



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS



Gepürfter Jahresbericht per 31.12.2022

Akara Swiss Diversity
Property Fund PK

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

Motiv Deckblatt

Albisriederstrasse 166, Zürich (ZH)

Der geplante, fünfgeschossige Neubau, welcher eine Zertifizierung nach SNBS-Gold anstrebt und in nachhaltiger Holzbauweise erstellt wird, bietet innovative Kleinwohnungen, die der Nachfrage entsprechend auf digitale Kosmopoliten und Postmaterielle zugeschnitten sind, und befindet sich im beliebten Wohnquartier Sihlfeld mit guter Anbindung an das städtische Verkehrsnetz.

Disclaimer

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

Inhalt

04	Wichtiges in Kürze
05	Organisation
09	Tätigkeitsbericht
12	Portfoliostruktur
17	Nachhaltigkeitsbericht
25	Geschäftsgang
29	Abschlusszahlen
34	Anhang
35	Inventar
50	Bescheinigungen

Wichtigstes in Kürze

		01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
Eckdaten			
Ausgabe neuer Fondsanteile	Anzahl	159'759	417'281
Anteile im Umlauf	Anzahl	1'604'195	1'444'436
Inventarwert pro Anteil	CHF	1'143.32	1'151.21
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	1'120.45	1'128.19
Durchschnittlicher Diskontierungs-/ Kapitalisierungssatz	%	2.54/ 2.61	2.59/ 2.66
Vermögensrechnung			
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2'525'600'000	2'216'762'000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	2'569'519'985	2'281'096'593
Fremdfinanzierungsquote	%	25.59	23.48
Fremdkapitalquote	%	28.62	27.10
Verzinsung des Fremdkapitals	%	0.92	0.07
Restlaufzeit des Fremdkapitals	Jahre	2.05	1.04
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	1'834'108'554	1'662'850'391
Erfolgsrechnung			
Nettoertrag	CHF	53'485'201	63'320'795
Mietzinseinnahmen	CHF	71'744'641	59'333'467
Mietausfallrate	%	5.33	5.82
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	4.00	4.16
Rendite			
Ausschüttung pro Anteil	CHF	34.50	43.83
Ausschüttungsrendite	%	3.02	3.81
Ausschüttungsquote	%	103.48	99.98
Performance*	%	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	3.13	6.17
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	2.29	4.08
Anlagerendite	%	3.25	6.32
davon Cashflow-Rendite	%	3.01	3.83
davon Wertänderungsrendite	%	0.23	2.50
Bruttorendite [SOLL] der fertigen Bauten	%	3.64	3.73
Nettorendite der fertigen Bauten	%	2.85	2.93
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	71.53	74.41
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER_{REF} GAV)	%	0.52	0.50
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER_{REF} NAV)	%	0.73	0.70

* Da es keinen Sekundärmarkt mit Marktpreisen gibt, wird auf den Ausweis einer Performance verzichtet.

Fondsinformationen

Eckdaten

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

Organisation

Fondsleitung

Swiss Prime Site Solutions AG, Zug¹

Verwaltung und Organe

Verwaltungsrat²



Jürg Sommer
Verwaltungsratspräsident
(seit 5.12.2022)



Philippe Keller
Verwaltungsratsmitglied
(seit 9.8.2022)



Marcel Kucher
Verwaltungsratsmitglied
(seit 9.8.2022)

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

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

1) Akara Funds AG, Zug (bis 9.8.2022)

2) René Zahnd, Verwaltungsratspräsident (bis 5.12.2022); Peter Bänziger, Verwaltungsratspräsident (bis 9.8.2022); Dr. Dr. Urs Hausmann, Vizepräsident (bis 9.8.2022); Ingrid Deltenre, Verwaltungsratsmitglied (bis 9.8.2022)

Organisation

Operative Umsetzung³



Anastasius Tschopp
CEO
(seit 9.8.2022)



Philippe Brändle
CFO
(seit 9.8.2022)



Jerome Pluznik
Head Legal & Compliance



Patrick Mandlehr
CIO Funds (Diversity)
(seit 9.8.2022)



Rubina Insam
Head Acquisitions & Sales
(Diversity)
(seit 9.8.2022)



Jürg Bläuer
Head Portfolio Management
(Diversity)
(seit 9.8.2022)



Tobias Langeneke
Head Owner Trust (Diversity)



Severin Oswald
Head Development
(seit 9.8.2022)



Fabian Linke
Head Business Development
(seit 9.8.2022)

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

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

³) Karl Theiler, CEO (bis 9.8.2022); Jonathan van Gelder CIO (bis 9.8.2022)

Informationen über Dritte

Prüfgesellschaft	KPMG AG, Zürich ⁴
Akkreditierte Schätzungsexpertin	PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zürich
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Delegation von Teilaufgaben

Buchhaltung der Fondsleitung	Swiss Prime Site Management AG, Zug ⁵
Buchhaltung des Fonds, Berechnung Nettoinventarwert und Steuern	Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen
Kaufmännische Immobilienbewirtschaftung, Überwachung technische Bewirtschaftung, zentrale Bewirtschaftungssoftware	Huwiler Services AG, Ostermundigen
Technische Immobilienbewirtschaftung	Swiss Prime Site Solutions AG, Zug ⁶ resp. fallweise Delegation an folgende Unternehmen: Adimmo AG, Basel; Ambühl Immobilien AG, Klosters Dorf; Bernard Nicod SA, Lausanne; Eyer Immobilien GmbH, Brig-Glis; Immobilien House Gossweiler, Mellingen; Les Régisseurs Associés SA, Genf; Moser Vernet & Cie SA, Genf; Pilet & Renaud SA, Genf; Privera AG, Bern; Sproll & Ramseyer AG, St. Gallen; Studer Immobilien Treuhand AG, Olten; Varias Immobilien GmbH, Winterthur
Human Resources, Interne Revision	Swiss Prime Site Management AG, Zug
IT und Infrastruktur	Swiss Prime Site Management AG, Zug ⁷
Infrastruktur für CRM	SugarMountain CRM Consulting GmbH, Luzern

4) SWA Swiss Auditors AG, Pfäffikon (bis 30.11.2022); BDO AG, Zürich (bis 11.3.2022)

5) Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen (bis 9.8.2022)

6) Akara Funds AG, Zug (bis 9.8.2022)

7) Dinotronic AG, Horgen (bis 12.12.2022)



Meyrin (GE), Rue de la Prulay 39 und 45 | Verkehrswert: CHF 50 Mio. | Mietertrag [SOLL]: CHF 1.6 Mio. | Mietfläche: 5'530 m² | Nutzung: Wohnen

Tätigkeitsbericht der Fondsleitung

Wir freuen uns, Ihnen den Jahresbericht zum sechsten Geschäftsjahr des Akara Diversity PK vorzustellen und danken Ihnen für das Vertrauen in uns als Fondsleitung, um gemeinsam aus Vorsorgegeldern eine nachhaltige Rendite zu erwirtschaften. Wir blicken auf ein erfolgreiches Jahr 2022 zurück.

Treuer Anlegerstamm

Unser spezieller Dank gilt unseren Anlegern, welche schon seit vielen Jahren investiert haben oder im Jahr 2022 hinzugekommen sind. Wir durften die Investorenbasis um über 20% erweitern und insgesamt 37 neue Anleger aufnehmen. Kündigungen sind im Berichtszeitraum keine erfolgt. Mit den zwei Kapitalerhöhungen im Geschäftsjahr 2022 flossen dem Fonds über CHF 182 Mio. neues Eigenkapital zu.

Diese hohe Resonanz bestätigt uns in unserer Anlagestrategie, und wir freuen uns, Ihnen die nächste Investitionsmöglichkeit im zweiten Quartal 2023 anbieten zu können.

Portfoliowachstum

Das Portfolio des Akara Diversity PK konnte im Berichtsjahr 2022 weiter ausgebaut werden. Der Verkehrswert des Immobilienportfolios erhöhte sich um 14% auf CHF 2.5 Mrd. und die Mieterträge um 21% auf CHF 72 Mio.

Stabile Ausschüttungsrendite

Dank unserem 360-Grad-Inhouse-Leistungsspektrum konnten wir die Herausforderungen im Geschäftsjahr 2022 als Chance nutzen.

Der Akara Diversity PK verfügt über eine resiliente Anlagerendite, welche in einer Überperformance von insgesamt 5.40 Prozentpunkten seit seiner Lancierung gegenüber dem KGAST Immo-Index Gemischt resultiert. Die Anlagerendite 2022 beläuft sich auf solide 3.25% mit einem stabilen Anteil der Cashflow-Rendite von 3.01%. Die attraktive und steuerbefreite Ausschüttungsrendite befindet sich mit 3.02% im Zielrahmen der Vorjahre.

Mit Zahlungsdatum am 28. April 2023 dürfen wir CHF 34.50 pro Anteil an unsere Anleger ausschütten.

360-Grad-Inhouse-Leistungsspektrum

Akquisition

Die hinzugeflossenen Eigenmittel aus den Kapitalerhöhungen sowie weiteres Fremdkapital, welches weitsichtig zu Jahresbeginn zu attraktiven Konditionen über den Zeitraum von zehn Jahren angebunden wurde, konnten wir in gewinnbringende Liegenschaften anlegen. Angesichts unseres guten Netzwerks konnten wir die Mehrheit der Liegenschaftskäufe mit Off-Market-Deals abschliessen.

Wir konnten während des Berichtsjahrs 17 Liegenschaften und ein Bauland im Gesamtwert von CHF 199 Mio. erwerben. Die zugekauften Objekte verfügen mit einem Lagerating von 4.2 (Mittelwert) über eine überdurchschnittlich gute Makro- und Mikropositionierung. Sie befinden sich vorwiegend in der Regionen Genfersee und Zürich an urbanen bis grossstädtischen, zentralen Lagen mit guter Verkehrsanbindung. Mit einem Anteil von 85% sind die Mehrheit Wohnobjekte.

Entwicklung und Bauherrentreuhand

Die Entwicklungs- und Bauprojekte schritten planmässig voran, und Potenziale konnten in Synergien umgewandelt werden: Die bei der Akquisition einkalkulierten Investitionsmassnahmen mit detaillierter Investitionsplanung wurden gemäss Businessplan in Angriff genommen, umgesetzt oder abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Investitionsvolumen von rund CHF 102 Mio. verbaut. An der Wermatswilerstrasse 20 in Fehraltorf entstand ein L-förmiger Wohnkomplex mit Photovoltaikanlage und Zusammenschluss zum Eigenverbrauch, welcher 36 per Bezug im Mai 2022 vollvermietete Wohnungen umfasst. Der SGNI-Silber-zertifizierte Wohnbau mit 23 Wohneinheiten an der Soodstrasse 90–96 in Zürich wurde ebenfalls per Bezug im Dezember 2022 dem Markt vollvermietet übergeben. Die Erstvermietung für den 20-geschossigen Akara Tower mit MINERGIE-Zertifizierung am Brown Boveri Platz 4 in Baden ist bereits angelaufen. Des Weiteren werden die ersten sechs SNBS-Platin-zertifizierten Wohnhäuser mit 62 Wohnungen an der Leuengasse 26–36 in Uitikon Waldegg im Sommer 2023 für den Bezug fertiggestellt.

Der Fonds verfügt über eine starke Entwicklungspipeline von über CHF 297 Mio. bis Ende 2028. Geplant sind insgesamt rund 730 Wohnungen und rund 6'180 m² Kommerzfläche. Wir sind überzeugt, mit unseren Projekten ansprechenden Lebensraum zu schaffen, welcher dank prognostiziert rascher Erstvermietung zu einer nachhaltig attraktiven Rendite beitragen wird.

Portfolio- / Asset-Management und Bewirtschaftung

Das Portfolio umfasst per Ende 2022 149 Bestandesliegenschaften und 11 Bauprojekte. Die Projektentwicklungen machen rund 15% aus. Ohne zukünftige Liegenschaftseinkäufe steigt der heutige Wohnanteil von 53% in der Zielspanne der Anlagestrategie auf 62%.

Mit unserem aktiven Managementansatz sind wir stets nah am Markt und an unseren Mietern, um unter anderem Mietausfälle frühzeitig zu antizipieren und Investitionsmassnahmen rechtzeitig in die Wege leiten zu können. So ist es uns auch im Geschäftsjahr 2022 gelungen, das Bestandesportfolio zu stärken und nachhaltigen Mehrwert zu realisieren. Bei der Totalsanierung und per Bezug vollvermieteten Liegenschaft an der Müllerstrasse 57 in Zürich wurde besondere Rücksicht auf den stilvollen Altbau-Charme genommen, welcher seit Februar 2023 mit zeitgemässen Ausbaustandard verschmilzt. An der vollvermieteten Arosastrasse 6 und 8 in Zürich wurde im Zuge der Sanierung das Augenmerk auf Investitionen in die Nachhaltigkeit gelegt und auf Heizen mit Fernwärme umgestellt.

Das dritte Jahr in Folge haben wir die Mietausfallrate weiter gesenkt. Per Jahresende beträgt sie 5.33%. Dazu beigetragen haben nicht nur die erwähnten Liegenschaften, welche per Fertigstellung Vollvermietung verzeichneten, sondern auch Wiedervermietungen ohne Leerstand, wie unter anderem an der Stettbacherstrasse 6 in Zürich oder an der Strehlgasse 5 in Zürich. Mit unserem professionellen Controlling beim Kostenmanagement wurde so allein aus dem Bestand ein überproportionaler Mietertragsanstieg von über 17% generiert. Zudem haben wir, um das Wertschöpfungspotenzial im Bestand optimal und langfristig abzuschöpfen, im Jahr 2022 eine grossangelegte Zufriedenheitsumfrage durchgeführt. Über die Hälfte der befragten Mietenden sind mit dem Mietverhältnis insgesamt überaus zufrieden.

Nachhaltigkeit in allen Bereichen

Bei all unseren Handlungen legen wir grossen Wert auf unseren ökologischen Fussabdruck. Im Jahr 2022 haben wir mit dem Fonds am PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment) und GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) teilgenommen, das Energie- und Umweltmonitoring erweitert, die AMAS-Kennzahlen erhoben und erste Vorbereitungen für einen CO₂-Absenkpfad gelegt.

