



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

AKARA  
DIVERSITY PK

# Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30.06.2022

Akara Swiss Diversity  
Property Fund PK

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

## Motiv Deckblatt

### Leuen Waldegg, Uitikon (ZH)

Die mit SNBS-Gold- und SNBS-Platin-Label geplante und teilweise vorzertifizierte Neubausiedlung, welche über eine grosszügige Fernsicht verfügt, fördert mit begrünten Dächern die Biodiversität sowie mit Photovoltaikanlagen die Eigenstromproduktion und bietet an steuergünstiger Lage ruhigen Wohnraum, der stadtnah und überregional durch die Autobahn A3 gut vernetzt ist. Geplant sind mit Fertigstellung aller Arbeiten bis Ende drittes Quartal 2024 auf einer Grundstücksfläche von 19'303 m<sup>2</sup> 17 drei- und vierstöckige Mehrfamilienhäuser mit 207 Wohneinheiten. Die Vermarktung wurde Ende September 2022 aufgestartet und richtet sich an eine konstruktiv durchmischte Mieterschaft von Singles über Familien bis hin zu älteren Paaren: [www.lea-uitikon.ch](http://www.lea-uitikon.ch) / [www.leandro-uitikon.ch](http://www.leandro-uitikon.ch) / [www.leo-uitikon.ch](http://www.leo-uitikon.ch).

### 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](http://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

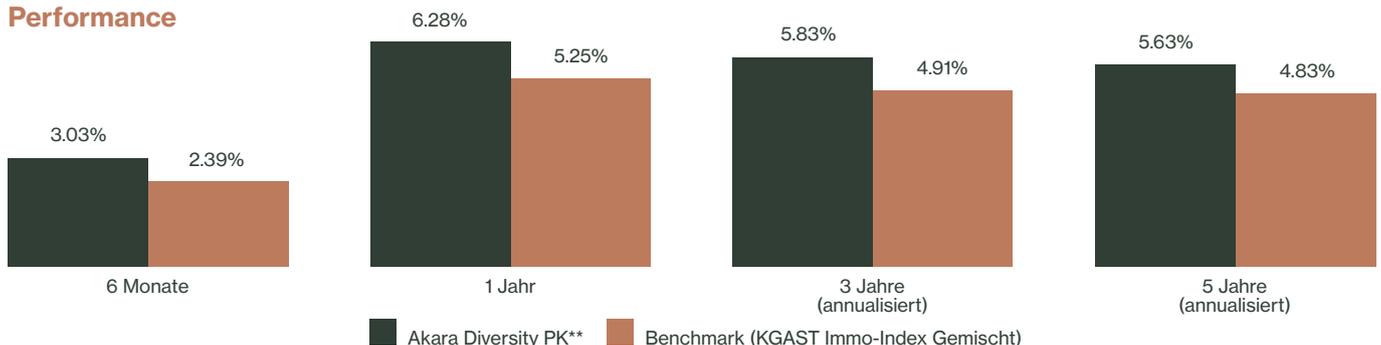
<b>04</b>	Wichtiges in Kürze
<b>05</b>	Organisation
<b>08</b>	Tätigkeitsbericht
<b>09</b>	Portfoliostruktur
<b>14</b>	Nachhaltigkeit
<b>16</b>	Geschäftsgang
<b>21</b>	Abschlusszahlen
<b>26</b>	Anhang
<b>27</b>	Inventar
<b>41</b>	Bescheinigungen

# Wichtigstes in Kürze

		01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
<b>Eckdaten</b>			
Ausgabe neuer Fondsanteile	Anzahl	144'443	128'394
Anteile im Umlauf	Anzahl	1'588'879	1'155'549
Inventarwert pro Anteil	CHF	1'126.23	1'104.23
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	1'103.71	1'082.15
Durchschnittlicher realer Diskontierungssatz	%	2.55	2.87
<b>Vermögensrechnung</b>			
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2'413'449'000	1'716'427'000
<b>Gesamtfondsvermögen (GAV)</b>	<b>CHF</b>	<b>2'454'822'220</b>	<b>1'754'835'275</b>
Fremdfinanzierungsquote	%	23.19	23.99
Fremdkapitalquote	%	27.10	27.29
Verzinsung des Fremdkapitals	%	0.34	0.13
Restlaufzeit des Fremdkapitals	Jahre	2.40	1.24
<b>Nettofondsvermögen (NAV)</b>	<b>CHF</b>	<b>1'789'448'901</b>	<b>1'275'987'659</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>			
Nettoertrag	CHF	27'403'951	23'852'063
Mietzinseinnahmen	CHF	34'477'076	28'321'247
Mietausfallrate	%	5.76	5.93
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	3.86	4.29
<b>Rendite und Performance</b>			
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	n/a
Ausschüttungsrendite	%	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	1.64	1.92
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	1.12	1.29
<b>Anlagerendite*</b>	<b>%</b>	<b>1.70</b>	<b>1.98</b>
davon Cashflowrendite	%	1.43	1.83
davon Wertänderungsrendite	%	0.27	0.15
Bruttorendite [SOLL] der fertigen Bauten	%	3.64	4.16
Nettorendite der fertigen Bauten	%	2.80	3.17
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	69.56	72.70
<b>Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER<sub>REF</sub> GAV)</b>	<b>%</b>	<b>0.53</b>	<b>0.56</b>
<b>Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER<sub>REF</sub> NAV)</b>	<b>%</b>	<b>0.73</b>	<b>0.75</b>

\* 2022: 38.6% Neubewertungsanteil des Portfolioverkehrswertes | 2021: 30.2% Neubewertungsanteil des Portfolioverkehrswertes

## Performance



\*\* Adjustierung der Index-Berechnung im März 2021, was rückwirkend seit Lancierung des Fonds zu leichten Abweichungen bei den Performance-Zahlen führte. Die kumulierte Performanceentwicklung seit Bestehen des Fonds erhöhte sich per 28.02.2021 um 0.35 Prozentpunkte. Die jeweils publizierten prognostizierten und die geprüften NAVs sind von dieser Anpassung nicht betroffen und bleiben daher unverändert.

# 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 i. v. m. Art. 4 Abs. 3–5 FIDLEG
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember

## Organisation

### Fondsleitung

Swiss Prime Site Solutions AG, Zug (bis 9.08.2022: Akara Funds AG, Zug)

### Verwaltung und Organe

#### Verwaltungsrat



**Peter Bänziger**  
Verwaltungsratspräsident  
(bis 9.08.2022)



**Dr. Dr. Urs Hausmann**  
Vizepräsident  
(bis 9.08.2022)



**Ingrid Deltenre**  
Mitglied  
(bis 9.08.2022)



**René Zahnd**  
Verwaltungsratspräsident



**Marcel Kucher**  
Verwaltungsratsmitglied



**Philippe Keller**  
Verwaltungsratsmitglied

## Organisation

### Operative Umsetzung



**Karl Theiler**  
CEO Akara Funds AG  
(bis 9.08.2022)



**Jonathan van Gelder**  
CIO Akara Funds AG  
(bis 9.08.2022)



**Anastasius Tschopp**  
CEO



**Jerome Pluznik**  
Head Legal & Compliance



**Cornelia von Weissenfluh**  
Finance & Risk Diversity



**Patrick Mandlehr**  
CIO Funds Diversity



**Rubina Insam**  
Head Acquisitions &  
Sales Diversity



**Jürg Bläuer**  
Head Portfolio Management  
Diversity



**Tobias Langeneke**  
Head Owner Trust Diversity



**Fabian Linke**  
Head Business Development &  
Fundraising

### Informationen über Dritte

<b>Prüfgesellschaft</b>	SWA Swiss Auditors AG, Pfäffikon (SZ)
<b>Akkreditierte Schätzungsexpertin</b>	PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zürich
<b>Depotbank</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

### Delegation von Teilaufgaben

<b>Buchhaltung der Fondsleitung, des Fonds, Berechnung Nettoinventarwert und Steuern</b>	Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen
<b>Kaufmännische Immobilienbewirtschaftung, Überwachung technische Bewirtschaftung, zentrale Bewirtschaftungssoftware</b>	Huwiler Services AG, Ostermundigen
<b>Technische Immobilienbewirtschaftung</b>	Swiss Prime Site Solutions AG, Zug (bis 9.08.2022: Akara Real Estate Management AG, Zug) resp. fallweise Delegation an folgende Unternehmen: Adimmo AG, Basel; Ambühl Immobilien AG, Klosters Dorf; Bernard Nicod SA, Lausanne; Eyer Immobilien GmbH, Brig-Glis; Immobilien House Gosswweiler, 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
<b>Human Resources, Interne Revision</b>	Swiss Prime Site Management AG, Zug
<b>Infrastruktur für IT</b>	Dinotronic AG, Horgen
<b>Infrastruktur für CRM</b>	SugarMountain CRM Consulting GmbH, Luzern



Utikon (ZH), Leuen Waldegg | Erwerbsjahr: 2018 | Baujahr: 2023 | Projektvolumen (prognostiziert): CHF 164.22 Mio. | Mietertrag [SOLL]: CHF 6.15 Mio.

