

AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK

GEPRÜFTER JAHRESBERICHT PER 31. DEZEMBER 2021

ANLAGEFONDS SCHWEIZERISCHEN RECHTS DER ART
«IMMOBILIENFONDS» FÜR QUALIFIZIERTE ANLEGER



DISCLAIMER

Beim vorliegenden Dokument handelt es sich um Marketingmaterial; es dient ausschliesslich Informationszwecken. 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 Akara Funds AG mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Akara Funds 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 Akara Funds AG darauf hin, dass die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein zuverlässiger Indikator für aktuelle und zukünftige Ergebnisse ist. Die im vorliegenden Dokument aufgeführten Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Die Total Expense Ratio (TER) bezeichnet die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten, die laufend dem durchschnittlichen Fondsvermögen belastet werden (Betriebsaufwand). Die im vorliegenden Dokument angegebene Höhe der TER bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft. Wesentliche Informationen für Anlegerinnen und Anleger sind im aktuellen Fondsvertrag inklusive Anhang enthalten. Diese können kostenlos bei der Akara Funds AG (Fondsleitung) sowie bei der Banque Cantonale Vaudoise (Deportbank) bezogen und/oder auf www.swissfunddata.ch konsultiert werden. Dieses Dokument ist einzig für die Verbreitung in der Schweiz bestimmt und richtet sich ausschliesslich an qualifizierte 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.

MOTIV DECKBLATT



‘Akara Tower’, Brown Boveri Platz 4, 5400 Baden

Das neue Wahrzeichen von Baden heisst ‘Akara Tower’. Das MINERGIE-zertifizierte Hochhaus wird ein zentrales Wohnen und Arbeiten im pulsierenden Stadtkern in nächster Nähe zum Bahnhof bieten. Das Erdgeschoss und das zweite bis vierte Obergeschoss umfassen kommerziell genutzte Flächen im Umfang von 2'677 m², während in den weiteren Obergeschossen 150 Wohnungen und 13 separat mietbare Dachterrassen einen Rundblick über die Stadt Baden bieten. www.akaratower.ch

INHALT

WICHTIGES IN KÜRZE	6
ORGANISATION	7
TÄTIGKEITSBERICHT	8
Immobilienportfolio	10
Akquisitionen	14
Lage- und Objektrating	16
Kommerzielle Mietvertragslaufzeiten	18
Grösste Mieter	19
Leerstand	20
Erstvermietungen	20
Mietzinsausfälle	21
Projekte	23
Nachhaltigkeit	61
COVID-19-Pandemie	62
Übernahme der Akara-Gruppe durch die Swiss Prime Site AG	62
Nächste Kapitalerhöhung im zweiten Quartal 2022	63
GESCHÄFTSJAHR	64
Vermögensrechnung	66
Erfolgsrechnung	67
Rendite und Performance	68
Diskontierungs- / Kapitalisierungszinssatz	70
ABSCHLUSSZAHLEN	71
ERLÄUTERUNGEN UND ANDERE ANGABEN	76
Inventar der Liegenschaften	78
Käufe und Verkäufe von Grundstücken	83
Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5 %	83
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	84
Effektive Vergütungssätze	88
Emissionen und Anteilsbestand	88
Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes	89
SONSTIGE INFORMATIONEN	90
BESCHEINIGUNGEN	93
Bericht des Bewerter	94
Bericht der Prüfungsgesellschaft	96

EINLEITENDE WORTE DER FONDSLEITUNG

Sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Investorinnen und Investoren

Wir freuen uns, Ihnen den Jahresbericht zum fünften Geschäftsjahr des Akara Diversity PK vorzustellen.

IM FOKUS: SOLIDES FUNDAMENT FÜR DIE ZUKUNFT

Gesunde Immobilien sind das Fundament des Akara Diversity PK, um aus Vorsorgegeldern eine angemessene und nachhaltige Rendite zu erwirtschaften. Was prägte das Geschäftsjahr 2021?

Investitionsvolumen bis Ende 2027

Im Geschäftsjahr 2021 konnte ein weiteres grosses Entwicklungsareal in Zürich-Schwamendingen (ZH), Ecke Winterthurerstrasse 703 / Ueberlandstrasse 370, mit einem prognostizierten Projektvolumen von CHF 176.14 Mio. dazugewonnen werden. Per Bilanzstichtag verfügt der Fonds auf insgesamt 44 Grundstücken über ein gesichertes ausstehendes Investitionsvolumen von rund CHF 312 Mio. bis Ende des Jahres 2027. Geplant sind unter anderem rund 720 neue Wohnungen und rund 5'990 m² neue Kommerzfläche.

Transaktionen 2021

Es konnten 23 Objekte mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 506.99 Mio. und einer Bruttorendite [SOLL] von 3.16 % hinzugekauft werden. Zugunsten der geplanten Projektentwicklung in Zürich-Schwamendingen (ZH) wurde im Zuge eines Tauschgeschäfts für zu arrondierende Parzellen erstmals eine Liegenschaft abgestossen und mit Gewinn verkauft.

Portfolio über CHF 2 Mrd.

Der Akara Diversity PK zählt per Bilanzstichtag 142 Objekte mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 2'216.76 Mio. zu seinem Eigentum. Die Mietausfallrate beläuft sich auf 5.82 % und konnte aufgrund der gut vermieteten Zukäufe 2021 und unseres aktiven Managements im Bestandesportfolio 2020 um insgesamt 0.51 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr reduziert werden. Das Gesamtportfolio erwirtschaftet 50.3 % der Nettomiete [SOLL] aus Wohnnutzung, ein Anteil, welcher nach Fertigstellung der Bauten bis Ende des Jahres 2027 in Übereinstimmung mit der Anlagestrategie (± 15 Prozentpunkte Wohnen und Kommerz) auf 59.6 % anwachsen wird.

Wachstum 2021 und 2022

Dem Akara Diversity PK flossen mit den zwei Kapitalerhöhungen im Jahr 2021 Mittel in Höhe von insgesamt CHF 473.83 Mio. zu. Es konnten 28 neue Anleger aufgenommen und der Investorenkreis auf insgesamt 151 Investoren erweitert werden. Das zukünftige Wachstum des Fonds setzt sich einerseits aus dem Anlagebedarf in Projekte und andererseits aus passenden Objekten mit entsprechenden Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt Schweiz zusammen. Ziel ist es, sowohl den Anforderungen von bestehenden Investoren gerecht zu werden als auch die Bedürfnisse von neuen Anlegern zu bedienen, um die Liquidität der Titel zu erhöhen.

Nächste Kapitalerhöhung im zweiten Quartal 2022

Die neunte Kapitalerhöhung ist mit Zeichnungsfrist vom 25. April bis 27. Mai 2022 und Liberierung am 24. Juni 2022 geplant. Es ist ein Emissionsvolumen zwischen CHF 150 Mio. und CHF 200 Mio. vorgesehen. Zeichnungen werden nach dem Prinzip «first come, first served» bedient. Im Vorfeld eingegangene Absichtserklärungen fliessen in dieses Prinzip mit ein. Bezugsrechte gehen diesem Prinzip vor.

Stabiler Cashflow

Der Akara Diversity PK schliesst sein Geschäftsjahr 2021 mit einer Anlagerendite von 6.32 % und somit um 0.13 Prozentpunkte höher als im Vorjahr ab. Die Coronasituation hatte keinen spürbaren negativen Einfluss, sodass der Fonds seinen Anlegern eine Ausschüttung pro Anteil von CHF 43.83 bieten kann.

Übernahme der Akara-Gruppe durch die Swiss Prime Site AG

Am 10. Januar 2022 wurde das Closing der Übernahme der Akara-Gruppe durch die Swiss Prime Site AG rückwirkend auf den 1. Januar 2022 vollzogen. Im Zusammenhang mit der Integration in die Tochtergesellschaft Swiss Prime Site Solutions AG sind im Verlaufe des Jahres 2022 personelle Veränderungen innerhalb der Geschäftsführung der Fondsleitung und, damit einhergehend, des Akara Diversity PK beabsichtigt.

Übergeordnet wird ab August 2022 Anastasius Tschopp als Mitglied der Gruppenleitung und CEO der Swiss Prime Site Solutions AG verantwortlich zeichnen. Anastasius Tschopp ist seit 2014 bei der Swiss Prime Site Gruppe tätig und verantwortete zuvor als Head Portfolio Management das Portfolio der Swiss Prime Site Immobilien AG in der Höhe von rund CHF 10 Mrd.



Zudem wird Jerome Pluznik, der seit der Gründung von Akara die Funktion als Risk Compliance Officer und Mitglied der Geschäftsleitung bekleidet, in der Geschäftsleitung der Swiss Prime Site Solutions AG Einsitz nehmen.

Die Leitung des Akara Diversity PK wird Patrick Mandlehr als CIO übernehmen. Patrick Mandlehr ist ein ausgewiesener Immobilienfondsspezialist mit einem ausgezeichneten Track Record im Management von kleineren und grösseren Immobilienportfolios; er verfügt über mehr als 30 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche und leitet seit 2018 das Portfolio und Asset Management bei Akara.



Die Anlagestrategie des Akara Diversity PK ist von der Übernahme nicht tangiert und bleibt unverändert gültig. Die einzelnen Fondsprodukte der Swiss Prime Site Solutions AG sollen unabhängig voneinander geführt werden, während es unser gemeinsames Ziel ist, Synergien zu nutzen, Potenziale auszuschöpfen und die Marktposition der Swiss Prime Site Gruppe zur führenden Real Estate Investment Plattform der Schweiz auszubauen.

Wir sind zuversichtlich, dass der Akara Diversity PK für die Zukunft solide aufgestellt ist und damit nachhaltige Kontinuität bietet und dass die zukünftige Geschäftsleitung den Fonds in Ihrem Sinne erfolgreich weiterführen wird – getreu dem Leitsatz «Nah am Markt und immer einen Tick schneller». Karl Theiler und Jonathan van Gelder danken wir für ihr grosses Engagement, einen gemischten Fonds für steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen auf dem Schweizer Markt zu positionieren und während fünf Jahren erfolgreich zu etablieren.

Wir freuen uns, zusammen mit Ihnen auch weiterhin die Kräfte im Bereich Fonds zu bündeln, und danken Ihnen für Ihre Treue und Ihr Vertrauen in uns als Fondsleitung.

Herzlichst, Ihre Fondsleitung

Peter Bänziger
Präsident des VR

Karl Theiler
CEO

Jonathan van Gelder
CIO

Jerome Pluznik
RCO



WICHTIGES IN KÜRZE

ECKDATEN		31.12.2021	31.12.2020
Valorenummer		333.49.032	333.49.032
Gründungsjahr		2016	2016
Ausgabe neuer Fondsanteile	Stück	417'281	123'945
Rücknahme Fondsanteile		keine	keine
Gekündigte Anteile		keine	keine
Anzahl Anteile im Umlauf	Anzahl	1'444'436	1'027'155
Inventarwert pro Anteil	CHF	1'151.21	1'119.81
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	1'128.19	1'097.41
Durchschnittlicher realer Diskontierungs- / Kapitalisierungssatz*	%	2.59 / 2.66	2.88 / 2.95

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2'216'762'000.00	1'609'835'000.00
Buchwert der Liegenschaften	CHF	2'101'431'342.40	1'539'904'869.71
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	2'281'096'593.01	1'637'040'034.23
Fremdfinanzierungsquote	%	23.48	25.91
Fremdkapitalquote	%	27.10	29.74
Verzinsung des Fremdkapitals	%	0.07	0.14
Restlaufzeit des Fremdkapitals	Jahre	1.04	1.25
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	1'662'850'390.50	1'150'220'401.23

ERFOLGSRECHNUNG

Mietzinseinnahmen	CHF	59'333'466.62	48'757'828.59
Mietausfallrate	%	5.82	6.33
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	4.16	4.51
Unterhalt und Reparaturen	CHF	4'301'559.64	2'890'649.81
Nettoertrag	CHF	63'320'794.96	38'072'487.22
Realisierte Kapitalgewinne / -verluste	CHF	1'731'028.55	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	CHF	33'833'527.31	28'982'291.66
Gesamterfolg	CHF	98'885'350.82	67'054'778.88

RENDITE UND PERFORMANCE

Ausschüttung pro Anteil	CHF	43.83	37.06
Ausschüttungsrendite	%	3.81	3.31
Ausschüttungsquote	%	99.98	99.98
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.17	6.01
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	4.08	4.46
Performance	%	6.29	6.14
Anlagerendite	%	6.32	6.19
Bruttorendite [SOLL] der fertigen Bauten	%	3.73	4.10
Nettorendite der fertigen Bauten	%	2.93	3.17
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	74.41	73.48
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)	%	0.50	0.54
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER _{REF} NAV)	%	0.70	0.74
Agio / Disagio		n/a	n/a

* Nach Verkehrswert gewichtet

ORGANISATION

VERWALTUNG UND ORGANE

Fondsleitung

Akara Funds AG
Alpenstrasse 15, 6300 Zug
CHE-357.702.207

Verwaltungsrat

Peter Bänziger, Präsident
Dr. Dr. Urs Hausmann, Vizepräsident
Ingrid Deltenre, Mitglied

INFORMATIONEN ÜBER DRITTE

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise (BCV)
Place Saint-François 14, 1003 Lausanne
CHE-105.934.376

Zahlstelle

Banque Cantonale Vaudoise (BCV)
Place Saint-François 14, 1003 Lausanne
CHE-105.934.376

DELEGATION VON AUFGABEN

Buchhaltung des Fonds, Berechnung Nettoinventarwerte und Steuern

Huwiler Treuhand AG
Bernstrasse 102, 3072 Ostermündigen
CHE-101.873.959

Buchhaltung der Fondsleitung

Huwiler Treuhand AG
Bernstrasse 102, 3072 Ostermündigen
CHE-101.873.959

Kaufmännische Immobilienbewirtschaftung, Überwachung technische Bewirtschaftung, zentrale Bewirtschaftungssoftware

Huwiler Services AG
Bernstrasse 102, 3072 Ostermündigen
CHE-107.423.508

Technische Immobilienbewirtschaftung

Akara Funds AG
Alpenstrasse 15, 6300 Zug
CHE-357.702.207

Geschäftsleitung

Karl Theiler, CEO
Jonathan van Gelder, CIO
Jerome Pluznik, Legal, Risk und Compliance

Vertriebsträgerin

Akara Funds AG
Alpenstrasse 15, 6300 Zug
CHE-357.702.207

Prüfungsgesellschaft

SWA Swiss Auditors AG¹
Bahnhofstrasse 3, 8808 Pfäffikon
CHE-112.140.677

Akkreditierte Schätzungsexpertin

PricewaterhouseCoopers AG (PwC)
Birchstrasse 160, 8050 Zürich
CHE-106.839.438

Die Akara Funds AG kann die technische Immobilienbewirtschaftung fallweise an spezialisierte Unternehmen delegieren. Per 31. Dezember 2021 bestehen Verträge mit: Adimmo AG, Basel; Akara Real Estate Management AG, Zug; Ambühl Immobilien AG, Klosters Dorf; Bernard Nicod SA, Lausanne; Eyer Immobilien GmbH, Brig-Glis; Immobilien House Gossweiler, Mellingen; Les Régisseurs Associés SA, Genf; Moser Vernet & Cie SA, Genf; Pilet & Renaud SA, Genf; Privera AG, Bern; Sproll & Ramseyer AG, St. Gallen; Studer Immobilien Treuhand AG, Olten; Varias Immobilien GmbH, Winterthur.

Infrastruktur für IT und CRM

Betrieb IT-Infrastruktur der Fondsleitung:

Dinotronic AG
Zugerstrasse 231, 8810 Horgen
CHE-108.493.753

Lizenz CRM 'Customer-Relationship-Management':

SugarMountain CRM Consulting GmbH
Pilatusstrasse 35, 6003 Luzern
CHE-359.410.862

¹ Gewählt im März 2022. Verantwortung bis März 2022: BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8005 Zürich (CHE-105.952.747)

TÄTIGKEITSBERICHT

1. Januar bis 31. Dezember 2021



Zürich (ZH), Bahnhofstrasse 69a | Erwerbsjahr: 2021 | Verkehrswert: CHF 168.07 Mio. | Kommerz



Meyrin (GE), Rue de la Prulay 39 und 45 | Erwerbsjahr: 2019 | Verkehrswert: CHF 48.99 Mio. | Wohnen

SCHLÜSSELZAHLEN Gesamtportfolio

142

OBJEKTE IM EIGENTUM

16 Mio. CHF

Ø OBJEKTVOLUMEN

2'217 Mio. CHF

VERKEHRSWERT

+ 38 %

VERKEHRSWERT

Im Vergleich zum 31.12.2020

3.73 %

Ø BRUTTORENDITE

[SOLL] Fertige Bauten

2.93 %

Ø NETTORENDITE

Fertige Bauten

50 %

NETTOMIETE WOHNEN

[SOLL]

+ 27 %

NETTOMIETE TOTAL

[SOLL] im Vergleich zum 31.12.2020

2'344

WOHNUNGEN

+ 28 %

WOHNUNGEN

Im Vergleich zum 31.12.2020

191'460 m²

KOMMERZFLÄCHE

+ 10 %

KOMMERZFLÄCHE

Im Vergleich zum 31.12.2020

TÄTIGKEITSBERICHT

IMMOBILIENPORTFOLIO

Im Geschäftsjahr 2021 wurde erstmals eine Liegenschaft abgestossen und zugunsten eines Arrondierungskaufes im Zuge eines Tauschgeschäfts gewinnbringend über dem Verkehrswert von CHF 21.81 Mio. verkauft. Der Akara Diversity PK hat per Bilanzstichtag 142 Objekte² mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 2'216.76 Mio. und nach Fertigstellung³ der Bauten von über CHF 2'598 Mio. im Eigentum. Im Vergleich zum Jahresabschluss 2020 erhöhte sich der kumulierte Verkehrswert aufgrund von Wertsteigerungen im bestehenden Portfolio aus dem Geschäftsjahr 2020 (Like for Like: +6.20 %) sowie durch die Zukäufe 2021 um insgesamt 37.70 % (CHF 606.93 Mio.).

Der durchschnittliche real gewichtete Diskontierungs- respektive Kapitalisierungszinssatz aller Liegenschaften im Vermögen des Akara Diversity PK beträgt 2.59 % respektive 2.66 %. Im Vergleich zum Jahresabschluss 2020 nahmen die Sätze um weitere 0.29 Prozentpunkte ab. Dies zeigt sich auch in der prognostizierten⁴ durchschnittlichen Nettorendite der fertigen Bauten der kommenden zehn Jahre (2022-2031) für das Gesamtportfolio mit 3.02 %, welche aufgrund der Aufwertungen im Bestandesportfolio 2020 (Like for Like: -0.21 Prozentpunkte) sowie der weiter angestiegenen Kaufpreise am Markt um insgesamt 0.30 Prozentpunkte im Vergleich zur 10-Jahres-Prognose per Jahresende 2020 sank. Nichtsdestotrotz konnte die Nettomiete [SOLL] unter anderem aufgrund von abgeschlossenen Revitalisierungsmassnahmen im bestehenden Portfolio 2020 (Like for Like: +5.49 %) und inklusive der Zukäufe 2021 um insgesamt 26.78 % (CHF 15.49 Mio.) gesteigert werden.

Das Portfolio verteilt sich auf 132 Bestandesliegenschaften (davon 86 Wohnliegenschaften) und zehn Bauprojekte einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten. Auf Basis Verkehrswert beträgt das durchschnittliche Objektvolumen per Bilanzstichtag CHF 15.61 Mio. und erhöhte sich im Vergleich zum Jahresabschluss 2020 um 14.43 % (CHF 1.97 Mio.) pro Objekt. Insgesamt konnte das Portfolio um 519 neue Wohnungen respektive 28.44 % und um 16'843 m² Kommerzfläche respektive 9.65 % erweitert werden. Dabei stammen 35.65 % der neuen Wohnungen von im Bestand entwickelten Liegenschaften und abgeschlossenen Bauprojekten. Nach Fertigstellung³ der Bauprojekte per Ende 2027 wird das durchschnittliche Objektvolumen des Gesamtportfolios 2021 auf CHF 18.30 Mio. zu stehen kommen. Das Gesamtportfolio wird damit eine Erweiterung von 2'344 Wohnungen um rund 720 Wohnungen und von 191'460 m² um rund 5'990 m² Kommerzfläche erfahren.

Bis Ende Februar 2022 konnten drei weitere Zukäufe in Höhe von CHF 46.01 Mio. totalem Verkehrswert getätigt werden. Einerseits handelt es sich um das fünfgeschossige Mehrfamilienhaus mit 56 Wohnungen am Baumgartenweg 5 bis 10 in Birsfelden (BL) mit einem Verkehrswert von CHF 27.90 Mio. und einer prognostizierten⁴ durchschnittlichen Bruttorendite [SOLL] 2022-2031 von 3.19 %. Andererseits wurde die dreigeschossige Wohnliegenschaft mit 12 Wohnungen am Chemin de la Vulliette 18 in Lausanne (VD) zu einem Verkehrswert von CHF 11.30 Mio. und einer prognostizierten⁴ durchschnittlichen Bruttorendite [SOLL] 2022-2031 von 2.89 % hinzugekauft. Des Weiteren wurde die gemischt genutzte viergeschossige Liegenschaft an der Lindenstrasse 1 in Allschwil (BL) mit 9 Wohnungen, 270 m² Verkaufs- und 235 m² Lagerfläche bei einem Verkehrswert von CHF 6.80 Mio. und einer prognostizierten⁴ durchschnittlichen Bruttorendite [SOLL] 2022-2031 von 3.63 % erworben.

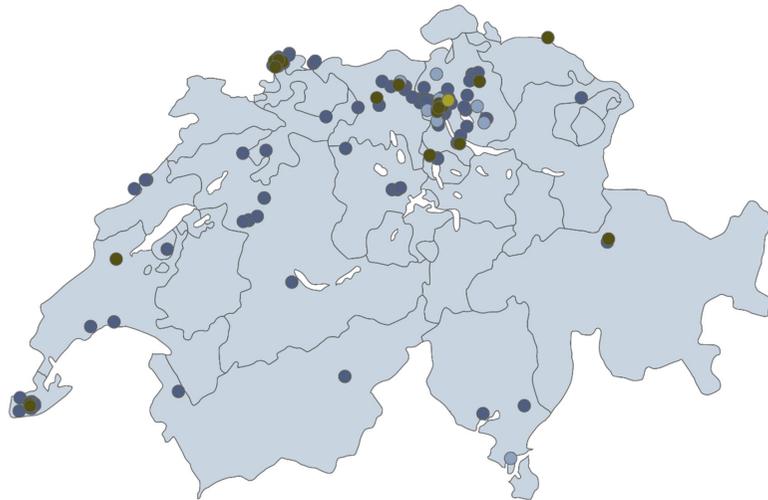


Birsfelden (BL), Baumgartenweg 5 bis 10

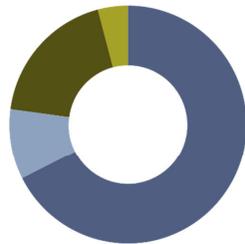


Allschwil (BL), Lindenstrasse 1

LAGE Gesamtportfolio



ZUSAMMENSETZUNG Gesamtportfolio*



■ 109 Liegenschaften Portfolio, 67,53 % ■ 9 Bauland / Projekte Portfolio, 9,60 %
 ■ 23 Liegenschaften Kauf 2021, 18,75 % ■ 1 Bauland / Projekte Kauf 2021, 4,12 %

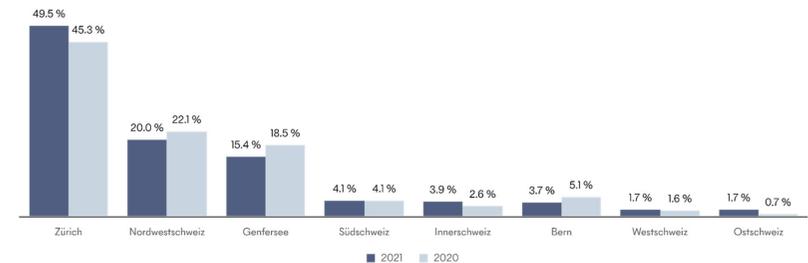
* nach Verkehrswert per Bilanzstichtag 31.12.2021 gewichtet

² Konsolidierung von Grundstücken im Liegenschaftsinventar: Altmansteinstrasse 30 bis 34 / Wehntalerstrasse 8 in Höri (ZH) mit Arrondierungsfläche der Wehntalerstrasse 10; Bernerstrasse Nord 202 in Zürich (ZH) mit Zukauf 2021 der Bernerstrasse Nord 204-210
³ Basierend auf Annahmen aus den für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten DCF-Bewertungen unter Berücksichtigung voraussichtlich getätigter Investitionen bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung aller Bauprojekte im Portfolio (Stichtag 31.12.2027)
⁴ Nach dem Bilanzstichtag eingetretene Ereignisse, insbesondere Auswirkungen COVID-19 («Coronavirus») sowie Ukraine-Krise, unberücksichtigt

DIVERSIFIKATION Gesamtportfolio

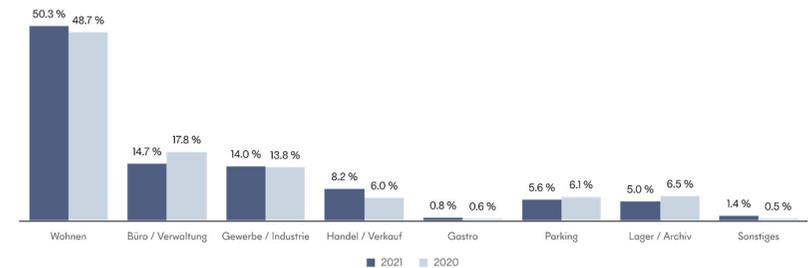
Geografische Verteilung

Per Bilanzstichtag erstreckt sich das Portfolio⁵ des Akara Diversity PK über alle acht Marktregionen⁶ hinweg. Im Vergleich zum Portfolio 2020 erhöhte sich aufgrund von Zukäufen 2021 und Neubewertungen vor allem der Anteil an Liegenschaften in der Region Zürich mit über 4.2 Prozentpunkten sowie in den Regionen Innerschweiz und Ostschweiz. Im Gegenzug reduzierten sich mit 3.1 Prozentpunkten der Anteil am Genfersee, mit 2.1 Prozentpunkten der Anteil der Region Nordwestschweiz sowie jener der Region Bern. Per Jahresende 2021 summieren sich die drei grössten Regionen auf 84.9 % und haben im Vergleich zum Geschäftsabschluss 2020 um einen Prozentpunkt abgenommen.