Unsere Bestrebungen im Bereich Nachhaltigkeit sind ein integraler Bestandteil unseres 360-Grad-Inhouse-Leistungsspektrums. Beispielhaft wurde die Albisriederstrasse 166 in Zürich im Jahr 2017 mit einkalkulierter Investitionsplanung eingekauft. Während der vergangenen fünf Jahre wurde sie erfolgreich vermietet betrieben. Parallel dazu wurde die Bauplanung aufgesetzt, die Baueingabe eingereicht und der Weg für den Ersatzneubau geebnet. Nachhaltig verdichtetes Bauen war der Auftrag. Entstehen wird ein Holzbau mit rund 50% mehr Mietfläche, 30 (zuvor acht) Wohnungen und optimierten Grundrissen für eine Mieterschaft, welche trotz hohem Nachhaltigkeitsbewusstsein einen zeitgemässen Komfort schätzt.



Ausblick: Nächste Kapitalerhöhung

Die Zeichnungsfrist der 11. Kapitalerhöhung wird vom 8. bis 26. Mai 2023 und mit Liberierung am 9. Juni 2023 sein. Es ist ein Emissionsvolumen von rund CHF 50 Mio. vorgesehen. Die genauen Emissionskonditionen werden vor Beginn der Zeichnungsfrist auf [Swiss Fund Data](#) und auf der Webseite von [Swiss Prime Site Solutions](#) veröffentlicht.

Die Kapitalerhöhung wird unter Wahrung der Bezugsrechte der bestehenden Anteilseigner erfolgen. Zur Zeichnung von neuen oder die Bezugsrechte übersteigenden Anteilen besteht die Möglichkeit, Absichtserklärungen vor Beginn der Zeichnungsfrist einzureichen. Absichtserklärungen und neue Zeichnungen während der Zeichnungsfrist folgen dem Prinzip «first come, first served». Die detaillierten Emissionskonditionen werden zum Zeichnungsbeginn publiziert.

Der Emissionserlös wird dazu verwendet, anstehende Immobilienprojekte zu finanzieren und im Rahmen der Anlagepolitik des Fonds weiter in Schweizer Immobilienwerte zu investieren. Zugleich soll neuen Investoren die Möglichkeit geboten werden, in den Anlegerkreis aufgenommen zu werden. Dadurch soll die Liquidität der Titel weiter erhöht werden.

Portfoliostruktur

Per 31. Dezember 2022

160

Objekte im Eigentum

18

Zukäufe 2022

2'526_{Mio. CHF}

Verkehrswert

81_{Mio. CHF}

Mietertrag [SOLL]

16_{Mio. CHF}

Ø Objektivolumen

378'768_{m²}

Mietfläche

4.1

Ø Lagerating

4.00_{Jahre}

WAULT

53%

Wohnen
(auf Basis Mietertrag [SOLL])

15%

Bauland
(auf Basis Verkehrswert)

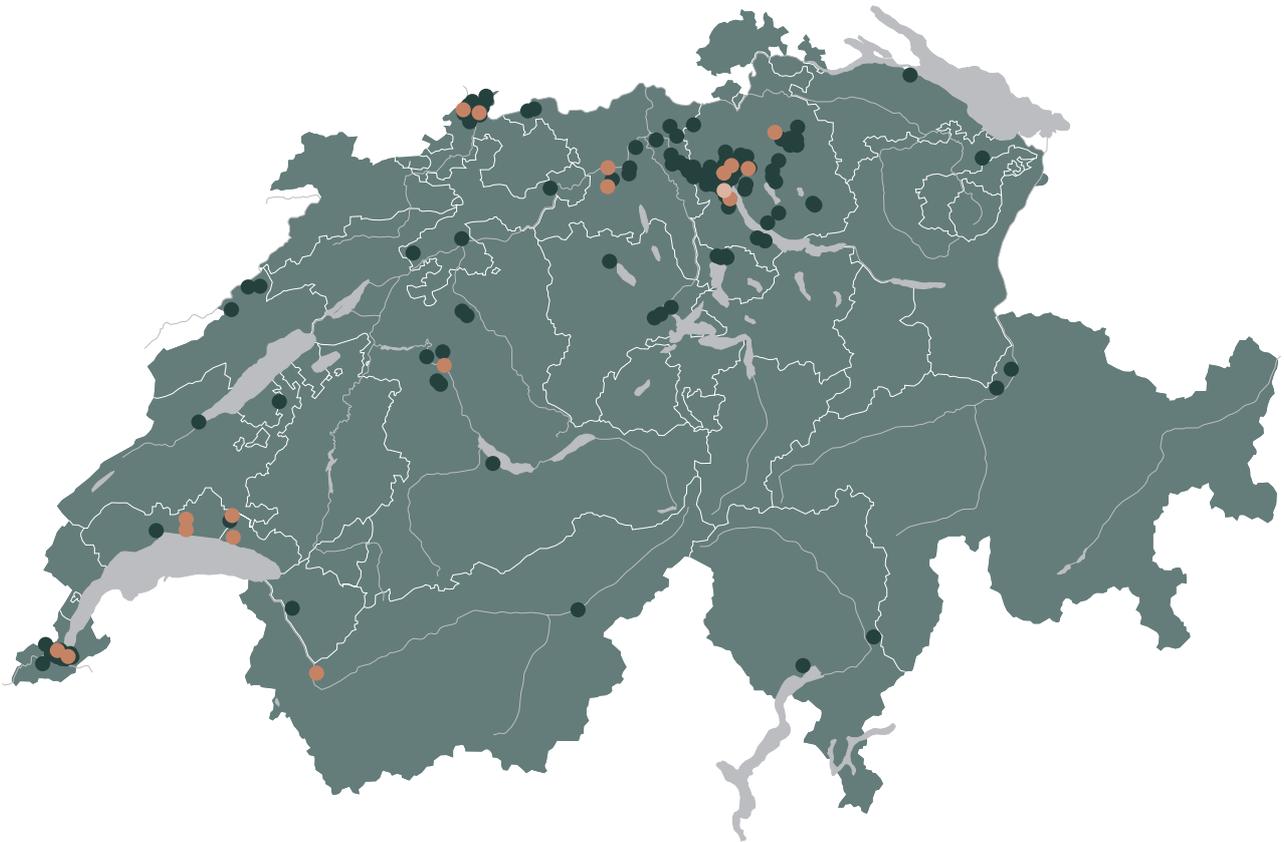
2'671

Wohnungen

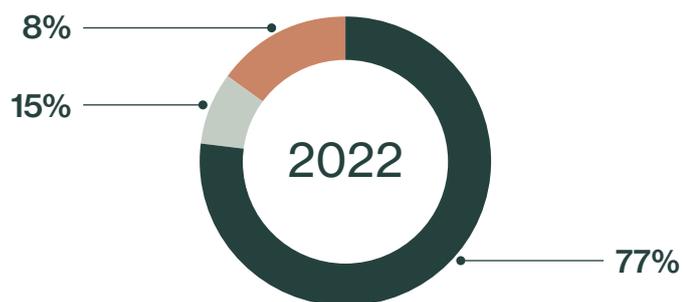
203'171_{m²}

Kommerzfläche

Lage



Zusammensetzung (auf Basis Verkehrswert)



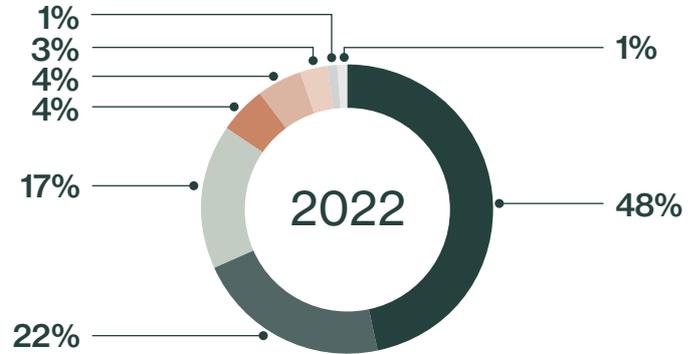
- 132 Liegenschaften Portfolio
- 10 Bauland/Projekte Portfolio
- 17 Liegenschaften Kauf 2022
- 1 Bauland/Projekte Kauf 2022

Portfoliostruktur

Verteilung nach Regionen (auf Basis Verkehrswert)

	31.12.2028*	31.12.2022	31.12.2021
■ Zürich	53%	48%	49%
■ Nordwestschweiz	20%	22%	20%
■ Genfersee	15%	17%	15%
■ Südschweiz	3%	4%	4%
■ Bern	3%	4%	4%
■ Innerschweiz	3%	3%	4%
■ Westschweiz	2%	1%	2%
■ Ostschweiz	1%	1%	2%

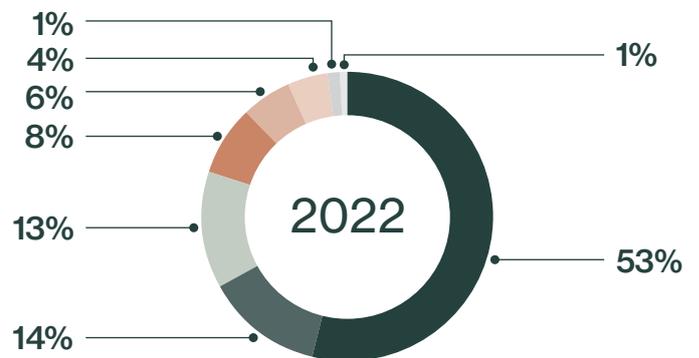
* Prognose des aktuellen Portfolios nach Fertigstellung der Bauten



Verteilung nach Nutzungsarten (auf Basis Soll-Mietertrag)

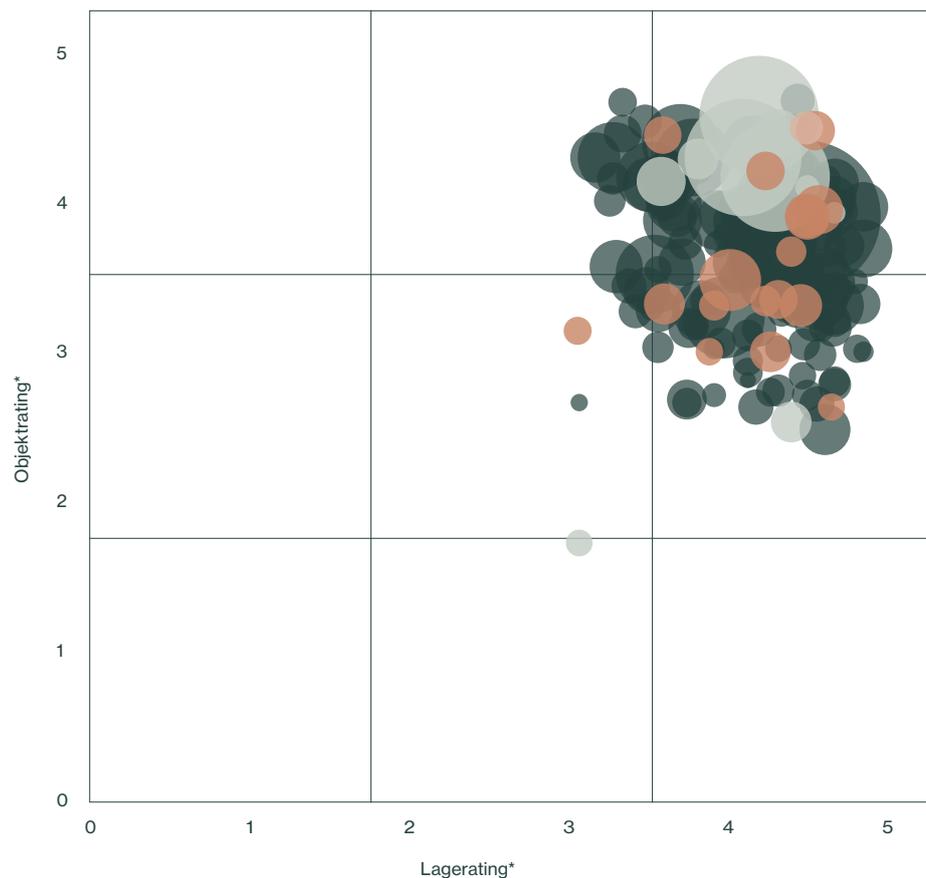
	31.12.2028*	31.12.2022	31.12.2021
■ Wohnen	62%	53%	50%
■ Büro/Verwaltung	12%	14%	15%
■ Gewerbe/Industrie	10%	13%	14%
■ Handel/Verkauf	6%	8%	8%
■ Parking	5%	6%	6%
■ Lager/Archiv	4%	4%	5%
■ Sonstiges	1%	1%	1%
■ Gastro	0%	1%	1%

* Prognose des aktuellen Portfolios nach Fertigstellung der Bauten



Rating (auf Basis Verkehrswert)

	31.12.2022	31.12.2021
Ø Lagerating	4.1	4.1
Ø Objektrating	3.8	3.8

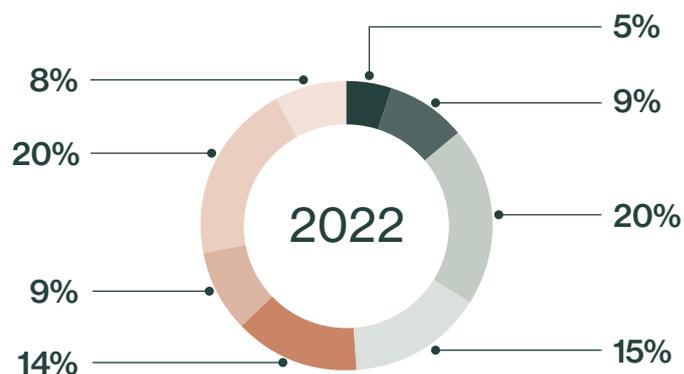


Liegenschaften Portfolio
 Bauland/Projekte Portfolio
 Liegenschaften Kauf 2022
 Bauland/Projekte Kauf 2022

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

Kommerzielle Mietvertragslaufzeiten

	31.12.2022	31.12.2021
WAULT	4.00 Jahre	4.16 Jahre
■ Laufend	5%	9%
■ < Jahr	9%	0%
■ 1-2 Jahre	20%	11%
■ 2-3 Jahre	15%	8%
■ 3-4 Jahre	14%	19%
■ 4-5 Jahre	9%	17%
■ 5-10 Jahre	20%	26%
■ 10-15 Jahre	8%	10%



WAULT 4.00 Jahre

Grosse laufende Projekte

Grundstück in Mio. CHF	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Volumen at cost	Volumen ausstehend	Projektvolumen (Prognose)	Nettomiete [SOLL]**
Projektentwicklung										
Zürich (ZH), Winterthurerstrasse 703/ Ueberlandstrasse 370							92	84	176	5.4
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse/ Kantonsschulstrasse							12	30	42	1.6
Zürich (ZH), Albisriederstrasse 166							6	10	16	0.7
Höri (ZH)***, Altmannstrasse 30 bis 34/ Wehntalerstrasse 8 und 10							6	n/a	n/a	n/a
Bauprojekt										
Utikon (ZH), Leuengasse 26 bis 36							100	68	168	6.3
Baden (AG), Brown Boveri Platz 4							100	16	116	4.1
Zürich (ZH), Moosstrasse 39							7	25	32	0.8
Paradiso (TI), Riva Paradiso 18							21	6	27	0 (STWE)
Zürich (ZH), Soodstrasse 90 bis 96							17	1	18	0.6
Zürich (ZH), Oberwiesenstrasse 63							3	7	10	0.3
Zürich (ZH), Seebahnstrasse 141							4	1	5	0.2
Total Investitionsvolumen							368	248	610	20.0
davon verpflichtet								114		

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

** Per Fertigstellung

*** Phase Ankermieterbindung

Nachhaltigkeitsbericht⁸

Nachhaltigkeit im Akara Diversity PK bedeutet, 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. Entsprechend orientieren wir uns bei Anlageentscheidungen auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene bestmöglich an ESG-Kriterien (Environmental, Social und Governance).