# Tätigkeitsbericht der Fondsleitung

Wir freuen uns, Ihnen den Halbjahresbericht 2022 des Akara Diversity PK vorzustellen. Der Abschluss umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2022 und bildet Bestandteil des sechsten Geschäftsjahres, welches am 31. Dezember 2022 endet.

Seit Lancierung des Fonds haben wir die Performance des KGAST Immo-Index Gemischt jährlich übertroffen. Für das erste Halbjahr 2022 beläuft sich die Performance des Akara Diversity PK auf 3.03% und liegt 0.64 Prozentpunkte über dem Benchmark. Über die letzten 5.5 Jahre hinweg resultiert eine Überperformance von 6.86 Prozentpunkten gegenüber dem KGAST Immo-Index Gemischt.

Der Immobilienmarkt war im ersten Halbjahr 2022 von einer hohen Nachfrage nach Immobilien und der Zinswende geprägt. Letzteres führte unter anderem zu einem Anstieg der Immobilienquote in den Investorenportfolios aufgrund der gesunkenen Aktien- und Obligationenkurse. Ferner machten sich im Immobilienmarkt die weiter sinkenden Diskontierungssätze trotz ansteigender Inflationsrate, anhaltender Lieferengpässe und höherer Kosten für Baumaterialien bemerkbar. Dank unseres aktiven Managementansatzes konnten wir die Herausforderungen als Chance nutzen. Zu Jahresbeginn 2022 haben wir zusätzliche rund CHF 100 Mio. Fremdkapital zu attraktiven Konditionen über den Zeitraum von 10 Jahren angebonden. Zudem haben wir im ersten Halbjahr 2022 an guten Lagen neue Immobilien akquiriert, das Portfolio mit Repositionierungen gestärkt und Bauprojekte planmässig vorangetrieben.

Die erste Kapitalerhöhung im Jahr 2022, die Zehntemission des Fonds, konnte wiederum überzeichnet werden. Dies bestätigt uns in unserer Anlagestrategie. Dem Fonds flossen rund CHF 165 Mio. neue Mittel zu. Wir freuen uns, dass wir 30 neue Investoren berücksichtigen und aufnehmen konnten. Die Anlagerendite für das erste Halbjahr 2022 beläuft sich auf 1.70%, bei einem Neubewertungsanteil von 38.6% des Portfolioverkehrswertes.

Im ersten Halbjahr 2022 konnten wir 13 Liegenschaften im Gesamtwert von rund CHF 155 Mio. erwerben. Die zugekauften Liegenschaften verfügen mit einem Lagewert von knapp 4.2 über eine überdurchschnittlich gute Makro- und Mikropositionierung. Es wurden im Berichtszeitraum keine Liegenschaften veräussert. Per Bilanzstichtag verteilt sich das Portfolio auf 144 Bestandesliegenschaften und 11 Bauprojekte mit einem totalen Verkehrswert von CHF 2'413 Mio. und nach Fertigstellung der Bauten von über CHF 2'787 Mio. Die Projektentwicklungen machen rund 14% aus. Wir sind überzeugt, dass wir mit unseren Bauprojekten ansprechende Lebensräume schaffen, welche dank prognostiziert rascher Erstvermietung zu einer attraktiven Rendite beitragen werden.

Bei all unseren Handlungen legen wir grossen Wert auf unseren ökologischen Fussabdruck. Im ersten Halbjahr 2022 haben wir für den Fonds die Unterlagen zur Klimaverträglichkeitsprüfung für das PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment) eingereicht. Zudem erfolgte die erste offizielle Teilnahme am Assessment für die GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Wir haben das Energie- und Umweltmonitoring unserer Bestandesliegenschaften erweitert sowie bei Neu- und Umbauprojekten unter anderem Photovoltaikanlagen, Ladeinfrastrukturen für Elektromobilität und Erdsonden realisiert. Wir orientieren uns vorwiegend am Gebäudelabel SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) sowie an international anerkannten Standards, um den Anteil an Gebäudezertifizierungen im Portfolio zu erhöhen.

Das schon langjährig für den Akara Diversity PK tätige Team ist bestens gerüstet und hoch motiviert, «um aus Vorsorgegeldern weiterhin eine angemessene und nachhaltige Rendite zu erwirtschaften», so Patrick Mandlehr, CIO Funds Diversity.

# Portfoliostruktur

Per 30. Juni 2022

---

155

Objekte im Eigentum

---

13

Zukäufe 2022

---

2'413 Mio. CHF

Verkehrswert

---

78 Mio. CHF

Mietertrag SOLL

---

16 Mio. CHF

Ø Objektivolumen

---

358'191 m<sup>2</sup>

Mietfläche

---

4.1

Ø Lagerating

---

3.86 Jahre

WAULT

---

52%

Wohnen

[SOLL-Mietertrag]

---

14%

Bauland

[Verkehrswert]

---

2'591

Wohnungen

---

192'090 m<sup>2</sup>

Kommerzfläche

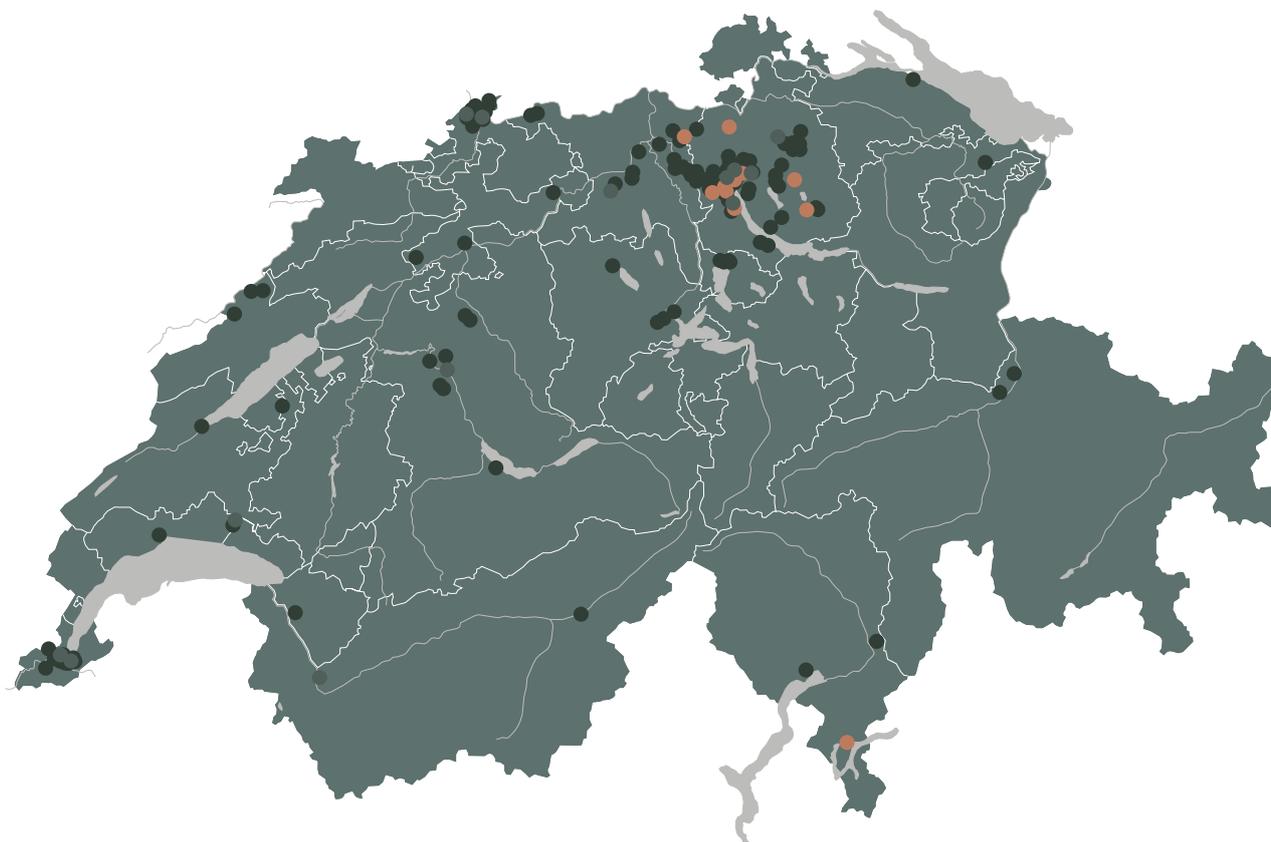
### Zusammensetzung (auf Basis Verkehrswert)