Sektorielle Verteilung

Die Nettomiete [SOLL]⁷ aus Wohnnutzung erhöhte sich im Rahmen der Anlagestrategie im Geschäftsjahr 2021 um weitere 1.6 Prozentpunkte auf über 50 %. Zudem wuchs der Kommerzanteil von Handel und Verkauf um 2.2 Prozentpunkte an, wohingegen sich die kommerziellen Nutzungen aus Büro und Verwaltung um 3.1 Prozentpunkte reduzierten.



⁵ Bestandesliegenschaften inklusive Bauland / Projekte nach Verkehrswert per Bilanzstichtag 31.12.2021 respektive 31.12.2020
⁶ Monitoring-Regionen nach Wüest Partner
⁷ Bestandesliegenschaften inklusive Bauland / Projekte nach Nettomiete [SOLL] per Bilanzstichtag 31.12.2021 respektive 31.12.2020

SCHLÜSSELZAHLEN Zukäufe 2021

24

NEUE OBJEKTE

21 Mio. CHF

Ø OBJEKTVOLUMEN

507 Mio. CHF

VERKEHRSWERT

23 %

VERKEHRSWERT

Auf Basis Gesamtportfolio

3.16 %

Ø BRUTTORENDITE

[SOLL] Fertige Bauten

2.46 %

Ø NETTORENDITE

Fertige Bauten

42 %

NETTOMIETE WOHNEN

[SOLL]

17 %

NETTOMIETE TOTAL

[SOLL] auf Basis Gesamtportfolio

4.3

Ø LAGEWERT

71 %

LAGE

In den drei grössten CH-Städten

~ 550

WOHNUNGEN

Per Fertigstellung der Bauten

~ 25'930 m²

KOMMERZFLÄCHE

Per Fertigstellung der Bauten

TÄTIGKEITSBERICHT

AKQUISITIONEN

Im Geschäftsjahr 2021 wurden rund 1'020 Liegenschaften im Rahmen von Akquisitionsbestrebungen geprüft. Davon erfüllten 2.35 % die strengen Kriterien des Akara Diversity PK und wurden gekauft (seit Lancierung des Fonds: ca. 5'390 Liegenschaften mit stückbezogener Erwerbsquote von 2.63 %). Bis zum Bilanzstichtag gingen 23 Liegenschaften und ein Bauland mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 506.99 Mio. respektive einem prognostizierten Verkehrswert nach Fertigstellung⁸ von rund CHF 640 Mio. ins Eigentum des Akara Diversity PK über.

Die Zukäufe 2021 machen per Bilanzstichtag 16.90 % der Objektanzahl, 22.87 % der aggregierten Verkehrswerte und 16.79 % der Nettomiete [SOLL] des Gesamtportfolios aus. Ohne Neubewertungseffekte auf dem bestehenden Portfolio 2020 bezüglich Marktwertentwicklung und Mietertragsveränderungen sind eine Verkehrswertsteigerung von 31.49 %, eine Zunahme der Nettomiete [SOLL] von 21.29 % und ein Rückgang der Wohnquote um 1.72 Prozentpunkte auf die im Jahr 2021 erworbenen Objekte zurückzuführen. Die WAULT der Zukäufe 2021 liegt bei 2.77 Jahren und beinhaltet vorwiegend Liegenschaften, für welche kurz- bis mittelfristige Sanierungsmassnahmen zur Neupositionierung geplant und einkalkuliert sind.

Der mittlere real gewichtete Diskontierungs- respektive Kapitalisierungszinssatz aller Zukäufe 2021 beträgt 2.16 % respektive 2.19 %. Die Durchschnittsätze liegen mitunter aufgrund der besseren und urbanen Lagen um 0.43 respektive um 0.47 Prozentpunkte tiefer als die Vergleichswerte des gesamten Portfolios per Bilanzstichtag. Die zentralen Metropollagen des im Jahr 2021 zugekauften Portfolios machen sich auch bei der prognostizierten⁹ durchschnittlichen Nettorendite der fertigen Bauten der kommenden zehn Jahre (2022-2031) mit 2.52 % und 0.50 Prozentpunkten unter der Durchschnittsrendite des Gesamtportfolios bemerkbar.

Der mittlere Verkehrswert der Zukäufe liegt bei CHF 21.12 Mio. beziehungsweise nach Fertigstellung der Bauten bei CHF 26.65 Mio. Nach Fertigstellung der Bauten kommen rund 550 Wohnungen und rund 25'930 m² Kommerzfläche zum Gesamtportfolio hinzu. Die Zukäufe liefern einen Beitrag zur weiteren strategischen Diversifikation des Gesamtportfolios, befinden sich zu 71.28 % in einer der drei grössten Schweizer Städte (Zürich, Genf, Basel) und liegen 0.24 Punkte über dem Lagerating des Gesamtportfolios. Mit einem durchschnittlichen Lagerating von 4.52 schneiden die zugekauften Objekte aus der Region Genf am besten ab, gefolgt von jenen in der Region Zürich mit 4.41.



Genf (GE), Rue Charles-Giron 1
(Im Eigentum seit 2017; Rue Charles-Giron 8)



Zürich (ZH), Bernerstrasse Nord 204-210
(Im Eigentum seit 2019; Bernerstrasse Nord 202)

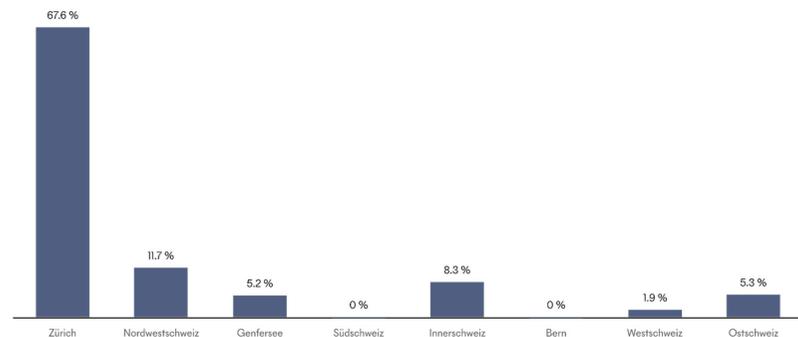
⁸ Basierend auf den Annahmen aus den für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten DCF-Bewertungen unter Berücksichtigung voraussichtlich getätigter Investitionen bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung aller Bauprojekte im Portfolio (Stichtag 31.12.2027)

⁹ Nach dem Bilanzstichtag eingetretene Ereignisse, insbesondere Auswirkungen COVID-19 («Coronavirus») sowie Ukraine-Krise, unberücksichtigt

DIVERSIFIKATION Zukäufe 2021

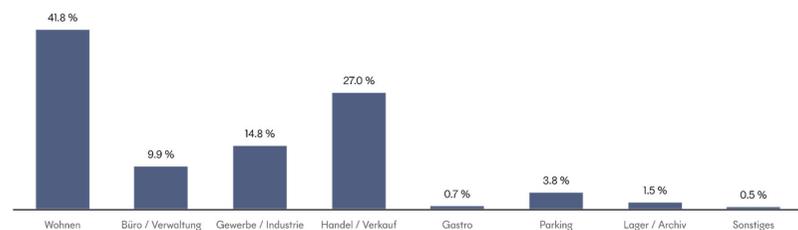
Geografische Verteilung

Bei der geografischen Erweiterung¹⁰ lag der Fokus auf urbanen Lagen und Schweizer Grosstädten. Knapp 68 % aller Zukäufe 2021 liegen in der Region Zürich, zu über 91 % in der Stadt Zürich, und weisen ein um rund CHF 13 Mio. höheres durchschnittliches Objektvolumen als das gesamthaft zugekaufte Portfolio 2021 auf. Die Zukäufe von knapp 12 % in der Region Nordwestschweiz sind zu über 37 % in der Stadt Basel situiert und verteilen sich hälftig auf die Kantone Basel und Aargau.



Sektorielle Verteilung

Die sektorielle Erweiterung¹¹ konzentrierte sich mit knapp 42 % auf einen Nettomietvertrag [SOLL] aus Wohnnutzung. Nach Fertigstellung der Bauten wird der Wohnanteil der im Jahr 2021 erworbenen Liegenschaften und Projekte um zusätzliche 16.30 Prozentpunkte ansteigen, um den Wohnanteil des Gesamtportfolios in Übereinstimmung mit der Anlagestrategie weiter zu erhöhen. Des Weiteren generieren die Zukäufe 2021 einen Nettomietvertrag [SOLL], welcher zu rund 27 % aus Handel und Verkauf an guter Mikrolage in der Stadt Zürich sowie zu knapp 15 % aus dem Gewerbe- und Industriebereich stammt.



¹⁰ Bestandsliegenschaften inklusive Bauland / Projekte nach Verkehrswert per Bilanzstichtag 31.12.2021

¹¹ Bestandsliegenschaften inklusive Bauland / Projekte nach Nettomiete [SOLL] per Bilanzstichtag 31.12.2021

LAGE- UND OBJEKTRATING

4.1

Ø LAGEWERT

Skala 1-5 (schlecht - sehr gut)

3.8

Ø OBJEKTWERT

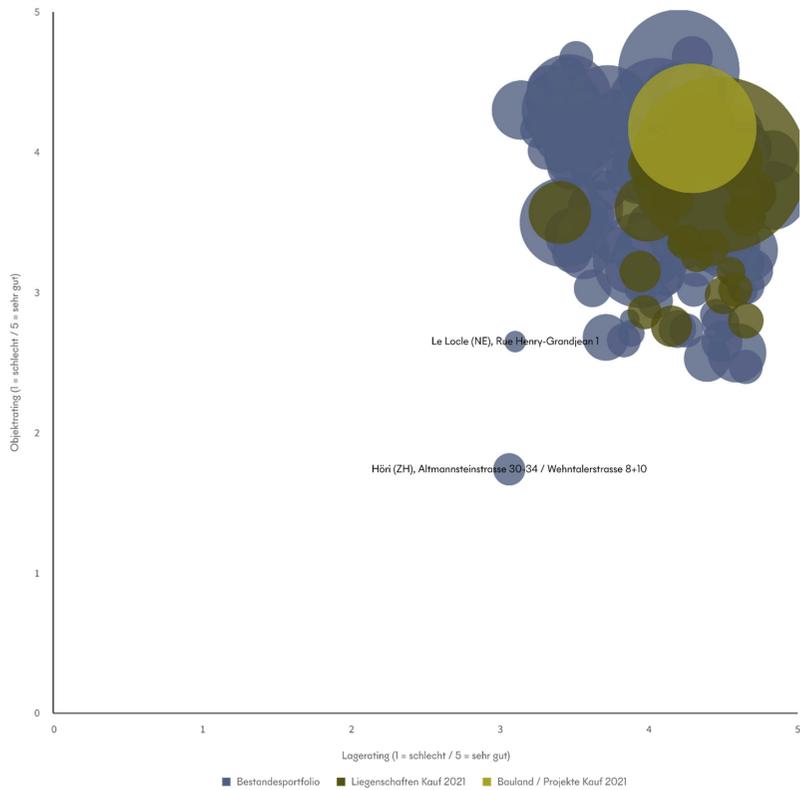
Skala 1-5 (schlecht - sehr gut)

Ein Lagerating¹² von mindestens 3 erreichen per Bilanzstichtag alle Grundstücke. Die Marke von 3.5 übertreffen rund 87 %, ein Wert, welcher insbesondere durch die Zukäufe 2021 mit ihren guten Mikrolagen um insgesamt rund 2 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr erhöht werden konnte. Den Höchstwert von 4.8 teilen sich die Wohnliegenschaften an der Arosastrasse 6 und 8 in Zürich (ZH) und am Geissbergweg 21, 25 und 27 in Zürich (ZH). Das tiefste Lagerating von 3.1 geht auf das Konto der konsolidierten Grundstücksfläche an der Altmansteinstrasse 30 bis 34 / Wehntalerstrasse 8 und 10 in Höri (ZH), für welche Projektentwicklungsszenarien zur Neupositionierung in Ausarbeitung sind und die nach Abschöpfung des ungenutzten Flächenpotenzials eine prognostizierte¹³ durchschnittliche Bruttorendite [SOLL] 2022-2031 von 12.92 % erzielen soll. Das mittlere Lagerating des Gesamtportfolios liegt bei 4.1 und konnte durch die Zukäufe aus dem Geschäftsjahr 2021 mit einem durchschnittlichen Lagerating von 4.3 um 0.1 Punkte im Vergleich zum Jahresabschluss 2020 verbessert werden.

Die Marke von mindestens 3 beim Objektqualitätsrating¹² erreichen rund 87 % und jene von 3.5 noch rund 59 % des Gesamtportfolios. Das entspricht einer Verbesserung vor allem aufgrund abgeschlossener Sanierungen von rund einem Prozentpunkt gegenüber dem Vorjahr. Das durchschnittliche Objektqualitätsrating des Gesamtportfolios sowie der Zukäufe 2021 liegt bei rund 3.8. Das höchste Objektrating verzeichnet mit 4.7 die kommerziell genutzte Liegenschaft an der Peter-Merian-Strasse 47 in Basel (BS). Das tiefste Objektrating der Bestandesliegenschaften ohne Abbruchobjekte verbucht die Rankstrasse 17 in Zürich (ZH) mit 2.5, für welche Revitalisierungsmassnahmen in der Höhe von rund CHF 1.8 Mio. eingeplant sind. Sanierungsrückstellungen werden sowohl beim Kauf als auch in der Investitionsplanung für die kommenden zehn Jahre berücksichtigt, sodass entsprechend dem aktiven Managementansatz des Fonds die Objektqualität zu gegebener Zeit und mittels geeigneter Massnahmen erhöht werden kann.

¹² Nach Verkehrswert per Bilanzstichtag 31.12.2021 gewichtet

¹³ Nach dem Bilanzstichtag eingetretene Ereignisse, insbesondere Auswirkungen COVID-19 («Coronavirus») sowie Ukraine-Krise, unberücksichtigt



KOMMERZIELLE MIETVERTRAGSLAUFZEITEN

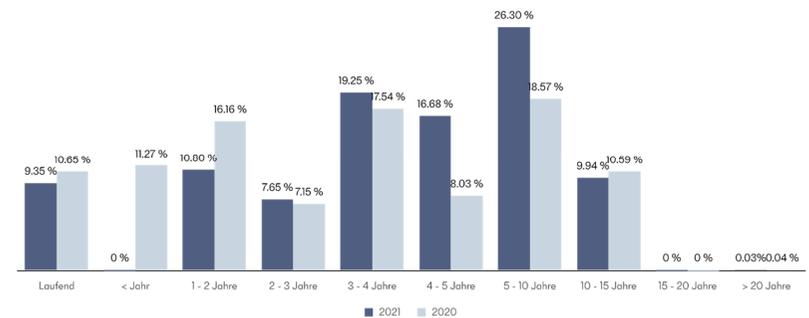
4.16 Jahre
WAULT

10%
WAULT
≥ 10 Jahre

Die durchschnittliche Vertragslaufzeit der befristeten Mietverträge (WAULT) beläuft sich per Bilanzstichtag auf 4.16 Jahre und fällt um 0.35 Jahre kürzer aus als per Jahresabschluss 2020. Die im Jahr 2021 erworbenen Liegenschaften, welche mehrheitlich kurz- bis mittelfristigen Sanierungsmassnahmen unterliegen werden, besitzen eine WAULT von 2.77 Jahren und verkürzen daher die WAULT des Bestandesportfolios um 0.35 Jahre, welche ohne Zukäufe 4.51 Jahre betragen hätte.

Von sämtlichen Mietverträgen für kommerzielle Objekte weisen per Bilanzstichtag 9.35 % unbefristete Mietvertragsverhältnisse auf, welche im Vergleich zum Jahresabschluss 2020 um 1.30 Prozentpunkte verringert werden konnten. Durch aktives Management des Fonds konnten die in maximal einem Jahr auslaufenden Mietverträge insbesondere durch Mietvertragsverlängerungen um 11.27 Prozentpunkte auf null Prozent reduziert werden.

Eine ausstehende Mietvertragslaufzeit von zehn Jahren oder mehr weisen 9.97 % der Verträge auf, welche sechs Liegenschaften des Gesamtportfolios betreffen. Pro Kalenderjahr betrachtet, liegt die höchste Kumulation der auslaufenden kommerziellen Mietverträge mit 19.25 % im Jahr 2024, betrifft 16 Liegenschaften und verteilt sich auf 32 Mietparteien, wovon der grösste Mieter 24.12 % ausmacht.



GRÖSSTE MIETER

4.14 %

GRÖSSTER MIETER

19 %

ZEHN GRÖSSTE MIETER

Der grösste Mieter macht 4.14 % aller Mietzinseinnahmen aus. Die drei grössten Mieter summieren sich auf 8.47 %, die fünf grössten Mieter auf 12.16 % und die zehn grössten Mieter auf 18.63 %. Insgesamt sind 2'805 Mietparteien im Fondsportfolio vertreten.



LEERSTAND

5.82 %

MIETAUSFALLRATE

Fertige Bauten

5.15 %

LEERSTANDSQUOTE

Stichtagsbezogen¹⁴

* Exklusive Kategorie 'Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten', Revitalisierungen, Erstvermietungen

ERSTVERMIETUNGEN

Alle Erstvermietungen aus dem vorangehenden Geschäftsjahr 2020 wurden vom Markt erfolgreich absorbiert. Dies gilt einerseits für die 40 Wohneinheiten in vier Quadern des Neubaukomplexes 'Wohnpark Quadro' am Bahnhofplatz 3a bis 3d in Wangen b. Olten (SO). Andererseits betrifft es die Liegenschaft im Jugendstil mit 120-jährigem Bestand und zehn stilvoll sanierten Wohnungen an der Kanzleistrasse 107 in Zürich (ZH).

Ebenso ist die Mehrheit der fertiggestellten Bauten, welche in der Berichtsperiode der Vermarktung zugeführt wurden, per Bilanzstichtag vom 31. Dezember 2021 voll vermietet. Dazu zählen einerseits alle 18 Wohnungen des Neubaus an der Grubenstrasse 26 in Urtenen-Schönbühl (BE), welche Anfang Februar 2021 auf den Markt kamen und zu Bezugsbeginn Vollvermietung aufwiesen. Andererseits handelt es sich um alle 76 Wohnungen der drei Neubauten am Jesuitenweg 28 bis 32 in Brig-Glis (VS) mit etappenweisem Bezug im September 2021, Oktober 2021 und November 2021, welche vor Bezugsbeginn bereits voll vermietet waren. Zudem sind seit Februar 2021 alle 21 aufgestockten Wohneinheiten und Arkadenflächen an der Route des Acacias 36 in Carouge (GE) voll vermietet. Ebenso waren die 24 aufgestockten Wohnungen an der Rue de la Prulay 39 und 45 in Meyrin (GE) mit etappiertem Bezug im September 2021 und November 2021 bereits vor Bezugsbeginn voll vermietet. Und schliesslich wurde der Wohnungsausbau im Dachgeschoss an der Rue Charles-Giron 8 in Genf (GE) per April 2021 bezogen.

Der Vermietungsstand der Liegenschaften in Erstvermietung¹⁵ präsentiert sich per 31. Dezember 2021 wie folgt:

Adresse	Start Erstvermietung	Leerstand per	Leerstand per	Bemerkung
		31.12.2021	31.12.2020	
		%	%	
Locarno (TI), 'Residenza due effe', Via Bartolomeo Varenna 20a und 20b / Via Alberto Franzoni 5	01.06.2021	59.16	n/a	Per 31.12.2021: Vollvermietung der 602 m ² Kom- merzflächen; 47 von 96 Wohnun- gen vermietet

¹⁴ Anpassung der Herleitung der Leerstandsquote per Stichtag im Geschäftsjahr 2021: Einbezug aller Leerstände per Bilanzstichtag (bis Ende 2020 nur Leerstände von über 2 Monaten per Bilanzstichtag)

¹⁵ Fertige Bauten per 31.12.2021 aus der Kategorie 'Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten' der vorhergehenden Geschäftsjahre 2020 / 2019

MIETZINSAUSFÄLLE

Für das Geschäftsjahr 2021 liegt die tatsächliche Mietausfallrate 0.83 Prozentpunkte unter den in den DCF-Bewertungen¹⁶ prognostizierten und beim Liegenschaftsverkauf eingepreisten Leerständen. Die Mietausfallrate¹⁷ beläuft sich auf 5.82 % und konnte aufgrund der gut vermieteten Zukäufe 2021 mit einer Mietausfallrate von 3.66 % und des aktiven Managements im Bestandesportfolio 2020 (Like for Like: -1.47 Prozentpunkte) um insgesamt 0.51 Prozentpunkte im Vergleich zum Jahresabschluss 2020 reduziert werden.

Bereinigt um die Liegenschaften, welche sich in Erstvermietung oder Revitalisierung befinden, resultiert für das Gesamtportfolio eine stichtagsbezogene Leerstandsquote¹⁸ von 5.15 %. Diese liegt im Vergleich zum vorangehenden Geschäftsjahr unter Anwendung der gleichen Berechnungsmethode¹⁸ aufgrund von gegen Ende des Geschäftsjahres 2021 vorbereiteten Sanierungsmassnahmen um 0.46 Prozentpunkte höher. Die zwei grössten Mietzinsausfälle, welche per Bilanzstichtag 46.06 % der Leerstände ausmachen, weisen eine durchschnittliche Bruttorendite [IST] von 7.45 % auf. Die zehn grössten Mietzinsausfälle umfassen 77.55 % der Leerstände und bieten eine durchschnittliche Bruttorendite [IST] von 3.69 %. Der grösste Anteil mit 26.37 % der Mietzinsausfälle geht auf das Konto der Gewerbeliegenschaft an der Industriestrasse 22 in Volketswil (ZH), welche über eine Bruttorendite [IST] von 7.25 % verfügt und im Jahr 2022 Vollvermietung der grossen Gewerbeflächen aufweisen wird. Die Gewerbeliegenschaft an der Grubenstrasse 11 in Urtenen-Schönbühl (BE), für welche eine Teilsanierung mit Dachausbau im Gange ist, verbucht mit 19.69 % den zweitgrössten Anteil der Mietzinsausfälle bei einer Bruttorendite [IST] von 7.70 %.



¹⁶ Für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendete DCF-Bewertungen mit Bilanzstichtag per 31.12.2021 oder per Akquisitionsdatum

¹⁷ Exklusive Objekte der Kategorie 'Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten'

¹⁸ Anpassung der Herleitung der Leerstandsquote per Stichtag im Geschäftsjahr 2021: Einbezug aller Leerstände per Bilanzstichtag (bis Ende 2020 nur Leerstände von über 2 Monaten per Bilanzstichtag)

SCHLÜSSELZAHLEN Gesamtportfolio nach Fertigstellung der Bauten

142

LIEGENSCHAFTEN

18 Mio. CHF

Ø OBJEKTVOLUMEN

2'598 Mio. CHF

VERKEHRSWERT

+ 17 %

VERKEHRSWERT

Im Vergleich zum 31.12.2021

672 Mio. CHF

AKTUELLE PROJEKTE

Total bis 31.12.2027

312 Mio. CHF

INVESTITIONSVOLUMEN

Ausstehend bis 31.12.2027

60 %

NETTOMIETE WOHNEN

[SOLL]

+ 54 %

NETTOMIETE WOHNEN

[SOLL] im Vergleich zum 31.12.2021

~ 3'060

WOHNUNGEN

+ 31 %

WOHNUNGEN

Im Vergleich zum 31.12.2021

~ 197'450 m²

KOMMERZFLÄCHE

+ 3 %

KOMMERZFLÄCHE

Im Vergleich zum 31.12.2021

PROJEKTE

Das totale Projektvolumen beziffert sich per Bilanzstichtag auf rund CHF 672 Mio. und betrifft 44 Grundstücke. Der Akara Diversity PK verfügt dabei über ein gesichertes ausstehendes Investitionsvolumen für zukünftige Projektentwicklungen, Bauprojekte, Revitalisierungen und Umbauten bis Ende des Jahres 2027 von rund CHF 312 Mio.

Der Verkehrswert per Bilanzstichtag kann nach Fertigstellung¹⁹ der Bauten um rund 16 % auf über CHF 2'598 Mio. gesteigert werden. Das durchschnittliche Objektvolumen der Portfolioverkehrswerte wird auf CHF 18.30 Mio. und damit um rund CHF 2.70 Mio. pro Objekt erhöht werden können. Geplant sind rund 720 neue Wohnungen und rund 5'990 m² an neuer Kommerzfläche. Das Portfolio wird nach Fertigstellung der Bauten rund 3'060 Wohnungen und rund 197'450 m² Kommerzfläche umfassen. Die Nettomiete [SOLL] wird um rund 30 % und der Mietertrag aus Wohnen um rund 54 % zunehmen.

Im Geschäftsjahr 2021 konnten zwei Neubau- und zwei grosse Umbauprojekte erfolgreich abgeschlossen werden. Bei der gemischt genutzten Liegenschaft an der Hauptstrasse 28 und 30 in Birsfelden (BL) wurden durch Restrukturierungen drei zusätzliche Wohnungen geschaffen und Lagerräume in Büroflächen mit modernem Ausbau umgenutzt, während durch die Fassadensanierung das Blau der angrenzenden Birs aufgenommen wurde. Der Wohnblock an der Rue de la Prulay 39 und 45 in Meyrin (GE) erhielt in modularer Bauweise mit Holz-Beton-Verbundelementen eine Aufstockung um zwei weitere Stockwerke mit insgesamt 24 neuen Wohnungen, ein begrüntes Dach für die Biodiversität und mit der Fassadensanierung einen höheren Isolationswert. An der Ecke Via Bartolomeo Varena 20a und 20b / Via Alberto Franzoni 5 in Locarno (TI) entstand ein Neubaukomplex, der als 'Gesundheitszentrum' 94 kleine Wohnungen mit rollstuhlgängigen Grundrissen und ein auf altersgerechtes Wohnen abgestimmtes Dienstleistungsangebot im Haus bietet. Des Weiteren wurde eine Neubausiedlung am Jesuitenweg 28 bis 32 in Brig-Glis (VS) mit 76 Wohneinheiten und grosszügigen Loggien realisiert.

