachtet den Entwicklungsprozess und strebt perspektivisch eine Orientierung an den für die Schweiz spezifischen Zielpfaden an.

Mit Hilfe des CO2-Absenkpfaades 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-Absenkpfaades schrittweise in die Objektstrategien jeder einzelnen Liegenschaft integriert.

---

<sup>15</sup> <https://crrem.org/crrem-pathways/>

Die Erreichung des Netto-Null-Ziels bis 2050 setzt voraus, dass auch Scope 2 Emissionen (zugekaufte Energie wie Strom oder Fernwärme) bis 2050 auf Netto-Null reduziert werden. Die CO<sub>2</sub>-Bilanz der zugekauften Energie kann nur bedingt durch die Verwaltung des Immobilienportfolios selbst beeinflusst werden. Bei der Berechnung des CO<sub>2</sub>-Absenkpades wird angenommen, dass alle Anbieter externer Energien wie Strom und Fernwärme den Zielen des Bundes für eine CO<sub>2</sub>-neutralen Energieproduktion nachkommen und ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen reduzieren oder kompensieren.

Der CO<sub>2</sub>-Absenkpfad wird jährlich aktualisiert und im Jahresbericht des Immobilienfonds publiziert.

- Nachhaltige Investitionsplanung: Für alle Liegenschaften im Immobilienfonds liegen Businesspläne mit dezidierten Instandsetzungsplänen sowie dem aktuellen CO<sub>2</sub> 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. Der Wechsel zu erneuerbaren Energien erfolgt am Ende der Lebensdauer eines Wärmeerzeugers nach einer Analyse in Abstimmung mit der Objektstrategie des Asset Managers.
- Substitutionsmassnahmen: Investitionen in zusätzliche Anlagen oder Massnahmen, die den CO<sub>2</sub>-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 (wie z.B. Ersatz emissionsbehafteter Strommix des öffentlichen Netzes durch emissionsfreien PV-Strom (Strom aus Photovoltaik-Anlagen) oder Seewassernutzung).
- 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, defekte Heizungsventile etc.), Einkauf von Bio- anstelle von Erdgas, etc.

## Zielsetzungen

Ziel ist es, die Treibhausgasemissionen bis spätestens 2050 auf Netto-Null 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 Energieträgermix soll bis 2050 zu rund 80 Prozent aus erneuerbaren Energien bestehen.

Ziel 2050:

- Scope 1+2: -100% kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF\*/Jahr (Basisjahr 2021)
- Anteil erneuerbare Energie 80%

Zwischenziel 2030:

- Scope 1+2: - 50% kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF\*/Jahr (Basisjahr 2021)

Zwischenziel 2040:

- Scope 1+2: - 80% kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF\*/Jahr (Basisjahr 2021)

\* Energiebezugsfläche

Es besteht keine Gewähr, dass der Immobilienfonds das Netto-Null-Ziel bis zum Jahr 2050 oder eines der Zwischenziele tatsächlich erreicht.

Für Scope 3 Emissionen (Fokus Erstellung) wurden keine Ziele definiert. Die Fondsleitung wird hierzu die Marktentwicklung und die Datenverfügbarkeit beobachten und allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt die Ziele für Scope 3 Emissionen definieren. Zur Reduzierung der Scope 3 Emissionen implementiert die Fondsleitung bereits, sofern technisch und wirtschaftlich möglich, qualitativ orientierte Massnahmen beispielsweise:

- Verdichtung im Bestand (z.B. Aufstockungen, Anbauten)
- Förderung von Nutzungsflexibilität und Kreislaufwirtschaft
- Bevorzugung von nachhaltigen Materialien und ressourcenschonender Bauweisen

Die Ziele und Zwischenziele des Immobilienfonds werden im jährlichen Nachhaltigkeitsreporting im Rahmen der Jahresberichterstattung<sup>14</sup> ausgewiesen.

### **Umweltrelevante Kennzahlen**

Um die Transparenz zu erhöhen und eine konstante Kontrolle der Treibhausgasemissionen und des Energieverbrauches zu gewährleisten, erfolgt eine jährliche Erhebung und Publikation der folgenden umweltrelevanten Kennzahlen.