30.06.2022

■ 131 Liegenschaften Portfolio	79.4%
■ 13 Liegenschaften Kauf 2022	6.4%
■ 11 Bauland/Projekte Portfolio	14.2%
■ 0 Bauland/Projekte Kauf 2022	0%



### Lage



## Verteilung nach Regionen (auf Basis Verkehrswert)

	31.12.2028*	30.06.2022	30.06.2021
■ Zürich	52.8%	<b>48.4%</b>	43.0%
■ Nordwestschweiz	20.6%	<b>21.0%</b>	23.6%
■ Genfersee	14.3%	<b>15.9%</b>	17.7%
■ Südschweiz	3.0%	<b>4.3%</b>	4.6%
■ Bern	3.3%	<b>3.7%</b>	4.8%
■ Innerschweiz	3.1%	<b>3.6%</b>	3.2%
■ Westschweiz	1.6%	<b>1.6%</b>	1.5%
■ Ostschweiz	1.3%	<b>1.5%</b>	1.6%

\* nach Fertigstellung der Bauten



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

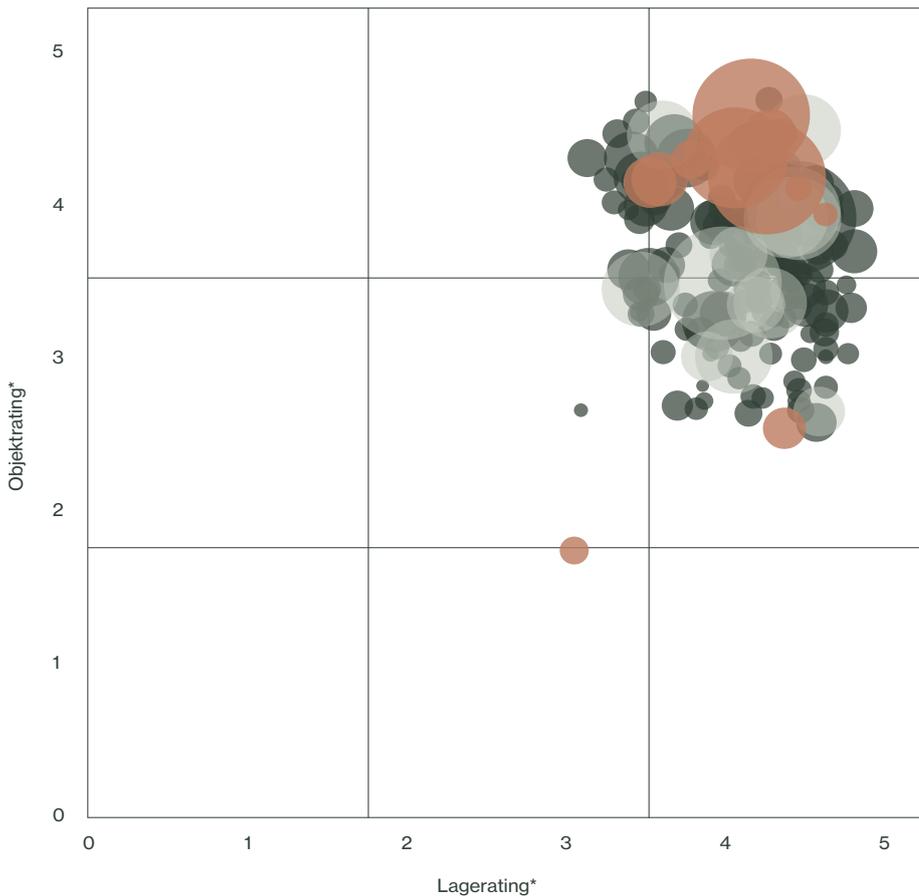
	31.12.2028*	30.06.2022	30.06.2021
■ Wohnen	61.5%	<b>52.7%</b>	49.9%
■ Gewerbe/Industrie	9.5%	<b>13.7%</b>	13.7%
■ Büro/Verwaltung	11.3%	<b>13.5%</b>	17.3%
■ Handel/Verkauf	5.8%	<b>7.9%</b>	4.5%
■ Parking	5.5%	<b>5.6%</b>	6.2%
■ Lager/Archiv	3.5%	<b>4.6%</b>	6.1%
■ Sonstiges	2.4%	<b>1.3%</b>	1.6%
■ Gastro	0.5%	<b>0.7%</b>	0.7%

\* nach Fertigstellung der Bauten



## Rating (auf Basis Verkehrswert)

	30.06.2022	30.06.2021
Ø Lagerating	4.1	4.0
Ø Objektrating	3.8	3.8

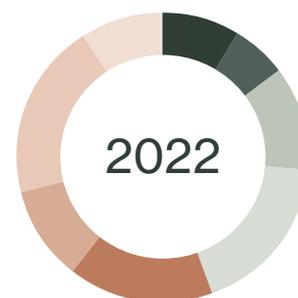


Liegenschaften Portfolio
  Liegenschaften Kauf 2022
  Bauland/Projekte Portfolio

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

## Kommerzielle Mietvertragslaufzeiten

	30.06.2022	30.06.2021
WAULT	<b>3.86 Jahre</b>	4.29 Jahre
■ Laufend	<b>8.84%</b>	10.27%
■ < Jahr	<b>6.09%</b>	7.76%
■ 1-2 Jahre	<b>11.54%</b>	16.02%
■ 2-3 Jahre	<b>18.17%</b>	5.69%
■ 3-4 Jahre	<b>15.96%</b>	18.55%
■ 4-5 Jahre	<b>10.59%</b>	7.91%
■ 5-10 Jahre	<b>19.84%</b>	23.52%
■ 10-15 Jahre	<b>8.94%</b>	10.24%
■ 15-20 Jahre	<b>0%</b>	0%
■ > 20 Jahre	<b>0.03%</b>	0.04%



## Laufende Bauten

Grundstück** in Mio. CHF	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Volumen at cost	Volumen ausstehend	Projekt- volumen (Prognose)	Nettomiete [SOLL]***
<b>Projektentwicklung</b>										
Zürich (ZH), Winterthurerstrasse 703 / Ueberlandstrasse 370							91.94	84.19	176.13*	5.38
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse							9.49	20.41	29.90*	1.22
Zürich (ZH), Albisriederstrasse 166							5.84	4.93	10.77	0.70
Zürich (ZH), Seebahnstrasse 141							3.79	4.16	7.95*	0.23
Höri (ZH), Altmannsteinstrasse 30-34 / Wehntalerstrasse 8 und 10							6.10*	n/a	n/a	n/a
<b>Bauprojekt</b>										
Uitikon (ZH), Leuen Waldegg							83.79	80.43	164.22*	6.15
Baden (AG), Brown Boveri Platz 4							68.08	48.08	116.16*	4.07
Paradiso (TI), Riva Paradiso 18							20.29	6.77	27.06*	0.00 (STWE)
Fehraltorf (ZH), Wermatswilerstrasse 20							17.05	0.55	17.60*	0.76
Zürich (ZH), Soodstrasse 90 bis 96							15.95	1.59	17.54*	0.60
Zürich (ZH), Oberwiesenstrasse 63							3.86	6.24	10.10*	0.26
<b>Total Investitionsvolumen</b>							<b>326.18</b>	<b>257.35</b>	<b>577.43</b>	<b>19.37</b>
davon verpflichtet								<b>138.00</b>		