Ferner konnten im Geschäftsjahr 2021 aber auch eine neue Projektentwicklung und drei grössere Umbauprojekte in Angriff genommen werden. An der Ecke Winterthurerstrasse 703 / Ueberlandstrasse 370 in Zürich (ZH) sieht die Projektidee auf der konsolidierten Grundstücksfläche über 215 Wohneinheiten, rund 520 m² Bürofläche sowie einen Gewerbeanteil von rund 1'180 m² vor. Bei den gemischt genutzten Liegenschaften an der Rieterstrasse 49 und 51 in Zürich (ZH) sind im Zuge der Sanierung durch Flächenumstrukturierungen sowie durch den Ausbau der Dachgeschosse sieben neue Wohnungen vorgesehen. Die Wohnliegenschaften an der Arosastrasse 6 und 8 in Zürich (ZH) sollen mit Rücksicht auf den knapp 100-jährigen Bestand totalsaniert, durch Flächenoptimierungen um drei zusätzliche Wohnungen erweitert und neu nach dem MINERGIE-Standard zertifiziert werden. Bei der gemischt genutzten Jugendstil-Liegenschaft an der Müllerstrasse 57 in Zürich (ZH) sollen im Zusammenhang mit der den Altbau-Charme erhaltenden Totalsanierung die Wohnungsgrundrisse optimiert und auf die heutigen Ansprüche ausgerichtet werden, ein Ausbau des Dachgeschosses erfolgen und zusätzliche Balkone respektive Dachterrassen geschaffen werden.



Meyrin (GE), Rue de la Prulay 39 und 45



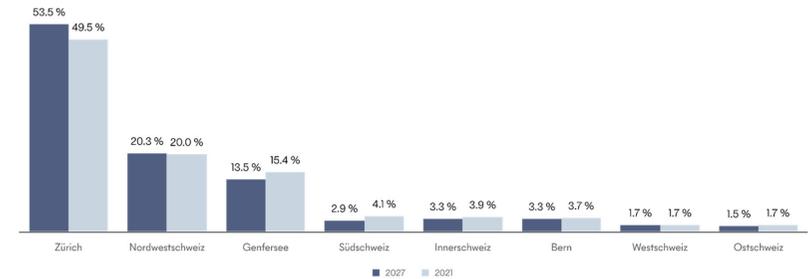
Brig-Glis (VS), Jesuitenweg 28 bis 32

¹⁹ Basierend auf Annahmen aus den für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten DCF-Bewertungen unter Berücksichtigung voraussichtlich getätigter Investitionen bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung aller Bauprojekte im Portfolio (Stichtag 31.12.2027)

DIVERSIFIKATION Gesamtportfolio nach Fertigstellung der Bauten

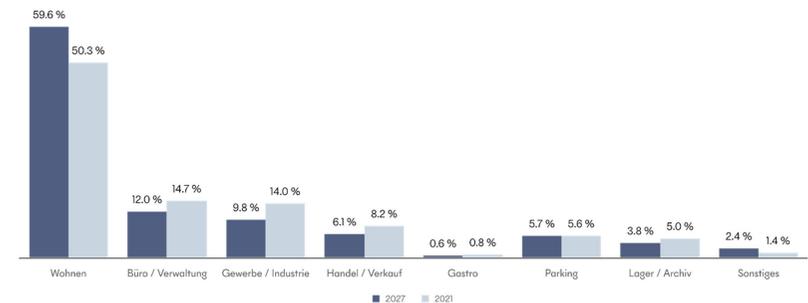
Geografische Verteilung

Die Region Zürich wird vor allem aufgrund der zwei grossen Projektentwicklungen in Uitikon (ZH) sowie in Zürich-Schwamendingen (ZH) nach Fertigstellung²⁰ der Bauten und unter Berücksichtigung der prognostizierten Markterwartungen bis 31. Dezember 2027 vier Prozentpunkte hinzugewinnen. Alle anderen Regionen, mit Ausnahme der Region Nordwestschweiz aufgrund des in Baden (AG) entstehenden Akara-Towers, werden entsprechend abnehmen.



Sektorielle Verteilung

Nach Fertigstellung²¹ der Bauten und unter Berücksichtigung der Mietertragsentwicklungen bis 31. Dezember 2027 wird der Nettomiettertrag [SOLL] aus Wohnen im Vergleich zum Bilanzstichtag zielgemäss um über neun Prozentpunkte ansteigen. Per 31. Dezember 2027 wird der Akara Diversity PK einen Wohnanteil von 59.6 % ausweisen und damit weiterhin in der anlagestrategischen Zielspanne einer ausgewogenen Nutzungsverteilung (± 15 Prozentpunkte) zwischen Wohnen und Kommerz liegen.



²⁰ Bestandesliegenschaften inklusive Bauland / Projekte nach prognostiziertem Verkehrswert basierend auf Annahmen aus den für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten DCF-Bewertungen, inklusive voraussichtlich getätigter Investitionen bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung aller Bauprojekte im Portfolio (Stichtag 31.12.2027)

²¹ Bestandesliegenschaften inklusive Bauland / Projekte nach Nettomiete [SOLL] basierend auf Annahmen aus den für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten DCF-Bewertungen, inklusive voraussichtlich getätigter Investitionen bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung aller Bauprojekte im Portfolio (Stichtag 31.12.2027)

ABGESCHLOSSENE BAUTEN

BIRSFELDEN (BL), 'BIRSWELLE', HAUPTSTRASSE 28 UND 30

«Das Nahversorgungszentrum wurde als 'BirsWelle' neu positioniert. Das Gebäude an prominenter Lage mit Bus-/Tramhaltestelle vor der Türe und direktem Autobahnanschluss zur A3 bildet den Auftakt zum neuen Standortmarketing der mit Basel verwachsenen Gemeinde und erhielt durch Restrukturierungen zusätzliche Wohnungen und Büroflächen mit modernem Ausbau, während die neue Fassade das Blau der angrenzenden Birs widerspiegelt.»



Vor Umbau: Nahversorgungszentrum 'Bärencenter'



Musterwohnung



Nach Fertigstellung:
Wohnen 57.4 % | Büro & Verwaltung 19.2 % | Gewerbe & Industrie 1.9 % | Handel & Verkauf 14.3 % | Parking 5.7 % | Lager & Archiv 0.9 % | Sonstiges 0.6 %

BIRSWELLE

Meilensteine

- Der Baustart erfolgte im April 2021 mit Sanierungsende im November 2021 und Mieterausbauten bis Juli 2022.
- Restrukturierte oder sanierte Kommerzflächen und neue Wohnungen kamen im Dezember 2021 auf den Markt, wobei per Ende 2021 die Kommerzflächen zu rund 35 % vermietet sind und die Erstbezugswohnungen bereits Vollvermietung aufweisen.

FACTS AND FIGURES

Eckdaten

Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2017
Baujahr / Sanierung	1972 / 2021
Grundstücksfläche	3'067 m ²
Nutzfläche	6'391 m ²
Nutzung	51 Wohneinheiten (48 vor Sanierung) 3'029 m ² Kommerz
Wohnungsmix	1, 2, 2.5, 3, 3.5, 4, 4.5 Zimmer
Nachhaltigkeit	Gebäudeenergieausweis: Verbesserung der GEAK-Effizienzklasse von D auf C Wärme: Fernwärme (Abwärme aus Wasserkraftwerk) E-Mobilität: Ladeinfrastruktur

Projekt

Realisierung	2. Q. 2021 bis 4. Q. 2021
Projektvolumen	CHF 8.10 Mio.
Art des Vorhabens	Sanierung mit Neupositionierung
Vergaben	Bauausführung: CONSILIUM Architektur & Baumanagement GmbH, Basel Vermarktung: Adimmo AG, Basel
Vermarktungswebseite	www.birswelle.ch

Distanzen

Autobahnanschluss zur A3	1 Autominute
Bahnhof Basel Bad	10 ÖV-Minuten
Bus- / Tramhaltestelle	0 Gehminuten
Mobility Parkplatz	5 Gehminuten
Grenzübergang Frankreich / Deutschland	10 Autominuten
Flussufer Birs / Rhein	2 Gehminuten / 6 Gehminuten

Lage

Die gemischt genutzte Liegenschaft befindet sich an der frequentierten Hauptachse nach Grossbasel. An prominenter Lage fungiert das etablierte Nahversorgungszentrum als Eingangstor. Mit dem Grenzübergang zu Frankreich sowie Deutschland in nächster Nähe und der direkten Anbindung an die A3 verfügt die Liegenschaft über eine überdurchschnittlich gute überregionale und internationale Vernetzung. Aufgrund von Neugestaltungsplänen und der angestrebten Auszeichnung als 'Fair Trade Town' wird mit einer weiteren Aufwertung der Stadt gerechnet.

Beschrieb

Die in die Jahre gekommene Liegenschaft erfuhr nicht nur leichte Sanierungsmassnahmen, sondern erhielt einen neuen Auftritt als 'BirsWelle'. Mit dem Mehraufwand wurde die Liegenschaft neu positioniert, indem das Angebot auf die Bevölkerung der Umgebung abgestimmt, ein stimmiger Mietermix erzielt und die Voraussetzungen für nachhaltig höhere Erträge geschaffen wurden. Im Rahmen der Neupositionierung wurden durch die Verlegung der Büroeingänge im Erdgeschoss zur Strasse hin ein namhafter Adresssitz ermöglicht, mit einer einheitlichen Signalik die Attraktivität gesteigert und mit der neuen Fassade, welche in der Reflektion der Sonne das Blau der Birs aufnimmt, ein Brand etabliert.

Durch Flächenrestrukturierungen entstanden im zweiten Obergeschoss aus Waschräumen zwei zusätzliche 4.5-Zimmerwohnungen sowie zwei Studios. Zudem wurden die Gewerbeflächen im Erdgeschoss saniert, und die vier Sockelwohnungen erhielten erweiterte Gartensitzplätze. Die neu positionierte Liegenschaft richtet sich an junge Performer, Singles und Paare aus der Umgebung. Auch Christof Hiltmann, Gemeindepräsident von Birsfelden, ist vom Konzept überzeugt: «Damit erfährt die angestrebte Aufwertung der Hauptstrasse, welche als Projekt zwischen 2024-2026 umgesetzt wird, ein frühes erstes Highlight»²².

²² PRESSE: Hiltmann, C. (29. Juni 2021). Der Gemeindepräsident heisst Sie willkommen. Abgerufen am 28.02.2022, von <https://birswelle.ch/blog/4/dergemeindepresidentheisstsiewillkommen>

MEYRIN (GE), RUE DE LA PRULAY 39 UND 45

«Der Wohnkomplex mit zugesprochener MINERGIE-Zertifizierung befindet sich in der Genfer Agglomeration in Grenznähe zu Frankreich und verfügt durch die Autobahn A1 sowie den Flughafen Genf über direkte internationale Vernetzung. In modularer Bauweise wurden mit Holz-Beton-Verbundelementen 24 Wohnungen auf zwei Geschossen aufgestockt, ein begrüntes Dach für die Biodiversität geschaffen und mit der Fassadensanierung eine höhere Isolation erzielt.»



Im Eigentum: Zwei mittlere Gebäudeteile



Während Aufstockung



Konzept 'OneLiving': modulares Bausystem mit Holz-Beton-Verbund



Musterwohnung

Nach Fertigstellung:
Wohnen 94.5 % | Parking 5.5 %

Meilensteine

- Die Aufstockung erfolgte in zwei Etappen in 12-14 Monaten bei vollem Betrieb, mit Baustart im Juli 2020 und Bauende im Dezember 2021.
- Der Erstbezug startete im September 2021 und November 2021 und wies jeweils Vollvermietung vor Bezugsdatum auf.
- MINERGIE-Zertifizierung wurde im Juni 2020 zugesprochen. Das definitive Zertifikat wird auf Ende des zweiten Quartals 2022 erwartet.
- Erhalt des einheitlichen Gesamtbildes der zwei Wohnriegel dank guter Zusammenarbeit der vier individuellen Eigentümerschaften der insgesamt sechs Wohnhäuser.

FACTS AND FIGURES

Eckdaten

Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2019
Baujahr / Sanierung	1961 / 2021
Grundstücksfläche	927 m ²
Nutzfläche	5'530 m ² (4'197 m ² vor Aufstockung)
Nutzung	96 Wohneinheiten (72 vor Aufstockung)
Wohnungsmix	2, 3, 3.5, 4, 5 Zimmer
Nachhaltigkeit	Label: MINERGIE (zugesprochen) Wärme: Fernwärme und Abluft-Wärmepumpe Eigenstromproduktion: Photovoltaikanlage Baumaterialien: CO2-optimierte Lieferkette der Bauteile

Projekt

Realisierung	2. Q 2020 bis 4. Q 2021
Projektvolumen	CHF 9.40 Mio.
Art des Vorhabens	Sanierung mit Aufstockung
Vergaben	Bauausführung: Batineg SA, Genf Vermarktung: Les Régisseurs Associés SA, Genf

Distanzen

Autobahnanschluss zur A1	4 Autominuten
Bahnhof Meyrin	15 ÖV- / Gehminuten
Bus- / Tramhaltestelle	5 Gehminuten
Mobility Parkplatz	5 Gehminuten
Flughafen Genf	5 Autominuten
Grenzübergang Frankreich	4 Autominuten

Lage

Der nach Nordwesten ausgerichtete Wohnblock mit Blick auf das Juraplateau befindet sich an einer ruhigen Quartierstrasse in urbaner Lage. Er ist zentral in der mit Genf zusammengewachsenen Gemeinde Meyrin – dem Standort des CERN – situiert, welche zugleich die Staatsgrenze zu Frankreich bildet. Die überregionale und internationale Vernetzung durch den Flughafen Genf und den Autobahnanschluss zur A1 in nächster Nähe ist ein grosses Plus. Die attraktive Lage von Meyrin wird auch durch den Erhalt des Wakkerpreises 2022 bestätigt: «Die Genfer Agglomerationsgemeinde zeigt eindrücklich, wie mit Dialog die Vielfalt als Stärke genutzt werden kann. Damit gelingt es, die Anliegen von Menschen und Natur zusammenzuführen und eine hohe Baukultur mit mehr Biodiversität für alle her vorzubringen. Eine würdige Auszeichnung zum 50-Jahr-Jubiläum des Wakkerpreises²³.

Beschrieb

Das Projekt zeichnete sich aufgrund der zwei Gebäuderiegel, bestehend je aus je drei zusammenhängenden Wohngebäuden mit insgesamt vier verschiedenen Eigentümern, durch eine hohe Komplexität aus. Dank der guten Zusammenarbeit der Eigentümerschaften blieb das einheitliche Erscheinungsbild aller Gebäudeeinheiten erhalten. Sowohl die Sanierung als auch die Aufstockung fanden in vollem Betrieb statt. Im Juni 2020 wurde dem Wohnkomplex das MINERGIE-Zertifikat zugesprochen.

Die zwei Gebäudeteile wurden mit Holz-Beton-Verbundelementen um 24 kompakte Wohnungen auf zwei Geschossen aufgestockt, während anschliessend mit der Fassadensanierung eine gesamtheitlich höhere Isolation sichergestellt wurde. Der Um- und Erweiterungsbau folgte dem ressourcenschonenden Konzept 'OneLiving', bei dem in modularer Bauweise Blockelemente vorfabriziert werden, auf kurze Transportwege (<50 km) geachtet wird und zu mindestens 80 % Schweizer Holz verwendet wird. Die neuen Wohnungen in einem einfachen Ausbaustandard verfügen über 2.5 und 3.5 Zimmer mit funktionalen Grundrissen und bieten überdachte Balkone. Auf dem Dach wurde der Biodiversität mit Grünflächen Rechnung getragen, während für die Bewohner Eigenstrom mit Photovoltaik erzeugt wird.

²³ PRESSE: Schweizer Heimatschutz (13. Januar 2022). Wakkerpreis 2022 des Schweizer Heimatschutzes an die Genfer Gemeinde Meyrin. Abgerufen am 28.02.2022, von <https://www.heimatschutz.ch/news-detail/wakkerpreis-2022-an-meyrin>

LOCARNO (TI), 'RESIDENZA DUE EFFE', VIA BARTOLOMEO VARENNA 20A UND 20B / VIA ALBERTO FRANZONI 5

«Der als 'Gesundheitszentrum' finalisierte neue Wohnkomplex bietet kleine, altersgerechte Wohnungen mit rollstuhlgängigen Grundrissen und einem darauf abgestimmten Dienstleistungsangebot in Gehdistanz zu Spital und Bahnhof.»



Während Bau



Gastrobereich



Musterwohnung



Nach Fertigstellung:
Wohnen 81.8 % | Büro & Verwaltung 3.8 % | Handel & Verkauf 2.4 % | Gastro 3.5 % | Parking 7.9 % | Lager & Archiv 0.6 %

Meilensteine

- Der Neubau startete im November 2019 und wurde im Juni 2021 abgeschlossen.
- Alle Kommerzflächen weisen Vollvermietung auf, und die Wohnungen sind zu rund 60 % vermietet (Stand: Ende Februar 2022).
- Zugunsten der gemeinschaftlichen Aussenflächen wurde ein zusätzlich möglicher freistehender Pavillon nicht realisiert.

FACTS AND FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2019
Baujahr	2021
Grundstücksfläche	4'452 m ²
Nutzfläche	5'387 m ²
Nutzung	94 Wohneinheiten 973 m ² Kommerz
Wohnungsmix	1.5, 2.5, 3.5 Zimmer
Nachhaltigkeit	Gebäudeenergieausweis: GEAK Effizienzklasse A (für zwei von drei Gebäudeteilen) Wärme / Kälte: Wasser-Wasser-Wärmepumpe und Free-Cooling (Grundwasser) Eigenstromproduktion: Photovoltaikanlage E-Mobilität: Ladeinfrastruktur Altersgerechtes Wohnen
Projekt	
Realisierung	2. Q 2019 bis 3. Q 2021
Projektvolumen (inkl. Grundstück)	CHF 41.35 Mio.
Art des Vorhabens	Neubau
Vergaben	Architektur: Wibag Bau AG, Locarno Bauausführung: Wibag Bau AG, Locarno Vermarktung: Wibag Bau AG, Locarno
Vermarktungswebseite	www.2effe.ch
Distanzen	
Bahnhof S. Antonio	3 Gehminuten
Bushaltestelle	3 Gehminuten
Autobahnanschluss zur A13	2 Autominuten
Spital	4 Gehminuten
Gastronomie, Einkauf und Dienstleistungen	im Haus

Lage

Die Neuüberbauung befindet sich im Stadtkern von Locarno in Gehdistanz zum Spital, wo kleine Wohnungen auf moderatem Preisniveau sehr gefragt sind. Die Wohnüberbauung besticht durch ihre zentrale Lage mit Bahnhof, Bus und Autobahnanschluss zur A13 in nächster Nähe.

Beschrieb

Die als 'Gesundheitszentrum' für altersgerechtes Wohnen realisierte siebengeschossige Überbauung 'Residenza due effe' besteht aus drei Gebäudeteilen, wovon zwei den Gebäudeenergieausweis GEAK Effizienzklasse A vorweisen. Zur Eigenstromproduktion befinden sich Photovoltaikanlagen auf den Dächern, während Free-Cooling in den Sommermonaten für eine angenehme Raumtemperatur sorgt.

Die 94 kompakten und speziell für betagte Menschen konzipierten Wohnungen verfügen über rollstuhlgängige Grundrisse, grosse Bäder und nach Westen ausgerichtete Balkone. Im Erdgeschoss wurde auf ein abgestimmtes Dienstleistungsangebot mit Spitex, Physiotherapie, Coiffeur, Apotheke und einem Restaurant mit für die Bewohner fairen Preisen geachtet. Ziel der Residenz ist es, den betagten Bewohnern möglichst lange ein unabhängiges und selbstbestimmtes Leben im Alter zu ermöglichen.

Als Gegenpol zur bestehenden Bautätigkeit in der Umgebung wurden kleine Wohnungen geplant und realisiert. Die solide gebauten, altersgerechten Wohnungen entsprechen den Anforderungen der älteren Bevölkerung aus der Umgebung, welche sich eine zeitgemässe Neubauwohnung wünschen und auf das Alter hin den Inhouse-Komfort schätzen. Für die Kommerzflächen im Erdgeschoss besteht eine Mietzinsgarantie von fünf Jahren.

BRIG-GLIS (VS), 'DREIPARK', JESUITENWEG 28 BIS 32

«Die realisierte Neubausiedlung mit den grossen, den Wohnraum erweiternden Loggien und Blick auf die Walliser Berglandschaft befindet sich im Naherholungsgebiet des Rhonetals, bietet über den Autobahnanschluss zur A9 und den Bahnhof in nächster Nähe optimale Verkehrsverbindungen zu attraktiven Arbeitsgebern der Region wie dem Chemiekonzern Lonza AG oder dem geplanten Spitalzentrum des Oberwallis und der Hotelfachschule in Gehdistanz.»



Während Bau



Musterwohnung



Aussicht

Nach Fertigstellung:
Wohnen 91.3 % | Parking 8.7 %

Meilensteine

- Der Neubau wurde im März 2019 begonnen und im November 2021 fertiggestellt, während die Umgebungsarbeiten im Sommer 2022 abgeschlossen sein werden.
- Die Wohnungen kamen in drei Etappen im September 2021, Oktober 2021 und November 2021 auf den Markt und waren alle vor Bezugsbeginn vermietet.

FACTS AND FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2019
Baujahr	2021
Grundstücksfläche	6'969 m ²
Nutzfläche	4'490 m ²
Nutzung	76 Wohneinheiten
Wohnungsmix	1, 2.5, 3.5, 4.5 Zimmer
Nachhaltigkeit	Wärme / Kälte: Wärmepumpe und Free-Cooling mit Anbindung an das Energienetz Rhônesand (Grund- und Hangwasser)

Projekt	
Realisierung (geplant)	1. Q 2019 bis 3. Q 2021
Projektvolumen (im Baurecht)	CHF 21.75 Mio.
Art des Vorhabens	Neubau
Vergaben	Architektur: AA Architektur Balzai AG, Brig Bauausführung: imvista AG, Sion Vermarktung: Eyer Immobilien GmbH, Glis
Vermarktungswebseite	www.dreipark.ch

Distanzen	
Autobahnanschluss zur A9	3 Autominuten
Bahnhof	4 ÖV-Minuten
Bushaltestelle	1 Gehminute
Zentrum Visp	10 Autominuten
Spitalzentrum des Oberwallis (in Bau)	5 Gehminuten
Hotelfachschule	6 Gehminuten
Pädagogische Hochschule	6 Autominuten

Lage

Die Neubausiedlung liegt am Rande einer ruhigen Wohngegend inmitten des Naherholungsgebiets des Rhonetals. Für die Region sind 4'000 Stellen durch regionale Unternehmen in Planung, unter anderem aufgrund des Erweiterungsbaus des Chemiekonzerns Lonza in Visp und des bis 2025 andauernden umfangreichen Spitalausbaus in Brig zum Spitalzentrum des Oberwallis. Diese Initiativen dürften sich positiv auf Neuzuzüger auswirken und die Region aufwerten. Die Siedlung spricht Berufstätige mit Familie wie auch Studierende der nahe gelegenen Hochschulen an: direkte ÖV-Anbindung, Autobahn A9 in nächster Nähe und das Spital Brig sowie die Hotelfachschule in Gehdistanz.

Beschrieb

Die realisierte Wohnsiedlung 'Dreipark', welche in einen Grünpark eingebettet wurde, erhielt ihren Namen aufgrund des Weitblicks hin zum Glishorn, Riederhorn und Folluhorn. Eine Wärmepumpe und Free-Cooling mit Anbindung an das Energienetz Rhônesand sorgen für einen nachhaltigen Energieverbrauch. Aufgrund der hohen Berglage mit eisigen Wintermonaten und des anspruchsvollen Baugrunds mit der Erstellung der Tiefgarage im Grundwasser sah sich das Projekt mit speziellen Herausforderungen konfrontiert.

Das im Jahr 2019 erworbene Projekt wurde intern stark weiterentwickelt, sodass beispielsweise die Grösse der Loggien bei unveränderten Baukosten verdoppelt werden konnte. Die drei viergeschossigen Mehrfamilienhäuser, wovon zwei über ein zusätzliches Attikageschoss verfügen, umfassen 76 kompakte und lichtdurchflutete Wohnungen mit individuell flexiblen Grundrissen, welche auf die Anforderungen der Arbeitstätigen und Studierenden der Region zugeschnitten sind. Der Neubau zeichnet sich durch eine gute Bauqualität mit modernem Ausbaustandard aus.

Vor Baubeginn war bekannt, dass per Fertigstellung der Wohnüberbauung nur wenige zusätzliche Neubauwohnungen auf den örtlichen Mietmarkt gelangen werden. Es durfte daher mit einer guten Nachfrage gerechnet werden, was sich mit der Vollvermietung vor Bezugsbeginn bestätigt hat.

LAUFENDE BAUTEN



Baden (AG), 'Akara-Tower', Brown Boveri Platz 4: Neubau



Uitikon (ZH), Leuen Waldegg: Neubau



Fehraltorf (ZH), Wermatswilerstrasse 20: Neubau



Zürich (ZH), Soodstrasse 90 bis 96: Neubau



Zürich (ZH), Oberwiesenstrasse 63: Ersatzneubau

Grundstück**	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Volumen	Volumen	Projekt-	Nettomiete
							at cost	ausstehend	volumen (Prognose)	[SOLL]***
							Mio. CHF	Mio. CHF	Mio. CHF	Mio. CHF
PROJEKTENTWICKLUNG										
Zürich (ZH), Winterthurerstrasse 703 / Ueberlandstrasse 370				■■■■■■■■■■			91.87	84.27	176.14*	5.39
Uitikon (ZH), Leuen Waldegg	■■■■■■■■■■						75.06	80.41	155.47*	6.13
Wetzikon (ZH), Pestalozzstrasse / Kantonsschulstrasse			■■■■■■■■				9.49	20.28	29.77*	1.22
Höri (ZH), Altmannstrasse 30 - 34 / Wehntalerstrasse 8 und 10							6.02*	n/a	n/a	n/a
Zürich (ZH), Seebahnstrasse 141		■■■■■■■■					3.52	2.21	5.73*	0.24
BAUPROJEKT										
Baden (AG), Brown Boveri Platz 4	■■■■■■■■■■						58.02	57.37	115.39*	4.06
Paradiso (TI), Riva Paradiso 18	■■■■■■■■						20.84	6.31	27.15*	0.00 (STWE)
Fehraltorf (ZH), Wermatswilerstrasse 20	■■■■■■						12.72	4.76	17.48*	0.69
Zürich (ZH), Soodstrasse 90 bis 96	■■■■■■■■						13.61	3.57	17.18*	0.61
Zürich (ZH), Oberwiesenstrasse 63	■■■■■■■■						3.42	6.68	10.10*	0.26
UMBAU										
Zürich (ZH), Rieterstrasse 49 und 51	■■■■■■■■						0.65	3.23	3.88	0.69
Zürich (ZH), Arosastrasse 6 und 8	■■■						0.79	3.07	3.86	0.47
Zürich (ZH), Müllerstrasse 57	■■■■						0.55	2.54	3.09	0.28
Total Investitionsvolumen							296.56	274.70	565.24	20.04
davon verpflichtet								84.24		

* Inklusive Grundstück

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

*** Per Fertigstellung

PROJEKTENTWICKLUNG

ZÜRICH (ZH), WINTERTHURERSTRASSE 703 / UEBERLANDSTRASSE 370

«Der geplante Neubau bietet im aufstrebenden und familienfreundlichen Quartier Zürich Nord Wohnraum an überdurchschnittlich guter städtischer und überregionaler Verkehrslage.»