- Abdeckungsgrad
- Energieträgermix
- Energieverbrauch
- Energieintensität
- Treibhausgasemissionen
- Intensität von Treibhausgasemissionen

Die umweltrelevanten Kennzahlen werden anhand der aktuellen REIDA-Methodik<sup>16</sup> gemäss den AMAS-Richtlinien (Asset Management Association Switzerland) berechnet. REIDA (Real Estate Investment Data Association) hat das Ziel, schweizweit transparente Vergleichsmöglichkeiten für die Bemessung von CO<sub>2</sub>-Emissionen von Liegenschaften zu schaffen. Hierzu bietet REIDA eine Plattform, auf der Standards bezüglich Konvertierungsfaktoren und Methodik zur Berechnung gesetzt werden.

Die Fondsleitung verfügt nicht über die vollständigen Energiedaten von allen Bestandsimmobilien des Immobilienfonds. Der Abdeckungsgrad für den Immobilienfonds, d.h. der Anteil der Bestandsimmobilien des Immobilienfonds, für welchen Energieverbrauchsdaten (gemessen) vorhanden sind, liegt bei rund 87% gemäss der REIDA-Berechnung Dezember 2025. Der erreichte Abdeckungsgrad für spätere Perioden wird in der jährlichen Berichterstattung offengelegt.

Der Energieverbrauch für die Wärme/Kühlung und Allgemeinstrom für Gebäudeanlagen wird in Kilowattstunden (kWh) gemessen. Die Energieintensität berechnet sich, indem der Energieverbrauch durch die massgebliche Fläche geteilt wird ( $\text{kWh/m}^2_{\text{EBF}}$ ).

Die Berechnung der Treibhausgasemissionen erfolgt als CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>e). Die Treibhausgasemissionen werden berechnet durch die Multiplikation der Energieverbräuche mit energiespezifischen Emissionsfaktoren. Die Intensität ergibt sich aus den Treibhausgasemissionen geteilt durch die massgebliche Fläche ( $\text{kgCO}_2\text{e/m}^2_{\text{EBF}}$ ).

### Überprüfung Zielerreichung

Um den Fortschritt bei der Erreichung der definierten Ziele verlässlich zu messen und rechtzeitig auf Veränderungen reagieren zu können, werden sowohl die aktuellen effektiv gemessenen Emissionen jährlich erhoben (umweltrelevante Kennzahlen) und der Absenkpfad jeweils gemäss der aktuellen Investitionsplanung (10-Jahresplanung) angepasst sowie jährlich im Jahresbericht des Immobilienfonds offengelegt. Auf diese Weise entsteht Transparenz über die erzielten Fortschritte und es wird die strategische Ausrichtung auf ein Portfolio unterstützt, das das Netto-Null-Ziel des Bundes bis 2050 anstrebt.

### 7.2.2 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.

### 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

<sup>16</sup> [www.reida.ch/index.php/co2-benchmark](http://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark).

der Zufriedenheit abgeleitet. Diese Massnahmen werden im engen Austausch zwischen Asset Management und Bewirtschaftung zu einem Katalog zusammengefasst und laufend umgesetzt.

### **7.2.3 Governance (G): Verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung**

Im Rahmen der Jahresberichterstattung 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)<sup>17</sup> teil. Dabei analysiert und vergleicht GRESB Immobilienanlageprodukte auf Basis standardisierter ESG-Kriterien. Ausserdem ist die Fondsleitung UNPRI (UN Principles for Responsible Investment)<sup>18</sup> 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.

- Nachhaltigkeitsreporting: Die Anlegerinnen und Anleger erhalten jährlich ein Nachhaltigkeitsreporting über die Nachhaltigkeitsperformance sowie Ziele und Zwischenziele des Immobilienfonds als Bestandteil der Jahresberichterstattung<sup>19</sup>. Das Nachhaltigkeitsreporting dokumentiert den Fortschritt bei der Zielerreichung anhand des CO2-Absenkpades und der umweltrelevanten Kennzahlen. Ausserdem werden die Ergebnisse aus den ESG-Ratings- und Benchmarks sowie zentrale Erkenntnisse aus der Mieterumfrage offengelegt.
- ESG-Benchmarking: Die jährliche Bewertung der ESG-Performance im Immobilienportfolio mittels GRESB stellt ein umfassendes Nachhaltigkeitsrating des Immobilienfonds dar. Durch die aktuelle GRESB-Teilnahme wird die Umsetzung der Massnahmen zur kontinuierlichen Verbesserung des Portfolios unterstützt.
- 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.