Eine langfristig attraktive Rendite zu erzielen, hat nach wie vor den höchsten Stellenwert. Der strategische Nachhaltigkeitsschwerpunkt liegt für das Bestandesportfolio des Akara Diversity PK in der Entwicklung eines detaillierten CO₂-Absenkpfeils, mit dem der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen kontinuierlich reduziert werden sollen. Im Entwicklungsportfolio fokussieren die strategischen Ziele auf einen hohen Anteil an nachhaltig zertifizierten Projekten und die Steigerung der Eigenstromproduktion.

Neben und im Zusammenhang mit der Teilnahme an diversen Ratings berücksichtigen wir ESG-Aspekte bei unseren internen Prozessen.



Fehrltorf (ZH), Wermatswilerstrasse 20: Photovoltaikanlage

8) Der Akara Diversity PK qualifiziert nicht als Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug im Sinne der AMAS-Selbstregulierungsrichtlinie vom 26. September 2022. Der im Kapitel dargestellte ESG-Integrationsansatz führt nicht dazu, dass im Sinne der AMAS-Selbstregulierung das Kollektivvermögen nachhaltig ist oder als nachhaltig verwaltet gilt.

Interne Prozesse

Due Diligence in der Akquisition von Liegenschaften und Bauprojekten

Um das Wachstum im Akara Diversity PK möglichst nachhaltig zu gestalten, fliessen bei Due Diligence-Prüfungen von Akquisitionsobjekten ESG-, insbesondere Environment-Faktoren mit ein. Dabei werden Kriterien des SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) wie auch des GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) verwendet.

Bei allen im Berichtsjahr akquirierten Bestandesliegenschaften wurden energetische Sanierungen geprüft und gemessen an deren ökonomischen Nachhaltigkeit eingeplant. Zudem ist für das akquirierte Neubauprojekt an der Moosstrasse 39 in Zürich neu ein SGNI-Gold-Zertifikat geplant.

Nachhaltige Neubauten und Optimierung des Ressourcenverbrauchs bei Bestandesliegenschaften

Für die Entwicklung nachhaltiger Gebäude orientiert sich der Akara Diversity PK am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) sowie an den Kriterien der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI). Bei Sanierungen und Umbauten werden die Label Minergie, SNBS und SGNI angestrebt.

Bei der Orientierung an SNBS-Kriterien werden zahlreiche Faktoren berücksichtigt, die sowohl die Gesundheit und Sicherheit beim Bau als auch die der späteren Nutzer positiv beeinflussen. Die Auswahl von Materialien erfolgt sehr sorgfältig und in Anlehnung an den Minergie-Eco-Baustoffkatalog.

Im Akara Diversity PK wird zudem während der Bauphase von Entwicklungsprojekten auf eine effiziente Abfallentsorgung vor Ort Wert gelegt. Es gibt Anreize für Bauunternehmen zur Rückgewinnung, zur Wiederverwendung und zum Recycling von Baumaterialien sowie zur Einrichtung zur Abfalltrennung.

Das im Frühjahr 2021 für den Akara Diversity PK installierte Energie- und Umweltmonitoring haben wir um die Energie- und Wasserverbrauchsbilanzen unserer Bestandesliegenschaften erweitert. Das jährliche Monitoring bildet unter anderem die Basis, um einen CO₂-Absenkpfad für die Dekarbonisierung des Portfolios zu erstellen.

Exemplarische Bauprojekte

In Uitikon Waldegg realisieren wir bis Mitte 2025 etappiert auf vier Baufeldern 17 drei- und vierstöckige Mehrfamilienhäuser. Auf einem Areal von 19'303 Quadratmetern entstehen in den drei Bauphasen «Leo», «Lea» und «Leandro» 207 Wohneinheiten, ein kleiner Gewerbeteil sowie 207 Parkplätze.

Für die Überbauungen werden die Labels SNBS-Gold- («Leo») bzw. SNBS-Platin («Lea» und «Leandro») angestrebt. Sole-Wasser-Wärmepumpen mit Erdsonden und Luft-Wasser-Wärmepumpen sorgen für ein umweltfreundliches Heizen. Hinzu kommt die Eigenstromproduktion via Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern, wobei der produzierte Strom direkt an die Mieter in Form eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) vermarktet wird. Ladestationen für E-Fahrzeuge sind vorhanden.

An der Soodstrasse 90 in Zürich sind Mitte Dezember 2022 die ersten Mieter eingezogen. Das Mehrfamilienhaus mit 23 Wohnungen und 20 Tiefgaragenplätzen wurde nach dem SGNI-Silber-Label gebaut. Die Tiefgarage mit 20 Plätzen ist für die E-Mobilität vorbereitet. Installiert wurde auch eine Photovoltaikanlage, die Eigenstrom produziert, der via ZEV direkt den Mietern vermarktet wird.

Nach der Sanierung der Mehrfamilienhäuser mit 13 Wohnungen an der Arosastrasse 6 und 8 im Zürcher Seefeld wurden die zwei energieeffizienten Gebäude mit dem Minergie-Label zertifiziert.

Für den Neubau der Mehrfamilienhäuser mit 28 Wohnungen und 15 Tiefgaragenplätzen an der Moosstrasse 39 in Zürich ist das SGNI Gold-Label geplant. Vorgesehen ist eine Photovoltaikanlage, die Tiefgarage wird für die E-Mobilität ausgerüstet, drei fertige Ladestationen für E-Autos sind bereits eingebaut.

Mieterumfrage im Asset-Management / Bewirtschaftung

Um den Wünschen und Bedürfnissen der Nutzer gerecht werden zu können, gab es im Berichtsjahr erstmals eine in Zusammenarbeit mit dem Marktforschungsunternehmen LINK durchgeführte Erhebung zur Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter. Die Umfrage wurde für Wohnungs- und Gewerbemieter je separat durchgeführt.

Von den 491 befragten Wohnungsmietern sind 83% mit dem Mietverhältnis zufrieden. Die Liegenschaftsverwaltung wird von 75% der Befragten als freundlich wahrgenommen. Ansatzpunkte zur Steigerung der Mieterzufriedenheit bestehen in der Erreichbarkeit sowie der Reaktionsschnelligkeit.

91% der 277 befragten Gewerbemieter würden das Mietverhältnis verlängern. Zufriedenheit besteht zudem bezüglich Sauberkeit und Sicherheit im Gebäude und auf dem Grundstück. Die attraktiven Standorte und die gute Verkehrsanbindung werden sehr geschätzt.

In einem nächsten Schritt sollen anhand der Erkenntnisse aus den Umfragen konkrete Massnahmen zur Steigerung der Zufriedenheit abgeleitet werden. Diese Massnahmen werden im engen Austausch zwischen Asset-Management und Bewirtschaftung zu einem Katalog zusammengefasst und laufend umgesetzt.

Weiterentwicklung von Mitarbeitenden

Der stetige Wandel in der Arbeitswelt bedarf eines vielfältigen Aus- und Weiterbildungsangebots. Daher investiert Swiss Prime Site Solutions intensiv in die systematische Weiterentwicklung der Mitarbeitenden. So fand beispielsweise im Herbst eine Mitarbeiterschulung für alle interessierten Mitarbeitenden zum Thema Nachhaltigkeit statt.

Der Online-Workshop soll Mitarbeitenden einen Einblick in allgemeine Nachhaltigkeitsthemen sowie spezifische Nachhaltigkeitsprojekte (z. B. CO₂-Absenkpfad, Energiecontrolling) vermitteln und für das Thema Nachhaltigkeit sensibilisieren. Weitere Schulungen werden 2023 durchgeführt.

Stets werden auch die persönlichen Entwicklungsziele der Mitarbeitenden unterstützt. Geförderte Massnahmen bezogen sich im Berichtsjahr vor allem auf Fach- und Führungskompetenzen sowie Sprachkenntnisse. Swiss Prime Site Solutions unterstützt unter anderem auch die Teilnahme an externen Weiterbildungslehrgängen an Universitäten und Fachhochschulen.

Governance und Risikomanagement

Für den Akara Diversity PK berücksichtigen wir im Sinne einer verantwortungsvollen Unternehmensführung ESG-Aspekte in der Organisation und in den Geschäftsprozessen. So sind ESG-Risiken in den ordentlichen Risikomanagementprozess wie auch in den Investitionsprozess integriert. Damit wird sichergestellt, dass diese Aspekte innerhalb der von der Gesellschaft verwalteten Portfolios kurz- und mittelfristig eine angemessene Rolle spielen.

Für die Realisierung von Bauvorhaben zeichnet die geschäftsführende Gesellschaft Swiss Prime Site Solutions AG verantwortlich. Diese befolgt neben Bauvorschriften, Bauauflagen und Vorgaben des Arbeitsinspektorats die Richtlinien zu hindernisfreien Bauten und fallweise die Kriterien der angestrebten Gebäudezertifizierung. Über Werkverträge mit den Lieferanten wird sichergestellt, dass keine Baumaterialien mit gesundheitsgefährdenden Auswirkungen verwendet werden.

Policies/Inhalte

Es wird eine verantwortungsvolle und zukunftsorientierte Umwelt- und Energiepolitik sowie eine sinnvolle Ressourcennutzung verfolgt.

So hält sich Swiss Prime Site Solutions an den Verhaltenskodex für Lieferanten, der das Ziel einer verantwortungsbewussten und kundenorientierten Beschaffungspolitik verfolgt. Dieser Kodex basiert auf den Prinzipien des United Nations Global Compact für Wirtschaft und Menschenrechte und auf der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit (International Labour Organization, ILO). Dieser Verhaltenskodex fließt beim Akara Diversity PK bei Werkverträgen von Projekten mit einzelner Arbeitsgattung ab 50'000 Franken ein.

Weiter legt Swiss Prime Site Solutions grossen Wert auf eine gelebte Unternehmenskultur. Mitarbeitende sind angehalten, Menschen mit Respekt zu begegnen, Integrität ins Zentrum des eigenen Handelns zu stellen, Verantwortung wahrzunehmen, eine Vorbildrolle zu übernehmen, sich hohe Ziele zu stecken, sich kontinuierlich zu verbessern und Innovation zu leben. Der 2015 veröffentlichte Verhaltenskodex fusst auf diesen Unternehmenswerten und ist für alle Mitarbeitenden verbindlich.

Ratings

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

Nach der Grace Period im Jahr 2021 folgte im Juni 2022 die erste offizielle Teilnahme am Assessment für GRESB mit den Betrachtungszeiträumen 2020 und 2021. Als führender Benchmark für Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche analysiert und vergleicht GRESB Immobilienanlageprodukte auf Basis standardisierter ESG-Kriterien.



Bei der GRESB-Eingabe 2022 erzielte das Bestandesportfolio des Akara Diversity PK insbesondere in den Bereichen CO₂-Emissionen und Wasser eine Outperformance gegenüber dem GRESB-Benchmark, während das Entwicklungsportfolio in den Bereichen Risikomanagement und Gebäudezertifizierungen überzeugte.

PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment)

Zusätzlich zur Teilnahme bei GRESB haben wir im April 2022 für das Portfolio des Akara Diversity PK Unterlagen zur Klimaverträglichkeitsprüfung für das PACTA eingereicht. Die PACTA-Klimatests verfolgen das Ziel, vergleichbare Transparenz bei der Klimaverträglichkeit sowohl der Anlageprodukte als auch der Finanzströme der Unternehmen zu schaffen.



UN PRI Signatory

Im November 2022 hat Swiss Prime Site Solutions die UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) für den Akara Diversity PK unterzeichnet. Damit unterstreicht Swiss Prime Site Solutions ihre Zielsetzung, ESG-Kriterien (Environmental, Social und Governance) bei ihren Anlageentscheidungen auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene zu berücksichtigen.



Kennzahlen

Klimaschutzaktivitäten und CO₂-Absenkpfad

Der grösste Hebel, die Treibhausgasemissionen zu reduzieren und damit zum Klimaschutz beizutragen, liegt für den Akara Diversity PK im eigenen Immobilienportfolio. Der im Jahr 2023 geplante CO₂-Absenkpfad konzentriert sich vor allem auf den Energieverbrauch und den Energiemix in den Liegenschaften. Mit Hilfe des CO₂-Absenkpfares sollen Verbesserungspotenzial identifiziert sowie gezielte objektspezifische Massnahmen abgeleitet werden.