Situationsplan



Bauland



Nach Fertigstellung:
Wohnen 88.8 % | Büro & Verwaltung 1.5 % | Gewerbe & Industrie 4.5 % | Parking 5.1 % | Sonstiges 0.1 %

MEILENSTEINE

Phase	Wettbewer	Bau-eingabe	Erhalt Bewilligung	Rechts-kraft	Bau-start	Ver-marktung
Baufeld					(geplant für 1. Q 2024)	

FACTS AND FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2021
Grundstücksfläche	10'273 m ²
Projekt	
Realisierung (geplant)	1. Q 2024 bis 3. Q 2026
Projektvolumen (inkl. Grundstück)	CHF 176.14 Mio. (prognostiziert)
Investitionsvolumen (ausstehend)	CHF 84.27 Mio.
Nettomiete [SOLL]	CHF 5.39 Mio.
Art des Vorhabens	Neubau
Nutzfläche	15'767 m ²
Nutzung	216 Wohneinheiten 1'700 m ² Kommerz (inkl. 670 m ² STWE)
Wohnungsmix	1,5, 2,5, 3,5, 4,5 Zimmer
Nachhaltigkeit	Label (in Prüfung): Minergie P-Eco oder vergleichbares Label
Distanzen	
Autobahnanschluss zur A1 / A4	4 Autominuten
Bus- / Tramhaltestelle	3 Gehminuten
Bahnhof Oerlikon	14 ÖV-Minuten
Mobility Parkplatz	3 Gehminuten
Flughafen Zürich	12 Autominuten
Flussufer der Glatt	5 Gehminuten

Lage

Das Grundstück befindet sich im Quartier Zürich Nord, unweit vom Zentrum Schwamendingen. Es bietet Anschluss an zwei innerstädtische Verkehrsachsen und damit eine sehr gute Anbindung sowohl an das öffentliche Verkehrsnetz als auch an das städtische Strassenverkehrsnetz. Zudem liegt der Anschluss an das überregionale Autobahnnetz über die A1 / A4 in nächster Nähe. Im Norden und Osten befinden sich noch ursprünglich gewerblich-industrielle Nutzungen, während im Westen neue Wohnsiedlungen die Umgebung prägen. Die zahlreichen neueren Wohnbauten zeugen von der anhaltenden Entwicklung und Neupositionierung des Quartiers, welches durch die damit einhergehende Belegung eine Aufwertung erfährt. Aufgrund seines Dorfcharakters, welcher auf die alemannische Gründung im 6. Jahrhundert zurückgeht, wird Schwamendingen von Familien sehr geschätzt.

Veränderung gegenüber 31.12.2020

- Die Eigentumsübertragung des Grundstücks mit seinen arrondierenden Parzellen erfolgte im Juli 2021, November 2021 und Dezember 2021.
- Ein Studienauftrag mit mehreren Architekturbüros soll Ende des dritten Quartals 2022 juriert werden und in der Folge einen Baustart erst für das dritte Quartal 2024 (statt erstes Quartal 2024) vorsehen.

Beschrieb

Zur optimalen Ausnutzung des Areals ist eine Wohnüberbauung mit Arealbonus und Abbruch der Bestandesliegenschaft geplant. Auf dem Areal sollen ungefähr 216 Wohneinheiten mit 1.5 bis 4.5 Zimmern und rund 1'000 m² neue Gewerbefläche erstellt werden. Hierbei wird ein Teilverkauf im Stockwerkeigentum von Kommerzflächen in der Grössenordnung von rund 670 m² in Erwägung gezogen. Im zweiten und dritten Quartal 2022 soll ein Studienauftrag mit mehreren Architekturbüros durchgeführt werden. Die Produktpositionierung sieht drei verschiedene Ausprägungen vor, welche sich an die 1948 durch den Stadtbaumeister Albert Steiner konzeptionierte Schwamendinger Gartenstadt anlehnen. Dabei soll einerseits Wohnraum für junge Familien und andererseits ein Angebot für Singles, Paare und Cluster-Wohnungen geschaffen werden.

UITIKON (ZH), LEUEN WALDEGG

«Die mit SNBS Gold und SNBS Platin Label geplante und teilweise vorzertifizierte Neubausiedlung, welche über eine grosszügige Fernsicht verfügt, fördert mit begrüntem Dächern die Biodiversität sowie mit Photovoltaikanlagen die Eigenstromproduktion und bietet an steuergünstiger Lage ruhigen Wohnraum, der stadtnah und überregional durch die Autobahn A3 gut vernetzt ist.»



Baustelle



Visualisierung: Baustappe 1
'Selbstverwirklichung'



Visualisierung: Baustappe 2
'Wohlbefinden'



Visualisierung: Baustappe 3
'Selbstbestimmung'



Nach Fertigstellung:
Wohnen 94.0 % | Gewerbe & Industrie 0.2 % | Parking 5.8 %

MEILENSTEINE

Phase*	Öffentl. Verfahren	Wettbewerbf	Bau-eingabe	Erhalt Bewilligung	Rechts-kraft	Bau-start	Ver-marktung
Baustappe 'Lea'	█	█	█	█	█	█	█
Baustappe 'Leandro'	█	█	█	█	█	(geplant für 2. Q 2022)	█
Baustappe 'Leo'	█	█	█	█	█	(geplant für 3. Q 2022)	█

* Vergaben:
Architektur: ZANONI Architekten, Zürich (Etappe 1) / Dachtler Partner AG, Zürich (Etappe 2) / atelier ww Architekten SIA AG, Zürich (Etappe 3)
Bauausführung: MK Projekte AG, Wallerau (Etappe 1)
Vermarktung: smeyers AG, Emmen (alle Etappen)

²⁴ PRESSE: immoinvest 21 (Februar 2022). Das Leuengarten-Quartier in Uitikon-Waldegg wächst weiter. Abgerufen am 28.02.2022, von <https://www.immo-invest.ch/das-leuengarten-quartier-in-uitikon-waldegg-waechst-weiter/>

FACTS AND FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2018
Grundstücksfläche	19'303 m ²
Projekt	
Realisierung (geplant)	4. Q 2021 bis 2. Q 2025
Projektvolumen (inkl. Grundstück)	CHF 155.47 Mio. (prognostiziert)
Investitionsvolumen (ausstehend)	CHF 80.41 Mio.
Nettomiete [SOLL]	CHF 6.13 Mio.
Art des Vorhabens	Neubau (4 Baufelder in 3 Bauetappen)
Nutzfläche	16'117 m ²
Nutzung	207 Wohneinheiten 54 m ² Kommerz
Wohnungsmix	1.5, 2.5, 3, 3.5, 4.5, 5.5 Zimmer
Nachhaltigkeit	Label: SNBS Platin ('Lea' und 'Leandro') / SNBS Gold ('Leo') Wärme / Kälte: Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonde und Luft-Wasser-Wärmepumpe (inkl. Sondenregeneration) Eigenstromproduktion: Photovoltaikanlage mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch E-Mobilität: Ladeinfrastruktur
Vermarktungswebseite	www.lea-uitikon.ch / www.leo-uitikon.ch / www.leandro-uitikon.ch
Distanzen	
Autobahnanschluss zur A3	5 Autominuten
Bahnhof	10 Gehminuten
Bushaltestelle	5 Gehminuten
Zentrum Zürich	30 ÖV-Minuten

Lage

Die geplante Überbauung befindet sich angrenzend zur Stadt Zürich an steuergünstiger Lage (kommunaler Steuersatz 2021 liegt bei 80). Sie liegt verkehrsrühig zwischen Panoramaweg und Leuengasse, von der rege befahrene Hauptstrasse zurückversetzt. Durch den A3-Autobahnanschluss in nächster Nähe verfügt sie neben der Stadtnähe über eine ausserordentlich gute überregionale Verkehrsanbindung.

Veränderung gegenüber 31.12.2020

- Die Baubewilligung liegt seit März 2022 für alle Baufelder rechtskräftig vor. Der Baubeginn ist für die Baustappe 'Lea' im Dezember 2021, für 'Leandro' im April 2022 und für 'Leo' im September 2022 geplant.
- Vorzertifizierung nach SNBS Platin wurde im August 2021 zugesprochen (Zertifizierung nach SNBS Gold erfolgt nach altem Verfahren ohne Vorzertifizierung)
- Vermarktung ist aufgestartet: www.lea-uitikon.ch / www.leo-uitikon.ch / www.leandro-uitikon.ch

Beschrieb

Auf den vier Baufeldern wird in den drei vom 'Leuen' abgeleiteten Bauetappen 'Leo', 'Lea' und 'Leandro' ruhiger und nachhaltiger Wohnraum in Stadtnähe geschaffen. Für die Siedlungsetappe 'Leo' wird das Nachhaltigkeitslabel SNBS Gold angestrebt und für 'Lea' und 'Leandro' der Status SNBS Platin, welcher bereits zugesprochen wurde. Es sind insgesamt 17 drei- und vierstöckige Mehrfamilienhäuser mit 207 mehrheitlich nach Westen ausgerichteten Wohnungen und Blick ins Grüne geplant, welche vorwiegend 2.5 bis 4.5 und vereinzelt 1.5 oder 5.5 Zimmer umfassen. Die funktionale Architektur, die hochwertige Materialisierung und die spezifische Farbgebung widerspiegeln pro Etappe ein Lebensgefühl, mit 'Selbstverwirklichung' für Expats und Singles, 'Wohlbefinden' für Familien und 'Selbstbestimmung' für ältere Paare oder Doppelverdiener. Für die konstruktiv durchmischte Mieterschaft werden verschiedene Gemeinschaftsräume und Parkplätze in mehreren Einstellhallen zur Verfügung stehen. Die begrünten Dächer dienen einerseits mit Photovoltaikanlagen der Eigenstromproduktion sowie andererseits der Förderung der Biodiversität. Die Überbauung ist Teil eines Gestaltungsplans mit bereits realisierten Neubauten in der Nachbarschaft²⁴.

WETZIKON (ZH), PESTALOZZISTRASSE / KANTONSSCHULSTRASSE

«Die geplante und zentral gelegene Wohnsiedlung befindet sich an einer ruhigen Quartierstrasse in nächster Nähe zum Bahnhof und zur Kantonsschule Zürcher Oberland.»



Situationsplan, mit Kaufrecht für die orange markierte Fläche



Grundstück



Nach Fertigstellung:
Wohnen 91.3 % | Büro & Verwaltung 3.6 % | Parking 5.1 %

MEILENSTEINE

Phase	Öffentl. Verfahren	Wettbewerb	Bau-eingabe	Erhalt Bewilligung	Rechts-kraft	Bau-start	Ver-marktung
Baufeld						(geplant für 4. Q 2023)	

FACTS AND FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2017
Grundstücksfläche	3'448 m ²
Projekt	
Realisierung (geplant)	4. Q 2023 bis 2. Q 2025
Projektvolumen (inkl. Grundstück)	CHF 29.77 Mio. (prognostiziert)
Investitionsvolumen (ausstehend)	CHF 20.28 Mio.
Nettomiete [SOLL]	CHF 1.22 Mio.
Art des Vorhabens	Ersatzneubau
Nutzfläche	4'637 m ²
Nutzung	ca. 47 Wohneinheiten ca. 212 m ² Kommerz
Wohnungsmix	2.5, 3.5, 4.5, 5.5 Zimmer
Nachhaltigkeit	n/a; eine Nachhaltigkeitszertifizierung ist vorgesehen
Distanzen	
Bahnhof	2 Gehminuten
Bushaltestelle	3 Gehminuten
Autobahnanschluss zur A15 / A52	6 Autominuten
Mobility Parkplatz	4 Gehminuten
Zentrum Zürich	25 ÖV-Minuten
Kantonsschule Zürich Oberland / Primarschule	3 Gehminuten

Lage

Das Bauland befindet sich an einer ruhigen Quartierstrasse inmitten der Kernzone. Da die Stadt Wetzikon seit Jahren eine anhaltende Bevölkerungszunahme verzeichnet, ist Bauland im Stadtzentrum ein knappes Gut. Wetzikon fungiert als Knotenpunkt für den öffentlichen Verkehr im Zürcher Oberland und ist über die Autobahnen A15 und A52 gut erschlossen. Die geplante, nach Südwesten ausgerichtete Wohnsiedlung liegt unmittelbar beim Bahnhof und wenige Gehminuten von der Kantonsschule Zürich Oberland entfernt.

Veränderung gegenüber 31.12.2020

- Gestaltungs- und Quartierplanverfahren ist immer noch im Gange: Rechtskräftiger öffentlicher Gestaltungs- und Quartierplan verschiebt sich auf voraussichtlich Mitte 2023.
- Baubeginn wird in der Folge erst Mitte 2024 (statt viertes Quartal 2023) mit Bezug per Mitte 2026 (statt drittes Quartal 2025) möglich sein.

Beschrieb

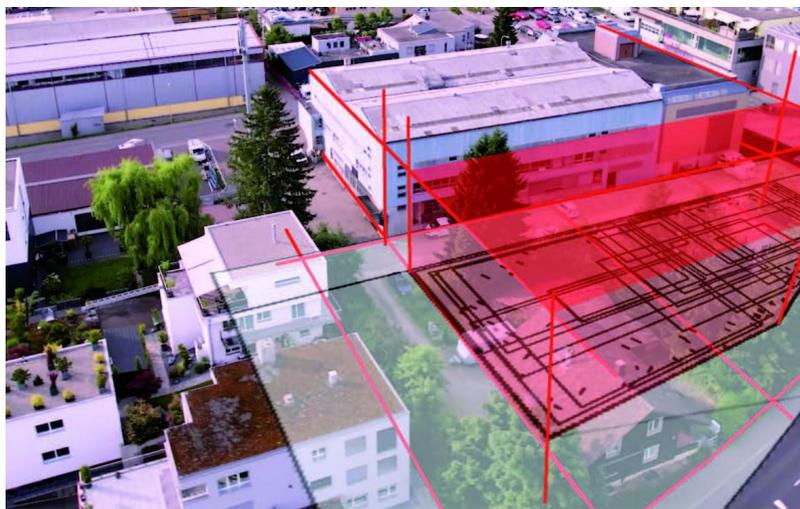
Auf den fünf aneinander liegenden Grundstücken soll eine Überbauung mit vier sechsgeschossigen Wohnhäusern, 47 Wohnungen und einem kleinen Anteil an Büro- und Gewerberäumen in den Erdgeschossflächen entstehen. Der vorgesehene Wohnungsmix besteht aus vorwiegend 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen mit einem kompakten und gut nutzbaren offenen Grundriss sowie aus vereinzelt geräumigen 5.5-Zimmerwohnungen. Zudem sind etwa 40 Parkplätze in einer gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle geplant.

Für ein an das eigene Bauland angrenzendes Grundstück²⁵ besitzt Akara ein Kaufrecht. Ergänzende Zukäufe zur Arrondierung werden in Anbetracht der durch die Entwicklung entstehenden Aufwertung des Gesamtgebietes und des damit verbundenen Mehrwerts fortlaufend geprüft. Als Teil eines Gestaltungsplans wird die Überbauung durch weitere Wohnhäuser auf den Nachbargrundstücken ergänzt.

²⁵ In der Daten- und Faktentabelle nicht berücksichtigt

HÖRI (ZH), ALTMANNSTRASSE 30 BIS 34 / WEHTALERSTRASSE 8 UND 10

«Die mitten in der Industriezone und direkt bei der Autobahnauffahrt zur A51 gelegene Gewerbeliegenschaft bietet als konsolidierte Grundstücksfläche zusätzlich realisierbares Nutzungspotenzial an der überdurchschnittlich guten überregionalen Verkehrslage mit Nähe zum Flughafen Zürich.»



Machbarkeitsstudie



Bestand



Situationsplan

MEILENSTEINE

Phase	Bau- eingabe	Erhalt Bewilligung	Rechts- kraft	Bau- start	Ver- marktung
Baufeld	n/a				

* Vergaben:

Generalplanung: CH Architekten AG, Wallisellen

Vermarktung: Swiss Commercial Invest AG, Schindellegi

FACTS AND FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2017 / 2018
Grundstücksfläche	5'544 m ²
Projekt	
Realisierung (geplant)	n/a
Projektvolumen (inkl. Grundstück)	n/a
Investitionsvolumen (ausstehend)	n/a
Nettomiete [SOLL]	n/a
Art des Vorhabens	Neupositionierung
Nutzung	Kommerz
Projektwebseite	www.swiss-ci.com/akara-hoeri
Distanzen	
Autobahnanschluss zur A51	2 Autominuten
Bahnhof	15 ÖV-Minuten
Bushaltestelle	3 Gehminuten
Zentrum Bülach	5 Autominuten
Flughafen Zürich	15 Autominuten

Lage

Die Gewerbeliegenschaft befindet sich in der Industriezone am östlichen Rand der Gemeinde Höri, direkt an der Hauptstrasse mit Durchgangsverkehr zur Nachbargemeinde Bülach. Durch die umfangreichen Veränderungen in Bülach, bei welchen Gewerbeareale zu Baufeldern mit Mischnutzungen von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen umgezogen werden, profitiert auch das Gewerbegebiet Höri von einer Aufwertung. Wegen des zunehmenden Durchgangsverkehrs ist eine Umfahrung der Gemeinde Höri geplant, welche gemäss dem per Bilanzstichtag bekannten Planungsstand kurz vor dem Kreisel Grabackerstrasse / Wehtalerstrasse geführt wird. Die Gewerbeliegenschaft bleibt durch die Veränderung der Verkehrsführung somit unbeeinflusst und geniesst weiterhin die sehr prominente Lage. Die direkte Sichtbarkeit, die in kürzester Distanz liegende Autobahnauffahrt zur A51 und die Nähe zum Flughafen Zürich sind gewichtige Vorteile der Liegenschaft.

Veränderung gegenüber 31.12.2020

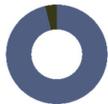
- Das Neupositionierungsszenario sieht zur Aufwertung der konsolidierten Grundstücksfläche voraussichtlich eine Sanierung der bestehenden, individuell gestaltbaren Gewerbeflächen sowie einen zusätzlichen Annexbau vor.
- Verhandlungen mit mehreren Mietinteressenten für Mietverträge mit langjährigen Laufzeiten sind im Gange.
- Der Bezug der neuen Mietflächen ist frühestens ab dem Jahr 2024 möglich: www.swiss-ci.com/akara-hoeri.

Beschrieb

Mit dem Ziel, einerseits eine erhöhte Sichtbarkeit für den Durchgangsverkehr zu gewährleisten und andererseits ungenutztes Flächenpotenzial optimal auszuschöpfen, wurde zur Arrondierung der viergeschossigen Gewerbeliegenschaft das benachbarte Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen und grosszügigem Umschwung erworben. Die konsolidierte Grundstücksfläche bietet die Möglichkeit einer besseren Bebauung mit Realisierung von zusätzlichen Mietflächen. Nach Prüfung verschiedener Ausnutzungs- und Nutzungsszenarien des Gesamtgrundstücks resultiert im wahrscheinlichsten Fall die Sanierung der Gewerbeliegenschaft mit einem angebundenen oder freistehenden Annexneubau. Insbesondere der Annexneubau kann individuell an die Bedürfnisse der zukünftigen Ankermieter angepasst werden (Built-to-suit) und ermöglicht Geschossflächen zwischen 2'500 m² und 5'500 m², je nach Raumhöhe und Ausnutzung des Gesamtvolumens. Aus den umfangreichen Markt- und Standortanalysen resultiert, dass sich die Lage am besten für eine gewerbliche Nutzung aus den traditionellen Branchen wie Automobil, Bau sowie Handel oder für kleine Produktionsbetriebe wie auch für Lagerflächen eignet. Gespräche mit möglichen Ankermietern und langfristigen Multimietern sind im Gange, während die Räumlichkeiten der Gewerbeliegenschaft mit kurzfristigen Mietvertragslaufzeiten Ertrag generieren.

ZÜRICH (ZH), SEEBAHNSTRASSE 141

«Der geplante Ersatzneubau befindet sich direkt beim Verkehrsknotenpunkt der A3 in einem der ältesten Zürcher Stadtquartiere und wird bei Bewahrung der Fassade eine Aufstockung des Dachgeschosses mit Dachterrasse sowie ergänzende Balkone zur Hofinnenseite hin erhalten.»



Nach Fertigstellung:
Wohnen 96.3 % | Büro & Verwaltung 3.7 %

MEILENSTEINE

Phase	Bau- eingabe	Erhalt Bewilligung	Rechts- kraft	Bau- start	Ver- marktung
Baufeld	■			(geplant für 3. Q 2022)	

FACTS AND FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2017
Grundstücksfläche	184 m ²
Projekt	
Realisierung (geplant)	3. Q 2022 bis 1. Q 2024
Projektvolumen (inkl. Grundstück)	CHF 5.73 Mio. (prognostiziert)
Investitionsvolumen (ausstehend)	CHF 2.21 Mio.
Nettomiete [SOLL]	CHF 0.24 Mio.
Art des Vorhabens	Ersatzneubau
Nutzfläche	511 m ²
Nutzung	12 Wohneinheiten 16 m ² Kommerz
Wohnungsmix	1, 1.5, 2.5 Zimmer
Nachhaltigkeit	Label: MINERGIE Eigenstromproduktion: Photovoltaikanlage Wärme: Luft-Wasser-Wärmepumpe
Distanzen	
Autobahnanschluss zur A3	3 Autominuten
Bahnhof Wiedikon	8 Gehminuten
Bus- / Tramhaltestelle	3 Gehminuten
Mobility Parkplatz	2 Gehminuten

Lage

Die Liegenschaft ist sehr zentral im alten Wohnquartier Wiedikon, angrenzend zum aufstrebenden und trendigen Kalkbreite- und Lochergut-Areal, gelegen. Durch die städtebauliche Neupositionierung mit modernen Wohnsiedlungen und die damit einhergehende Belebung wurde das Quartier weiter aufgewertet. Obwohl sich die Liegenschaft in einem der ältesten Wohnquartiere der Stadt befindet, verfügt sie neben dem städtischen ÖV-Netz mit der Autobahn A3 in nächster Nähe über eine ausserordentlich gute überregionale Verkehrsanbindung.

Veränderung gegenüber 31.12.2020

- Das revidierte Projekt sieht eine MINERGIE-Zertifizierung mit Photovoltaikanlage und Luft-Wasser-Wärmepumpe vor.
- Aufgrund von Rekursen wurde im Dezember 2021 eine revidierte Baueingabe eingereicht, welche die Baubewilligung auf Beginn des dritten Quartals 2022 mit Baufreigabe und Baubeginn im vierten Quartal 2022 (statt drittes Quartal 2022) in Aussicht stellt.

Beschrieb

Geplant ist ein sechsgeschossiger Ersatzneubau mit Bewahrung der Strassenfassade. Zur Profilangleichung an die Nachbargebäude soll eine Aufstockung des Dachgeschosses mit einhergehen. Vorgesehen sind zwölf vollwertige, nach Südwesten ausgerichtete Wohnstudios mit kompakten und gut individuell einzurichtenden Grundrissen, wovon die Mehrheit über 1.5 Zimmer verfügen. Im Ausbau des Dachgeschosses wird zudem eine 2.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit eigener Dachterrasse und Blick über die Stadt realisiert. Dem Lärm abgewandt entstehen auf der Innenhofseite für die oberen Wohngeschosse Balkone sowie für die Erdgeschosswohnung ein Aussensitzplatz mit Garten inmitten der Stadt. Zudem befindet sich im Erdgeschoss ein grosser Fahrradabstellraum. Alle Obergeschosse sind über einen Lift erschlossen. Die neuen Wohnungen sollen junge Erwachsene ansprechen, welche aus dem Elternhaus ausziehen und in der Gegend arbeiten.

BAUPROJEKT

BADEN (AG), 'AKARA TOWER' BROWN BOVERI PLATZ 4

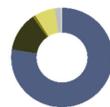
«Das neue Wahrzeichen von Baden heisst 'Akara Tower'. Das moderne Hochhaus mit MINERGIE-Zertifizierung wird ein zentrales Wohnen und Arbeiten im pulsierenden Stadtkern in nächster Nähe zum Bahnhof bieten.»



Baustelle



Visualisierung



Nach Fertigstellung:
 Wohnen 77.6 % | Büro & Verwaltung 12.6 % | Handel & Verkauf 0.9 % | Parking 6.6 % | Lager & Archiv 1.9 % | Sonstiges 0.4 %

MEILENSTEINE

Phase*	Öffentl. Verfahren	Wettbewerb	Bau-eingabe	Erhalt Bewilligung	Rechts-kraft	Bau-start	Ver-marktung
Baufeld	■	■	■	■	■	■	■

* Vergaben:

Architektur: pool Architekten, Zürich, in Zusammenarbeit mit Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Zürich
 Bauausführung: HRS Real Estate AG, Zürich
 Vermarktung: Markstein AG, Baden

²⁶ PRESSE: Badener Tagblatt (21. September 2021). 66 Meter: Baustart für das neu höchste Hochhaus der Stadt ist erfolgt – und so heisst es. Abgerufen am 28.02.2022, von <https://www.badenertagblatt.ch/aargau/baden/baden-66-meter-baustart-fuer-das-neu-hoehste-hochhaus-der-stadt-ist-erfolgt-Id.2190349>

²⁷ PRESSE: Brigitt Wüst: Neues Wahrzeichen, in Immobilien Business (2021), Nr. 10, S. 46-47

FACTS AND FIGURES

Eckdaten

Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2019
Grundstücksfläche	3'360 m ²

Projekt

Realisierung (geplant)	3. Q 2020 bis 4. Q 2023
Projektvolumen (inkl. Grundstück)	CHF 115.39 Mio. (prognostiziert)
Investitionsvolumen (ausstehend)	CHF 57.37 Mio.
Nettomiete [SOLL]	CHF 4.06 Mio.
Art des Vorhabens	Neubau
Nutzfläche	11'729 m ²
Nutzung	150 Wohneinheiten 2'677 m ² Kommerz
Wohnungsmix	1.5, 2, 2.5, 3.5, 4.5 Zimmer
Nachhaltigkeit	Label: MINERGIE (zugesprochen) Wärme / Kälte: Fernwärme und -kälte (CO ₂ -neutral aus Kehrrichtverwertungsanlage) E-Mobilität: Ladeinfrastruktur

Vermarktungswebseite

www.akaratower.ch

Distanzen

Bahnhof	5 Gehminuten
Bushaltestelle	1 Gehminute
Autobahnanschluss zur A1	5 Autominuten
Mobility Parkplatz	5 Gehminuten

Lage

Das ehemalige ABB-Areal in Baden Nord hat sich in den letzten Jahren zu einem gemischten Innenstadtkern mit Büro-, Freizeit- und Wohnnutzungen gewandelt. Um den gestiegenen Platzbedürfnissen gerecht zu werden, sieht die Stadtplanung mehr Wohnen auf dem neu positionierten Areal vor. Durch die mit dem Gestaltungsplan einhergehende, vielfältige Belegung wird das innerstädtische Gebiet weiter aufgewertet und mit guter überregionaler Verkehrsanbindung an die A1 in den Stadtkern eingebettet.