\* Inklusive Grundstück

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

\*\*\* Per Fertigstellung

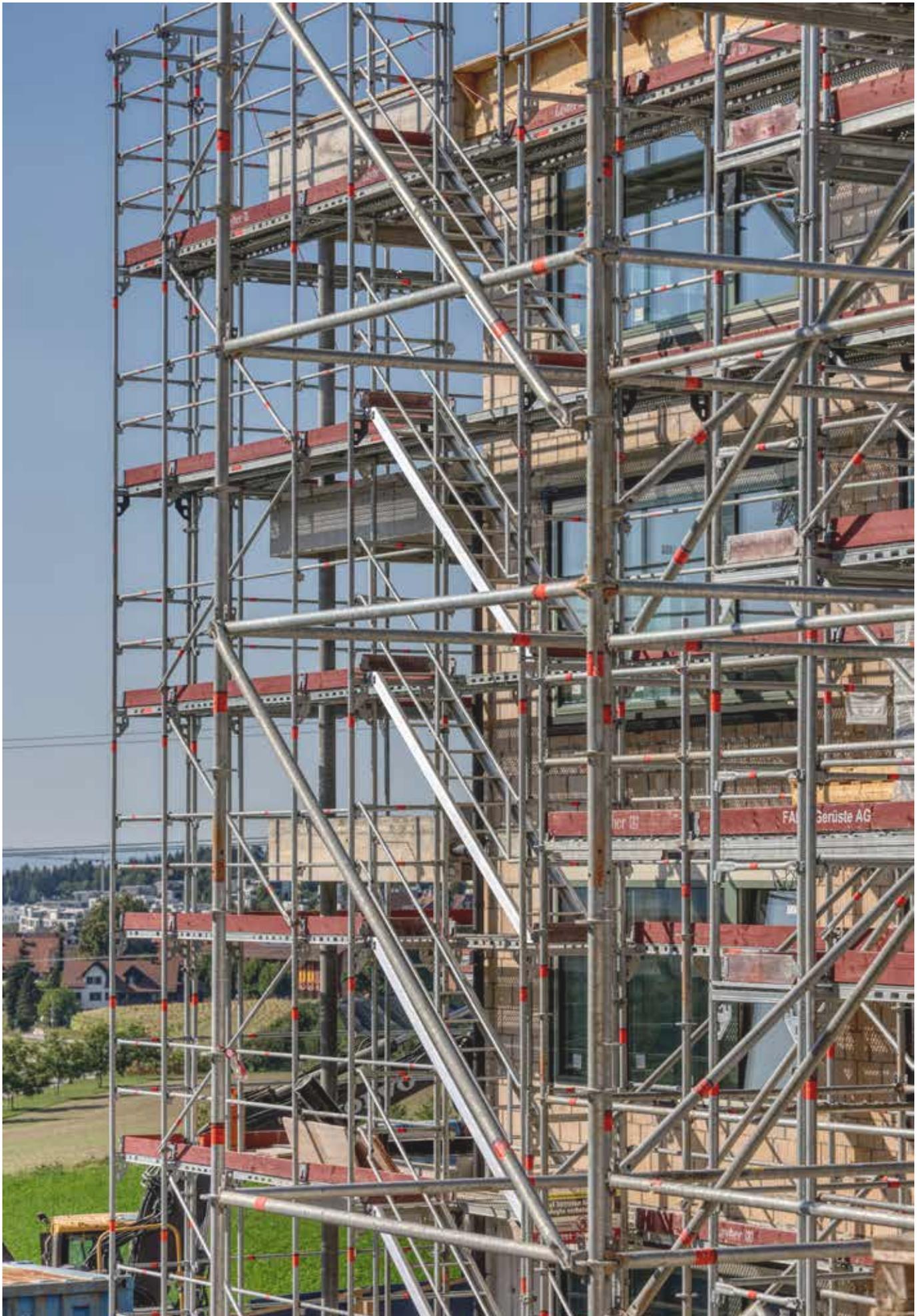
# Nachhaltigkeit

Unser Ziel ist es, natürliche Ressourcen zu schonen, das Gemeinwohl zu unterstützen und Fairness zu fördern. Wir sind bestrebt, die Stakeholder-Interessen zu wahren, Erträge zu sichern, Kosten im gesamten Wertschöpfungszyklus 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).

Nach der Grace Period im Jahr 2021 folgte im Juni 2022 die erste offizielle Teilnahme am Assessment für GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) 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 2021 erzielte das Bestandsportfolio des Akara Diversity PK insbesondere in den Bereichen Energie, CO<sub>2</sub>-Emissionen und Wasser eine Outperformance gegenüber dem GRESB-Benchmark, während das Entwicklungsportfolio im Bereich Gebäudezertifizierungen überzeugte. Basierend auf den Ergebnissen aus dem Eingabejahr 2021 haben wir für die Assessment-Periode 2022 Optimierungsmassnahmen definiert, die sukzessive umgesetzt werden. Zusätzlich zur Teilnahme bei GRESB haben wir im April 2022 für das Portfolio des Akara Diversity PK detaillierte Unterlagen zur Klimaverträglichkeitsprüfung für das PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment) eingereicht. Die PACTA-Klimatests verfolgen das Ziel, vergleichbare Transparenz bei der Klimaverträglichkeit sowohl der Anlageprodukte als auch der Finanzströme der Unternehmen zu schaffen.

Neben und im Zusammenhang mit der Teilnahme bei den erwähnten Ratings berücksichtigen wir ESG-Aspekte bei unseren internen Prozessen. Beim Ankauf von neuen Liegenschaften prüfen wir im Due-Diligence-Prozess ESG-Kriterien, welche in die Bewertung und die zukünftige Investitionsplanung mit einfließen.

Das im Frühjahr 2021 für den Akara Diversity PK neu installierte Energie- und Umweltmonitoring haben wir um die Energie- und Wasserverbrauchsbilanzen 2021 unserer Bestandesliegenschaften erweitert. Das jährliche Monitoring bildet unter anderem die Basis, um einen Absenkpfad für die Dekarbonisierung des Portfolios zu erstellen sowie auf Liegenschaftsebene die individuellen Objektstrategien hinsichtlich CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieeffizienz festzulegen. Aber auch im Entwicklungsportfolio konnten wir weitere Nachhaltigkeitsmassnahmen vorantreiben. Bei der Arosastrasse 6 und 8 in Zürich (ZH) wurde die bestehende Ölheizung durch eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonde ersetzt. Bei dem Wohnbau an der Wermatswilerstrasse 20 in Fehraltorf (ZH) wurden neben Infrastruktureinrichtungen für Elektromobilität eine Photovoltaikanlage mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) realisiert. Der auf den Dächern produzierte erneuerbare Strom aus Photovoltaik kann so zu einem grossen Teil durch die Mieterschaft genutzt werden. Weitere sich noch im Bau befindliche Projekte wie die 17 Mehrfamilienhäuser am Leuen Waldegg in Uitikon (ZH), das Mehrfamilienhaus an der Soodstrasse 90 bis 96 in Zürich (ZH) und jenes an der Seebahnstrasse 141 in Zürich (ZH) sollen diesem Beispiel folgen. Zudem orientieren wir uns bei Neubauprojekten am Gebäudelabel SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz), um den Anteil an Gebäudezertifizierungen im Portfolio zu erhöhen. Unter den bewilligten Entwicklungsprojekten sollen der «Akara Tower» am Brown Boveri Platz 4 in Baden (AG) und die Seebahnstrasse 141 in Zürich (ZH) nach MINERGIE, das Wohnprojekt an der Ecke Winterthurerstrasse 703 und Ueberlandstrasse 370 in Zürich (ZH) nach SNBS-Platin oder -Gold, die Wohnsiedlung am Leuen Waldegg in Uitikon (ZH) nach SNBS-Platin oder -Gold sowie das Wohnhaus an der Soodstrasse 90 bis 96 in Zürich nach SGNI (Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft) zertifiziert werden.