Die wesentlichen Handlungsfelder mit direktem Einfluss auf die CO₂-Emissionen liegen in den Bereichen elektrische Energie, Wärmeenergie und Gebäudehüllensanierung. Um die Massnahmen in diesen drei Handlungsfeldern gesamtheitlich zu planen und sinnvoll aufeinander abzustimmen, werden die Vorgaben des CO₂-Absenkpfares schrittweise in die Objektstrategien jeder einzelnen Liegenschaft integriert.

Dank der Grundlagenarbeiten können erstmals die «Umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» gemäss Zirkular Nr. 04/2022 der Asset Management Association Switzerland (AMAS) publiziert werden. Die umweltrelevanten Kennzahlen werden durch die Prüfgesellschaft PricewaterhouseCoopers (PWC) auditiert.

Umweltrelevante Kennzahlen

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

Erläuterungen

Erhebung der Verbrauchswerte

Die Kennzahlen basieren auf gemessenen Energie- und Wasserverbrauchswerten. Die Verbrauchswerte für Heizgas, Fernwärme, Elektrizität und Wasser werden via Verbrauchsrechnung der Energielieferanten erhoben. Verbrauchswerte Heizöl werden durch die Bewirtschafter mitgeteilt. Das dargestellte Bilanzjahr ist das Kalenderjahr. Fehlende Verbrauchswerte wurden fallweise durch Schätzungen (Brennstoffe und Wärmebezug: gemessener Vorjahreswert, Elektrizität Allgemein: Durchschnittswerte) ergänzt. Die ausgewiesenen Verbrauchswerte sind nicht witterungsbereinigt.

Berechnung der Treibhausgasemissionen

Die Berechnung der Treibhausgasemissionen erfolgt nach den Regeln des Greenhouse Gas Protocol sowie der Schweizer Norm SIA380:2022⁹ basierend auf den erhobenen Energieverbrauchswerten. Datenquelle für die Emissionskoeffizienten ist REIDA¹⁰. Die vom Eigentümer kontrollierten Emissionen sind für die eingesetzten Brennstoffe Scope 1 bzw. für Fernwärme und Elektrizität Scope 2 zugewiesen. Die von Single-Tenant-Liegenschaften direkt eingekaufte Energie sowie die Emissionen aus der Vorkette der Energieversorgung sind unter Scope 3 enthalten. Der Mieterstrom für die Mietflächen ist nicht enthalten.

Gesamtfläche fertige Bauten

Die Gesamtfläche fertiger Bauten ist das Total der Flächen der Liegenschaften für das jeweilige Bilanzjahr. Für die Reportingperiode sind 109 Liegenschaften erfasst. Liegenschaften, die während des Jahres zugekauft oder verkauft worden sind, wurden nicht berücksichtigt.

Massgebliche Fläche

Teilmenge der Fläche aller fertigen Bauten, für welche im Bilanzjahr Energieverbrauchswerte für Raumheizung und Allgemeinstrom erhoben wurden.

Energiebezugsfläche

Die Energiebezugsfläche (EBF) wurde auf Basis der vermietbaren Fläche (VMF) gemäss den Umrechnungsfaktoren nach REIDA berechnet.

Abdeckungsgrad

Anteil der massgeblichen Fläche im Verhältnis zur Gesamtfläche aller fertigen Bauten.

Anteil gemessene Verbrauchswerte

Der Anteil der gemessenen Verbrauchswerte am Resultat ist mit dem Prozentsatz Anteil Messwerte angegeben. Schätzung und Ergänzungen sind bei der Erhebung der Verbrauchswerte, siehe oben, erläutert. Der Anteil Messwerte am Resultat ist somit der Anteil des mit Messung im Bilanzjahr bestimmten Energieverbrauchs und der aufgrund der Messung berechneten Emissionen an den angegebenen Kennzahlen für Energieverbrauch und Emissionen.

Energieverbrauch in Megawattstunden und Emissionen in Tonnen CO₂e

Der Energieverbrauch in Megawattstunden und die Emissionen in Tonnen CO₂e beziehen sich auf die massgebliche Fläche.

Energieintensität und Intensität der Treibhausgasemissionen

Die angegebenen Energie- und Emissionsintensitäten sind der Quotient aus Energieverbrauch bzw. Emissionen und der massgeblichen Fläche.

Scope 1

Der Scope 1 umfasst den fossilen Brennstoffgebrauch im Gebäude.

Scope 2

Der Scope 2 beinhaltet den Allgemeinstrom- und Fernwärmeverbrauch, der von Energieversorgern bezogen wird.

Scope 3

Der Scope 3 enthält vorgelagerte Emissionen des Energiesystems (Scope 3. Kat 3) und von Single-Tenants direkt eingekaufte Energie (Scope 3. Kat 13); ohne Elektrizität der Mietflächen (Mieterstrom).

⁹) SIA 380 Grundlagen für energetische Berechnungen von Gebäuden

¹⁰) REIDA CO₂-Benchmark Methodische Grundlagen, 2022 (https://www.reida.ch/images/REIDA_CO2_Benchmark_methodische_Grundlagen_2022.pdf)



Volketswil (ZH), Industriestrasse 22 | Verkehrswert: CHF 46 Mio. | Mietertrag [SOLL]: CHF 3.2 Mio. | Mietfläche: 28'280 m² | Nutzung: Kommerz

Geschäftsgang

1. Januar bis 31. Dezember 2022

3.25%
Anlagerendite

3.01%
Cashflow-Rendite

0.52%
TER_{REF} GAV

0.73%
TER_{REF} NAV

58 Mio. CHF
Gesamterfolg

2.54%
Diskontierungssatz

2'570 Mio. CHF
Gesamtfondsvermögen (GAV)

1'834 Mio. CHF
Nettofondsvermögen (NAV)

182 Mio. CHF
Mittelzufluss durch Kapitalerhöhungen

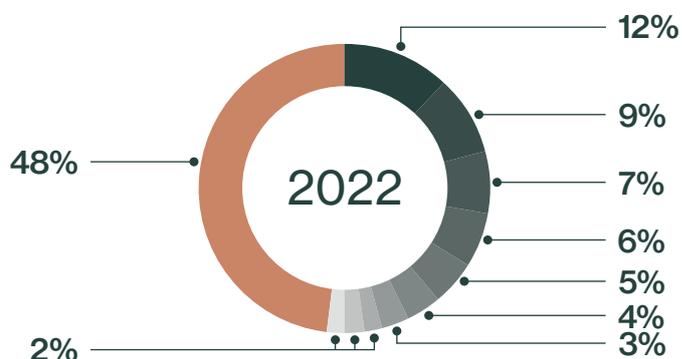
1'143 CHF
Inventarwert pro Anteil

188
Investoren

37
Neue Investoren

Anlegerstruktur

	31.12.2022	31.12.2021
■ 1	12%	13%
■ 2	9%	10%
■ 3	7%	7%
■ 4	6%	6%
■ 5	5%	5%
■ 6	4%	4%
■ 7	3%	4%
■ 8	2%	3%
■ 9	2%	3%
■ 10	2%	2%
■ Übrige	48%	43%

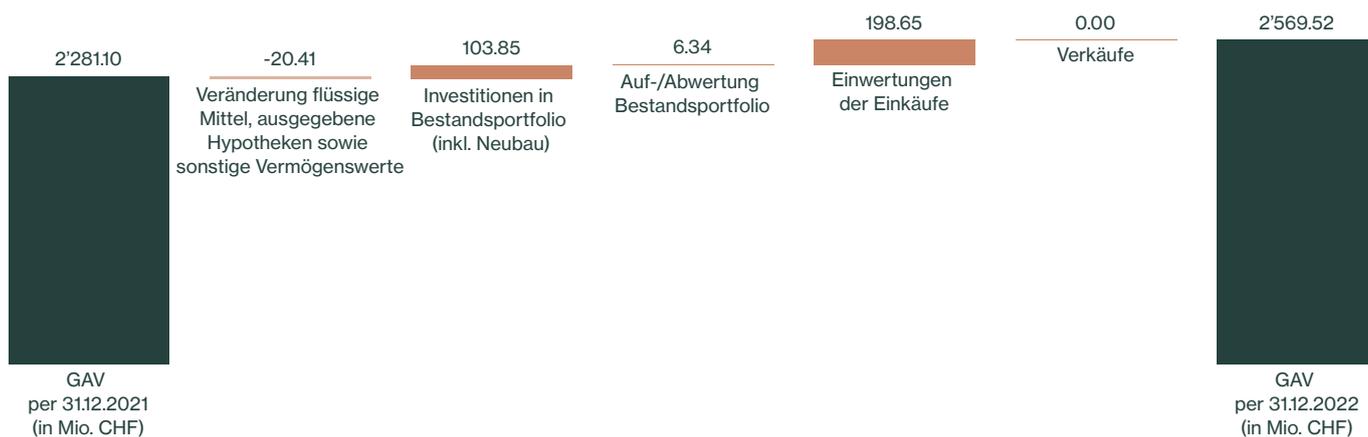


Emissionen und Anteilsbestand

	Anzahl Anteile	Inventarwert/ Anteil in CHF	NAV in Mio. CHF	Anzahl Anleger
Anfangsbestand: 31.12.2021	1'444'436	1'151.21	1'663	151
9. Kapitalerhöhung: 24.06.2022	144'443	1'157.00	165	30
10. Kapitalerhöhung: 16.12.2022	15'316	1'177.00	18	7
Endbestand: 31.12.2022*	1'604'195	1'143.32	1'834	188

* Zzgl. Gesamterfolg ohne Kapitalerhöhungen, abzgl. Ausschüttung

Mittelverwendung



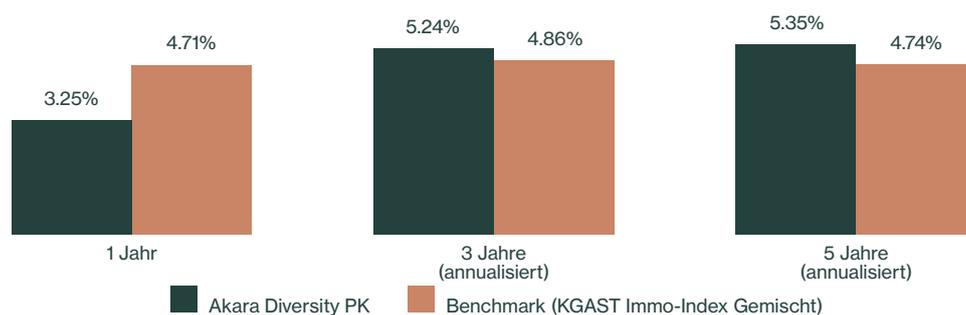
Rendite

	Gesamtportfolio 2022	Bestandesportfolio 2022 (Like for Like)
Bruttorendite der fertigen Bauten [SOLL]		
Durchschnitt	3.64%	3.72%

Diskontierungssatz

	Gesamtportfolio 2022	Bestandesportfolio 2022 (Like for Like)
Diskontierungssatz		
Durchschnitt	2.54%	2.57%

Anlagerendite vs. Benchmark



Kostenstruktur

	TER GAV 2022	TER NAV 2022
Zielspanne Peergroup	0.40%–0.60%	0.60%–0.80%
TER _{REF} Akara Diversity PK	0.52%	0.73%
TER _{ISA} Benchmark (KGAST Immo-Index Gemischt)	0.60%	0.71%



Carouge (GE), Route des Acacias 36 | Verkehrswert: CHF 46 Mio. | Mietertrag [SOLL]: CHF 1.1 Mio. | Mietfläche: 4'616 m² | Nutzung: Wohnen

Abschlusszahlen

Vermögensrechnung

Aktiven in CHF		31.12.2022	31.12.2021
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		8'877'791	7'221'187
Grundstücke			
Wohnbauten		1'284'932'000	1'062'883'000
davon im Baurecht		23'117'000	21'497'000
davon im Stockwerkeigentum		52'128'000	52'378'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften		644'054'000	633'198'000
davon im Baurecht		24'153'000	17'389'000
davon im Stockwerkeigentum		28'305'000	27'817'000
Gemischte Bauten		209'013'000	216'619'000
davon im Baurecht		0	0
davon im Stockwerkeigentum		0	0
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		387'601'000	304'062'000
davon im Baurecht abgegeben		0	0
Total Grundstücke		2'525'600'000	2'216'762'000
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen		11'971'561	11'220'000
Sonstige Vermögenswerte	[1]	23'070'633	45'893'406
Gesamtvermögen		2'569'519'985	2'281'096'593
Passiven in CHF		31.12.2022	31.12.2021
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		-483'616'250	-457'310'750
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	[2]	-41'540'444	-46'747'955
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		-525'156'694	-504'058'705
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		-162'723'000	-63'125'500
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	[3]	-6'063'737	-8'319'998
Total langfristige Verbindlichkeiten		-168'786'737	-71'445'498
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		1'875'576'554	1'705'592'391
Geschätzte Liquidationssteuern	[4]	-41'468'000	-42'742'000
Nettofondsvermögen		1'834'108'554	1'662'850'391

- [1] In den sonstigen Vermögenswerten sind, Forderungen gegenüber Mietern (TCHF 1'834, Vorjahr TCHF 1'786), Wertberichtigungen auf Forderungen (TCHF -869, Vorjahr TCHF -625), aktive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 4'215, Vorjahr TCHF 727), aktivierte Nebenkosten (TCHF 14'512, Vorjahr TCHF 13'755) und übrige Forderungen (TCHF 3'379, Vorjahr TCHF 2'765) enthalten. Im Vorjahr waren ebenfalls noch Anzahlungen für Käufe nach dem Bilanzstichtag von TCHF 27'485 enthalten.
- [2] Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Mietverträgen (TCHF 887, Vorjahr TCHF 1'181), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TCHF 1'088, Vorjahr TCHF 1'641), Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 1'139, Vorjahr TCHF 2'188), passive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 21'059, Vorjahr TCHF 27'622), aufgelaufene Akontozahlungen für Nebenkostenabrechnungen (TCHF 14'078, Vorjahr TCHF 13'400) und übrige Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen (TCHF 3'289, Vorjahr TCHF 714).
- [3] Die langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 6'064, Vorjahr TCHF 8'320).
- [4] Die geschätzten Liquidationssteuern belaufen sich auf TCHF 41'468 (Vorjahr TCHF 42'742).