<sup>17</sup> <https://www.gresb.com/nl-en/>.

<sup>18</sup> <https://www.unpri.org/>.

<sup>19</sup> [https://spssolutions.swiss/fileadmin/files/bilder/Akara\\_Diversity\\_PK/Geschaeftsberichte/Jahresbericht\\_2024\\_ADPK\\_de.pdf](https://spssolutions.swiss/fileadmin/files/bilder/Akara_Diversity_PK/Geschaeftsberichte/Jahresbericht_2024_ADPK_de.pdf)

## 7.2 Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse und Bedingungen, die aus dem Klimawandel resultieren, mit Bezug zu ökologischen, sozialen oder die Unternehmensführung betreffenden Themen (ESG-Themen). Dabei wird zwischen physischen Risiken und Übergangsrisiken unterschieden.

Bei ihrem tatsächlichen oder potenziellen Eintreten können Nachhaltigkeitsrisiken wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert des Immobilienfonds haben. Insbesondere können Nachhaltigkeitsrisiken zu einer gravierenden Verschlechterung der Finanzlage und der Rentabilität des Immobilienfonds führen und sich erheblich auf das Bewertungsniveau der Investition auswirken.

### **Environmental:**

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.

### **Social:**

Sicherheitsprobleme im Bauwesen und bei Baumaterialien; Vorfälle im Bereich Gesundheit und Sicherheit, wie z.B. Verletzungen und Todesfälle.

### **Governance:**

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 erfolgt 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 im Rahmen der Jahresberichterstattung der Swiss Prime Site Gruppe<sup>20</sup>.

Die Auswirkungen von physischen Risiken werden ausserdem weitgehend über Elementarschadenversicherungen abgesichert.

Die von der Fondsleitung definierten ESG-Kriterien ermöglichen die Reduktion der Übergangsrisiken, indem die Treibhausgasemissionen und der Energieverbrauch des Portfolios gemessen und anhand von festgelegten Kennzahlen (umweltrelevante Kennzahlen) ausgewiesen werden.

---

<sup>20</sup> [https://sps.swiss/fileadmin/user\\_upload/redakteure/gruppe/pdf/geschaeftsberichte/de/Report\\_2024\\_de.pdf](https://sps.swiss/fileadmin/user_upload/redakteure/gruppe/pdf/geschaeftsberichte/de/Report_2024_de.pdf).

Weiter bezieht die Fondsleitung im Rahmen ihres Investitionsprozesses die relevanten nachhaltigkeitsbezogenen Risiken in ihre Anlageentscheidung mit ein und bewertet diese fortlaufend.

### **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. Bei der Auswertung der Daten wird teilweise bewusst auf Dritte Dienstleister gesetzt, um die Einschätzungen und Qualität so hoch wie möglich zu halten. 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 Netto-Null Ziel bis 2050 ist ausserdem von verschiedenen externen Faktoren wie Dauer von Baubewilligungsverfahren, Verfügbarkeit von erneuerbarer Energie, regulatorischen Vorgaben, Lieferzeiten, Entwicklung von neuen nachhaltigen Materialien und Technologien etc. abhängig, was die Zielerreichung verzögern kann.

Ausserdem besteht das Risiko, dass der Bundesrat das Klimaziel 2050 sowie die entsprechenden Zwischenziele verschärfen oder revidieren muss. Die Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes Klima-Ausrichtung wird an definierten Absenkpfeilen und Kennzahlen (u.a. Treibhausgasemissionen, Energieverbrauch, Energieintensität) gemessen. Die Kennzahlen basieren dabei auf direkt erhobenen oder von Drittanbietern bezogenen Daten, deren Richtigkeit und Vollständigkeit nur eingeschränkt überprüfbar sind und deren Verfügbarkeit nicht garantiert werden kann. Weiter besteht das Risiko, dass der von der Fondsleitung definierte Absenkpfad nicht eingehalten werden kann oder die Einhaltung zu erhöhten Kosten für den Immobilienfonds führen kann.

Die Berücksichtigung der Nachhaltigkeitspolitik dieses Immobilienfonds kann zu erhöhten Instandsetzungsinvestitionen und Instandhaltungskosten führen, falls sich die Rahmenbedingungen verändern sollten.



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](mailto:info@sps.swiss)