Uitikon (ZH), Leuen Waldegg | Erwerbsjahr: 2018 | Baujahr: 2023 | Projektvolumen (prognostiziert): CHF 164.22 Mio. | Mietertrag [SOLL]: CHF 6.15 Mio.

# Geschäftsgang

1. Januar bis 30. Juni 2022

---

**1.70%**  
Anlagerendite\*

---

**1.64%**  
Performance\*

---

**0.53%**  
TER<sub>REF</sub> GAV

---

**0.73%**  
TER<sub>REF</sub> NAV

---

**30** Mio. CHF  
Gesamterfolg

---

**2.55%**  
Diskontierungssatz

---

**2'455** Mio. CHF  
Gesamtfondsvermögen (GAV)

---

**1'789** Mio. CHF  
Nettofondsvermögen (NAV)

---

**165** Mio. CHF  
Mittelzufluss durch  
Kapitalerhöhung erstes Halbjahr 2022

---

**1'126** CHF  
Inventarwert pro Anteil

---

**181**  
Investoren

---

**30**  
Neue Investoren  
erstes Halbjahr 2022

\* In Anbetracht eines Neubewertungsanteils von 38.6% des Portfolioverkehrswertes

## Anlegerstruktur

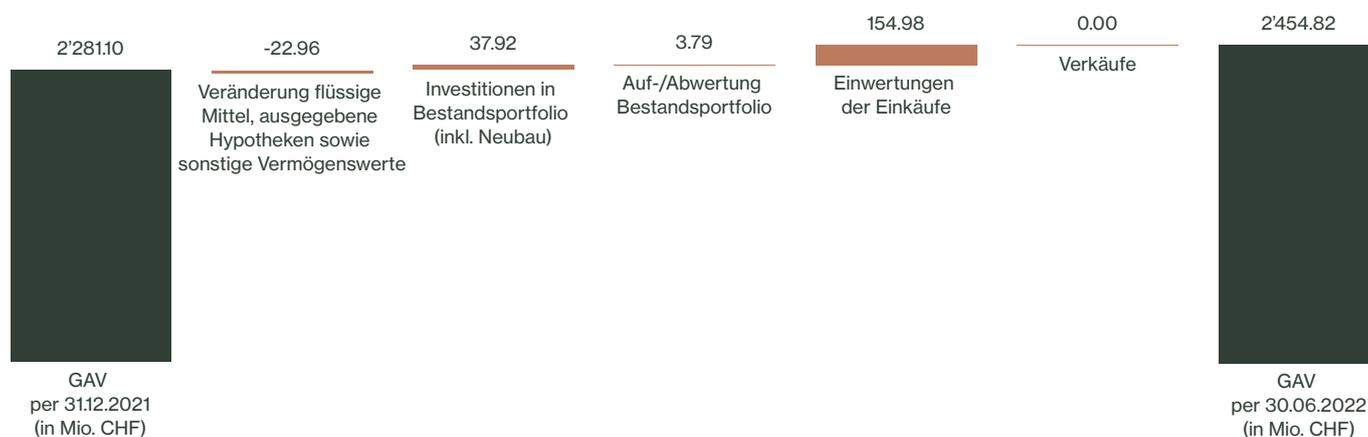
	30.06.2022	30.06.2021
■ 1	11.8%	16.3%
■ 2	8.9%	12.2%
■ 3	6.6%	9.1%
■ 4	6.5%	6.3%
■ 5	4.8%	4.3%
■ 6	3.9%	3.6%
■ 7	3.3%	3.5%
■ 8	2.4%	2.9%
■ 9	2.3%	2.6%
■ 10	1.9%	2.0%
■ Übrige	47.6%	37.2%



## 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
Endbestand: 30.06.2022	1'588'879	1'126.23	1'789	181

## Mittelverwendung



## Rendite

	Gesamt-portfolio 2022	Bestandsportfolio 2022 (Like for Like)
<b>Bruttorendite der fertigen Bauten [SOLL]</b>		
<b>Durchschnitt</b>	<b>3.64%</b>	<b>3.72%</b>

## Diskontierungssatz

	Gesamt-portfolio 2022	Bestandsportfolio 2022 (Like for Like)
<b>Diskontierungssatz</b>		
<b>Durchschnitt</b>	<b>2.55%</b>	<b>2.58%</b>

## Kostenstruktur

	TER GAV	TER NAV
Zielspanne Peergroup	0.40%–0.60%	0.60%–0.80%
TER <sub>REF</sub> Akara Diversity PK	0.53%	0.73%
TER <sub>ISA</sub> Benchmark (KGAST Immo-Index Gemischt)	0.59%	0.74%

# Ausblick

## Veränderungen aufgrund Übernahme Akara-Gruppe durch Swiss Prime Site

Im Januar 2022, rückwirkend auf den 1. Januar 2022, fand das Closing zur Übernahme der Akara-Gruppe durch die Swiss Prime Site-Gruppe statt. Der Integrationsprozess wurde formell am 9. August 2022 abgeschlossen. Swiss Prime Site Solutions zeichnet nunmehr für den Akara Diversity PK als Fondsleitung verantwortlich. Durch die Übernahme der Immobiliendienstleistungen der ehemaligen Akara-Gruppe kann Swiss Prime Site Solutions als Fondsleitung ebenfalls den gesamten Wertschöpfungszyklus einer Immobilie – von der Entwicklung bis zur Realisation und der Bewirtschaftung – abdecken.

Die einzelnen Fondsprodukte von Swiss Prime Site Solutions werden unabhängig voneinander geführt. **In diesem Sinne bleibt die Anlagestrategie des Akara Diversity PK durch die Fusion mit Swiss Prime Site Solutions unverändert.** Die Kontinuität des Akara Diversity PK ist mit für den Fonds langjährig tätigen Mitarbeitenden, der Geschäftsleitung von Swiss Prime Site Solutions und der hohen Motivation des gesamten Teams weiterhin gewährleistet: **Anastasius Tschopp**, CEO Swiss Prime Site Solutions AG und GL-Mitglied Swiss Prime Site AG (seit 2014 in der Swiss Prime Site-Gruppe und seit 2018 bei Swiss Prime Site Solutions tätig); **Jerome Pluznik**, Head Legal & Compliance und GL-Mitglied Swiss Prime Site Solutions AG (seit 2016 für den Akara Diversity PK tätig); **Patrick Mandlehr**, CIO Funds Diversity und GL-Mitglied Swiss Prime Site Solutions AG (seit 2018 für den Akara Diversity PK tätig); **Rubina Insam**, Head Acquisitions & Sales Diversity (seit 2021 für den Akara Diversity PK tätig); **Jürg Bläuer**, Head Portfolio Management Diversity (seit 2020 für den Akara Diversity PK tätig); **Tobias Langeneke**, Head Owner Trust Diversity (seit 2018 für den Akara Diversity PK tätig); **Severin Oswald**, Head Development (seit 2019 für den Akara Diversity PK tätig); **Christian Ulrich**, Head Realisation (seit 2020 für den Akara Diversity PK tätig); **Markus Beglinger**, Head Property Management (seit 2018 für den Akara Diversity PK tätig).

## Nächste Kapitalerhöhung im vierten Quartal 2022

Swiss Prime Site Solutions plant für den Akara Diversity PK die 10. Kapitalerhöhung. Die Zeichnungsfrist der Emission wird vom 24. Oktober bis 18. November 2022 und mit Liberierung am 16. Dezember 2022 sein. Es ist ein Emissionsvolumen von maximal CHF 62 Mio. vorgesehen.

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, um anstehende Immobilienprojekte zu finanzieren und im Rahmen der Anlagepolitik des Fonds 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.



Utikon (ZH), Leuen Waldegg | Erwerbsjahr: 2018 | Baujahr: 2023 | Projektvolumen (prognostiziert): CHF 164.22 Mio. | Mietertrag [SOLL]: CHF 6.15 Mio.