Veränderung gegenüber 31.12.2020

- Per Ende Dezember 2021 stand das Erdgeschoss, während pro Woche ein neues Geschoss darauf gebaut wird.
- Das MINERGIE-Zertifikat wurde Ende Juni 2021 zugesprochen.
- Die Grundsteinlegung fand coronabedingt unter Ausschluss der Öffentlichkeit am 17. Juni 2021 statt und die Enthüllung des Namens 'Akara Tower' erfolgte Ende September 2021.
- Die Vermarktung für die Gewerbe- und Büroflächen ist im März 2022 angelaufen und für die Wohnungen auf Ende 2022 mit Bezug auf Dezember 2023 geplant: www.akara-tower.ch.

Beschrieb

Der Akara Tower mit MINERGIE-Zertifizierung wird die Silhouette der Stadt massgeblich mitprägen. Das Badener Tagblatt titelte: «66 Meter: Baustart für das neu höchste Hochhaus der Stadt ist erfolgt – und [...] Akara Tower heisst das Gebäude»²⁶, und auch die Fachzeitschrift Immobilien Business sieht im Akara Tower ein «neues Wahrzeichen»²⁷ für Baden. Auf dem Areal entsteht ein zeitgemässes und dank zugesprochener MINERGIE-Zertifizierung klimafreundliches 20-geschossiges Hochhaus mit 80 % Wohn- und 20 % Kommerzanteil. Die 150 hochwertigen Wohnungen teilen sich zu 80 % auf Studios mit 1.5, 2 und 2.5 Zimmern für trendiges und arbeitsnahes Wohnen und zu 20 % auf 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen auf. Die 13 Dachterrassen mit Blick über die Stadt Baden können individuell von allen Bewohnern situativ hinzugemietet werden. Das Erdgeschoss und das zweite bis vierte Obergeschoss bieten kommerziell genutzte Flächen im Umfang von 2'677 m². In der gemeinschaftlichen unterirdischen Einstellhalle sind 86 Parkplätze vorgesehen.

PARADISO (TI), RIVA PARADISO 18

«Die Eigentumswohnungen liegen direkt an der Seepromenade mit Weitblick über den Lago di Lugano und zum Monte San Salvatore hin und verfügen durch die Nähe zur Autobahn A2 über eine gute überregionale Verkehrsanbindung.»



Aussicht



Nach Fertigstellung:
Wohnen 85.0 % | Gewerbe & Industrie 9.3 % | Parking 5.7 %

MEILENSTEINE

Phase*	Bau- eingabe	Erhalt Bewilligung	Rechts- kraft	Bau- start	Ver- marktung
Baufeld	█	█	█	█	█

* Vergaben:
Bausführung als TU: Garzoni SA, Lugano
Vermarktung: Tend AG, Chiasso

FACTS AND FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2018
Grundstücksfläche	756 m ²
Projekt	
Realisierung (geplant)	1. Q 2013 bis 4. Q 2022
Projektvolumen (inkl. Grundstück)	CHF 27.15 Mio. (prognostiziert)
Investitionsvolumen (ausstehend)	CHF 6.31 Mio.
Ø Verkaufspreis / m ²	CHF 13'479
Art des Vorhabens	Neubau / Verkauf Stockwerkeigentum
Nutzfläche	2'238 m ²
Nutzung	13 Wohneinheiten 404 m ² Kommerz
Wohnungsmix	3.5, 4.5 Zimmer
Vermarktungswebseite	www.le-terrazze.ch
Distanzen	
Autobahnanschluss zur A2	4 Autominuten
Bahnhof	8 Gehminuten
Bushaltestelle	3 Gehminuten
Zentrum Lugano	4 Autominuten / 14 ÖV-Minuten
Grenzübergang Italien	20 Autominuten
Seeufer Lago di Lugano	1 Gehminute

Lage

Der Wohnneubau profitiert von einer guten überregionalen Verkehrsanbindung und befindet sich direkt an der weitläufigen Seepromenade des Lago di Lugano im Ortszentrum von Paradiso, das nahtlos mit Lugano zusammengewachsen ist. Angrenzend befindet sich das Tertianum Wohn- und Pflegezentrum 'Parco Maraini', welches für betagte und pflegebedürftige Menschen höchstmögliche Lebensqualität schafft und über eine wunderschöne Parkanlage mit jahrhundertaltem Baumbestand verfügt.

Veränderung gegenüber 31.12.2020

- Der Erstbezug der Wohnungen richtet sich nach dem individuellen Käuferausbau und ist je nach den Ansprüchen der Käuferschaft bis Ende 2022 geplant.

Beschrieb

Der im Grundausbau abgeschlossene, nach Nordosten ausgerichtete Neubau beinhaltet auf fünf Geschossen 13 exquisite Eigentumswohnungen auf höchstem Ausbaustandard. Die 2.5- bis 5.5-Zimmerwohnungen mit geräumigen Terrassen und Balkonen bestechen durch die grandiose Aussicht auf den Lago di Lugano und den Monte San Salvatore. Des Weiteren bietet das Erdgeschoss, hin zur gut frequentierten Flaniermeile, drei Flächen für Detaillisten, Büros und Gewerbe. Die 27 Innenparkplätze liegen in einer an das Grundstück unmittelbar angrenzenden Tiefgarage.

FEHRALTORF (ZH), WERMATSWILERSTRASSE 20

«Der entstehende Wohnbau in grüner und ländlicher Umgebung mit unverbaubarer Weitsicht bietet dank dem direkt nebenan gelegenen Bahnhof sowie dem Autobahnanschluss zur A15 in nächster Nähe eine gute Anbindung an die Stadtzentren der Umgebung.»



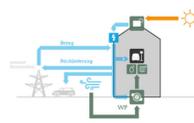
Baustelle



Baustelle



Visualisierung



Energiekonzept

Nach Fertigstellung:
Wohnen 91.5 % | Parking 8.5 %

MEILENSTEINE

Phase*	Bau- eingabe	Erhalt Bewilligung	Rechts- kraft	Bau- start	Ver- marktung
Baufeld	█	█	█	█	█

* Vergaben:
Architekturbüro: CH Architekten AG, Wallisellen
Bausauführung: Werubau AG, Zürich
Vermarktung: Tend AG, Zürich

FACTS AND FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2017
Grundstücksfläche	3'865 m ²
Projekt	
Realisierung (geplant)	4. Q 2020 bis 3. Q 2022
Projektvolumen (inkl. Grundstück)	CHF 17.48 Mio. (prognostiziert)
Investitionsvolumen (ausstehend)	CHF 4.76 Mio.
Nettomiete [SOLL]	CHF 0.69 Mio.
Art des Vorhabens	Ersatzneubau
Nutzfläche	2'524 m ²
Nutzung	36 Wohneinheiten
Wohnungsmix	2.5, 3.5 Zimmer
Nachhaltigkeit	Wärme: Luft-Wasser-Wärmepumpe Eigenstromproduktion: Photovoltaikanlage mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch E-Mobilität: Ladeinfrastruktur
Vermarktungswebseite	www.fehramo.ch

Distanzen	
Bahnhof	5 Gehminuten
Bushaltestelle	5 Gehminuten
Autobahnanschluss zur A15	6 Autominuten
Mobility Parkplatz	1 Gehminute
Zentrum Pfäffikon (ZH)	5 ÖV-Minuten
Zentrum Wetzikon	13 ÖV-Minuten
Offene Flur (Grünland)	2 Gehminuten

Lage

Der nach Nordosten ausgerichtete Ersatzneubau liegt peripher zum Ortszentrum in grüner und ländlicher Umgebung am Rande der Wohnzone, angrenzend zum Luppen-Bach und zu Landwirtschaftsfeldern. Ein Plus des Grundstücks ist die Kombination von Naturnähe mit einer verkehrstechnisch guten Anbindung. Der nebenan gelegene Bahnhof und der Autobahnanschluss zur A15 bieten eine gute überregionale Anbindung an die Stadtzentren der Umgebung.

Veränderung gegenüber 31.12.2020

- Die Bauarbeiten unterliegen behördlichen Auflagen aufgrund spezieller Anforderungen im Wasserschutzgebiet.
- Der Innenausbau wird per Ende des ersten Quartals 2022 und die Umgebung per Bezug abgeschlossen sein.
- Die Vermarktung wurde im Dezember 2021 gestartet, mit voraussichtlichem Erstbezug für Ende Juni 2022, wobei bereits ein Drittel (Stand: Ende Februar 2022) respektive die Hälfte (Stand: Mitte März 2022) der Wohnungen vermietet sind: www.fehramo.ch.

Beschrieb

Die moderne viergeschossige Wohnüberbauung mit ressourcenschonendem Energiekonzept besticht durch eine unverbaubare Weitsicht. Die 36 gut geschnittenen Wohnungen verfügen dank grosszügigen Aussenräumen und Terrassen über eine gute Tagesbelichtung. Der Wohnungsmix setzt sich mehrheitlich aus 2.5-Zimmerwohnungen und sechs Einheiten mit 3.5 Zimmern zusammen. Die funktionalen und kompakten Grundrisse bieten einen modernen Ausbaustandard, hohen technischen Komfort und Barrierefreiheit. Sowohl die 35 Parkplätze, wovon sich 25 in der unterirdischen, direkt angeschlossenen Garage befinden, als auch der nahe gelegene Bahnhof ermöglichen eine verkehrstechnische Unabhängigkeit. Mit dem im Grundwasserbereich liegenden Untergeschoss und den behördlichen Auflagen für Schutzwasserzonen ging eine spezielle bauliche Komplexität einher, während das Dach für die Eigenstromproduktion mit Photovoltaik konzipiert ist. Durch den Zusammenschluss zum Eigenverbrauch sollen die Mieter von tieferen Kosten im Vergleich zum Strompreisdurchschnitt profitieren. Angesprochen werden mit einem fairen Preis-Leistungs-Verhältnis naturverbundene Singles und Paare.

ZÜRICH (ZH), SOODSTRASSE 90 BIS 96

«Der entstehende Wohnbau, welcher das SGNI Silber Label anstrebt, bietet ergänzende Gemeinschaftsbereiche, liegt mit Blick auf die Sihl angrenzend zum Naherholungsgebiet am Albis und gewährleistet über den Verkehrsknotenpunkt der A3 Anschluss zu allen Regionen.»



Baustelle



Abbruch



Visualisierung



Nach Fertigstellung:
Wohnen 82,3 % | Parking 5,3 % |
Lager & Archiv 12,4 %

MEILENSTEINE

Phase*	Bau- eingabe	Erhalt Bewilligung	Rechts- kraft	Bau- start	Ver- marktung
Baufeld	█	█	█	█	█

* Vergaben:

Architektur: Aquino Architekten AG, Zürich
Bauausführung: Akara Real Estate Management AG, Zug
Vermarktung: H&B Real Estate AG, Zürich

FACTS AND FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2019
Grundstücksfläche	2'069 m ²
Projekt	
Realisierung (geplant)	4. Q 2020 bis 4. Q 2022
Projektvolumen (inkl. Grundstück)	CHF 17.18 Mio. (prognostiziert)
Investitionsvolumen (ausstehend)	CHF 3.57 Mio.
Nettomiete [SOLL]	CHF 0.61 Mio.
Art des Vorhabens	Ersatzneubau
Nutzfläche	2'420 m ²
Nutzung	23 Wohneinheiten 925 m ² Kommerz
Wohnungsmix	1,5, 2,5, 3,5 Zimmer
Nachhaltigkeit	Label: SGNI Silber Wärme: Luft-Wasser-Wärmepumpe Eigenstromproduktion: Photovoltaikanlage mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch E-Mobilität: Ladeinfrastruktur
Vermarktungswebseite	www.sood-zuerich.ch
Distanzen	
Autobahnanschluss zur A3	4 Autominuten
Sihlthalstrasse	1 Autominute
Bahnhof	10 Gehminuten
Shoppingcenter Sihlcity	5 Autominuten
Naherholungsgebiet am Albis / Flussufer der Sihl	5 Gehminuten

Lage

Das neue Wohnhaus ist in einem gewachsenen Nachbarschaftsumfeld angrenzend zum Risbach und zu einer kleinen Waldzone situiert. Das Naherholungsgebiet am Albis und das Sihlflurer bieten viele Gelegenheiten für Outdoor-Aktivitäten aller Art. Zudem befinden sich das urbane Entertainment Center Sihlcity, die Sihlthalstrasse als gern genutzte Verbindungsachse zwischen Zürich und der Zentralschweiz sowie der Verkehrsknotenpunkt der A3, über welchen strahlenförmig alle Regionen der Schweiz erreichbar sind, in nächster Nähe.

Veränderung gegenüber 31.12.2020

- Die Nachhaltigkeitszertifizierung soll nach SGNI Silber (anstelle von SNBS Gold) erfolgen.
- Die Vermarktung ist aufgegleist und startet für die Wohnungen im April 2022, während bereits 350 m² Lagerfläche vermietet sind (Stand: Mitte März 2022): www.sood-zuerich.ch.
- Der Erstbezug ist für Dezember 2022 vorgesehen.

Beschrieb

Das achtgeschossige, baulich anspruchsvoll in den Hang integrierte Mehrfamilienhaus wurde als Gegenpol zu den Grossüberbauungen (z. B. Sihlbogen) geplant und sieht eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach SGNI Silber vor. Der Mix der 23 entstehenden Wohneinheiten setzt sich aus 1-, 2,5- und 3,5-Zimmerwohnungen zusammen. Die Wohnungen verfügen über nach Westen ausgerichtete Balkone. Durch die französischen Fenster wurde der Lichteinfall maximiert, während die kompakten und smart konzipierten Grundrisse die individuelle Möblierung unterstützen. Grosszügige und teils wohnungintern direkt erschlossene Hobby- und Lagerräume bieten die Möglichkeit, die Wohnungen attraktiv zu ergänzen oder von externen Mietern genutzt zu werden. Die ergänzenden Gemeinschaftszonen wie Aussensitzplatz mit Feuerstelle am Risbach oder Mehrzweckraum schaffen einen zusätzlichen Erholungswert, während auf dem Dach Eigenstrom mit Photovoltaik erzeugt wird. Durch den Zusammenschluss zum Eigenverbrauch sollen die Bewohner von tieferen Kosten im Vergleich zum Strompreisdurchschnitt profitieren. Die von der Strassenebene her direkt angeschlossene Tiefgarage verfügt über 20 Parkplätze.

ZÜRICH (ZH), OBERWIESENSTRASSE 63

«Der geplante, rollstuhlgängige Ersatzneubau liegt angrenzend an einen gross angelegten Nachbarschaftspark in einem sich für Wohnen und Arbeiten stark entwickelnden Zürcher Stadtquartier.»



Baugrube



Visualisierung



Visualisierung



Nach Fertigstellung:
Wohnen 94.5 % | Parking 5.5 %

MEILENSTEINE

Phase*	Bau- eingabe	Erhalt Bewilligung	Rechts- kraft	Bau- start	Ver- marktung
Baufeld	█	█	█	█	

* Vergaben:

Bausauführung: The Real Estate Constructor AG, Hünenberg
Vermarktung: Akara Real Estate Management AG, Zug

FACTS AND FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2020
Grundstücksfläche	508 m ²
Projekt	
Realisierung (geplant)	4. Q 2021 bis 3. Q 2023
Projektvolumen (inkl. Grundstück)	CHF 10.10 Mio. (prognostiziert)
Investitionsvolumen (ausstehend)	CHF 6.68 Mio.
Nettomiete [SOLL]	CHF 0.26 Mio.
Art des Vorhabens	Ersatzneubau
Nutzfläche	505 m ²
Nutzung	11 Wohneinheiten
Wohnungsmix	1.5, 2, 2.5, 3.5, 4.5 Zimmer
Nachhaltigkeit	Wärme: Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonde E-Mobilität: Ladeinfrastruktur

Distanzen	
Bahnhof Oerlikon	11 ÖV-Minuten
Bushaltestelle	3 Gehminuten
Autobahnanschluss zur A1	7 Autominuten
Mobility Parkplatz	3 Gehminuten
Louis-Häfliger-Park	2 Gehminuten
Naherholungsgebiet Hürstwald	10 Gehminuten

Lage

Die Wohnliegenschaft befindet sich an einer ruhigen Quartierstrasse. Sie ist in einer gemischt genutzten Zone am westlichen Rand des Zürcher Quartiers Oerlikon in Nähe zur Landwirtschaftszone und zum Naherholungsgebiet Hürstwald situiert. Die Gebietsentwicklung 'Zentrum Zürich Nord' hat das Quartier in den letzten Jahren stark aufgewertet, zwischen bestehenden Wohnhäusern neue Wohnsiedlungen entstehen lassen und Arbeitsplätze geschaffen. Der angrenzende, 5'000 m² umfassende Louis-Häfliger-Park ist ein Ort, an dem sich Menschen erholen und begegnen können. Der Autobahnanschluss zur A1 gewährleistet eine überregionale Anbindung.

Veränderung gegenüber 31.12.2020

- Aufgrund der kontrollierten Wohnungslüftung wird keine MINERGIE-Zertifizierung angestrebt.
- Der Baustart erfolgte Ende Oktober 2021, der Abriss der Bestandesliegenschaft im Dezember 2021, und der Erstbezug wird voraussichtlich im dritten Quartal 2023 möglich sein.

Beschrieb

Der geplante, nach Südwesten ausgerichtete Ersatzneubau umfasst elf Wohnungen auf vier Volletagen und einem Dachgeschoss. Der Wohnungsmix bietet hauptsächlich Wohnungen mit 1.5 bis 2.5 Zimmern und kleinen Balkonen sowie eine 3.5-Zimmer-Dachwohnung mit einer 40 m² grossen Terrasse. Die Erdgeschosswohnung wird zugunsten grosserer Raumflächen über 3.5 Zimmer (statt 4.5 Zimmer) und einen 30 m² grossen Gartensitzplatz verfügen. Die eigenen Waschtürme im Kellergeschoss sind mit dem rollstuhlgängigen Lift auch aus der Dachwohnung direkt zugänglich. Der Eingang zum Gebäude wird mit einer Rollstuhlrampe versehen. In der angeschlossenen Einstellhalle stehen für die Bewohner sechs Parkplätze zur Verfügung, welche über eine Vorrüstung für Elektroladestationen verfügen, während die blaue Zone der Stadt Zürich rundum Strassenparkplätze bietet. Die kompakten Studios sind auf die Anforderungen von jungen Erwachsenen zugeschnitten, die aus dem Elternhaus ausziehen wollen, während die grosszügigen Mehrzimmerwohnungen mit entsprechender Materialisierung die Ansprüche von Doppelverdienern oder berufstätigen Personen erfüllen, die in der Gegend arbeiten. Eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonde wird für eine nachhaltige Energieerzeugung sorgen.

UMBAU

ZÜRICH (ZH), RIETERSTRASSE 49 UND 51

«Die Liegenschaft im alten Zürcher Wohnquartier Enge mit Bushaltestelle in nächster Nähe erhält im Zuge von Flächenrestrukturierungen im Erdgeschoss und mit dem Ausbau des Daches sieben neue Wohnungen, wobei die Dachwohnungen eine hochwertige Materialisierung und auf den eigenen, begrünten Dachterrassen eine Panoramansicht über Zürich bieten.»



Neue EG-Wohnungen



Dachausbau



Nach Fertigstellung:
Wohnen 90.1 % | Büro & Verwaltung 3.1 % | Parking 6.8 %

MEILENSTEINE

Phase	Bau-eingabe	Erhalt Bewilligung	Rechts-kraft	Bau-start	Ver-marktung
Umbau	█	█	█	█	█

* Vergaben:
Bauausführung: Akara Real Estate Management AG, Zug

FACTS AND FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2019
Baujahr	1978
Grundstücksfläche	1'084 m ²
Projekt	
Realisierung (geplant)	3. Q 2021 bis 1. Q 2023
Projektvolumen	CHF 3.88 Mio. (prognostiziert)
Investitionsvolumen (ausstehend)	CHF 3.23 Mio.
Nettomiete [SOLL]	CHF 0.69 Mio.
Art des Vorhabens	Sanierung mit Dachausbau
Nutzfläche	1'651 m ²
Nutzung	23 Wohneinheiten (16 vor Sanierung) 134 m ² Kommerz
Wohnungsmix	1, 1.5, 2.5, 3.5, 4.5 Zimmer
Distanzen	
Autobahnanschluss zur A3	6 Autominuten
Bahnhof Brunau	9 Gehminuten
Bus- / Tramhaltestelle	2 Gehminuten / 6 Gehminuten
Mobility Parkplatz	7 Gehminuten
Shoppingcenter Sihlcity	8 Gehminuten
Rieterpark	4 Gehminuten

Lage

Die gemischt genutzten Liegenschaften sind im Quartier Enge situiert, welches zum Zürcher Stadtkreis 2 gehört und auf jungsteinzeitliche Siedlungen von 3000 v. Chr. zurückgeht. Das Wohnquartier ist aufgrund der rund 37'000 Arbeitsplätze regionaler, nationaler und internationaler Unternehmen sowie der Hotelfachschule Belvoirpark in Gehdistanz auch von wirtschaftlicher Bedeutung. Die Liegenschaft besitzt neben der sehr guten Anbindung an das städtische ÖV-Netz mit einer Bushaltestelle in kurzer Gehdistanz eine gute überregionale Verkehrsanbindung durch den Verkehrsknotenpunkt der A3. Das nahe gelegene Shoppingcenter Sihlcity, welches als 'Urban Entertainment Center' wie eine Mikrostadt funktioniert, bietet alles für das tägliche Leben, von Einkaufsmöglichkeiten über Gastronomie bis hin zu kulturellen Angeboten, während der Rieterpark mit altem Baumbestand aus dem 19. Jahrhundert zum Entspannen einlädt.

Veränderung gegenüber 31.12.2020

- Die Flächenumstrukturierung des Erdgeschosses erfolgt mit Baustart im September 2021 und Bezug per April 2022.
- Der Dachgeschossausbau beginnt im März 2022 mit voraussichtlichem Bezug im Anfang 2023.

Beschrieb

Die freistehende, sechsgeschossige Liegenschaftseinheit umfasst insgesamt 16 Wohnungen, Büroflächen im Erd- und Atelierflächen im Dachgeschoss, mit Balkonen an allen Fassadenseiten sowie 17 Parkplätzen in einer angebundenen Tiefgarage. Die kompakt geschnittenen Grundrisse erstrecken sich von Studios bis hin zu 4.5-Zimmerwohnungen. Im Zuge der Sanierung mit Fokus auf nachhaltige Materialien werden im Haus 51 die Büroflächen in ein Studio und zwei 2.5-Zimmerwohnungen mit eigenem Gartensitzplatz umgenutzt. Zudem erfolgt in beiden Häusern ein Ausbau des Dachgeschosses mit Erhöhung der Raumhöhe sowie Gestaltung von grossen und begrünten Dachterrassen, welche über eine Treppe direkt von den neuen Wohnungen aus erreichbar sind und Ausblick über Zürich bieten. Der Wohnungsmix der neuen Wohnungen setzt sich aus pro Haus je einmal 2.5 Zimmern und 3.5 Zimmern zusammen. Der Ausbaustandard wird auf einem hohen Niveau mit beispielsweise Weinkühler und Combi-steamer angesetzt, während die Dachterrassen der 3.5-Zimmerwohnungen über eine ausreichende Traglast für einen Whirlpool verfügen. Zudem wird der Lift bis hin zu den Dachgeschosswohnungen hochgezogen und vor der Liegenschaft ein gedeckter Fahrradunterstand erstellt. Das gesamte Erdgeschoss wird mit breiten Türen und Barrierefreiheit rollstuhlfähig ausgebaut.

ZÜRICH (ZH), AROSASTRASSE 6 UND 8

«Die Wohnliegenschaft am Rande des Zürcher Seefelds in Gehdistanz zu Zug, Bus, Tram und See soll im Rahmen der Totalsanierung nach MINERGIE zertifiziert werden und Energie über eine Wärmepumpe mit Erdsonde erzeugen, während neue Gartensitzplätze und zusätzliche Balkone im Altbaustil des Hauses attraktive Aussenflächen schaffen.»



Visualisierung



Vor Sanierung



Während Sanierung



Musterwohnung

Nach Fertigstellung:
Wohnen 100 %

MEILENSTEINE

Phase	Bau- eingabe	Erhalt Bewilligung	Rechts- kraft	Bau- start	Ver- marktung
Umbau	■	■	■	■	■

* Vergaben:

Generalplanung: Schwabe Suter Architekten GmbH, Zürich
Bauleitung: Markus Epper GmbH, Zürich
Vermarktung: Akara Real Estate Management AG, Zug

FACTS AND FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2019
Baujahr	1928
Grundstücksfläche	725 m ²
Projekt	
Realisierung (geplant)	4. Q 2021 bis 2. Q 2022
Projektvolumen	CHF 3.86 Mio. (prognostiziert)
Investitionsvolumen (ausstehend)	CHF 3.07 Mio.
Nettomiete [SOLL]	CHF 0.47 Mio.
Art des Vorhabens	Totalsanierung
Nutzfläche	956 m ²
Nutzung	13 Wohneinheiten (10 vor Sanierung)
Wohnungsmix	2,5, 3, 4,5 Zimmer
Nachhaltigkeit	Label: MINERGIE (zugesprochen) Wärme: Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonde
Vermarktungswebseite	www.arosastrasse.ch
Distanzen	
Bahnhof Tiefenbrunnen	5 Gehminuten
Bus- / Tramhaltestelle	4 Gehminuten
Autobahnanschluss zur A3	10 Autominuten
Mobility Parkplatz	4 Gehminuten
Strandbad Tiefenbrunnen	6 Gehminuten

Lage

Die Wohnliegenschaften befinden sich im Zürcher Kreis 8, besser bekannt als 'Seefeld'. Als Viertel mit entspanntem Flair, diversen Feinkostläden, Restaurants und Cafés, gepflegter Promenade, grosszügigen Parkanlagen und vielen alten Villen ist das Wohnquartier bei Familien oder gut verdienenden Einzelhaushalten sehr beliebt. An einer ruhigen Quartierstrasse gelegen, besticht die Liegenschaft durch ihre ausserordentlich gute Anbindung an das städtische und überregionale ÖV-Netz mit Bahnhof, Bus- und Tramhaltestelle in Gehdistanz. Zudem sind die Autobahn A3 in wenigen Fahrminuten und der Zürichsee in wenigen Gehminuten erreichbar.