Abschlusszahlen

Entwicklung der Anzahl Anteile	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	1'444'436	1'027'155
Ausgaben	159'759	417'281
Zurückgenommene Anteile	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	1'604'195	1'444'436
Anzahl gekündigte Anteile	0	0
Nettoinventarwert je Anteil (am Ende der Rechnungsperiode) in CHF		
Je Anteil	1'143.32	1'151.21
Veränderung des Nettofondsvermögens in CHF	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	1'662'850'391	1'150'220'401
Ausschüttung	–63'309'630	–38'066'364
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	176'913'921	451'811'003
Gesamterfolg	57'653'872	98'885'351
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungskonti	0	0
Pro Saldo Einlage/Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0	0
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	1'834'108'554	1'662'850'391
Informationen zur Bilanz in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Abschreibungskonti	0	0
Rückstellungskonti	0	0
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0	0

Erfolgsrechnung

Ertrag in CHF		01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
Negativzinsen		0	–2'055
Erträge der Bank- und Postguthaben		166	0
Mietzinseinnahmen		71'744'641	59'333'467
Aktivierte Bauzinsen		1'125'076	198'643
Erträge aus sonstigen Anlagen		0	0
Sonstige Erträge	[5]	1'901'693	3'695'972
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen		4'604'254	19'664'853
Total Ertrag		79'375'830	82'890'880
Aufwand in CHF		01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
Erhaltene Negativzinsen		139'189	105'735
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten		–2'351'364	–621'363
Sonstige Passivzinsen	[6]	–358'975	–167'227
Unterhalt und Reparaturen		–4'232'019	–4'301'560
Liegenschaftsverwaltung		0	0
Liegenschaftsaufwand		–4'329'804	–3'558'000
Steuern und Abgaben		–1'369'986	–692'525
Verwaltungsaufwand	[7]	0	0
Schätzungs- und Revisionsaufwand		–330'653	–223'406
Abschreibungen auf Grundstücken		0	0
Rückstellungen für künftige Reparaturen		0	0
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	[8]	–8'474'742	–6'618'467
die Depotbank		–846'015	–549'947
die Immobilienverwaltungen	[7]	–3'029'659	–2'425'930
Sonstige Aufwendungen	[9]	–706'600	–517'395
Ausrichtung laufender Ertrag bei der Rücknahme von Anteilen		0	0
Total Aufwand		–25'890'630	–19'570'085
Nettoertrag		53'485'201	63'320'795
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		–554'679	1'731'029
Realisierter Erfolg		52'930'521	65'051'824
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	[10]	4'723'351	33'833'527
Gesamterfolg		57'653'872	98'885'351

[5] In den sonstigen Erträgen sind die Nebenkostenpauschalen zu Gunsten des Fondsvermögens enthalten, die bei den Kapitalerhöhungen von Ende Juni und Dezember 2022 (TCHF 907, Vorjahr TCHF 2'355) erhoben wurden. Weiter sind unter dieser Position Darlehenszinsen (TCHF 205, Vorjahr TCHF 152), Einnahmen aus Weiterverrechnungen (TCHF 290, Vorjahr TCHF 198) und übrige Erträge (TCHF 500, Vorjahr TCHF 992) ausgewiesen.

[6] Die sonstigen Passivzinsen beinhalten die Baurechtszinsen (TCHF 349, Vorjahr TCHF 158) sowie übrige Passivzinsen (TCHF 10, Vorjahr TCHF 10).

[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 bzw. noch nicht erworbene Immobilien (TCHF 674, Vorjahr TCHF 483) und Rechtsberatungskosten (TCHF 33, Vorjahr TCHF 34) enthalten.

[10] Der nicht realisierte Kapitalgewinn ergibt sich aus der Nettoaufwertung der Immobilien (TCHF 6'084, Vorjahr TCHF 45'401) abzüglich der Bildung der latenten Liquidationssteuern (TCHF 1'361, Vorjahr TCHF 11'567).

Abschlusszahlen

Verwendung des Erfolgs in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Nettoertrag des Rechnungsjahres	53'485'201	63'320'795
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0	0
Vortrag des Vorjahres	6'856'846	6'845'681
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	60'342'047	70'166'476
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	55'344'728	63'309'630
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	4'997'319	6'856'846



Locarno (TI), Via Bartolomeo Varenna 20a et 20b, Via Alberto Franzoni 5 | Verkehrswert: CHF 45 Mio. | Mietertrag [SOLL]: CHF 1.7 Mio. | Mietfläche: 5490 m² | Nutzung: Wohnen

Anhang

Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2022

Zusammenfassung

Objektkategorie in CHF	Gestehungskosten		Verkehrswert		Bruttoertrag (Miertertrag IST)	
Wohnen	1'181'752'665	49.1%	1'284'932'000	50.9%	37'367'732	52.4%
- davon Baurecht	21'827'799		23'117'000		1'174'920	
- davon Stockwerkeigentum	48'557'510		52'128'000		2'179'857	
Kommerziell	645'748'673	26.9%	644'054'000	25.5%	26'913'311	37.7%
- davon Baurecht	23'982'219		24'153'000		1'842'053	
- davon Stockwerkeigentum	26'337'815		28'305'000		1'353'705	
Gemischte Nutzung	208'441'640	8.7%	209'013'000	8.3%	6'651'044	9.3%
Bauland (inkl. Abbruchobjekte/ angefangene Bauten)	368'753'749	15.3%	387'601'000	15.3%	423'296	0.6%
Total	2'404'696'728		2'525'600'000		71'355'382	

Kanton	Ort	Strasse	Eigentumsform*	Erwerbsdatum	Baujahr	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Grundstücksfläche m ²	Mietfläche** m ²	Mietertrag [SOLL]*** CHF	Mietzinsausfälle*** CHF	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST]) CHF	Lagerating	Objektrating
WOHNBAUTEN														
AG	Aarau	General Guisan-Strasse 31	AEG	03.04.2019	1963	26'477'016	29'517'000	5'112	4'883	1'004'332	25'285	979'047	4.09	3.87
AG	Baden	Mellingerstrasse 142+144	AEG	30.06.2020	1960	10'653'888	11'631'000	2'176	1'968	425'204	1'609	423'595	4.10	3.60
AG	Birmenstorf	Chileweg 2-6	AEG	05.11.2019	1972	7'995'350	8'700'000	2'971	1'839	363'417	4'410	359'007	3.72	3.73
AG	Brugg	Hafnerweg 6	AEG	02.08.2017	1966	12'833'473	13'268'000	2'458	2'169	473'490	24'251	449'239	3.60	4.03
AG	Lenzburg	Kirchgasse 4/Oberer Scheunenweg 8	AEG	15.12.2016	2017	2'728'941	3'044'000	115	501	114'471	-6'906	121'377	4.32	3.96
AG	Neuenhof	Kappelstrasse 3+5	AEG	15.11.2019	1961	7'726'361	7'476'000	1'564	1'028	261'348	3'713	257'635	3.25	4.01
AG	Spreitenbach	Willestrasse 5+7	STWE	27.11.2017	2014	19'556'085	22'311'000	3'037	3'348	850'425	6'670	843'755	3.50	4.12
AG	Suhr	Roggenweg 6-12	AEG	28.06.2022	1967	12'283'444	12'151'000	5'388	2'608	157'829	1'915	155'914	3.59	3.32
AG	Wettingen	Landstrasse 154+156	AEG	02.04.2020	1953	6'682'669	7'049'000	1'071	896	242'758	30'561	212'197	3.99	3.78
AG	Wildeggen	Bruggerstrasse 9a+9g	STWE	02.02.2021	1989	21'101'653	21'165'000	10'560	6'002	1'080'337	97'092	983'244	3.29	3.57
BE	Bern	Elfenauweg 29	AEG	01.04.2022	1948	6'449'838	6'671'000	975	684	134'066	-	134'066	4.38	3.67
BE	Liebefeld	Könizstrasse 190+192	AEG	01.11.2017	1951	6'208'441	6'851'000	2'432	1'508	290'122	9'488	280'634	4.11	2.94
BE	Liebefeld	Könizstrasse 213	AEG	01.11.2017	1937	1'929'185	1'952'000	716	364	81'406	322	81'084	4.11	2.81
BE	Niederwangen b. Bern	Brüggbühlstrasse 70-76	STWE	01.11.2017	1991	7'899'772	8'652'000	3'975	1'902	375'939	23'081	352'858	4.29	3.45
BE	Spiez	Simmentalstrasse 17	AEG	28.12.2016	1955	3'898'869	4'389'000	1'483	1'124	201'871	1'102	200'769	3.51	3.29
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 26	AEG	30.01.2017	2021	8'411'899	7'839'000	2'000	1'210	313'850	4'765	309'085	3.27	4.16
BL	Binningen	Hauptstrasse 116	AEG	09.02.2021	1953	6'306'040	6'615'000	406	1'010	228'384	59'888	168'496	4.11	2.86
BL	Birsfelden	Baumgartenweg 5-10	AEG	03.01.2022	1959	27'892'830	27'743'000	3'608	3'301	866'777	92'165	774'612	4.00	3.48
BS	Basel	Dornacherstrasse 117+119	AEG	27.11.2019	1973	14'394'557	15'447'000	721	1'756	422'856	1'686	421'170	4.20	3.44
BS	Basel	Eisenbahnweg 10	AEG	15.04.2021	1934	4'536'250	4'549'000	383	697	158'548	50'270	108'278	4.57	3.15
BS	Basel	Güterstrasse 79	AEG	06.10.2020	1976	10'690'269	11'252'000	415	1'156	353'650	20'020	333'631	4.37	3.61
BS	Basel	Hegenheimerstrasse 131	AEG	15.04.2021	1925	2'820'412	2'783'000	157	393	88'896	-42	88'938	4.22	3.35
BS	Basel	In den Ziegelhöfen 149	AEG	30.12.2019	1943	4'404'832	4'561'000	582	615	94'516	127	94'389	4.39	3.79
BS	Basel	Lothringerstrasse 80+82	AEG	01.11.2021	1959	7'983'898	7'893'000	567	1'356	246'927	15'513	231'414	4.56	2.98
BS	Basel	Riehenring 147	AEG	01.09.2017	1966	8'329'552	11'961'000	374	1'191	380'713	34'567	346'146	4.39	4.46
BS	Riehen	Lörracherstrasse 68/Friedhofweg 1+3	AEG	02.09.2019	1961	16'005'174	16'806'000	996	2'592	581'180	14'592	566'588	3.70	3.60
GE	Bernex	Chemin Sous-le-Têt 20-26	AEG	30.05.2018	1970	22'515'140	26'919'000	4'492	2'911	957'945	59'590	898'355	3.92	3.88
GE	Carouge	Route des Acacias 36	AEG	09.10.2018	1963	36'840'000	45'563'000	1'110	4'616	1'103'705	-28'151	1'131'855	4.27	3.77
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 22	AEG	24.03.2022	1890	17'255'687	17'490'000	301	1'388	334'017	20'480	313'537	4.55	3.95
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 33	AEG	30.05.2018	1945	19'786'970	23'179'000	422	1'795	622'178	18'138	604'039	4.39	3.85
GE	Genf	Rue Charles-Giron 1	AEG	06.12.2021	1910	17'247'047	18'416'000	352	1'432	470'677	1'782	468'895	4.64	3.94
GE	Genf	Rue Charles-Giron 8	AEG	11.04.2017	1915	10'818'594	12'121'000	438	1'256	346'527	19'538	326'989	4.81	3.32
GE	Genf	Rue de Carouge 89	AEG	30.05.2018	1919	14'406'019	17'196'000	282	1'326	425'008	6'731	418'277	4.36	3.88
GE	Genf	Rue des Eaux-Vives 110+112	AEG	04.04.2019	1981	24'739'799	27'153'000	303	2'017	802'973	13'615	789'358	4.59	3.46
GE	Genf	Rue du Clos 3/Rue de l'Indiennerie 3	AEG	30.05.2018	1960	15'394'377	17'583'000	686	1'301	514'633	3'207	511'426	4.65	4.13
GE	Genf	Rue du Prieuré 37	AEG	30.05.2018	1919	14'534'304	17'987'000	396	1'354	464'407	24'465	439'943	4.48	3.42
GE	Genf	Rue Henri-Veyrassat 10	AEG	31.05.2022	1930	14'275'275	14'309'000	223	1'106	213'738	55	213'683	4.48	3.91
GE	Genf	Rue Schaub 9	AEG	03.12.2020	1900	10'525'404	10'530'000	229	1'004	307'107	18'872	288'235	4.64	3.16
GE	Meyrin	Rue de la Prulay 39+45	AEG	26.03.2019	1961	38'163'674	50'131'000	927	5'530	1'641'673	8'829	1'632'845	3.96	3.23
GR	Chur	Kasernenstrasse 129+131	AEG	18.12.2020	1959	6'417'079	6'573'000	1'644	1'595	250'738	15'430	235'308	4.18	3.51
GR	Chur	Ringstrasse 103-107	AEG	21.10.2021	1959	9'089'737	8'926'000	3'037	1'749	376'689	289	376'400	4.18	3.15
LU	Dagmersellen	Lindengarten 7	AEG	01.12.2019	2017	8'162'422	8'714'000	464	1'342	315'269	2'827	312'442	3.47	4.54
LU	Luzern	Grünauring 19	AEG	13.09.2019	1974	5'229'921	5'413'000	1'240	855	253'188	20'877	232'311	3.92	3.72
LU	Luzern	Rosenbergweg 4+6	AEG	14.05.2019	1986	7'635'455	8'226'000	3'222	1'341	278'550	910	277'640	4.27	3.36
LU	Luzern	Sagenmattstrasse 20+20a	AEG	05.08.2019	1943	8'041'798	9'149'000	1'278	1'092	294'867	18'046	276'821	4.27	3.48
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue des Crêtets 116+118	AEG	30.05.2018	1967	7'245'217	7'422'000	3'558	2'840	483'594	69'930	413'664	3.55	3.03
SG	St. Gallen	Oberstrasse 79+81	AEG	06.04.2017	1920	3'589'803	3'828'000	635	666	150'954	4'339	146'615	4.08	3.88
SO	Grenchen	Haldenstrasse 50-54	AEG	06.10.2017	2015	8'416'366	8'969'000	1'816	1'558	326'641	3'661	322'980	3.62	4.15
SO	Solothurn	Erlenweg 30+32	AEG	01.11.2017	1951	3'052'980	3'372'000	1'904	786	142'530	118	142'412	3.90	3.02
SO	Wangen	Bahnhofplatz 3a-d	AEG	16.05.2017	2019	17'385'986	18'867'000	5'224	3'248	772'061	34'418	737'643	3.16	4.30
TG	Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 10-16	AEG	30.03.2021	1960	16'791'495	17'443'000	2'960	2'803	650'260	-1'320	651'580	4.17	4.00