# Abschlusszahlen

## Vermögensrechnung

Aktiven in CHF		30.06.2022	30.06.2021
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		9'268'790	5'779'399
<b>Grundstücke</b>			
Wohnbauten		1'228'359'000	887'395'000
– davon im Baurecht		22'453'000	0
– davon im Stockwerkeigentum		52'378'000	50'191'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften		635'228'000	437'926'000
– davon im Baurecht		17'389'000	17'034'000
– davon im Stockwerkeigentum		27'817'000	26'861'000
Gemischte Bauten		206'167'000	149'433'000
– davon im Baurecht		0	0
– davon im Stockwerkeigentum		0	0
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		343'695'000	241'673'000
– davon im Baurecht abgegeben		0	13'223'000
<b>Total Grundstücke</b>		<b>2'413'449'000</b>	<b>1'716'427'000</b>
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen		1'481'499	9'070'000
Sonstige Vermögenswerte	[1]	20'622'930	23'558'876
<b>Gesamtvermögen</b>		<b>2'454'822'220</b>	<b>1'754'835'275</b>
<b>Passiven in CHF</b>		<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		–396'458'750	–353'340'750
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	[2]	–54'307'821	–27'672'868
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>–450'766'571</b>	<b>–381'013'618</b>
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		–163'211'750	–58'398'000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	[3]	–8'258'998	–8'311'998
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>–171'470'748</b>	<b>–66'709'998</b>
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		1'832'584'901	1'307'111'659
Geschätzte Liquidationssteuern	[4]	–43'136'000	–31'124'000
<b>Nettofondsvermögen</b>		<b>1'789'448'901</b>	<b>1'275'987'659</b>

[1] In den sonstigen Vermögenswerten sind Anzahlungen für Käufe nach dem Bilanzstichtag (TCHF 221, Vorjahr TCHF 27'485), übrige Forderungen (TCHF 3'918, Vorjahr TCHF 2'765), Forderungen gegenüber Mietern (TCHF 1'667, Vorjahr TCHF 1'786), Wertberichtigungen auf Forderungen (TCHF –836, Vorjahr TCHF –625), aktive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 1'050, Vorjahr TCHF 727) und aktivierte Nebenkosten (TCHF 14'603, Vorjahr TCHF 13'755) enthalten.

[2] Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Mietverträgen (TCHF 873, Vorjahr TCHF 1'181), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TCHF 1'225, Vorjahr TCHF 1'641), Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 13'275, Vorjahr TCHF 2'188), passive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 24'058, Vorjahr TCHF 27'622), aufgelaufene Akontozahlungen für Nebenkostenabrechnungen (TCHF 14'076, Vorjahr TCHF 13'400) und übrige Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen (TCHF 801, Vorjahr TCHF 714).

[3] Die langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 8'259, Vorjahr TCHF 8'320).

[4] Die geschätzten Liquidationssteuern belaufen sich auf TCHF 43'136 (Vorjahr TCHF 42'742).

Für den Halbjahresabschluss werden alle Grundstücke der Objektart Bauland (inkl. Abbruchobjekte / angefangene Bauten), Grundstücke mit grösseren Sanierungsprojekten sowie alle Bestandesliegenschaften, deren Bewertung zum aktuellen Bilanzstichtag älter als sechs Monate ist, neu bewertet. Bei Käufen, die in den letzten sechs Monaten vor dem Bilanzstichtag stattgefunden haben, wird auf die Marktwertschätzungen aus dem Kaufprozess der Immobilien abgestellt. Per 30.06.2022 wurden insgesamt 38.6% des Portfolioverkehrswertes neu bewertet.

## Abschlusszahlen

	01.01.2022	01.01.2021
<u>Entwicklung der Anzahl Anteile</u>	<u>- 30.06.2022</u>	<u>- 30.06.2021</u>
<b>Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode</b>	<b>1'444'436</b>	<b>1'027'155</b>
Ausgaben	144'443	128'394
Zurückgenommene Anteile	0	0
<b>Bestand am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>1'588'879</b>	<b>1'155'549</b>
 Anzahl gekündigte Anteile	 keine	 keine
 <b>Nettoinventarwert je Anteil (am Ende der Rechnungsperiode) in CHF</b>		
 <b>Je Anteil</b>	 <b>1'126.23</b>	 <b>1'104.23</b>
	 <b>01.01.2022</b>	 <b>01.01.2021</b>
<u>Veränderung des Nettofondsvermögens in CHF</u>	<u>- 30.06.2022</u>	<u>- 30.06.2021</u>
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	159'953'289	139'018'604
Gesamterfolg	29'954'851	24'815'019
Pro Saldo Einlage / Entnahme Rückstellungskonti	0	0
Pro Saldo Einlage / Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0	0
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>1'789'448'901</b>	<b>1'275'987'659</b>
	 <b>30.06.2022</b>	 <b>30.06.2021</b>
<u>Informationen zur Bilanz in CHF</u>		
Abschreibungskonti	0	0
Rückstellungskonti	0	0
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0	0

## Erfolgsrechnung

Ertrag in CHF		01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2021 – 30.06.2021
Negativzinsen		0	-132
Erträge der Bank- und Postguthaben		0	0
Mietzinseinnahmen		34'477'076	28'321'247
Aktivierte Bauzinsen		86'706	98'152
Erträge aus sonstigen Anlagen		0	0
Sonstige Erträge	[5]	1'319'071	1'085'090
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen		3'891'294	3'348'516
<b>Total Ertrag</b>		<b>39'774'147</b>	<b>32'852'872</b>
Aufwand in CHF		01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2021 – 30.06.2021
Erhaltene Negativzinsen		139'189	36'795
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten		-369'936	-319'497
Sonstige Passivzinsen	[6]	-200'517	-84'931
Unterhalt und Reparaturen		-2'488'179	-2'255'146
Liegenschaftsverwaltung		0	0
Liegenschaftsaufwand		-2'041'237	-1'532'749
Steuern und Abgaben		-748'172	-123'980
Verwaltungsaufwand	[7]	0	0
Schätzungs- und Revisionsaufwand		-193'593	-104'966
Abschreibungen auf Grundstücken		0	0
Rückstellungen für künftige Reparaturen		0	0
Reglementarische Vergütungen an:			
– die Fondsleitung	[8]	-4'109'869	-2'943'497
– die Depotbank		-484'892	-344'264
– die Immobilienverwaltungen	[7]	-1'468'648	-1'174'332
Sonstige Aufwendungen	[9]	-404'341	-154'243
Ausrichtung laufender Ertrag bei der Rücknahme von Anteilen		0	0
<b>Total Aufwand</b>		<b>-12'370'196</b>	<b>-9'000'809</b>
<b>Nettoertrag</b>		<b>27'403'951</b>	<b>23'852'063</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	[10]	-563'149	0
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>26'840'802</b>	<b>23'852'063</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	[11]	3'114'049	962'956
<b>Gesamterfolg</b>		<b>29'954'851</b>	<b>24'815'019</b>

[5] In den sonstigen Erträgen sind die Nebenkostenpauschalen zu Gunsten des Fondsvermögens enthalten, die bei der Kapitalerhöhung von Ende Juni 2022 (TCHF 819, Vorjahr TCHF 2'355) erhoben wurden. Weiter sind unter dieser Position Darlehenszinsen (TCHF 94, Vorjahr TCHF 152), Einnahmen aus Weiterverrechnungen (TCHF 135, Vorjahr TCHF 198) und übrige Erträge (TCHF 271, Vorjahr TCHF 992) ausgewiesen.

[6] Die sonstigen Passivzinsen beinhalten die Baurechtszinsen (TCHF 188, Vorjahr TCHF 158) sowie übrige Passivzinsen (TCHF 13, 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%).