Veränderung gegenüber 31.12.2020

- Das MINERGIE-Zertifikat wurde im September 2021 zugesprochen.
- Der Umbau startete Ende Oktober 2021 und dauert gesamthaft bis Ende Juni 2022.
- Zwei Wohnungen für die bisherige Mieterschaft sind im Februar 2022, drei per April 2022 und acht per Juni 2022 bezugsbereit, wovon neun bereits vermietet sind (Stand: Mitte März 2022): www.arosastrasse.ch.

Beschrieb

Die nach Westen und zum Zürichsee hin ausgerichteten Wohnliegenschaftsteile aus den 1920er-Jahren werden auf vier Geschossen insgesamt 13 Wohnungen mit 2.5 und 4.5 Zimmern umfassen. Drei der Wohnungen verfügen über charmante Erkernischen, während die Dachwohnungen durch ihre Seesicht bestechen. Im Rahmen der Totalsanierung mit Rücksicht auf den knapp 100-jährigen Bestand sollen die Wohneinheiten mittels Fassadendämmung und neuer Fenster nach MINERGIE zertifiziert und die Energie neu über eine Wärmepumpe mit Erdsonde erzeugt werden. Die Erdgeschosswohnungen erhalten neue Gartensitzplätze und die Wohnungen in den oberen Etagen Balkone, welche den Stil des Hauses aufnehmen. Im Haus 6 werden durch die Dachstocköffnung bei der Dachwohnung eine erhöhte Raumhöhe realisiert, allgemein die Grundrisse optimiert und die Schlafzimmer zur ruhigen Seite hin verlegt. Im Haus 8 erhalten die Wohnungen vom ersten bis dritten Obergeschoss neue Grundrisse, sodass aus drei Wohnungen mit 5.5-Zimmern sechs 2.5-Zimmerwohnungen entstehen. Des Weiteren werden die Küchen und Nasszellen erneuert und auf die Ansprüche der heutigen Zeit ausgerichtet. Die Seefeld-Perle bietet nach ihrer Totalsanierung innerstädtischen Wohnraum in einer stilvollen Kombination von Altbau mit MINERGIE-Standard.

ZÜRICH (ZH), MÜLLERSTRASSE 57

«Bei der Liegenschaft im Jugendstil mit 130-jährigem Bestand, welche sich an einer verkehrsrhigen Quartierstrasse zentral im szenigen Langstrassenquartier befindet und über gute ÖV-Verbindungen verfügt, sollen im Zuge der Totalsanierung die Grundrisse optimiert, das Dachgeschoss ausgebaut und Balkone sowie neue Dachterrassen mit Blick über die Dächer von Zürich realisiert werden – alles mit Rücksicht darauf, den Altbau-Charme zu bewahren.»



Visualisierung



Vor Sanierung



Während Sanierung



Nach Fertigstellung:
Wohnen 86.3 % | Handel & Verkauf 13.6 % | Parking 0.1 %

MEILENSTEINE

Phase	Bau- eingabe	Erhalt Bewilligung	Rechts- kraft	Bau- start	Ver- marktung
Umbau	(aufgeleitet)				

* Vergaben:

Bauausführung: Akara Real Estate Management, AG, Zug

FACTS AND FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2019
Baujahr	1893
Grundstücksfläche	183 m ²
Projekt	
Realisierung (geplant)	4. Q 2021 bis 3. Q 2022
Projektvolumen	CHF 3.09 Mio. (prognostiziert)
Investitionsvolumen (ausstehend)	CHF 2.54 Mio.
Nettomiete [SOLL]	CHF 0.28 Mio.
Art des Vorhabens	Totalsanierung mit Dachausbau
Nutzfläche	509 m ²
Nutzung	8 Wohneinheiten (20 Einzelzimmer vor Sanierung) 94 m ² Kommerz
Wohnungsmix	2.5, 3.5 Zimmer
Distanzen	
Autobahnanschluss zur A3	6 Autominuten
Bahnhof Selnau	6 Gehminuten
Bus- / Tramhaltestelle	4 Gehminuten
Mobility Parkplatz	0 Gehminuten

Lage

Die gemischt genutzte Liegenschaft befindet sich an einer verkehrsrhigen Quartierstrasse mit hauptsächlich Wohngebäuden im angesagten Zürcher Kreis 4, dem 'Langstrassenquartier', welches durch sein breites Angebot an Szenelokalitäten, Restaurants und Bars bei Studenten und jungen Erwerbstätigen hohe Beliebtheit genießt. Durch die städtebauliche Neupositionierung und die damit einhergehende Belebung des Quartiers durch neu positionierte Wohnareale ist auch zukünftig mit einer Aufwertung des Standorts zu rechnen. Trotz des hippen Stadttreibens und ÖV-Verbindungen in nächster Nähe zeichnet sich die Liegenschaft auch durch eine gute überregionale Anbindung über den Verkehrsknotenpunkt der A3 aus.

Veränderung gegenüber 31.12.2020

- Der Umbau begann per Januar 2022 und dauert bis November 2022, mit Erstvermietung ab Dezember 2022.
- Alle Wohnungen sind bereits mit fester Mietdauer von zehn Jahren vermietet.

Beschrieb

Die charmante Jugendstil-Liegenschaft mit 130-jährigem Bestand umfasst auf vier Geschossen 20 kleine Einzelzimmer sowie eine Gewerbefläche im Erdgeschoss. Bei der fachmännischen Totalsanierung wird ein besonderes Augenmerk darauf gelegt, dass der Altbaustil aufgenommen und – wo möglich – beibehalten wird, um den Charakter der Liegenschaft zu erhalten. Zur Neupositionierung wird einerseits ein Nutzungspotenzial an zusätzlichen Aussenflächen realisiert sowie andererseits auf die Wertigkeit der Materialisierung geachtet und zeitgemässer Komfort geschaffen. Während die schützenswerte Fassade bestehen bleibt, werden die Wohnungsgrundrisse optimiert, das Dachgeschoss ausgebaut und zusätzliche Balkone respektive Dachterrassen mit Blick über Zürich geschaffen, um jeder zukünftigen Wohnung eine attraktive Aussenfläche zu bieten. Nach der Flächenrestrukturierung werden neben der Gewerbefläche ein zusätzliches Lager von 18 m² zur Verfügung stehen und der Wohnungsmix zugunsten grösserer Raumflächen acht grosszügige 2.5-Zimmerwohnungen umfassen, welche sich als möblierte Appartements an trendige Expats richten.

Ein Mieter wird alle Wohnungen mit fester Mietdauer von zehn Jahren übernehmen und als Business Appartements betreiben.

NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit bedeutet für Akara, den wirtschaftlichen Erfolg langfristig sicherzustellen und zugleich natürliche Ressourcen zu schonen, das Gemeinwohl zu unterstützen und Fairness zu fördern. Ziel ist es, zur Wahrung der Stakeholder-Interessen Erträge zu sichern, Kosten über die Lebenszyklen zu optimieren und Risiken zu minimieren.

Im Juni 2021 hat die Akara Funds AG die Principles for Responsible Investment (PRI) unterzeichnet. Damit unterstreicht Akara ihre Zielsetzung, ESG-Kriterien (Environmental, Social und Governance) bei ihren Anlageentscheidungen auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene zu berücksichtigen.

Ebenfalls im Juni 2021 schloss Akara erstmalig die Teilnahme am Assessment für die GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ab. Beim Bestandsportfolio konnte insbesondere in den Bereichen Energie, CO₂-Emissionen und Wasser eine Outperformance gegenüber der Benchmark erzielt werden. Beim Entwicklungsportfolio vermochte der Bereich Gebäudezertifizierungen zu überzeugen. Basierend auf dieser Standortbestimmung und den daraus gewonnenen Erkenntnissen können zukünftig weitere Massnahmen abgeleitet werden, um das GRESB-Rating zu verbessern.

Die strategischen Nachhaltigkeitsschwerpunkte auf Fondsebene werden für das Bestandsportfolio voraussichtlich die Erreichung des Netto-Null-Emissionsziels, eine kontinuierliche Verbesserung der Energieeffizienz sowie eine systematische Mieterbefragung anstreben. Im Entwicklungsportfolio werden sich die strategischen Ziele voraussichtlich darauf fokussieren, den Anteil an nachhaltig zertifizierten Projekten zu erhöhen und die Eigenstromproduktion zu fördern.

Im Frühjahr 2021 konnten im Rahmen des neu installierten Energie- und Umweltmonitorings die ersten Energie- und Wasserverbrauchsbilanzen rückwirkend für die Jahre 2019 und 2020 abgeschlossen werden. Das Monitoring, welches auch für die kommenden Jahre durchgeführt werden soll, bildet unter anderem die Basis, um den Absenkpfad für die Dekarbonisierung des Portfolios zu überwachen und zu steuern sowie auf Liegenschaftsebene die individuellen Objektstrategien hinsichtlich CO₂-Emissionen und Energieeffizienz festzulegen zu können.

Bei den Bau- und Entwicklungsprojekten wird nach Massgabe der wirtschaftlichen und technischen Rahmenbedingungen, wenn immer machbar, ein nachhaltiges Gebäudelabel angestrebt. Das Umbauprojekt an der Rue de la Prulay 39 und 45 in Meyrin (GE) erhielt im Geschäftsjahr 2021 das MINERGIE-Zertifikat und jenes an der Arosastrasse 6 und 8 in Zürich (ZH) die Zertifizierung zugesprochen. Bei den bewilligten Entwicklungsprojekten sollen der 'Akara-Tower' am Brown Boveri Platz 4 in Baden (AG) nach MINERGIE, die Wohnsiedlung am Leuen Waldegg in Uitikon (ZH) nach SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) und das Wohnhaus an der Soodstrasse 90 bis 96 in Zürich nach SGNi (Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft) zertifiziert werden.

Für die Projekte am Leuen Waldegg in Uitikon (ZH), an der Soodstrasse 90 bis 96 in Zürich (ZH) und an der Wermatswilerstrasse 20 in Fehraltorf (ZH) soll jeweils ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) realisiert werden. Der auf den Dächern produzierte erneuerbare Strom aus Photovoltaik soll in der Betriebsphase zu einem grossen Teil durch die Mieterschaft der betreffenden Liegenschaften genutzt werden können. Ebenso soll bei diesen Projekten ein umfassender Ausbau der Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität umgesetzt werden. Da anzunehmen ist, dass die Nachfrage der Mieter nach Ladeinfrastruktur in den Folgejahren weiter ansteigen wird, lancierte Akara im Jahr 2021 für den Akara Diversity PK zwei Pilotprojekte, um die nachträgliche Ausrüstung mit Ladeinfrastruktur auch bei den Bestandsobjekten weiter voranzutreiben.

COVID-19-PANDEMIE

Im Geschäftsbericht per 31. Dezember 2020 konnte festgehalten werden, dass die coronabedingten negativen Auswirkungen auf die Ertragslage 2020 des Akara Diversity PK im minimalen Bereich liegen (Δ Nettomiete [IST] des Gesamtportfolios 2020 von -0.21 % respektive Δ Nettomiete [IST] des Kommerzanteils von -0.47 %). Im Geschäftsjahr 2021 fanden coronabegründet keine ertragsreduzierend relevanten Ereignisse statt. Die Ausschüttungsrendite 2021 konnte mit 3.81 % und bei gleicher Ausschüttungsquote von 99.98 % wie im vorhergehenden Geschäftsjahr um 0.50 Prozentpunkte erhöht werden.

Dies ist einerseits auf den aktiven Managementansatz von Akara und die lösungsorientierte Verhandlungsstrategie mit betroffenen Mietparteien sowie andererseits auf die Anlagestrategie des Fonds mit geringem Anteil im Retail- und Gastronomiesektor und einer breit diversifizierten Mieterstruktur zurückzuführen.

AUSBLICK

ÜBERNAHME DER AKARA-GRUPPE DURCH DIE SWISS PRIME SITE AG

Am 10. Januar 2022, rückwirkend auf den 1. Januar 2022, fand das Closing der Übernahme der Akara-Gruppe durch die Swiss Prime Site AG statt. Es ist vorgesehen, dass die operative Integration in die Tochtergesellschaft Swiss Prime Site Solutions AG per 1. August 2022 erfolgen soll. In diesem Zusammenhang sind im Laufe des Jahres 2022 personelle Veränderungen innerhalb der Geschäftsführung der Fondsleitung und, damit einhergehend, des Akara Diversity PK beabsichtigt.

Übergeordnet wird ab August 2022 Anastasius Tschopp als Mitglied der Gruppenleitung und CEO der Swiss Prime Site Solutions AG verantwortlich zeichnen. Anastasius Tschopp ist seit 2014 bei der Swiss Prime Site Gruppe tätig und verantwortete zuvor als Head Portfolio Management das Portfolio der Swiss Prime Site Immobilien AG in der Höhe von rund CHF 10 Mrd.

Zudem wird Jerome Pluznik, der seit der Gründung von Akara die Funktion als Risk Compliance Officer und Mitglied der Geschäftsleitung bekleidet, in der Geschäftsleitung der Swiss Prime Site Solutions AG Einsitz nehmen.

Die Leitung des Akara Diversity PK wird Patrick Mandlehr als CIO übernehmen. Patrick Mandlehr ist ein ausgewiesener Immobilienfondsspezialist mit einem ausgezeichneten Track Record im Management von kleineren und grösseren Immobilienportfolios. Er verfügt über mehr als 30 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche und leitet seit Februar 2018 das Portfolio und Asset Management des Akara Diversity PK.

Gemeinsames Ziel ist es, die Kräfte im Bereich Fonds zu bündeln, Synergien zu nutzen und Potenziale auszuschöpfen sowie die Marktposition zur führenden Real-Estate-Investment-Plattform der Schweiz auszubauen. Die Swiss Prime Site Gruppe verfügt unter anderem über eine sehr gute Sustainability-Strategie, von welcher der Akara Diversity PK profitieren kann. Die einzelnen Fondsprodukte der Swiss Prime Site Solutions AG sollen aber unabhängig voneinander geführt werden. Die Anlagestrategie des Akara Diversity PK ist von der Übernahme nicht tangiert und bleibt unverändert gültig.

NÄCHSTE KAPITALERHÖHUNG IM ZWEITEN QUARTAL 2022

Die Akara Funds AG plant für den Akara Diversity PK im zweiten Halbjahr 2022 eine weitere Kapitalerhöhung. Die nächste Emission, die insgesamt neunte Kapitalerhöhung, soll mit **Zeichnungsfrist vom 25. April 2022 bis 27. Mai 2022** stattfinden und am 24. Juni 2022 liberiert werden. Es wird ein Emissionsvolumen zwischen CHF 150 Mio. und CHF 200 Mio. angestrebt.

Ziel der neunten Kapitalerhöhung ist es, anstehende Immobilienprojekte zu finanzieren und im Rahmen der Anlagepolitik des Fonds in Schweizer Immobilienwerte mit Wohn- und Kommerznutzungen (je 50 %, ± 15 Prozentpunkte) zu investieren. Zugleich soll neuen Investoren die Möglichkeit geboten werden, in den Anlegerkreis aufgenommen zu werden.

Zeichnungen werden nach dem Prinzip «first come, first served» bedient. Im Vorfeld eingegangene Absichtserklärungen fliessen in dieses Prinzip mit ein. Bezugsrechte gehen diesem Prinzip vor.



GESCHÄFTSJAHR

Das Geschäftsjahr des Akara Diversity PK dauert jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember. Der vorliegende Geschäftsbericht umfasst das fünfte Geschäftsjahr, das am 1. Januar 2021 beginnt und bis zum 31. Dezember 2021 dauert.



Carouge (GE), Route des Acacias 36 | Erwerbsjahr: 2018 | Verkehrswert: CHF 45.50 Mio. | Wohnen



Volketswil (ZH), Industriestrasse 22 | Erwerbsjahr: 2018 | Verkehrswert: CHF 44.08 Mio. | Kommerz

SCHLÜSSELZAHLEN Geschäftsjahr 2021

6.32 %

ANLAGERENDITE

+ 2.04 %-Punkte

PERFORMANCE

Im Vergleich zu 'KGAST'

3.81 %

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE

99.98 %

AUSSCHÜTTUNGSQUOTE

2'281 Mio. CHF

GESAMTFONDSVERMÖGEN

(GAV)

+ 39 %

GAV

Im Vergleich zum 31.12.2020

1'663 Mio. CHF

NETTOFONDSVERMÖGEN

(NAV)

+ 45 %

NAV

Im Vergleich zum 31.12.2020

3.78 %

Ø BRUTTORENDITE

[SOLL] 2022-2031

3.02 %

Ø NETTORENDITE

[SOLL] 2022-2031

+ 22 %

MIETZINSEINNAHMEN

Im Vergleich zum 31.12.2020

+ 47 %

GESAMTERFOLG

Im Vergleich zum 31.12.2020

GESCHÄFTSJAHR

VERMÖGENSRECHNUNG

473.83 Mio. CHF

KAPITALERHÖHUNG

+ 23 %

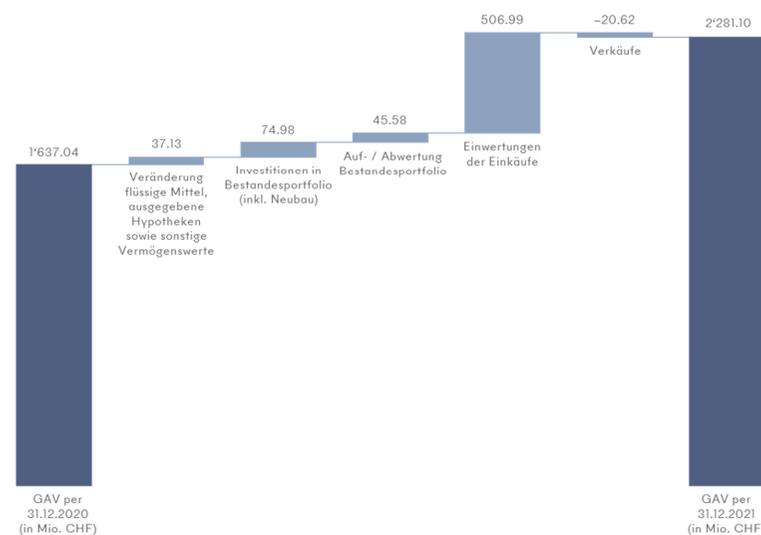
ANLEGERKREIS

Im Vergleich zum 31.12.2020

Das Gesamtfondsvermögen beträgt per Bilanzstichtag CHF 2'281.10 Mio., der kumulierte Verkehrswert der Grundstücke CHF 2'216.76 Mio. und das Nettofondsvermögen CHF 1'662.85 Mio. Im Vergleich zum Jahresabschluss 2020 nahm im Geschäftsjahr 2021 das Gesamtfondsvermögen respektive das Nettofondsvermögen um 39.34 % respektive um 44.57 % zu. Das Wachstum des Gesamtfondsvermögens setzt sich im Wesentlichen aus den Einwerbungen der Zukäufe 2021 von CHF 506.99 Mio., den Investitionen in das Bestandesportfolio von CHF 74.98 Mio. sowie Neubewertungseffekten des Bestandesportfolios von CHF 45.58 Mio. zusammen, abzüglich der Gestehungskosten für die verkaufte Liegenschaft. Die offenen Forderungen belaufen sich auf CHF 4.55 Mio.

Bei der siebten Kapitalerhöhung im ersten Halbjahr 2021 wurden alle 128'394 neu ausgegebenen Anteile mit einem Volumen von CHF 143.08 Mio. gezeichnet. Bei der achten Kapitalerhöhung im zweiten Halbjahr 2021 wurden 288'887 Anteile mit einem Volumen von CHF 330.75 Mio. neu ausgegeben und vollumfänglich gezeichnet.

Mit der Liberierung am 25. Juni 2021 respektive am 10. Dezember 2021 flossen dem Fonds Mittel in Höhe von insgesamt CHF 473.83 Mio. zu.



ANLEGERSTRUKTUR

Die 1'444'436 Anteile verteilen sich auf insgesamt 151 Anleger, wobei mit der siebten Kapitalerhöhung elf und mit der achten Kapitalerhöhung 17 neue Anleger bedient werden konnten. Die drei grössten Anleger halten 30.01 %, die fünf grössten Anleger 41.59 % und die zehn grössten Anleger 57.30 % der Anteile. Der grösste Anleger besitzt 13.00 % der Anteile, welche sich aufgrund der zwei Kapitalerhöhungen um 3.56 Prozentpunkte im Vergleich zum Jahresabschluss 2020 reduzierten. Die kumulierten Anteile der drei respektive fünf grössten Anleger schmälerten sich ebenfalls zugunsten der Anlegerdiversifikation um 10.46 respektive 9.43 Prozentpunkte.

Mit den beiden Kapitalerhöhungen im Geschäftsjahr 2021 konnte der Anlegerstamm um insgesamt 28 neue Investoren erweitert werden. Die Zunahme der Zahl der Anleger entspricht 22.76 % im Vergleich zum Jahresabschluss 2020.



ERFOLGSRECHNUNG

+ 53 %

ERTRAG

Im Vergleich zum 31.12.2020

2.16 %

AUFWERTUNG

Der Ertrag beläuft sich auf CHF 82.89 Mio., was einer Steigerung um 53.04 % im Vergleich zum vorherigen Geschäftsjahr entspricht. Er besteht im Wesentlichen aus den Mietzinseinnahmen von CHF 59.33 Mio., aus den bei der siebten und achten Kapitalerhöhung bezahlten Nebenkostenpauschalen von CHF 2.36 Mio. und dem Einkauf in den laufenden Ertrag bei den beiden Kapitalerhöhungen von CHF 19.66 Mio. Vermindert um den Aufwand, resultiert ein Nettoertrag von CHF 63.32 Mio. Der Gesamterfolg beträgt mit einer Steigerung von 47.47 % gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr CHF 98.89 Mio.

Der Aufwertungseffekt auf dem bestehenden Portfolio aufgrund von Neubewertungen beträgt CHF 45.58 Mio. Nach Bildung von Rückstellungen für latente Steuern verbleibt im Betrachtungszeitraum eine Aufwertung von CHF 33.83 Mio. oder 2.16 %.

RENDITE UND PERFORMANCE

+ 3.83 %-Punkte

EBIT-MARGE

Im Vergleich zu 'KGAST'

- 0.10 %-Punkte

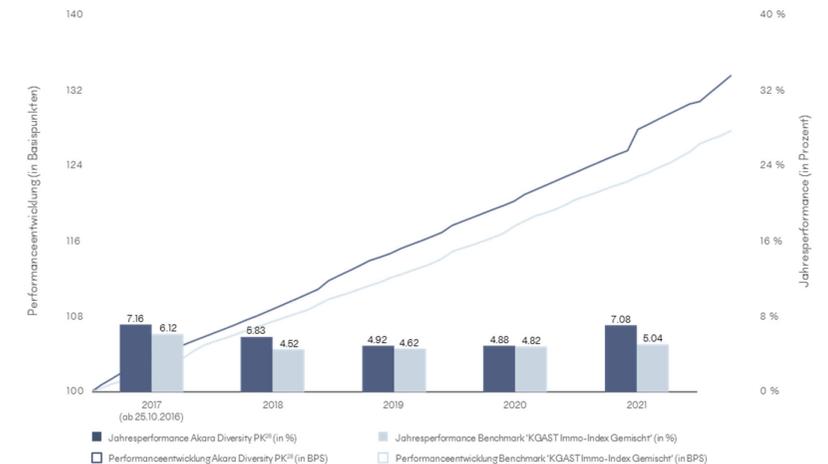
TER_{REF} GAV

Im Vergleich zu 'KGAST'

Die Anlagerendite beläuft sich im Betrachtungszeitraum auf 6.32 %. Der Anteil aus Nettoertrag beträgt 3.72 %, derjenige aus nicht realisiertem Kapitalgewinn 2.16 %, der Einkauf aus nicht realisiertem Kapitalerfolg bei der Ausgabe von Anteilen 0.33 % und der Anteil aus realisiertem Kapitalerfolg 0.11 %.

Bei einer Ausschüttungsquote von 99.98 % beträgt die Ausschüttungrendite im Betrachtungszeitraum 3.81 % respektive CHF 43.83 pro Anteil und liegt im Vergleich zum Vorjahr um 0.5 Prozentpunkte höher.

Gemäss den Angaben auf der Website der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) weist der 'KGAST Immo-Index Gemischt' mit Stand vom 31. Dezember 2021 eine Performanceentwicklung von 5.04 % für die Periode 2021 aus. Der Akara Diversity PK weist demgegenüber im gleichen Betrachtungszeitraum mit 7.08 % eine Überperformance von 2.04 Prozentpunkten aus. Inklusive der Überperformance²⁸ aus den vorangehenden Geschäftsjahren weist der Akara Diversity PK seit Gründung eine Überperformance von 5.86 Prozentpunkten gegenüber dem 'KGAST Immo-Index Gemischt' auf.



²⁸ Im März 2021 wurde die Index-Berechnung adjustiert, was rückwirkend seit Lancierung des Fonds zu leichten Abweichungen bei der Entwicklung der Performancezahlen führte. Gegenüber der Darstellung bis März 2021 erhöht sich dadurch die kumulierte Performanceentwicklung seit Bestehen des Fonds per 28.02.2021 um 0.35 Prozentpunkte. Die jeweils publizierten prognostizierten und die geprüften NAV-Werte sind von dieser Anpassung nicht betroffen und bleiben daher unverändert.

Die prognostizierte²⁹ durchschnittliche Brutto- [SOLL] respektive Nettorendite der fertigen Bauten der kommenden zehn Jahre (2022-2031), auf der Grundlage der für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten Bewertungen, belaufen sich über das gesamte Portfolio hinweg auf 3.78 % (brutto) respektive auf 3.02 % (netto). Im Vergleich zur durchschnittlichen Brutto- [SOLL] respektive Nettorendite der fertigen Bauten liegen die prognostizierten²⁹ Renditen der kommenden zehn Jahre (2022-2031) um 0.05 Prozentpunkte (brutto) respektive 0.09 Prozentpunkte (netto) höher. Die durchschnittliche Brutto- [SOLL] respektive Nettorendite der fertigen Bauten beträgt 3.73 % respektive 2.93 % und sank, vorwiegend aufgrund der Zukäufe im Jahr 2021 an guten Mikrolagen, im Vergleich zum Jahresabschluss 2020 um 0.37 Prozentpunkte respektive um 0.24 Prozentpunkte.