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

** Per Fertigstellung der Bauten

*** Nicht annualisiert

Anhang

Kanton	Ort	Strasse	Eigentumsform*	Erwerbsdatum	Baujahr	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Grundstücksfläche m²	Mietfläche** m²	Mietertrag [SOLL]*** CHF	Mietzinsausfälle*** CHF	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST]) CHF	Lagerating	Objektrating
		Via Bartolomeo Varenna 20a+20b/ Via Alberto Franzoni 5												
TI	Locarno	Via Alberto Franzoni 5	AEG	13.02.2019	2021	4'943'761	45'050'000	4'452	5'490	1'696'525	571'022	1'125'503	3.77	4.30
VD	Bex	Route d'Aigle 15a+b	AEG	16.08.2018	2018	9'451'147	10'642'000	3'292	1'489	423'553	22'917	400'635	3.33	4.46
VD	Bussigny	Route de Buyère 7	AEG	25.07.2022	1986	6'768'395	6'645'000	2'888	655	108'402	2'341	106'061	3.90	3.31
VD	Lausanne	Avenue du Mont Blanc 9+10	AEG	30.06.2020	1900	11'222'120	11'634'000	7'541	1'326	343'010	324	342'686	4.52	3.20
VD	Lausanne	Chemin de la Vulliette 18	AEG	31.03.2022	2018	11'307'540	11'237'000	1'984	774	240'220	15'843	224'377	4.53	4.48
VD	Morges	Avenue du Moulin 7+9	AEG	04.09.2020	1964	24'424'502	24'754'000	2'648	2'977	834'653	6'650	828'003	4.36	3.71
VD	Payerne	Route de la Vignette 3	AEG	04.12.2017	2017	6'059'396	6'132'000	434	1'017	241'810	-1'169	242'979	3.33	4.67
VD	Pully	Chemin du Montillier 1	AEG	01.07.2022	1960	13'151'826	13'159'000	1'280	1'288	183'024	701	182'323	4.44	3.31
VD	St-Sulpice	Rue du Centre 14	AEG	15.07.2022	2016	10'611'928	10'796'000	1'315	504	147'100	4'511	142'589	4.22	4.21
VS	Brig-Glis	Jesuitenweg 28-32	AEG/BR	26.03.2019	2021	21'827'799	23'117'000	6'969	4'497	1'194'280	19'360	1'174'920	3.63	4.16
VS	Martigny	Rue d'Aoste 9	AEG	01.06.2022	2019	10'368'905	10'193'000	307	1'463	212'800	5'181	207'619	3.58	4.45
ZG	Zug	Baarerstrasse 107	AEG	07.03.2019	1918	4'255'096	5'505'000	353	381	201'167	-	201'167	4.63	3.88
ZG	Zug	Lüssiweg 16	AEG	03.01.2018	1959	6'714'448	7'740'000	635	936	263'319	674	262'645	4.46	3.05
ZH	Buchs	Meierwiesenstrasse 54+56	AEG	23.12.2019	1982	8'218'530	9'213'000	2'522	1'252	275'576	12'983	262'593	3.37	3.44
ZH	Dietikon	Schöneggstrasse 149+151	AEG	04.12.2019	1962	6'280'688	6'476'000	1'420	1'103	242'063	-	242'063	3.73	2.66
ZH	Dübendorf	Kriesbachstrasse 67a	AEG	03.06.2022	1968	5'591'358	5'489'000	1'581	892	82'444	383	82'061	3.87	3.00
ZH	Effretikon	Rappenstrasse 2	AEG	11.05.2018	1962	4'450'669	5'510'000	1'301	868	187'690	947	186'743	3.55	3.55
ZH	Fehraltorf	Wermatswilerstrasse 20	AEG	13.07.2017	2022	17'680'687	21'471'000	3'865	2'523	381'660	1'888	379'772	3.60	4.16
ZH	Kloten	Schürbungertweg 8	AEG	28.06.2019	1960	3'686'904	4'264'000	901	564	137'134	127	137'007	3.90	2.71
ZH	Meilen	Seidengasse 50	AEG	01.11.2019	2006	12'153'608	13'553'000	2'183	1'512	396'720	1'054	395'666	4.39	4.24
ZH	Oberengstringen	Eggstrasse 38+40	AEG	30.07.2020	1971	6'568'869	7'289'000	2'451	712	230'604	2'000	228'604	3.77	3.18
ZH	Unterengstringen	Büelstrasse 30	AEG	02.07.2018	1971	13'651'766	14'824'000	4'455	2'083	533'168	36'737	496'431	3.55	3.28
ZH	Wädenswil	Holzmoosrütistrasse 44+46	AEG	15.12.2021	1973	23'773'888	24'755'000	5'109	2'475	700'385	22'412	677'973	4.07	3.60
ZH	Wallisellen	Friedenstrasse 6a+6b	AEG	30.07.2020	1961	7'120'819	7'549'000	1'547	894	243'828	5'020	238'808	4.11	3.11
ZH	Wetzikon	Baumgartenstrasse 22+24	AEG	29.04.2020	1959	9'286'378	9'344'000	1'424	826	317'759	10'956	306'803	4.17	4.04
ZH	Winterthur	Oberseenerstrasse 35	AEG	20.07.2021	1967	5'173'425	5'655'000	764	782	178'892	-651	179'543	4.32	3.26
ZH	Winterthur	Rosentalstrasse 72	AEG	08.03.2019	1961	4'848'743	6'233'000	737	592	186'440	28	186'412	4.60	4.15
ZH	Winterthur	Schlosstalstrasse 7+9	AEG	01.06.2022	1965	12'279'787	12'010'000	1'916	1'480	211'226	2'800	208'426	4.25	3.00
ZH	Winterthur	Sonnenblickstrasse 10+12+19+25	AEG	12.12.2018	1960	23'525'908	27'735'000	3'732	3'380	873'921	7'897	866'024	4.25	3.89
ZH	Winterthur	Sonnenblickstrasse 15+17	AEG	31.10.2019	1960	5'518'007	6'250'000	1'342	897	156'590	-116	156'706	4.25	2.73
ZH	Zürich	Albisriederstrasse 40	AEG	17.12.2020	1944	5'874'206	5'328'000	423	512	159'356	-136	159'492	4.30	3.02
ZH	Zürich	Albisstrasse 170	AEG	01.12.2019	1929	7'154'009	7'296'000	865	566	192'207	11'788	180'418	4.30	3.36
ZH	Zürich	Albisstrasse 86	AEG	28.06.2022	1895	5'372'662	5'354'000	153	352	61'200	-	61'200	4.63	2.63
ZH	Zürich	Arosastrasse 6+8	AEG	18.04.2019	1928	16'757'035	18'301'000	725	944	294'038	189	293'849	4.83	3.97
ZH	Zürich	Burstwiesenstrasse 78	AEG	01.11.2018	1966	5'822'916	8'222'000	516	616	203'650	-1'582	205'232	4.65	3.21
ZH	Zürich	Dienerstrasse 19	AEG	30.08.2021	1865	4'713'540	4'645'000	245	245	112'703	756	111'947	4.78	3.47
ZH	Zürich	Dörflistrasse 115	AEG	01.11.2018	1929	3'340'272	3'113'000	168	418	92'960	2'791	90'169	4.83	3.00
ZH	Zürich	Frohburgstrasse 303	AEG	18.04.2019	1968	7'524'365	8'226'000	570	480	289'750	-3'525	293'275	4.65	2.78
ZH	Zürich	Geissbergweg 21+25+27	AEG	30.07.2020	1963	26'287'674	24'855'000	2'976	1'841	625'965	24'539	601'426	4.83	3.69
ZH	Zürich	Gladbachstrasse 6+8	AEG	08.09.2021	1862	8'685'786	8'521'000	318	404	264'413	20'689	243'725	4.65	3.42
ZH	Zürich	Kanzleistrasse 107	AEG	14.07.2017	1899	10'785'156	14'227'000	368	918	384'798	39	384'759	4.63	3.96
ZH	Zürich	Rankstrasse 17	AEG	13.10.2020	1924	6'623'801	7'043'000	380	458	149'432	-15'524	164'956	4.48	2.71
ZH	Zürich	Rieterstrasse 49+51	AEG	19.12.2019	1978	23'299'409	25'552'000	1'084	1'248	500'880	69'158	431'722	4.65	3.31
ZH	Zürich	Schaffhauserstrasse 440	AEG	28.07.2017	1896	4'699'918	5'667'000	157	446	177'743	72	177'671	4.21	3.82
ZH	Zürich	Schaffhauserstrasse 488+490	AEG	20.06.2022	1938	14'992'538	14'568'000	1'141	1'028	153'095	2	153'093	4.48	3.90
ZH	Zürich	Seestrasse 324+324a	AEG	12.04.2019	1877	5'464'293	5'627'000	336	442	184'756	11'281	173'475	4.45	2.84
ZH	Zürich	Stüssistrasse 83	AEG	14.11.2016	1985	11'881'301	14'363'000	951	1'498	466'084	1'304	464'780	4.65	4.03
ZH	Zürich	Ueberlandstrasse 343+343a	AEG	17.12.2019	1960	14'892'447	15'307'000	1'078	1'616	468'878	-193	469'071	4.13	3.64
ZH	Zürich	Uetlibergstrasse 51	AEG	29.11.2021	1931	7'369'682	6'992'000	293	535	150'336	3	150'333	4.65	2.80
ZH	Zürich	Wehntalerstrasse 402+404	AEG	01.04.2022	1954	10'750'307	10'897'000	1'194	841	215'835	10'554	205'281	4.30	3.35
ZH	Zürich	Zurlindenstrasse 31	AEG	14.11.2019	1960	7'783'207	8'849'000	195	506	238'418	120	238'298	4.48	3.54
Zwischentotal: 102						1'181'752'665	1'284'932'000	176'869	154'558	39'105'695	1'737'963	37'367'732	4.15	3.68