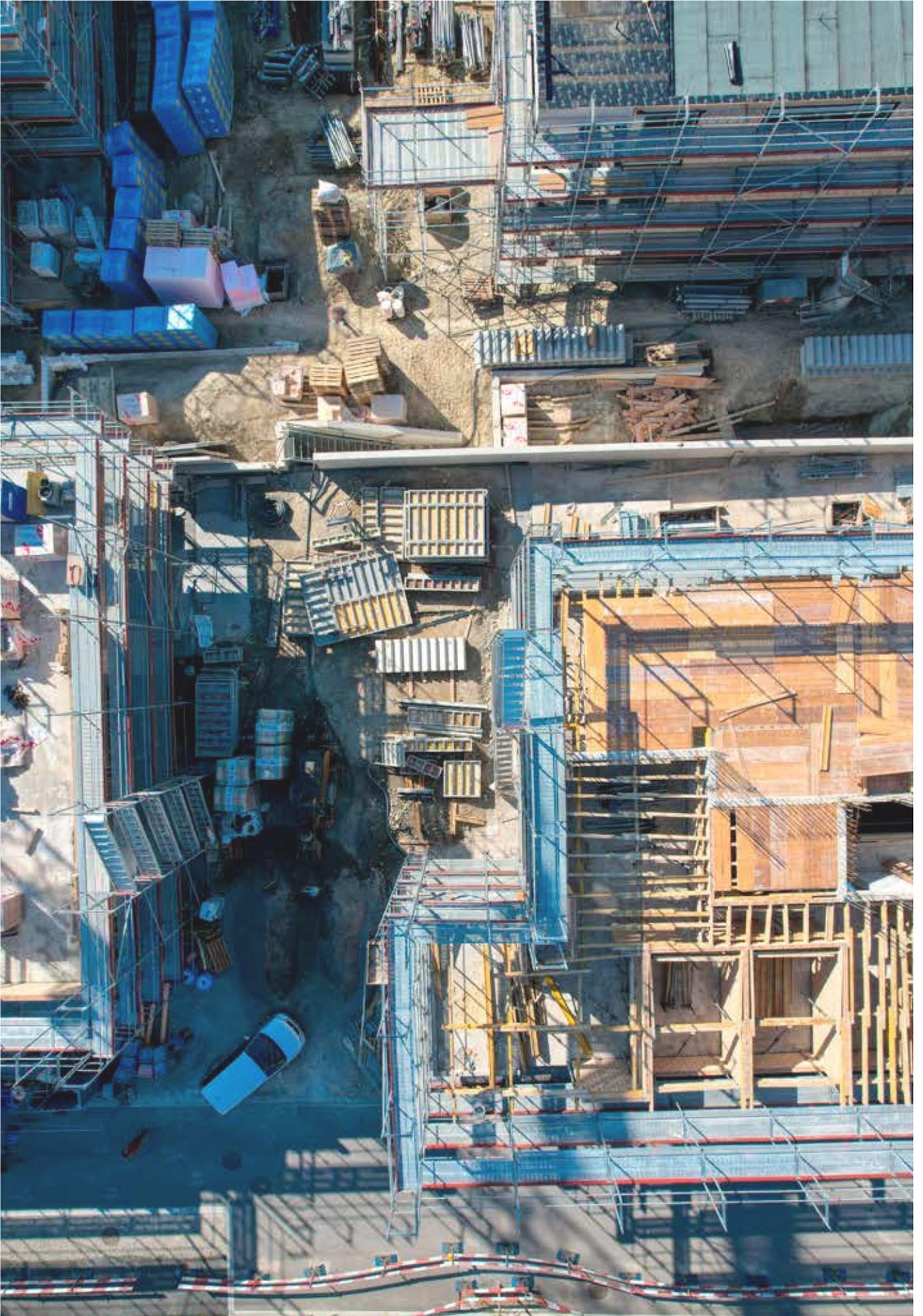
[9] In den sonstigen Aufwendungen sind Due-Diligence-Kosten für nicht bzw. noch nicht erworbene Immobilien (TCHF 387, Vorjahr TCHF 483) und Rechtsberatungskosten (TCHF 17, Vorjahr TCHF 34) enthalten.

[10] Nachträgliche Kosten im Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft an der Thurgauerstrasse 111 in Opfikon Ende 2021. Insgesamt resultierte ein Verkaufsgewinn von rund 1'170'000 CHF.

[11] Der nicht realisierte Kapitalgewinn ergibt sich aus der Nettoaufwertung der Immobilien (TCHF 3'447, Vorjahr TCHF 45'401) abzüglich der Bildung der latenten Liquidationssteuern (TCHF 333, Vorjahr TCHF 11'567). Per 30.06.2022 wurden insgesamt 38.6% des Portfolioverkehrswertes neu bewertet.

## Abschlusszahlen

Verwendung des Erfolgs in CHF	30.06.2022	30.06.2021
Nettoertrag des Rechnungsjahres	27'403'951	23'852'063
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
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>34'260'798</b>	<b>30'697'744</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	0	0
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>34'260'798</b>	<b>30'697'744</b>



Utikon (ZH), Leuen Waldegg | Erwerbsjahr: 2018 | Baujahr: 2023 | Projektvolumen (prognostiziert): CHF 164.22 Mio. | Mietertrag [SOLL]: CHF 6.15 Mio.

# Anhang

## Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2022

### Zusammenfassung

Objektkategorie in CHF	Gestehungskosten		Verkehrswert		Bruttoertrag (Miertertrag IST)	
Wohnen	1'126'316'035	49.1%	1'228'359'000	50.9%	17'664'291	51.2%
– davon Baurecht	21'012'699		22'453'000		591'963	
– davon Stockwerkeigentum	48'526'995		52'378'000		1'085'089	
Kommerziell	638'026'742	27.8%	635'228'000	26.3%	13'288'377	38.5%
– davon Baurecht	18'330'106		17'389'000		891'359	
– davon Stockwerkeigentum	26'352'815		27'817'000		677'686	
Gemischte Nutzung	204'158'299	8.9%	206'167'000	8.5%	3'305'609	9.6%
Bauland (inkl. Abbruchobjekte / angefangene Bauten)	326'170'218	14.2%	343'695'000	14.2%	218'800	0.6%
<b>Total</b>	<b>2'294'671'294</b>		<b>2'413'449'000</b>		<b>34'477'076</b>	