Bei den Liegenschaften, welche bereits per Jahresabschluss 2020 im Portfolio waren, betragen die prognostizierte²⁹ durchschnittliche Bruttorendite [SOLL] (Like for Like) 4.02 % und die prognostizierte²⁹ durchschnittliche Nettorendite (Like for Like) 3.21 %. Die höhere Zahlungsbereitschaft am Markt liess auch die prognostizierten²⁹ durchschnittlichen Renditen der kommenden zehn Jahre (2022-2031) im Vergleich zur Prognose per Jahresende 2020 um 0.13 Prozentpunkte (brutto) respektive um 0.11 Prozentpunkte (netto) sinken.

Bei den Zukäufen im Jahr 2021 belaufen sich die durchschnittliche Brutto- [SOLL] und Nettorendite der fertigen Bauten auf 3.16 % (brutto) respektive 2.46 % (netto), während die prognostizierten²⁹ durchschnittlichen Renditen der kommenden zehn Jahre (2022-2031) auf 3.14 % (brutto) und 2.52 % (netto) zu stehen kommen. Die prognostizierte²⁹ durchschnittliche Bruttorendite [SOLL] liegt um 0.02 Prozentpunkte tiefer als die Bruttorendite [SOLL] der fertigen Bauten, da für die meisten der zugekauften Liegenschaften kurz- bis mittelfristige Sanierungsmassnahmen zur Neupositionierung geplant sind.

	Gesamtportfolio 2021	Bestandesportfolio 2021 (Like for Like)	Bestandesportfolio 2020	Zukäufe 2021*
	%	%	%	%
BRUTTORENDITE DER FERTIGEN BAUTEN [SOLL]				
Minimum	0.80**	0.80**	1.38	1.54
Maximum	13.36	13.36	13.73	8.72
Durchschnitt	3.73	3.91	4.10	3.16
PROGNOSTIZIERTE²⁹ BRUTTORENDITE [SOLL] 2022-2031 (2021-2030)				
Durchschnitt	3.78	4.02	4.15	3.14
NETTORENDITE DER FERTIGEN BAUTEN				
Minimum	-0.62***	-0.62***	0.77	0.44****
Maximum	8.80	8.80	9.21	7.77
Durchschnitt	2.93	3.08	3.17	2.46
PROGNOSTIZIERTE²⁹ NETTORENDITE 2022-2031 (2021-2030)				
Durchschnitt	3.02	3.21	3.32	2.52

* Inklusive im Berichtsjahr abgeschlossener Neubauprojekte

** Zürich (ZH), Müllerstrasse 57: Leerkündigung während Sanierung der Liegenschaft

*** Basel (BS), in den Ziegelhöfen 149: Höhere Leerstände und noch nicht aktivierte Projektkosten im Zusammenhang mit Sanierung und Dachstockausbau

**** Locarno (TI), Via Bartolomeo Varenna 20a und 20b / Via Alberto Franzoni 5: In zweiter Jahreshälfte 2021 fertiggestelltes Neubauprojekt

²⁹Nach dem Bilanzstichtag eingetretene Ereignisse, insbesondere Auswirkungen COVID-19 («Coronavirus») sowie Ukraine-Krise, unberücksichtigt

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) des Akara Diversity PK beträgt 74.41 %. Im Vergleich zur Betriebsgewinnmarge der Anlagegruppen des 'KGAST Immo-Index Gemischt' von 70.58 % (Durchschnitt) mit Stand vom 31. Dezember 2021 liegt diese um 3.83 Prozentpunkte höher.

Es ist das Ziel der Akara Funds AG, die TER_{REF} NAV / GAV im Durchschnitt der Peer Group (Anlagegruppen 'KGAST Immo-Index Gemischt') zu halten und in der Zielspanne TER_{REF} NAV von 0.60-0.80 % respektive der Zielspanne TER_{REF} GAV von 0.40-0.60 % zu liegen. Die Peer Group weist mit Stand vom 31. Dezember 2021 eine durchschnittliche TER_{ISA} NAV von 0.76 % (Durchschnitt) und der Akara Diversity PK mit 0.70 % eine um 0.06 Prozentpunkte tiefere TER_{REF} NAV aus, obwohl der 'KGAST Immo-Index Gemischt' mit 14.72 % eine um 8.76 Prozentpunkte tiefere Fremdfinanzierungsquote per Bilanzstichtag besitzt. Die durchschnittliche TER_{ISA} GAV der Peer Group liegt mit Stand vom 31. Dezember 2021 bei 0.60 % (Durchschnitt) und die TER_{REF} GAV des Akara Diversity PK mit 0.50 % um 0.10 Prozentpunkte tiefer.

DISKONTIERUNGS- / KAPITALISIERUNGSZINSSATZ

Der durchschnittliche real gewichtete Diskontierungs- respektive Kapitalisierungszinssatz aller Liegenschaften im Vermögen des Akara Diversity PK liegt im Vergleich zum Jahresabschluss 2020 um je 0.29 Prozentpunkte tiefer und kommt auf 2.59 % respektive 2.66 % zu stehen.

Der durchschnittliche real gewichtete Diskontierungs- respektive Kapitalisierungszinssatz (Like for Like) von allen bereits zum Jahresabschluss 2020 im Portfolio befindlichen Liegenschaften hat sich ebenfalls um 0.13 Prozentpunkte respektive um 0.14 Prozentpunkte verringert. Diese Senkung ist neben dem aktiven Managementansatz von Akara mehrheitlich auf die höhere Zahlungsbereitschaft am Markt zurückzuführen.

Der durchschnittliche real gewichtete Diskontierungs- respektive Kapitalisierungszinssatz aller Zukäufe im Jahr 2021 beträgt 2.16 % respektive 2.19 % und liegt um 0.43 Prozentpunkte respektive um 0.47 Prozentpunkte tiefer als der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz des Gesamtportfolios 2021. Diese tieferen Durchschnittssätze der Zukäufe 2021 gegenüber dem Bestandesportfolio 2020 sind vorwiegend auf risikoärmere Liegenschaften an guten Mikrolagen zurückzuführen.

	Gesamtportfolio 2021	Bestandesportfolio 2021 (Like for Like)	Bestandesportfolio 2020	Zukäufe 2021
	%	%	%	%
DISKONTIERUNGSSATZ				
Minimum	1.50	1.98	1.98	1.50
Maximum	5.61	5.61	5.72	3.45
Durchschnitt	2.59	2.72	2.88	2.16
KAPITALISIERUNGSZINSSATZ				
Minimum	1.50	2.07	2.07	1.50
Maximum	5.62	5.62	5.72	3.38
Durchschnitt	2.66	2.80	2.95	2.19

ABSCHLUSSZAHLEN



Locarno (TI), Via Bartolomeo Varenna 20a und 20b / Via Alberto Franzoni 6 | Erwerbsjahr: 2019 | Verkehrswert: CHF 44.17 Mio. | Wohnen



Birsfelden (BL), Hauptstrasse 28 und 30 | Erwerbsjahr: 2017 | Verkehrswert: CHF 40.20 Mio. | Gemischt

ABSCHLUSSZAHLEN

VERMÖGENSRECHNUNG

AKTIVEN	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	7'221'186.75	3'265'565.53
Grundstücke		
Wohnbauten	1'062'883'000.00	772'841'000.00
- davon im Baurecht	21'497'000.00	0.00
- davon im Stockwerkeigentum	52'378'000.00	29'178'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	633'198'000.00	425'188'000.00
- davon im Baurecht	17'389'000.00	17'034'000.00
- davon im Stockwerkeigentum	27'817'000.00	26'861'000.00
Gemischte Bauten	216'619'000.00	200'734'000.00
- davon im Baurecht	0.00	0.00
- davon im Stockwerkeigentum	0.00	0.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	304'062'000.00	211'072'000.00
- davon im Baurecht abgegeben	0.00	9'352'000.00
Total Grundstücke	2'216'762'000.00	1'609'835'000.00
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	11'220'000.00	8'600'000.00
Sonstige Vermögenswerte [1]	45'893'406.26	15'339'468.70
Gesamtvermögen	2'281'096'593.01	1'637'040'034.23

PASSIVEN	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-457'310'750.00	-357'399'550.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten [2]	-46'747'954.51	-30'208'085.00
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-504'058'704.51	-387'607'635.00
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-63'125'500.00	-59'717'000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten [3]	-8'319'998.00	-8'523'998.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-71'445'498.00	-68'240'998.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'705'592'390.50	1'181'191'401.23
Geschätzte Liquidationssteuern [4]	-42'742'000.00	-30'971'000.00
Nettofondsvermögen	1'662'850'390.50	1'150'220'401.23

ABSCHLUSSZAHLEN

	01.01.2021	01.01.2020
ENTWICKLUNG DER ANZAHL ANTEILE	- 31.12.2021	- 31.12.2020
	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	1'027'155	903'210
Ausgaben	417'281	123'945
Zurückgenommene Anteile	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	1'444'436	1'027'155
Anzahl gekündigte Anteile	keine	keine
Nettoinventarwert je Anteil (am Ende der Rechnungsperiode)		
	CHF	CHF
Je Anteil	1'151.21	1'119.81

	01.01.2021	01.01.2020
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS	- 31.12.2021	- 31.12.2020
	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	1'150'220'401.23	984'923'268.90
Ausschüttung	-38'066'364.30	-32'461'367.40
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	451'811'002.75	130'703'720.85
Gesamterfolg	98'885'350.82	67'054'778.88
Pro Saldo Einlage / Entnahme Rückstellungskonti	0.00	0.00
Pro Saldo Einlage / Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	1'662'850'390.50	1'150'220'401.23

	31.12.2021	31.12.2020
INFORMATIONEN ZUR BILANZ	CHF	CHF
Abschreibungskonti	0.00	0.00
Rückstellungskonti	0.00	0.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0.00	0.00

ABSCHLUSSZAHLEN

ERFOLGSRECHNUNG

	01.01.2021	01.01.2020
ERTRAG	- 31.12.2021	- 31.12.2020
	CHF	CHF
Negativzinsen	-2'055.43	-376.05
Erträge der Bank- und Postguthaben	0.03	47.03
Mietzinseinnahmen	59'333'466.62	48'757'828.59
Aktiviere Bauzinsen	198'643.10	972'886.01
Erträge aus sonstigen Anlagen	0.00	0.00
Sonstige Erträge	[5] 3'695'972.34	1'347'461.04
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	19'664'853.28	3'086'230.50
Total Ertrag	82'890'879.94	54'164'077.12

	01.01.2021	01.01.2020
AUFWAND	- 31.12.2021	- 31.12.2020
	CHF	CHF
Erhaltene Negativzinsen	105'735.27	16'678.64
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-621'362.61	-689'927.56
Sonstige Passivzinsen	[6] -167'227.00	-177'106.88
Unterhalt und Reparaturen	-4'301'559.64	-2'890'649.81
Liegenschaftsverwaltung	0.00	0.00
Liegenschaftsaufwand	-3'558'000.42	-3'144'287.10
Steuern und Abgaben	-692'524.94	-886'290.47
Verwaltungsaufwand	[7] 0.00	0.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-223'406.14	-164'325.92
Abschreibungen auf Grundstücken	0.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	[8] -6'618'466.90	-5'091'202.50
- die Depotbank	-549'947.09	-529'973.62
- die Immobilienverwaltungen	[7] -2'425'930.34	-2'069'769.10
Sonstige Aufwendungen	[9] -517'395.17	-464'735.58
Ausrichtung laufender Ertrag bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Total Aufwand	-19'570'084.98	-16'091'589.90
Nettoertrag	63'320'794.96	38'072'487.22
Realisierte Kapitalgewinne / -verluste	1'731'028.55	0.00
Realisierter Erfolg	65'051'823.51	38'072'487.22
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste	[10] 33'833'527.31	28'982'291.66
Gesamterfolg	98'885'350.82	67'054'778.88

VERWENDUNG DES ERFOLGS	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	63'320'794.96	38'072'487.22
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	6'845'681.20	6'839'558.28
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	70'166'476.16	44'912'045.50
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	63'309'629.88	38'066'364.30
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	6'856'846.28	6'845'681.20

ERLÄUTERUNGEN UND ANDERE ANGABEN



Wädenswil (ZH), Rütihof 8 bis 12 | Erwerbsjahr: 2020 | Verkehrswert: CHF 36.97 Mio. | Kommerz



Aarau (AG), General Guisan-Strasse 31 | Erwerbsjahr: 2019 | Verkehrswert: CHF 29.14 Mio. | Wohnen

ERLÄUTERUNGEN ZUM GEPRÜFTEN JAHRESBERICHT PER 31. DEZEMBER 2021

VERMÖGENSRECHNUNG

- [1] In den sonstigen Vermögenswerten sind Anzahlungen für Käufe nach dem Bilanzstichtag (TCHF 27'485, Vorjahr TCHF 209), übrige Forderungen (TCHF 2'765, Vorjahr TCHF 2'435), Forderungen gegenüber Mietern (TCHF 1'786, Vorjahr TCHF 1'852), Wertberichtigungen auf Forderungen (TCHF -625, Vorjahr TCHF -697), aktive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 727, Vorjahr TCHF 545) und aktivierte Nebenkosten (TCHF 13'755, Vorjahr TCHF 10'995) enthalten.
- [2] Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Mietverträgen (TCHF 1'181, Vorjahr TCHF 622), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TCHF 1'641, Vorjahr TCHF 824), Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 2'188, Vorjahr TCHF 1'318), passive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 27'622, Vorjahr TCHF 16'270), aufgelaufene Akontozahlungen für Nebenkostenabrechnungen (TCHF 13'400, Vorjahr TCHF 10'599) und übrige Verbindlichkeiten beziehungsweise Rückstellungen (TCHF 714, Vorjahr TCHF 575).
- [3] Die langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 8'320, Vorjahr TCHF 8'524).
- [4] Die geschätzten Liquidationssteuern belaufen sich auf TCHF 42'742 (Vorjahr TCHF 30'971).

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

ERFOLGSRECHNUNG

- [5] In den sonstigen Erträgen sind die Nebenkostenpauschalen zugunsten des Fondsvermögens enthalten, die bei den Kapitalerhöhungen von Ende Juni beziehungsweise Mitte Dezember 2021 (TCHF 2'355, Vorjahr TCHF 668) erhoben wurden. Weiter sind unter dieser Position Darlehenszinsen (TCHF 152, Vorjahr TCHF 138), Einnahmen aus Weiterverrechnungen (TCHF 198, Vorjahr TCHF 177) und übrige Erträge (TCHF 992, Vorjahr TCHF 364) ausgewiesen.
- [6] Die sonstigen Passivzinsen beinhalten die Baurechtszinsen (TCHF 158, Vorjahr TCHF 158) sowie übrige Passivzinsen (TCHF 10, Vorjahr TCHF 19).
- [7] Die Verwaltungshonorare der kaufmännischen und technischen Verwaltungen werden unter der Position «Reglementarische Vergütungen an die Immobilienverwaltungen» ausgewiesen.
- [8] Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung enthalten die Verwaltungskommission von 0.35 % des durchschnittlichen GAV (Vorjahr 0.35 %).
- [9] In den sonstigen Aufwendungen sind Due-Diligence-Kosten für nicht beziehungsweise noch nicht erworbene Immobilien (TCHF 483, Vorjahr TCHF 436) und Rechtsberatungskosten (TCHF 34, Vorjahr TCHF 29) enthalten.
- [10] Der nicht realisierte Kapitalgewinn ergibt sich aus der Nettoaufwertung der Immobilien (TCHF 45'401, Vorjahr TCHF 39'369), abzüglich der Bildung der latenten Liquidationssteuern (TCHF 11'567, Vorjahr TCHF 10'387).

INVENTAR DER LIEGENSCHAFTEN per 31. Dezember 2021



Urtenen-Schönbühl (BE), Grubenstrasse 11 | Erwerbsjahr: 2017 | Verkehrswert: CHF 36.38 Mio. | Kommerz



Cham (ZG), Hinterbergstrasse 15 und 17 | Erwerbsjahr: 2021 | Verkehrswert: CHF 29.53 Mio. | Kommerz



Winterthur (ZH), Sonnenblickstrasse 10, 12 und 19 bis 25 | Erwerbsjahr: 2018 | Verkehrswert: CHF 27.68 Mio. | Wohnen



Genf (GE), Rue des Eaux-Vives 110 und 112 | Erwerbsjahr: 2019 | Verkehrswert: CHF 26.99 Mio. | Wohnen

ZUSAMMENFASSUNG

Objektkategorie	Gestehungskosten		Versicherungswert		Verkehrswert		Bruttoertrag (Mietertrag IST)	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Wohnen	964'895'990.70	45.92	493'409'595.00	39.39	1'062'883'000.00	47.95	29'464'670.87	49.68
- davon Baurecht	20'203'171.75		19'000'000.00		21'497'000.00		291'461.00	
- davon Stockwerkeigentum	48'595'509.74		37'746'114.00		52'378'000.00		2'258'736.27	
Kommerziell	635'271'460.37	30.23	545'497'664.00	43.55	633'198'000.00	28.56	24'525'775.62	41.35
- davon Baurecht	18'079'997.87		40'041'080.00		17'389'000.00		1'850'825.00	
- davon Stockwerkeigentum	26'337'814.60		25'963'577.00		27'817'000.00		1'372'271.88	
Gemischte Nutzung	206'709'235.92	9.84	133'118'565.00	10.63	216'619'000.00	9.77	5'060'501.08	8.53
Bauland (inkl. Abbruchobjekte / angefangene Bauten)	294'554'655.41	14.02	80'542'315.00	6.43	304'062'000.00	13.72	262'643.05	0.44
Total	2'101'431'342.40		1'252'568'139.00		2'216'762'000.00		59'313'590.62	

Kanton	Ort	Strasse	Eigentumsform*	Erwerbsdatum	Baujahr	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Grundstücksfäche m ²	Mietfläche** m ²	Mietobjekte** Mieter	Mieter [SOLL]**	Mietzinsausfälle*** CHF	Bruttoertrag*** (Mietsertrag [IST]) CHF	1-1.5 Zi.**	2-2.5 Zi.**	3-3.5 Zi.**	4-4.5 Zi.**	5+ Zi.**	Total*	Parking**	Büro / Ver- waltung** m ²	Gewerbe / Industrie** m ²	Handel / Verkauf** m ²	Gastro** m ²	Lager / Archiv** m ²	Total**	Lage- rating	Objekt- rating	
ZH	Zürich	Glädachstrasse 6+8	AEG	08.09.2021	1862	8'680'857	2'230'000	8'553'000	318	404	13	0	88'120	19'571	68'549	10					10	2							4.65	3.54
ZH	Zürich	Kanzleistrasse 107	AEG	14.07.2017	1899	10'780'890	5'250'000	14'272'000	368	918	17	11	375'264	-197	375'461						10	4		116			116	4.63	3.96	
ZH	Zürich	Ronkstrasse 17	AEG	13.10.2020	1924	6'558'801	1'764'000	6'445'000	80	458	8	8	138'315	14'966	123'349			4	4		8							4.65	4.27	
ZH	Zürich	Schaffhauerstrasse 440	AEG	28.07.2017	1896	4'699'918	2'310'000	5'540'000	157	446	9	9	176'830	1'572	175'258			8			8			87			87	4.42	3.82	
ZH	Zürich	Seestrasse 324+324a	AEG	12.04.2019	1877	5'386'364	1'839'306	5'911'000	336	442	13	11	193'156	11'219	181'937	1		7			8	4		28		28	4.45	2.84		
ZH	Zürich	Stüssistrasse 83	AEG	14.11.2016	1855	11'872'560	5'960'000	14'401'000	951	1'502	37	25	469'469	2'772	466'697	4	5	3	4		16	18						4.45	4.03	
ZH	Zürich	Überlandstrasse 343+343a	AEG	17.12.2019	1960	14'892'447	5'249'990	15'563'000	1'590	1'616	42	35	461'678	4'527	457'151	13	14	1			28	14						4.30	3.64	
ZH	Zürich	Uetlibergstrasse 51	AEG	29.11.2021	1931	7'369'682	1'930'000	7'170'000	293	535	10	10	11'266	5	11'266			5			10							4.65	2.80	
ZH	Zürich	Zurlindenstrasse 31	AEG	14.11.2019	1960	7'773'207	2'010'000	8'764'000	345	506	13	13	237'636	31	237'605	6	4	1			11	2						4.48	3.58	
Zwischentotal: 86						964'895'991	493'409'595	1'062'883'000	145'141	132'927	3'507	2'093	3'113'931	1'671'260	29'464'671	178	500	798	362	92	1'931	1'412	1'281	920	1'154	541	367	4'264	4.11	3.64
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN																														
AG	Rheinfelden	Theodorshofweg 16-20	AEG	25.06.2019	1979	23'338'555	18'987'000	26'820'000	13'235	4'580	1	1	1'400'900	839	1'400'061								4'580				4'580	3.67	3.97	
BE	Bern	Loubegstrasse 70	AEG	30.01.2017	1965	8'441'304	2'350'000	7'256'000	3'335	4'663	124	33	588'347	118'049	470'298						55	2'224	335			2'104	4'663	3.98	3.50	
BE	Urdelen-Schönbühl	Grubenstrasse 11	AEG	30.01.2017	1994	41'043'674	17'106'525	38'855'000	15'201	19'278	327	20	2'807'442	7'857	2'799'585	1			1		231	5'064	5'396		684	7'952	19'096	3.48	4.17	
BS	Basel	Freie Strasse 52	AEG	31.08.2020	1973	23'954'295	12'225'000	23'875'000	435	2'291	26	12	921'798	86'528	835'270						1025	339		337	325	2'652	2'291	4.15	3.76	
BS	Basel	Gerbergasse 44 / Gerbergässchen 7	AEG	04.12.2020	1959	14'246'931	7'376'000	14'240'000	305	1'541	26	1	457'405	-	451'398						516			738		287	1'541	4.33	3.60	
BS	Basel	Peter Merian-Strasse 47	AEG	15.10.2019	1948	8'246'030	5'480'000	9'001'000	631	631	1	1	309'733	100	309'833											631	4.29	4.68		
BS	Basel	Sattelgasse 2	AEG	28.09.2018	1936	4'995'646	2'513'000	6'082'000	155	648	8	6	237'000	125	236'875			3			188			164		30	382	4.25	3.29	
BS	Riehen	Schopgässchen 8	AEG	13.06.2018	1968	8'261'143	4'927'000	8'658'000	1'984	1'224	21	13	373'903	7'622	366'281						7	543	363			231	1'137	3.48	3.28	
ZG	Cham	Hinterbergstrasse 15+17	AEG	01.09.2021	1989	28'817'514	25'500'000	29'531'000	5'448	8'209	156	25	485'206	53'451	431'754						118	2'593	2'646	2'094		876	8'209	4.34	4.15	
ZG	Cham	Rindstrasse 3+5	AEG	03.03.2021	1976	12'751'919	12'000'000	12'601'000	5'827	5'496	113	19	603'413	22'337	581'076						2	88	2'243	2'954		49	5'246	4.02	3.91	
ZH	Dierikon	Limmfeld-Strasse 20	AEG	15.12.2019	1984	10'698'034	12'656'000	11'415'000	3'941	4'911	54	2	645'326	106'952	538'374											1'035	4'911	3.88	4.25	
ZH	Dübendorf	Stettbachstrasse 6	AEG	01.11.2017	1973	26'308'781	29'725'026	26'614'000	4'588	7'689	157	33	1'251'080	77'780	1'173'300						105	6'002	381			77	1'229	7'689	4.00	3.28
ZH	Egg	Gewerbstrasse 16-20	STWE	26.01.2018	1976	15'557'879	22'469'000	15'906'000	5'174	9'294	6	1	971'255	-	971'255											177	945	9'294	3.48	3.41
ZH	Nänikon	Stationstrasse 57	AEG	01.11.2019	1992	5'476'310	6'867'990	5'366'000	1'658	1'227	76	24	336'040	14'091	321'950						2	3'035	5'137			140	1'117	3.40	3.41	
ZH	Opfikon	Thurgauerstrasse III	Verkauf per 02.11.2021										1'405'588	510'815	894'772															
ZH	Schlieren	Hangstrasse 9+11 / Industriestrasse 19	AEG/BR	07.11.2016	1989	18'079'998	40'041'080	17'389'000	15'463	14'949	251	2	1'850'412	-413	1'850'825						230	6'941	5'271			2'738	14'949	3.94	3.91	
ZH	Volketswil	Industriestrasse 22	AEG	27.06.2018	1981	53'609'736	87'670'000	44'079'000	5'765	27'880	373	42	3'695'330	498'077	3'197'253						257	9'356	9'267	1'685	412	7'160	27'880	3.43	5.0	
ZH	Volketswil	Müllenerstrasse 5	AEG	27.06.2018	2016	6'880'995	-	11'505'000	5'617	2'002	1	1	445'399	-	445'399												2'002	2'002	3.47	3.90
ZH	Wädenswil	Rüthof 8-12	AEG	01.04.2020	2020	34'721'735	31'570'000	36'969'000	5'997	15'138	142	5	1'728'215	-	1'728'215						115		12'883			2'255	15'138	3.42	4.30	
ZH	Wallisellen	Birkenweg 4 / Oberwesenstrasse 4	AEG	01.11.2016	1963	24'612'977	20'410'051	24'913'000	3'232	6'270	111	13	1'140'620	11	1'140'609						87	2'668	2'231			1'370	6'270	4.18	4.39	
ZH	Wetzikon	Kastellstrasse 10+12	AEG	11.12.2019	1965	22'010'594	23'029'218	23'271'000	12'693	8'753	104	1	1'152'000	-	1'152'000						89	3'435	2'453			1'065	8'753	3.51	3.99	
ZH	Winterthur	Auwestrassenstrasse 1	AEG	04.10.2017	1970	11'326'213	10'199'990	12'524'000	4'463	5'194	64	5	670'634	-24	670'658						47	657	2'454			2'083	5'194	4.01	3.96	
ZH	Zürich	Bahnhofstrasse 69a	AEG	23.12.2021	1898	169'744'700	9'329'800	168'073'000	269	1'364	8	4	57'605	-	57'605									840		50	1'364	4.47	3.91	
ZH	Zürich	Bernerstrasse Nord 202-210	AEG	11.07.2019	1977, 1976	25'086'335	29'242'510	25'289'000	6'555	8'820	30	28	822'591	58'633	763'959						89	1'181	6'078			1'561	8'820	4.52	3.34	
ZH	Zürich	Hardurmstrasse 120	STWE	18.10.2019	1990	10'779'936	3'494'577	11'911'000	1'045	1'326	15	1	401'017	-	401'017						10	1'092				234	1'326	4.60	3.70	
ZH	Zürich	Herstrasse 9	AEG	01.02.2018	1975	19'997'994	28'287'897	19'776'000	1'815	6'714	139	29	1'241'267	85'112	1'166'155						86	5'441	378			895	6'714	4.59	2.57	
ZH	Zürich	Strehlgasse 5	AEG	02.09.2020	1900	4'482'532	840'000	4'779'000	53	150	1	1	180'000	-	180'000											150	150	4.40	3.25	
Zwischentotal: 26						635'271'460	545'497'664	633'198'000	125'424	169'844	2'435	323	26'173'524	1'647'749	24'525'776	1	3	2	3	0	9	1'701	58'429	66'278	1'050	1'676	36'557	168'947	4.05	3.83
GEMISCHTE BAUTEN																														
AG	Baden	Mellingerstrasse 138+140	AEG	30.11.2021	1961, 1969	9'647'709	12'422'000	9'357'000	2'350	3'994	77	43	35'921	-	35'921	10	5	9	4	2	30	35	52	1'268	413	216	1'949	4.15	2.76	
AG	Rheinfelden	Obertorplatz 1+3	AEG	01.10.2019	1981	6'653'397	5'935'000	7'271'000	1'482	1'554	36	7	283'490	12'113	271'377						26	603		86		61				