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

** Per Fertigstellung der Bauten

*** Nicht annualisiert

Kanton	Ort	Strasse	Eigentumsform*	Erwerbsdatum	Baujahr	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Grundstücksfläche m ²	Mietfläche** m ²	Mietertrag [SOLL]*** CHF	Mietzinsausfälle*** CHF	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST]) CHF	Lagerating	Objektrating
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN														
AG	Oberentfelden	Ausserfeldstrasse 9	AEG/BR	01.12.2022	1987	5'640'386	5'726'000	5'845	3'364	25'588	–	25'588	3.05	3.14
AG	Rheinfelden	Theodorshofweg 16–20	AEG	25.06.2019	1979	23'338'555	25'852'000	13'235	4'580	1'400'900	25'149	1'375'751	3.64	3.88
BE	Bern	Laubeggstrasse 70	AEG	30.01.2017	1965	9'293'179	8'022'000	3'335	4'663	515'218	–13'340	528'558	4.03	3.50
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 11	AEG	30.01.2017	1994	42'015'565	37'464'000	15'202	27'253	2'916'891	833'124	2'083'767	3.51	4.17
BS	Basel	Freie Strasse 52	AEG	31.08.2020	1973	24'080'274	23'838'000	435	2'291	937'247	27'961	909'286	4.52	3.86
BS	Basel	Gerbergasse 44/Gerbergässchen 7	AEG	04.12.2020	1959	14'246'931	14'018'000	305	1'541	450'000	–7	450'007	4.44	3.55
BS	Basel	Peter Merian-Strasse 47	AEG	15.10.2019	1948	8'246'030	8'637'000	631	631	318'500	–7	318'507	4.42	4.68
BS	Basel	Sattelgasse 2	AEG	28.09.2018	1936	4'995'646	6'170'000	155	648	232'187	496	231'691	4.35	3.29
BS	Riehen	Schopfgässchen 8	AEG	13.06.2018	1968	8'442'678	8'479'000	1'984	1'224	450'036	26'867	423'169	3.41	3.27
ZG	Cham	Hinterbergstrasse 15+17	AEG	01.09.2021	1989	28'871'491	30'163'000	5'448	8'148	1'402'182	124'710	1'277'472	4.38	4.17
ZG	Cham	Riedstrasse 3+5	AEG	03.03.2021	1976	12'751'919	12'196'000	5'827	5'496	736'968	3'595	733'373	4.07	3.91
ZH	Dietikon	Limmatfeld-Strasse 20	AEG	15.12.2019	1984	10'845'598	11'614'000	3'941	4'451	630'663	92'354	538'309	3.78	4.25
ZH	Dübendorf	Stettbachstrasse 6	AEG	01.11.2017	1973	26'578'080	26'308'000	4'588	7'330	1'261'683	67'205	1'194'479	3.82	3.28
ZH	Egg	Gewerbstrasse 16–20	STWE	26.01.2018	1976	15'557'879	16'233'000	5'714	9'294	951'672	–	951'672	3.48	3.41
ZH	Nänikon	Stationsstrasse 57	AEG	01.11.2019	1992	5'476'310	5'374'000	1'658	1'227	336'060	7'047	329'013	3.58	3.96
ZH	Schlieren	Ilfangstrasse 9+11/Industriestrasse 19	AEG/BR	07.11.2016	1989	18'341'833	18'427'000	15'464	15'037	1'816'412	–53	1'816'465	3.96	3.91
ZH	Volketswil	Industriestrasse 22	AEG	27.06.2018	1981	55'126'956	45'733'000	5'765	28'280	3'223'854	222'196	3'001'658	3.53	3.52
ZH	Volketswil	Müllerenstrasse 5	AEG	27.06.2018	2016	8'680'995	11'600'000	5'617	2'002	448'548	–	448'548	3.67	3.90
ZH	Wädenswil	Rütihof 8–12	AEG	01.04.2020	2020	34'721'735	37'367'000	5'997	15'138	1'728'215	68'701	1'659'514	3.27	4.30
ZH	Wallisellen	Birkenweg 4/Oberwiesenstrasse 4	AEG	01.11.2016	1963	24'632'408	24'964'000	3'232	6'270	1'149'964	6'618	1'143'345	4.14	4.39
ZH	Wetzikon	Kastellstrasse 10+12	AEG	11.12.2019	1965	22'010'594	22'862'000	12'693	8'753	1'159'931	–	1'159'931	3.65	3.99
ZH	Winterthur	Auwiesenstrasse 1	AEG	04.10.2017	1970	11'421'213	12'598'000	4'463	5'194	670'634	–	670'634	4.06	3.97
ZH	Zürich	Bahnhofstrasse 69a	AEG	23.12.2021	1898	169'772'820	168'288'000	269	1'352	2'748'008	99'030	2'648'978	4.47	3.91
ZH	Zürich	Bernerstrasse Nord 202–210	AEG	11.07.2019	1977, 1976	25'090'078	25'478'000	6'231	8'820	1'390'759	29'336	1'361'424	4.55	3.34
ZH	Zürich	Hardturmstrasse 120	STWE	18.10.2019	1990	10'779'936	12'072'000	1'045	1'326	402'033	–	402'033	4.60	3.70
ZH	Zürich	Herostrasse 9	AEG	01.02.2018	1975	20'307'053	19'469'000	1'815	6'896	1'305'847	179'709	1'126'138	4.59	2.48
ZH	Zürich	Strehlgasse 5	AEG	02.09.2020	1900	4'482'532	5'102'000	53	137	134'000	30'000	104'000	4.40	3.25
Zwischentotal: 27						645'748'673	644'054'000	130'947	181'346	28'744'001	1'830'690	26'913'311	4.06	3.82
GEMISCHTE BAUTEN														
AG	Baden	Mellingerstrasse 138+140	AEG	30.11.2021	1961, 1969	9'648'452	9'295'000	2'350	3'791	541'872	2'301	539'571	4.16	2.63
AG	Rheinfelden	Obertorplatz 1+3	AEG	01.10.2019	1981	6'653'397	7'080'000	1'482	1'554	283'490	886	282'604	3.94	3.06
BL	Allschwil	Lindenstrasse 1	AEG	31.01.2022	1962	7'025'422	6'806'000	581	1'064	245'443	7'942	237'501	4.22	3.34
BL	Birsfelden	Hauptstrasse 28+30	AEG	03.08.2017	1972	43'418'084	44'172'000	3'067	6'373	1'629'201	224'262	1'404'939	3.69	4.40
BS	Basel	Feldbergstrasse 50/Klybeckstrasse 33	AEG	31.03.2021	1859	7'279'748	6'631'000	340	1'072	227'268	–1'103	228'372	4.29	3.36
BS	Basel	Inselstrasse 61+61a	AEG	02.07.2020	1925	4'494'443	4'624'000	515	1'091	163'536	–11	163'547	4.12	3.62
GE	Genf	Boulevard de la Cluse 20	AEG	30.05.2018	1919	14'247'857	14'203'000	284	1'160	423'776	19'021	404'755	4.10	3.86
GE	Genf	Rue de la Baillive 2	AEG	01.12.2021	1901	8'097'087	7'730'000	158	785	236'425	2'688	233'737	4.48	3.32
GE	Genf	Rue des Savoises 19	AEG	20.12.2019	1958	7'039'660	7'756'000	206	798	285'712	17'002	268'710	4.30	2.74
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 28–32	AEG	27.12.2017	1959	13'808'513	11'845'000	3'749	4'835	670'668	144'027	526'641	3.73	2.68
NE	Le Locle	Rue Henry-Grandjean 1	AEG	30.05.2018	1968	2'597'884	2'243'000	549	2'746	317'431	43'099	274'332	3.06	2.66
TI	Bellinzona	Via alla Moderna 1+3	AEG	11.05.2018	1950	8'179'927	7'460'000	1'328	2'584	358'385	180'217	178'168	3.85	3.34
VD	Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 1+3/Rue du Milieu 2+4	AEG	31.12.2021	1898	9'785'502	9'691'000	571	1'536	365'738	12'521	353'217	4.12	3.64
ZH	Adliswil	Albisstrasse 27	AEG	15.11.2019	1960	12'195'909	12'036'000	1'969	1'657	377'546	11'858	365'688	3.74	3.16
ZH	Winterthur	Obergasse 2a	AEG	01.11.2018	1968	7'478'139	9'239'000	339	1'042	357'002	–189	357'191	4.54	2.65
ZH	Zürich	Albisstrasse 9	AEG	07.02.2020	1927	10'395'070	11'032'000	308	1'085	286'665	30'205	256'460	4.41	3.65
ZH	Zürich	Müllerstrasse 57	AEG	18.01.2019	1893	9'227'425	11'030'000	183	557	11'309	5'775	5'534	4.61	3.57
ZH	Zürich	Rotbuchstrasse 66	AEG	11.11.2021	1911	12'409'981	12'175'000	381	921	256'469	–1'370	257'839	4.71	3.71
ZH	Zürich	Rotwandstrasse 51	AEG	20.12.2021	1879	6'032'307	5'954'000	249	530	133'795	–	133'795	4.79	3.02
ZH	Zürich	Sternenstrasse 21	AEG	20.10.2020	1920	8'426'832	8'011'000	232	681	176'289	–2'152	178'441	4.42	3.50
Zwischentotal: 20						208'441'640	209'013'000	18'841	35'862	7'348'022	696'978	6'651'044	4.11	3.52

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

** Per Fertigstellung der Bauten

*** Nicht annualisiert

Anhang

Kanton	Ort	Strasse	Eigentums- form*	Erwerbs- datum	Baujahr	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrs- wert CHF	Grundstücks- fläche m ²	Mietfläche** m ²	Mietertrag [SOLL]** CHF	Mietzins- ausfälle*** CHF	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST]) CHF	Lagerating	Objektrating
BAULAND, EINSCHLIESSLICH ABRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN														
AG	Baden	Brown Boveri Platz 4	AEG	04.02.2019	2023	100'171'390	104'464'000	3'360	11'707	-	-	-	4.08	4.30
TI	Paradiso	Riva Paradiso 18	AEG	01.02.2018	2023	20'540'179	18'382'000	756	2'283	-	-	-	3.57	4.14
ZH	Höri	Altmannsteinstrasse 30-34/ Wehntalerstrasse 8+10	AEG	07.02.2017	1972	6'187'250	5'434'000	5'544	6'090	802'931	578'760	224'171	3.06	1.72
ZH	Uitikon	Leuengasse 26-36	AEG	02.07.2018	2024	99'789'056	108'850'000	19'303	16'117	-	-	-	4.18	4.58
ZH	Wetzikon	Pestalozzistrasse/Kantonsschulstrasse	AEG	01.11.2017	2026	11'946'714	12'782'000	4'314	5'859	-	-	-	3.80	4.29
ZH	Zürich	Albisriederstrasse 166	AEG	13.12.2017	2024	6'174'643	12'622'000	799	1'250	200'405	992	199'412	4.38	2.53
ZH	Zürich	Moosstrasse 39	AEG	13.12.2022	2024	7'397'534	7'403'000	1'108	1'345	-	-	-	4.48	4.50
ZH	Zürich	Oberwiesenstrasse 63	AEG	22.12.2020	2023	3'446'015	3'584'000	508	507	-	-	-	4.65	3.93
ZH	Zürich	Seebahnstrasse 141	AEG	05.05.2017	1895, 2024	3'833'961	4'510'000	184	500	-	-	-	4.48	4.10
ZH	Zürich	Soodstrasse 90	AEG	02.04.2019	2022	16'869'252	18'033'000	2'069	2'410	-	288	-288	4.30	4.46
ZH	Zürich	Winterthurerstrasse 703/ Ueberlandstrasse 370	AEG/STWE	01.07.2021	2027	92'397'757	91'537'000	9'682	15'689	-	-	-	4.28	4.17
Zwischentotal: 11						368'753'749	387'601'000	47'627	63'756	1'003'336	580'040	423'296	4.15	4.25
Total: 160						2'404'696'728	2'525'600'000	374'284	435'520	76'201'054	4'845'672	71'355'382	4.11	3.78

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

** Per Fertigstellung der Bauten

*** Nicht annualisiert

Anlagen

	31.12.2022	31.12.2021
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. a.	0	0
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund vom am Markt beobachtbaren Parametern; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. b.	0	0
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. c.	2'525'600'000	2'216'762'000
Total Anlagen	2'525'600'000	2'216'762'000

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Käufe

Kanton	Ort	Strasse	Nutzung	Eigentumsübertragung	Verkehrswert in CHF
BL	Birsfelden	Baumgartenweg 5-10	Wohnen	03.01.2022	27'743'000
BL	Allschwil	Lindenstrasse 1	Gemischt	31.01.2022	6'806'000
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 22	Wohnen	24.03.2022	17'490'000
BE	Bern	Elfenauweg 29	Wohnen	28.03.2022	6'671'000
VD	Lausanne	Chemin de la Vulliette 18	Wohnen	31.03.2022	11'237'000
ZH	Zürich	Wehntalerstrasse 402 + 404	Wohnen	01.04.2022	10'897'000
GE	Genf	Rue Henri-Veyrassat 10	Wohnen	31.05.2022	14'309'000
VS	Martigny	Rue d'Aoste 9	Wohnen	01.06.2022	10'193'000
ZH	Dübendorf	Kriesbachstrasse 67a	Wohnen	03.06.2022	5'489'000
ZH	Winterthur	Schlosstalstrasse 7 + 9	Wohnen	07.06.2022	12'010'000
ZH	Zürich	Schaffhauserstrasse 488 + 490	Wohnen	20.06.2022	14'568'000
AG	Suhr	Roggenweg 6-12	Wohnen	28.06.2022	12'151'000
ZH	Zürich	Albisstrasse 86	Wohnen	28.06.2022	5'354'000
VD	Pully	Chemin du Montillier 1	Wohnen	01.07.2022	13'159'000
VD	Saint-Sulpice	Rue du Centre 14	Wohnen	15.07.2022	10'796'000
VD	Bussigny	Route de Buyère 7	Wohnen	25.07.2022	6'645'000
AG	Oberentfelden	Ausserfeldstrasse 9	Gemischt	07.12.2022	5'726'000
ZH	Zürich	Moosstrasse 39	Bauland	13.12.2022	7'403'000
Total: 18 Objekte					198'647'000

Verkäufe

	Verkaufspreis in CHF
Keine	---
Total	0

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5 %

Anteil in %

Keine	---
Total	---

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag per 31.12.2022

Zahlungsverpflichtungen

Art der Verpflichtung	Nutzung	Eigentums- übertragung	Investition (prognostiziert) in CHF
Zahlungsverpflichtungen für Grundstückskäufe			
Yverdon-les-Bains (VD), Rue du Lac 1 + 3/Rue du Milieu 2 + 4	Gemischt	31.12.2021	550'000
Winterthur (ZH), Schlosstalstrasse 7 + 9	Wohnen	07.06.2022	300'000
Frauenfeld (TG), Zürcherstrasse 305*	Gemischt	03.01.2023	11'233'186
Wil (SG), Bahnhofstrasse 40*	Kommerz	03.01.2023	17'533'829
Total Grundstückskäufe			29'617'015
Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften			
Gesamtbetrag			126'586'457
Zahlungsverpflichtungen aus Mietverträgen			
Gesamtbetrag			450'000
Total Zahlungsverpflichtungen			156'653'472

* Bewilligte Transaktion unter Nahestehenden

Gewährte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Zurückgeführte Hypotheken				
Keine				---
Total zurückgeführte Hypotheken				0
Gewährte Hypotheken				
Finanzierung Kauf	Grundpfand	14.12.2020–31.12.2023	1.53%	5'300'000
Finanzierung Kauf	Grundpfand	14.12.2020–31.12.2023	2.50%	3'300'000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	19.01.2021–31.12.2023	2.50%	390'000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	08.03.2021–31.12.2023	2.50%	50'000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	25.06.2021–31.12.2023	2.50%	30'000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	03.08.2021–31.12.2023	2.50%	30'000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	30.09.2021–31.12.2023	2.50%	25'000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	22.11.2021–31.12.2023	2.50%	35'000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	07.12.2021–31.12.2023	1.53%	890'000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	07.12.2021–31.12.2023	2.50%	1'110'000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	27.12.2021–31.12.2023	2.50%	60'000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	31.01.2022–31.12.2023	2.50%	10'000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	23.02.2022–31.12.2023	2.50%	35'000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	07.03.2022–31.12.2023	2.50%	70'000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	31.03.2022–31.12.2023	2.50%	42'823
Finanzierung Projekt	Grundpfand	30.05.2022–31.12.2023	2.50%	30'000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	07.06.2022–31.12.2023	2.50%	30'000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	30.06.2022–31.12.2023	2.50%	43'676
Finanzierung Projekt	Grundpfand	18.07.2022–31.12.2023	2.50%	10'000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	02.08.2022–31.12.2023	2.50%	100'000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	29.08.2022–31.12.2023	2.50%	30'000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	19.09.2022–31.12.2023	2.50%	71'701
Finanzierung Projekt	Grundpfand	10.10.2022–31.12.2023	1.53%	10'000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	24.10.2022–31.12.2023	1.53%	20'000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	31.10.2022–31.12.2023	1.53%	30'000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	05.12.2022–31.12.2023	1.53%	130'000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	19.12.2022–31.12.2023	1.53%	30'000
Finanzierung Projekt	Grundpfand	31.12.2022–31.12.2023	1.53%	58'361
Total gewährte Hypotheken				11'971'561

Anteile an anderen Immobilienfonds / Immobilieninvestmentgesellschaften / -Zertifikate

Anteile in CHF

Keine	---
Total	0

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 Stimmen/Kapital	Aktien-/ Stammkapital in CHF
BS	Schopfgässchen Immobilien AG (CHE-102.998.629) Schopfgässchen 8, 4125 Riehen	100%/100%	50'000
GE	COJEST SA* (CHE-101.006.448) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	100%/100%	100'000
GE	ESDEF SA** (CHE-105.911.211) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	100%/100%	50'000
GE	PATRIMONIAL SUISSE SA (CHE-114.090.228) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	100%/100%	100'000
GE	Relevisionen SA (CHE-109.880.578) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	100%/100%	100'000
GE	ROCKGEST SA* (CHE-102.691.875) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	100%/100%	50'000
GE	SP 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	---	---

* Gesellschaften sind indirekt gehalten über die Holdinggesellschaft PATRIMONIAL SUISSE SA.