KÄUFE UND VERKÄUFE VON GRUNDSTÜCKEN

KÄUFE

Kanton	Ort	Adresse	Nutzung	Eigentums- übertragung	Verkehrswert CHF
AG	Wildeggen	Bruggerstrasse 9a-9g	Wohnen	02.02.2021	2'568'000
BL	Binningen	Hauptstrasse 116	Wohnen	09.02.2021	6'461'000
ZG	Cham	Riedstrasse 3+5	Kommerz	03.03.2021	12'601'000
TG	Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 10-16	Wohnen	30.03.2021	17'545'000
BS	Basel	Feldbergstrasse 50 / Klybeckstrasse 33	Gemischt	31.03.2021	6'598'000
BS	Basel	Eisenbahnweg 10	Wohnen	15.04.2021	4'579'000
BS	Basel	Hegenheimerstrasse 131	Wohnen	15.04.2021	2'801'000
ZH	Zürich	Winterthurerstrasse 703 / Überlandstrasse 370	Bauland	01.07.2021 02.11.2021 22.12.2021	91'280'000
ZH	Winterthur	Oberseenerstrasse 35	Wohnen	20.07.2021	5'514'000
ZH	Zürich	Bernerstrasse Nord 204-210	Kommerz	29.07.2021	15'453'000
ZH	Zürich	Dienerstrasse 19	Wohnen	30.08.2021	4'550'000
ZG	Cham	Hinterbergstrasse 15+17	Kommerz	01.09.2021	29'531'000
ZH	Zürich	Gladbachstrasse 6+8	Wohnen	08.09.2021	8'553'000
GR	Chur	Ringstrasse 103-107	Wohnen	21.10.2021	9'139'000
BS	Basel	Lothringerstrasse 80+82	Wohnen	01.11.2021	8'109'000
ZH	Zürich	Rotbuchstrasse 66	Gemischt	11.11.2021	12'024'000
ZH	Zürich	Uetlibergstrasse 51	Wohnen	29.11.2021	7'170'000
AG	Baden	Mellingerstrasse 138+140	Gemischt	30.11.2021	9'357'000
GE	Genf	Rue de la Baillive 2	Gemischt	01.12.2021	7'728'000
GE	Genf	Rue Charles-Giron 1	Wohnen	06.12.2021	18'435'000
ZH	Wädenswil	Holzmoosrütistrasse 44-46	Wohnen	15.12.2021	24'087'000
ZH	Zürich	Rotwandstrasse 51	Gemischt	20.12.2021	6'053'000
ZH	Zürich	Bahnhofstrasse 69a	Kommerz	23.12.2021	168'073'000
VD	Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 1-3 / Rue du Milieu 2-4	Gemischt	31.12.2021	9'779'000
Total: 24 Objekte					506'988'000

VERKÄUFE

Kanton	Ort	Adresse	Nutzung	Eigentums- übertragung	Verkaufspreis CHF
ZH	Opfikon	Thurgauerstrasse 111	Kommerz	02.11.2021	25'000'000
Total: 1 Objekt					25'000'000

MIETZINSEINNAHMEN PRO MIETER grösser als 5 %

Mieter	%
Keine	---
Total	0.00

VERTRAGLICHE ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN
NACH DEM BILANZSTICHTAG per 31.12.2021

ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN

Art der Verpflichtung	Nutzung	Eigentums- übertragung	Investition (prognostiziert) CHF
ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN FÜR GRUNDSTÜCKKÄUFE			
Zürich (ZH), Bahnhofstrasse 69a	Kommerz	23.12.2021	1'634'500.00
Yverdon-les-Bains (VD), Rue du Lac 1-3 / Rue du Milieu 2-4	Gemischt	31.12.2021	550'000.00
Total Grundstückkäufe			2'184'500.00
ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN FÜR BAUAUFTRÄGE UND INVESTITIONEN IN LIEGENSCHAFTEN			
Gesamtbetrag			84'235'760.95
ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN AUS MIETVERTRÄGEN			
Gesamtbetrag			555'390.00
Total Zahlungsverpflichtungen			86'975'650.95

GEWÄHRTE HYPOTHEKEN UND ANDERE
HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE DARLEHEN

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz %	Betrag CHF
ZURÜCKGEFÜHRTE HYPOTHEKEN				
Keine				---
Total zurückgeführte Hypotheken				0.00

GEWÄHRTE HYPOTHEKEN

Finanzierung Kauf	Grundpfand	14.12.2020-31.12.2023	0.72	5'300'000.00
Finanzierung Kauf	Grundpfand	14.12.2020-31.12.2023	2.50	3'300'000.00
Finanzierung Projekt	Grundpfand	19.01.2021-31.12.2023	2.50	390'000.00
Finanzierung Projekt	Grundpfand	08.03.2021-31.12.2023	2.50	50'000.00
Finanzierung Projekt	Grundpfand	25.06.2021-31.12.2023	2.50	30'000.00
Finanzierung Projekt	Grundpfand	03.08.2021-31.12.2023	2.50	30'000.00
Finanzierung Projekt	Grundpfand	30.09.2021-31.12.2023	2.50	25'000.00
Finanzierung Projekt	Grundpfand	22.11.2021-31.12.2023	2.50	35'000.00
Finanzierung Projekt	Grundpfand	07.12.2021-31.12.2023	0.72	890'000.00
Finanzierung Projekt	Grundpfand	07.12.2021-31.12.2023	2.50	1'110'000.00
Finanzierung Projekt	Grundpfand	27.12.2021-31.12.2023	2.50	60'000.00
Total gewährte Hypotheken				11'220'000.00

ANTEILE AN ANDEREN IMMOBILIENFONDS / IMMOBILIENINVESTMENTGESELLSCHAFTEN / -ZERTIFIKATE

Anteile	CHF
Keine	---
Total	0.00

BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

Die Abschlüsse der Beteiligungen sind vollkonsolidiert; davon ausgenommen ist die Beteiligung an der Zwing Littau AG.

Sitzkanton	Firma (inklusive UID), Adresse	Höhe der Beteiligung	Aktien- /
		Stimmen / Kapital	Stammkapital
		% / %	CHF
GE	Cojest SA* (CHE-101.006.448) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	100 / 100	100'000
GE	ESDEF SA (CHE-105.911.211) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	100 / 100	50'000
GE	Patrimonial Suisse SA (CHE-114.090.228) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	100 / 100	100'000
GE	Relevisionen SA (CHE-109.880.578) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	100 / 100	100'000
GE	Rockgest SA* (CHE-102.691.875) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	100 / 100	50'000
ZG	ROVA Beteiligungs- und Immobilien AG**, in Liquidation (CHE-116.192.383) Schochenmühlestrasse 4, 6340 Baar	---	---
BS	Schopfgässchen Immobilien AG (CHE-102.998.629) Schopfgässchen 8, 4125 Riehen	100 / 100	50'000
GE	SP Swisplus SA* (CHE-112.256.676) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	100 / 100	100'000
LU	Zwing Littau AG*** (CHE-468.977.275) Obermatt 14, 6014 Luzern	0.47 / 0.47	132'000

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

** Die Liquidation der Gesellschaft wurde am 15.03.2021 abgeschlossen.

*** Im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaft Grünauring 19, Luzern (LU), wurde zwangsweise die Mitgliedschaft in einer Zwinggemeinde erworben. Diese wurde im Oktober 2021 in die Immobiliengesellschaft Zwing Littau AG und die Mitgliedschaft in eine Aktienbeteiligung umgewandelt. Im Verlaufe des ersten Quartals 2022 wurden diese Aktien an eine Drittperson veräussert.

VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag
			%	CHF
ZURÜCKGEFÜHRTE HYPOTHEKEN				
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	23.12.2019-29.01.2021	0.89	7'135'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.10.2020-31.03.2021	1.20	27'500.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	04.02.2019-31.03.2021	1.00	513'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	13.11.2020-25.06.2021	-0.04 bis -0.02	71'017'300.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	19.11.2020-25.06.2021	-0.04 bis -0.02	2'500'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	20.11.2020-25.06.2021	-0.04 bis -0.02	8'210'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	23.11.2020-25.06.2021	-0.03 bis -0.02	3'000'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	27.11.2020-25.06.2021	-0.04 bis -0.02	51'215'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	02.12.2020-25.06.2021	-0.02	3'000'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	03.12.2020-25.06.2021	-0.02	8'000'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	04.12.2020-25.06.2021	-0.02	14'490'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	07.12.2020-25.06.2021	-0.02	8'000'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	17.12.2020-25.06.2021	-0.03 bis -0.02	5'410'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	18.12.2020-25.06.2021	-0.03 bis -0.02	6'160'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	31.12.2020-25.06.2021	0.00	124'091'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	04.01.2021-25.06.2021	-0.02 bis -0.01	1'100'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	25.01.2021-25.06.2021	0.00	2'000'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	03.02.2021-25.06.2021	0.00	3'859'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	15.02.2021-25.06.2021	0.00	2'000'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	01.03.2021-25.06.2021	0.00	1'000'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	03.03.2021-25.06.2021	-0.03 bis -0.01	12'450'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	31.03.2021-25.06.2021	0.00	6'950'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	01.04.2021-25.06.2021	0.00	16'200'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	23.04.2021-25.06.2021	0.00	6'000'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	26.03.2021-25.06.2021	0.10	38'060'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	26.04.2021-25.06.2021	-0.03	6'000'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	03.05.2021-25.06.2021	0.00	2'000'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	17.05.2021-25.06.2021	0.00	1'000'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	31.05.2021-25.06.2021	0.00	4'000'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.10.2020-30.06.2021	1.20	27'500.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.01.2019-30.09.2021	1.95	100'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.10.2020-30.09.2021	1.20	27'500.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.01.2018-02.10.2021	1.40	1'760'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.01.2019-01.11.2021	2.25	1'490'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.01.2019-01.11.2021	2.25	690'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	02.11.2021-03.11.2021	0.00	11'349'320.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	25.06.2021-23.11.2021	-0.03	5'000'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	15.12.2020-10.12.2021	-0.06 bis -0.05	10'700'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	22.12.2020-10.12.2021	-0.06 bis -0.05	2'750'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	30.03.2021-10.12.2021	-0.06 bis -0.05	2'800'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	31.03.2021-10.12.2021	-0.06 bis -0.05	7'870'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	25.06.2021-10.12.2021	-0.03 bis 0.00	71'600'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	25.06.2021-10.12.2021	-0.03	189'000'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	01.07.2021-10.12.2021	-0.03	56'000'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	30.08.2021-10.12.2021	-0.06	4'500'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	03.09.2021-10.12.2021	-0.03 bis 0.00	30'360'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	09.09.2021-10.12.2021	-0.06	8'550'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	30.09.2021-10.12.2021	-0.03 bis 0.00	1'760'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	21.10.2021-10.12.2021	0.00	8'750'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	01.11.2021-10.12.2021	-0.03	2'000'000.00

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag
			%	CHF

ZURÜCKGEFÜHRTE HYPOTHEKEN

Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	02.11.2021-10.12.2021	0.00	5'700'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	12.11.2021-10.12.2021	-0.03	12'000'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	29.11.2021-10.12.2021	-0.06	7'170'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	06.12.2021-10.12.2021	0.00	14'000'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	14.12.2020-14.12.2021	-0.06 bis -0.05	8'600'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	29.01.2021-14.12.2021	-0.06 bis -0.05	7'500'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	21.07.2021-14.12.2021	-0.06	4'900'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.10.2020-31.12.2021	1.20	27'500.00
Total zurückgeführte Hypotheken				892'369'620.00

KURZFRISTIGE HYPOTHEKEN (<1 JAHR)

Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	10.12.2021-10.01.2022	-0.03	29'130'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	15.12.2021-14.01.2022	-0.06	23'500'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	25.05.2021-25.01.2022	-0.05	20'630'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	30.07.2021-28.01.2022	-0.06	14'850'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	14.11.2019-31.01.2022	1.05	2'892'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	22.12.2021-31.01.2022	-0.06	5'950'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	23.12.2021-31.01.2022	-0.06	26'400'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	31.12.2021-31.01.2022	-0.06	13'800'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	10.12.2021-10.03.2022	-0.03	78'630'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	23.12.2021-10.03.2022	-0.08	168'170'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	14.12.2021-14.03.2022	-0.06	13'000'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	22.12.2021-14.03.2022	-0.06	27'000'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	14.11.2019-31.03.2022	0.00	19'081'250.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	01.06.2021-31.03.2022	0.00	877'500.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Keine	14.12.2021-31.03.2022	0.00	13'400'000.00
Total kurzfristige Hypotheken				457'310'750.00

LANGFRISTIGE HYPOTHEKEN (1-5 JAHRE)

Übernahme bei Kauf	Grundpfand	04.02.2021-31.12.2022	1.90	750'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.01.2019-30.09.2023	2.20	325'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	04.02.2021-30.11.2023	0.95	100'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	04.02.2021-31.03.2025	1.75	28'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	04.02.2021-31.12.2025	1.00	750'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.10.2020-31.10.2026	1.20	5'390'000.00
Total langfristige Hypotheken (1-5 Jahre)				7'343'000.00

LANGFRISTIGE HYPOTHEKEN (>5 JAHRE)

Übernahme bei Kauf	Grundpfand	02.12.2019-16.04.2027	0.93	1'000'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	06.12.2021-23.07.2027	3.97	2'612'500.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	06.12.2021-23.07.2027	3.97	450'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	1'700'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	8'400'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	1'250'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	5'800'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	15'550'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	2'400'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	4'750'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	3'530'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	970'000.00
Finanzierung Käufe / Projekte	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	5'650'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	30.06.2020-30.06.2030	0.92	1'530'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	31.10.2020-31.10.2030	0.92	190'000.00
Total langfristige Hypotheken (>5 Jahre)				55'782'500.00

Total Hypotheken

520'436'250.00

EFFEKTIVE VERGÜTUNGSSÄTZE

VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN
ZULASTEN DER ANLEGER

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

VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN
ZULASTEN DES AKARA DIVERSITY PK

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
	%	%	

VERGÜTUNGEN AN FONDSLEITUNG

Verwaltungskommission (Management Fee)	1.00	0.35	Gesamtfondsvermögen
Bau- und Renovationshonorar	3.00	3.00	Baukosten
Ankaufsentschädigung	2.00	1.00	Kaufpreis
Verkaufsentschädigung	2.00	2.00	Verkaufspreis

VERGÜTUNGEN AN DRITTE

Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05	0.04	Nettoinventarwert der Anteile
Ausschüttungskommission Depotbank	0.50	0.25	Bruttobetrag der Ausschüttung
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00	3.71	Bruttomietzinseinnahmen

EMISSIONEN UND ANTEILSBESTAND

Der Akara Diversity PK wurde am 25. Oktober 2016 lanciert. Nach acht Kapitalerhöhungen beläuft sich per Bilanzstichtag vom 31. Dezember 2021 die Zahl der im Umlauf befindlichen Anteile auf 1'444'436, verteilt auf insgesamt 151 Anleger. Der Nettoinventarwert pro Anteil liegt am Bilanzstichtag (vor Ausschüttung) bei CHF 1'151.21. Es wurden im Berichtszeitraum keine Anteile zurückgenommen, und zum Bilanzstichtag liegen keine Kündigungen von Anteilen vor.

Bei der siebten Kapitalerhöhung im ersten Halbjahr 2021 flossen dem Akara Diversity PK mit Liberierung der Anteile am 25. Juni 2021 CHF 143.08 Mio. an neuen Eigenmitteln zu. Bei einem Bezugsverhältnis von 8:1 wurden 128'394 Anteile neu ausgegeben und vollumfänglich gezeichnet. Die Zeichnungsfrist lief vom 15. März 2021 bis zum 30. April 2021, mit Liberierung der Anteile am 25. Juni 2021.

Die achte Kapitalerhöhung fand im zweiten Halbjahr 2021 statt, wodurch mit Liberierung der Anteile am 10. Dezember 2021 Mittel in der Höhe von CHF 330.75 Mio. ins Eigentum des Akara Diversity PK übergangen. Bei einem Bezugsverhältnis von 4:1 wurden alle neu ausgegebenen 288'887 Anteile vollumfänglich gezeichnet. Die Zeichnungsfrist lief vom 19. Oktober 2021 bis zum 19. November 2021.

GRUNDSÄTZE FÜR DIE BERECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTES

Der Nettoinventarwert des Akara Diversity PK wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet.

Die Fondsleitung lässt zum Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Akara Diversity PK gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche Personen oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten 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 beziehungsweise 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 Konstanzhaltung 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, Ausgabebewährung, 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 0.0) gerundet.

SONSTIGE INFORMATIONEN



Bernex (GE), Chemin Sous-le-Têt 20 bis 26 | Erwerbsjahr: 2018 | Verkehrswert: CHF 26.79 Mio. | Wohnen



Dübendorf (ZH), Stettbachstrasse 6 | Erwerbsjahr: 2017 | Verkehrswert: CHF 26.61 Mio. | Kommerz

ANGABEN ÜBER ANGELEGENHEITEN VON BES. WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

ÄNDERUNGEN FONDSVERTRAG

Der geltende Fondsvertrag des Akara Diversity PK ist per 1. Mai 2020 in Kraft getreten und auf www.swissfunddata.ch publiziert. Dieser ersetzt den Fondsvertrag vom 27. August 2018. Eine Anpassung des Anhangs mit Publikation auf www.swissfunddata.ch erfolgte am 12. Oktober 2021.

RECHTSSTREITIGKEITEN

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig und/oder angedroht.

GESETZESAUSLEGUNG

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

FONDSLEITUNG UND DEPOTBANK

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank.

GESCHÄFTSFÜHRENDE PERSONEN

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel bei den geschäftsführenden Personen der Fondsleitung oder der Depotbank.

EREIGNISSE NACH BILANZSTICHTAG / SONSTIGES

Per 10. Januar 2022 wurden sämtliche Aktien der Fondsleitung an die Swiss Prime Site AG, Olten (SO), verkauft, welche diese Aktien direkt und indirekt hält. In diesem Zusammenhang sind im Verlaufe des Jahres 2022 personelle Veränderungen innerhalb der Geschäftsführung der Fondsleitung und, damit einhergehend, des Akara Diversity PK beabsichtigt.

Ebenfalls im Zusammenhang mit dem Verkauf der Akara-Gesellschaften an die Swiss Prime Site AG, Olten (SO), erfolgt im Verlaufe des ersten Quartals 2022 ein Wechsel der aufsichtsrechtlichen Prüfstelle und Revisionsgesellschaft der Fondsleitung und des Akara Diversity PK. Aufgrund von Interessenkonflikten legt die BDO AG, Zürich (ZH), ihr Mandat als Prüfstelle beziehungsweise Revisionsgesellschaft nieder und wird durch die SWA Auditors AG, Pfäffikon (SZ), ersetzt.

COVID-19-Pandemie

Am 31. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) die Ausbreitung von COVID-19 (sogenannt «Coronavirus») als internationale Gesundheitsnotlage bezeichnet. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung von Akara verfolgen seither die Ereignisse aufmerksam und treffen bei Bedarf die notwendigen Massnahmen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Geschäftsberichts können weder der weitere Verlauf der Pandemie noch deren direkte und indirekte finanziellen Auswirkungen generell und im Speziellen auf den Akara Diversity PK zuverlässig beurteilt werden.

GESCHÄFTE MIT NAHE STEHENDEN PERSONEN

Die Fondsleitung bestätigt, dass während der Berichtsperiode keine Übertragung von Immobilienwerten auf nahe stehende Personen beziehungsweise von nahe stehenden Personen stattgefunden hat (Art. 63 Abs. 2 KAG und Art. 32, 32a und 91a KKV respektive Ziff. 18 der Richtlinien für die Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AM-Richtlinien für Immobilienfonds) vom 2. April 2008, Stand 13. September 2016).

Bei der Akara Real Estate Management AG, Zug, die von der Fondsleitung mit der Ausführung von TU-Mandaten, bautechnischen Beratungsmandaten und Bauaufträgen sowie mit der technischen Bewirtschaftung von Liegenschaften aus dem Portfolio des Akara Diversity PK beauftragt wurde, handelt es sich um eine nahe stehende Person im Sinne von Art. 91a KKV. Diese Aufträge wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen (Art. 63 Abs. 2 KAG und Art. 32, 32a und 91a KKV-FINMA respektive Ziff. 18 der Richtlinien für die Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland vom 2. April 2008, Stand per 13. September 2016).

EINHALTUNG DER ANLAGEBESCHRÄNKUNGEN

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

BESCHEINIGUNGEN



Rheinfelden (AG), Theodorshofweg 16 bis 20 | Erwerbsjahr: 2019 | Verkehrswert: CHF 25.82 Mio. | Kommerz



Zürich (ZH), Geissbergweg 21, 25 und 27 | Erwerbsjahr: 2020 | Verkehrswert: CHF 25.27 Mio. | Wohnen

BESCHEINIGUNGEN

BERICHT DES BEWERTERS



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 AKARA Funds AG
Alpenstrasse 15
6300 Zug

22. März 2022

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2021

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der AKARA Funds AG wurden sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Areal- und Entwicklungsliegenschaften des Swiss Diversity Property Fund PK im Eigentum der AKARA Funds AG durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31.12.2021¹ 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).

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

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

Bewertungsmethodik

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

Der hierbei verwendete Diskontierungszinssatz reflektiert die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft und wird mittels Komponentenmethode festgelegt. Der Basisdiskontierungszinssatz bezieht sich auf die langfristige Renditeprognose für 10-jährige Bundesanleihen und wird um einen Zuschlag zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienpezifische Risiken werden pro Liegenschaft individuell be-

¹ Bei kürzlich bewerteten Anlageliegenschaften (nach 30.06.2021) und unveränderter Datengrundlage wurden keine Updates durchgeführt.



rücksichtigt. Der Kapitalisierungszinssatz wird um das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf adjustiert. Die langfristige Inflationsannahme wird hierbei mit 1.00% berücksichtigt.

Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 142 Objekte im Portfolio des Akara Swiss Diversity Property Fund PK. Im Berichtszeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 wurden 24 Liegenschaften akquiriert. Es wurde eine Liegenschaft verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertung wurden 28 Liegenschaften besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 31.12.2021 bei 2.59%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungszinssatz liegt per 31.12.2021 bei 2.66%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios Akara Swiss Diversity Property Fund PK der AKARA Funds AG per 31.12.2021 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 2'216'762'000 bewertet.

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungszinssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungszinssatz (real)
Akara Swiss Diversity Property Fund PK	142	2'216'762'000	2.59%	2.66%

Unabhängigkeit

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

Hinweis COVID-19

Aufgrund der weltweiten Verbreitung des Corona-Virus COVID-19 sind die nationalen und internationalen Märkte seit Januar 2020 aussergewöhnlichen Umständen ausgesetzt. Es ist derzeit schwierig absehbar, welche quantitativen und qualitativen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sich daraus ergeben haben, in der nächsten Zukunft ergeben werden und wie lange die Auswirkungen zu spüren sein werden. Dies wird sich erst allmählich, jeweils mit Verzögerung, herausstellen. Die von uns ermittelten Werte beruhen daher auf den bis zum Gutachten-Anfertigungsdatum bekannten und öffentlich zugänglichen Informationen über die am Bewertungsstichtag herrschenden Marktbedingungen. In Anbetracht der aktuellen Situation weisen wir explizit darauf hin, dass laufende und kürzlich erhobene Transaktionsdaten nur beschränkt vorhanden sind und vergangene Informationen nur eingeschränkt geeignet sind, um als Referenz für unsere Marktwertermittlungen zu dienen. Unsere Ergebnisse unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit. Darüber hinaus kann PwC keine Zusicherung dafür erteilen, dass die stichtagsbezogenen zwar sachgerecht ermittelten Marktwerte zu einem späteren Zeitpunkt (nach dem Stichtag) die vorherrschenden Marktverhältnisse angemessen widerspiegeln. Aufgrund des unklaren Einflusses des Corona-Virus COVID-19 auf die Immobilienmärkte empfehlen wir Ihnen eine regelmässige Überprüfung und Aktualisierung der Bewertungsergebnisse.

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory


Dr. Marc Schmidli, CFA
Partner


Sebastian Zollinger MRICS
Director

BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT



SWA Swiss Auditors AG, Bahnhofstrasse 3, Postfach 347, CH-8808 Pfäfers SZ
Telefon +41 (0)55 415 54 70, E-Mail info@swa-audit.ch, www.swa-audit.ch

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung (Art. 116 KKV-FINMA)

zur Jahresrechnung des

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagens Akara Swiss Diversity Property Fund PK, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, 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) für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft (Jahresbericht Seiten 6-7, 64-92).

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Anhang verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Anhang.



Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung der Akara Swiss Diversity Property Funds PK wurde für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr von einem anderen Wirtschaftsprüfer geprüft, der am 3. März 2021 ein nichtmodifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Zürich, 21. April 2021

SWA Swiss Auditors AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Franco A. Straub'.

Franco A. Straub

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dr. Nicole Balmer'.

Dr. Nicole Balmer

Zugelassene Revisionsexpertin