** Liquidation wurde an der Generalversammlung vom 13.09.2022 beschlossen.

*** 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 in CHF
Zurückgeführte Hypotheken				
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	14.11.2019–31.01.2022	1.05%	2'892'000
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.10.2020–31.03.2022	1.20%	27'500
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	06.12.2021–31.03.2022	3.97%	4'375
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	10.12.2021–10.06.2022	–0.08% bis –0.04%	78'630'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	23.12.2021–10.06.2022	–0.08% bis –0.04%	168'170'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	25.05.2021–24.06.2022	–0.06% bis –0.01%	20'630'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.07.2021–24.06.2022	–0.06% bis –0.01%	14'850'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Keine	14.12.2021–24.06.2022	0.00%	15'400'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.12.2021–24.06.2022	–0.06% bis –0.01%	13'000'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	22.12.2021–24.06.2022	–0.10% bis –0.03%	5'950'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	22.12.2021–24.06.2022	–0.06% bis –0.01%	27'000'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	23.12.2021–24.06.2022	–0.10% bis –0.03%	26'400'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.01.2022–24.06.2022	–0.07% bis 0.02%	23'500'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.05.2022–24.06.2022	0.05%	15'000'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.05.2022–24.06.2022	0.05%	13'300'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	01.06.2022–24.06.2022	0.05%	10'000'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	03.06.2022–24.06.2022	0.05%	5'400'000
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.10.2020–30.06.2022	1.20%	27'500
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	06.12.2021–30.06.2022	3.97%	4'375
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.06.2022–14.07.2022	0.05%	7'500'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.06.2022–14.07.2022	0.05%	7'000'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	24.06.2022–25.07.2022	0.35%	6'790'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	01.07.2022–02.08.2022	0.34%	13'000'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.06.2022–29.08.2022	0.40%	5'300'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	10.12.2021–31.08.2022	–0.10% bis +0.30%	29'130'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.12.2021–31.08.2022	–0.10% bis +0.30%	13'800'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.01.2022–31.08.2022	–0.10% bis +0.30%	12'000'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	22.02.2022–31.08.2022	–0.10% bis +0.30%	1'000'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	24.02.2022–31.08.2022	–0.10% bis +0.30%	1'000'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.02.2022–31.08.2022	–0.10% bis +0.30%	4'000'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	21.03.2022–31.08.2022	–0.10% bis +0.30%	2'500'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	24.03.2022–31.08.2022	–0.10% bis +0.30%	17'000'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.03.2022–31.08.2022	–0.10% bis +0.30%	11'200'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	04.04.2022–31.08.2022	–0.10% bis +0.30%	10'380'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	25.04.2022–31.08.2022	–0.10% bis +0.30%	5'000'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	02.05.2022–31.08.2022	–0.10% bis +0.30%	1'000'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	02.05.2022–31.08.2022	–0.03% bis +0.30%	2'000'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	07.06.2022–31.08.2022	–0.03% bis +0.30%	11'700'000
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.10.2020–30.09.2022	1.20%	27'500
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	06.12.2021–30.09.2022	3.97%	4'375
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	24.06.2022–16.12.2022	0.28% bis 0.85%	30'730'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	01.09.2022–16.12.2022	0.35% bis 0.85%	12'100'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	17.10.2022–16.12.2022	0.81%	2'000'000
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.10.2020–31.12.2022	1.20%	27'500
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	04.02.2021–31.12.2022	1.90%	750'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	01.06.2021–31.12.2022	0.00%	877'500
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	06.12.2021–31.12.2022	3.97%	4'375
Total zurückgeführte Hypotheken				648'007'000

Anhang

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Kurzfristige Hypotheken (<1 Jahr)				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.11.2022–13.01.2023	0.96%	170'300'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.11.2022–13.01.2022	1.02%	3'000'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	21.11.2022–20.01.2023	1.07%	2'000'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.11.2022–30.01.2023	1.06%	3'000'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.11.2022–30.01.2023	1.06%	19'000'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	16.12.2022–16.02.2023	1.22%	56'560'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.08.2022–28.02.2023	0.65%	50'000'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.11.2022–28.02.2023	1.19%	2'200'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	05.12.2022–06.03.2023	1.16%	22'500'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	09.12.2022–08.03.2023	1.18%	5'400'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.12.2022–13.03.2023	1.27%	6'950'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	16.12.2022–16.03.2023	1.25%	27'830'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.11.2019–31.03.2023	1.07%	19'081'250
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.08.2022–31.05.2023	0.75%	50'000'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.08.2022–31.08.2023	0.85%	5'300'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.08.2022–31.08.2023	0.85%	40'070'000
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.01.2019–30.09.2023	2.20%	325'000
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	04.02.2021–30.11.2023	0.95%	100'000
Total kurzfristige Hypotheken				483'616'250
Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)				
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	04.02.2021–31.03.2025	1.75%	28'000
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	04.02.2021–31.12.2025	1.00%	750'000
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.10.2020–31.10.2026	1.20%	5'280'000
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.04.2012–31.03.2027	2.65%	900'000
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	02.12.2019–16.04.2027	0.93%	1'000'000
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	06.12.2021–23.07.2027	3.97%	2'595'000
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	06.12.2021–23.07.2027	3.97%	450'000
Total langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)				11'003'000
Langfristige Hypotheken (>5 Jahre)				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	1'700'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	8'400'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	1'250'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	5'800'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	15'550'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	2'400'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	4'750'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	3'530'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	970'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	5'650'000
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	30.06.2020–30.06.2030	0.92%	1'530'000
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	31.10.2020–31.10.2030	0.92%	190'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	10.06.2022–01.04.2031	0.59%	100'000'000
Total langfristige Hypotheken (>5 Jahre)				151'720'000
Total Hypotheken				646'339'250

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 (bis 31.07.2022)	3.00%	3.00%	Baukosten
Bautreuhand, Baumanagement und Entwicklung (ab 01.08.2022)*	9.00%	3.30%	Baukosten
Ankaufschädigung	2.00%	1.00%	Kaufpreis
Verkaufschädigung	2.00%	n/a	Verkaufspreis
Vergütungen an Dritte			
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05%	0.04%	Nettoinventarwert der Anteile
Ausschüttungskommission Depotbank	0.50%	0.25%	Bruttobetrag der Ausschüttung
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00%	3.87%	Bruttomietzeinnahmen

* Neue Honorarregelung gemäss angepassten Fondvertrag: Neu max. 9% der Baukosten für Bauleistungen der Fondsleitung, da alle Bauleistungen (Entwicklung, Bautreuhand und Baumanagement) aktuell durch die Fondsleitung (Swiss Prime Site Solutions AG) erbracht werden; vorher wurde nur Bautreuhand durch die Fondsleitung (Akara Funds AG) erbracht, während Entwicklung und Baumanagement durch die Akara Real Estate Management AG erfolgten.

Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Angaben über Angelegenheiten von bes. wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Änderungen Fondsvertrag

Der geltende Fondsvertrag des Akara Diversity PK mit Anhang ist per 9. August 2022 in Kraft getreten und auf www.swissfunddata.ch publiziert. Dieser ersetzt den Fondsvertrag vom 1. Mai 2020. Die Anpassung des Fondsvertrags wurde am 14. Juni/8. Juli 2022 auf www.swissfunddata.ch publiziert.

Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig und/oder angedroht.

Gesetzesauslegung

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

Fondsleitung und Depotbank

Während der Berichtsperiode, per 9. August 2022, erfolgte der Wechsel der Fondsleitung von der Akara Funds AG zur Swiss Prime Site Solutions AG. Dies als Folge des Verkaufs der Akara-Gruppe an die Swiss Prime Site Solutions AG und im Rahmen der Fusion der Akara Funds AG in die Swiss Prime Site Solutions AG. Betreffend die Depotbank erfolgte aufgrund der Fusion von Akara mit Swiss Prime Site Solutions keine Änderung.

Geschäftsführende Personen

Seit dem 9. August 2022 und dem Wechsel der Fondsleitung von der Akara Funds AG zur Swiss Prime Site Solutions AG sind innerhalb von Letzterer folgende Personen für die Geschäftsleitung zuständig:

- Anastasius Tschopp, CEO
- Philippe Brändle, CFO
- Reto Felder, CIO (SPA Immobilien Schweiz)
- Patrick Mandlehr, CIO (Diversity)
- Jerome Pluznik, Head Legal & Compliance

Innerhalb der Fondsleitung amten mit Bezug auf den Akara Diversity PK Patrick Mandlehr als CIO, Markus Beglinger als Leiter Bewirtschaftung, Jürg Bläuer als Leiter Portfoliomanagement, Rubina Insam als Leiterin Akquisition, Tobias Langeneke als Leiter Bautreuhand, Severin Oswald als Leiter Entwicklung und Christian Ulrich als Leiter Realisierung. Der Vertrieb wird durch Fabian Linke geführt.

Bei der Depotbank gab es keine Veränderungen betreffend die geschäftsführenden Personen.

Ereignisse nach Bilanzstichtag/Sonstiges

Aus Gründen der Good Corporate Governance soll innerhalb der Swiss Prime Site-Gruppe nach mehreren Jahren die konzernweite aktienrechtliche Revisionsstelle, KPMG AG, durch die PwC AG ersetzt werden. Der Wechsel bei den einzelnen Gruppengesellschaften erfolgt laufend während dem ersten Halbjahr 2023. Entsprechend wurde bei der Swiss Prime Site Solutions AG der Wechsel am 2. Februar 2023 vollzogen. Nicht betroffen von diesem Wechsel ist die aufsichtsrechtliche Prüfgesellschaft des Akara Diversity PK. Dieses Mandat verbleibt bei der KPMG AG.

Ukraine-Krise/Nachwirkungen COVID-19-Pandemie

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

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Während der Berichtsperiode hat die Fondsleitung für den Akara Diversity PK Kaufverträge für zwei Liegenschaften aus dem Portfolio der Swiss Prime Site Immobilien AG unterzeichnet. Die Übertragung der beiden Objekte ins Portfolio des Akara Diversity PK erfolgte Anfangs Januar 2023, nach Erhalt der Ausnahmegewilligung der FINMA für diese zwei Transaktionen unter Nahestehenden. Beide Transaktionen wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

Im Übrigen handelte es sich bei der Akara Real Estate Management AG, Zug, welche von der damaligen Fondsleitung, Akara Funds AG, 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 wurden, um eine nahestehende 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 resp. Ziff. 18 der Richtlinien für die Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland vom 2. April 2008, Stand per 13. September 2016). Als Folge der Fusion der Akara Funds AG bzw. der Akara Real Estate Management AG mit der Swiss Prime Site Solutions AG werden die erwähnten Aufträge seit dem 9. August 2022 innerhalb bzw. selbständig von der Fondsleitung ausgeführt.

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.



Birsfelden (BL), Hauptstrasse 28 und 30 | Verkehrswert: CHF 44 Mio. | Mietertrag [SOLL]: CHF 1.6 Mio. | Mietfläche: 6'373 m² | Nutzung: Gemischt

Bescheinigungen

Bericht des Bewerter



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

AKARA Swiss Diversity Property Fund PK
c/o Swiss Prime Site Solutions AG
Alpenstrasse 15
6300 Zug

13. März 2023

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2022

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Swiss Prime Site Solutions AG wurden sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Areal- und Entwicklungsliegenschaften des Swiss Diversity Property Fund PK durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31.12.2022 bewertet.

Bewertungsstandards und -grundlagen

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

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

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

Bewertungsmethodik

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

Der hierbei verwendete Diskontierungszinssatz reflektiert die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft und wird mittels Komponentenmethode festgelegt. Der Basisdiskontierungszinssatz bezieht sich auf die langfristige Renditeprognose für 10-jährige Bundesanleihen und wird um einen Zuschlag zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienpezifische Risiken werden pro Liegenschaft individuell berücksichtigt. Der Kapitalisierungszinssatz wird um das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr 11 adjustiert. Die langfristige Inflationsannahme wird hierbei mit 1.00% berücksichtigt.



Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 160 Objekte im Portfolio des Akara Swiss Diversity Property Fund PK. Im Berichtszeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 wurden 18 Liegenschaften akquiriert. Es wurde keine Liegenschaft verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertung wurden 20 Liegenschaften besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 31.12.2022 bei 2.54%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungssatz liegt per 31.12.2022 bei 2.61%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios Akara Swiss Diversity Property Fund PK per 31.12.2022 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 2'525'600'000 bewertet.

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
Akara Swiss Diversity Property Fund PK	160	2'525'600'000	2.54%	2.61%

Unabhängigkeit

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

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
Partner

Sebastian Zollinger

Sebastian Zollinger MRICS
Director

Bericht der Prüfgesellschaft



KPMG AG
Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
kpmg.ch

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

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung (Seiten 4-7 & Seiten 29-48) des Anlagefonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK - bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) - geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung des Anlagefonds für das am 31. Dezember 2021 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 21. April 2022 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

Sonstige Informationen

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

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



Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen
Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung 2022

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

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

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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



Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen
Prüfungsgesellschaft zur Jahresrechnung 2022

- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

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

KPMG AG

Jakub Pesek
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Michael Stamm
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 14. April 2023



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Swiss Prime Site Solutions AG

Alpenstrasse 15

CH-6300 Zug

Tel. +41 58 400 94 00

info@sps.swiss