Kanton	Ort	Strasse	Eigentums- form*	Erwerbs- datum	Baujahr	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrs- wert CHF	Grundstücks- fläche m <sup>2</sup>	Mietfläche** m <sup>2</sup>	Mietertrag [SOLL]*** CHF	Mietzins- ausfälle*** CHF	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST]) CHF	Lagerating	Objektrating
<b>WOHNBAUTEN</b>														
AG	Aarau	General Guisan-Strasse 31	AEG	03.04.2019	1963	26'407'849	29'138'000	5'112	4'883	494'729	16'900	477'829	4.09	3.87
AG	Baden	Mellingerstrasse 142 + 144	AEG	30.06.2020	1960	10'650'020	11'385'000	5'264	1'968	212'239	221	212'018	4.10	3.60
AG	Birmenstorf	Chileweg 2-6	AEG	05.11.2019	1972	7'979'205	8'713'000	3'268	1'839	181'053	9'474	171'579	3.72	3.73
AG	Brugg	Hafnerweg 6	AEG	02.08.2017	1966	12'833'473	13'327'000	2'458	2'169	236'825	8'945	227'880	3.57	4.03
AG	Lenzburg	Kirchgasse 4 / Oberer Scheunenweg 8	AEG	15.12.2016	2017	2'757'326	3'027'000	115	501	57'066	-6'906	63'972	4.25	3.96
AG	Neuenhof	Kappelstrasse 3 + 5	AEG	15.11.2019	1961	7'726'361	7'495'000	1'564	1'028	131'076	3'797	127'279	3.31	4.01
AG	Spreitenbach	Willestrasse 5 + 7	STWE	27.11.2017	2014	19'556'085	22'360'000	3'037	3'348	424'799	6'338	418'461	3.51	4.12
AG	Suhr	Roggenweg 6-12	AEG	28.06.2022	1967	12'283'312	12'137'000	5'388	2'608	-	-	-	3.48	3.44
AG	Wettingen	Landstrasse 154 + 156	AEG	02.04.2020	1953	6'630'296	6'903'000	1'071	896	119'634	21'319	98'315	3.92	3.78
AG	Wildeggen	Bruggerstrasse 9a-g	STWE	02.02.2021	1989	21'071'653	21'568'000	10'560	6'002	539'331	39'840	499'491	3.40	3.57
BE	Bern	Elfenauweg 29	AEG	01.04.2022	1948	6'449'560	6'714'000	975	684	44'689	848	43'841	4.10	3.67
BE	Liebefeld	Könizstrasse 190 + 192	AEG	01.11.2017	1951	6'180'031	6'996'000	2'432	1'508	144'677	6'527	138'150	4.04	2.94
BE	Liebefeld	Könizstrasse 213	AEG	01.11.2017	1937	1'898'668	1'992'000	716	364	40'594	322	40'272	3.87	2.81
BE	Niederwangen	Brüggbühlstrasse 70-76	STWE	01.11.2017	1991	7'899'257	8'450'000	3'441	1'902	187'437	20'300	167'137	4.22	3.45
BE	Spiez	Simmentalstrasse 17	AEG	28.12.2016	1955	3'897'524	4'433'000	1'483	1'124	100'576	973	99'603	3.47	3.29
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 26	AEG	30.01.2017	2021	8'357'474	7'752'000	2'000	1'210	157'820	275	157'545	3.26	4.16
BL	Binningen	Hauptstrasse 116	AEG	09.02.2021	1953	6'160'126	6'570'000	406	1'010	114'042	17'150	96'892	4.10	2.86
BL	Birsfelden	Baumgartenweg 5-10	AEG	03.01.2022	1959	27'551'570	27'830'000	3'608	3'314	433'663	70'972	362'691	4.00	3.48
BS	Basel	Dornacherstrasse 117 + 119	AEG	27.11.2019	1973	14'406'427	15'394'000	721	1'756	211'020	648	210'372	4.18	3.44
BS	Basel	Eisenbahnweg 10	AEG	15.04.2021	1934	4'536'250	4'579'000	383	697	79'720	22'616	57'104	4.55	3.15
BS	Basel	Güterstrasse 79	AEG	06.10.2020	1976	10'677'902	11'490'000	415	1'156	177'366	8'288	169'079	4.37	3.61
BS	Basel	Hegenheimerstrasse 131	AEG	15.04.2021	1925	2'820'412	2'801'000	157	393	44'448	163	44'285	4.20	3.35
BS	Basel	In den Ziegelhöfen 149	AEG	30.12.2019	1943	4'374'601	4'589'000	582	615	47'258	135	47'123	4.37	3.79
BS	Basel	Lothringerstrasse 80 + 82	AEG	01.11.2021	1959	7'891'118	8'000'000	567	1'356	123'404	16'283	107'121	4.51	2.98
BS	Basel	Riehenring 147	AEG	01.09.2017	1966	8'329'552	11'896'000	374	1'191	195'921	17'870	178'051	4.37	4.46
BS	Riehen	Lörracherstrasse 68 / Friedhofweg 1 + 3	AEG	02.09.2019	1961	15'993'331	17'069'000	996	2'592	289'821	2'028	287'793	3.64	3.60
GE	Bernex	Chemin Sous-le-Têt 20-26	AEG	30.05.2018	1970	22'545'140	26'793'000	4'492	2'911	479'356	18'615	460'742	3.94	3.88
GE	Carouge	Route des Acacias 36	AEG	09.10.2018	1963	36'328'264	45'500'000	1'110	4'616	739'503	-22'881	762'384	4.20	3.77
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 22	AEG	24.03.2022	1890	17'255'551	17'495'000	301	1'388	111'339	9'629	101'710	4.45	3.95
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 33	AEG	30.05.2018	1945	19'692'480	22'835'000	422	1'795	311'408	9'842	301'566	4.30	3.85
GE	Genf	Rue Charles-Giron 1	AEG	06.12.2021	1910	17'247'047	18'444'000	352	1'432	245'082	1'880	243'202	4.64	3.94
GE	Genf	Rue Charles-Giron 8	AEG	11.04.2017	1915	10'668'153	12'048'000	438	1'256	173'264	7'382	165'882	4.81	3.32
GE	Genf	Rue de Carouge 89	AEG	30.05.2018	1919	14'340'284	17'203'000	282	1'326	212'160	591	211'569	4.27	3.88
GE	Genf	Rue des Eaux-Vives 110 + 112	AEG	04.04.2019	1981	24'671'786	26'994'000	303	2'017	401'799	9'240	392'559	4.50	3.46
GE	Genf	Rue du Clos 3 / Rue de l'Indiennerie 3	AEG	30.05.2018	1960	15'139'823	17'653'000	686	1'301	255'693	1'942	253'751	4.58	4.13
GE	Genf	Rue du Prieuré 37	AEG	30.05.2018	1919	14'421'308	17'748'000	396	1'354	232'365	24'251	208'114	4.40	3.42
GE	Genf	Rue Henri-Veyrassat 10	AEG	31.05.2022	1930	14'274'825	14'282'000	223	1'106	22'656	-	22'656	4.40	3.91
GE	Genf	Rue Schaub 9	AEG	03.12.2020	1900	10'525'404	10'525'000	229	1'004	153'216	502	152'714	4.64	3.16
GE	Meyrin	Rue de la Prulay 39 + 45	AEG	26.03.2019	1961	37'762'977	48'994'000	927	5'530	839'499	3'085	836'414	3.94	3.23
GR	Chur	Kasernenstrasse 129 + 131	AEG	18.12.2020	1959	6'417'079	6'629'000	1'644	1'595	125'374	152	125'222	4.18	3.51
GR	Chur	Ringstrasse 103-107	AEG	21.10.2021	1959	9'089'737	8'773'000	3'037	1'749	194'321	1'226	193'095	4.18	3.15
LU	Dagmersellen	Lindengarten 7	AEG	01.12.2019	2017	8'162'422	8'693'000	464	1'342	157'668	1'770	155'898	3.45	4.54
LU	Luzern	Grünauring 19	AEG	13.09.2019	1974	5'229'921	5'423'000	576	855	126'271	12'607	113'664	4.04	3.72
LU	Luzern	Rosenbergweg 4 + 6	AEG	14.05.2019	1986	7'610'406	8'189'000	3'222	1'341	139'230	426	138'804	4.22	3.36
LU	Luzern	Sagenmattstrasse 20 + 20a	AEG	05.08.2019	1943	8'001'532	9'054'000	817	1'092	147'462	12'487	134'975	4.22	3.48
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue des Crêtets 116 + 118	AEG	30.05.2018	1967	7'001'482	7'622'000	3'558	2'840	242'198	30'375	211'824	3.62	3.03
SG	St. Gallen	Oberstrasse 79 + 81	AEG	06.04.2017	1920	3'589'726	3'765'000	635	666	75'456	534	74'922	4.07	3.88
SO	Grenchen	Haldenstrasse 50-54	AEG	06.10.2017	2015	8'416'366	9'028'000	1'816	1'558	164'495	1'189	163'306	3.44	4.15
SO	Solothurn	Erlenweg 30 + 32	AEG	01.11.2017	1951	3'052'980	3'363'000	1'904	786	71'220	-	71'220	3.92	3.02
SO	Wangen	Bahnhofplatz 3a-d	AEG	16.05.2017	2019	17'370'819	18'914'000	5'226	3'248	386'424	27'245	359'179	3.14	4.30
TG	Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 10-16	AEG	30.03.2021	1960	16'791'495	17'545'000	1'314	2'803	325'092	-3'165	328'257	4.25	4.00
TI	Locarno	Via Bartolomeo Varenna 20a + b / Via Alberto Franzoni 5	AEG	13.02.2019	2021	41'077'653	44'947'000	4'452	5'490	841'351	381'299	460'051	3.77	4.30

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

\*\* Per Fertigstellung der Bauten

\*\*\* Nicht annualisiert

## Anhang

Kanton	Ort	Strasse	Eigentumsform*	Erwerbsdatum	Baujahr	Gestehungskosten	Verkehrswert	Grundstücksfläche	Mietfläche**	Mietertrag [SOLL]***	Mietzinsausfälle***	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST])	Lagerating	Objektrating
						CHF	CHF	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	CHF	CHF	CHF		
VD	Bex	Route d'Aigle 15a + b	AEG	16.08.2018	2018	9'451'147	10'762'000	3'292	1'489	211'936	12'353	199'583	3.33	4.46
VD	Lausanne	Avenue du Mont-Blanc 9 + 10	AEG	30.06.2020	1900	11'253'020	11'453'000	7'541	1'326	171'576	423	171'153	4.32	3.20
VD	Lausanne	Chemin de la Vulliette 18	AEG	31.03.2022	2018	11'309'119	11'301'000	1'984	774	80'055	4'235	75'820	4.51	4.48
VD	Morges	Avenue du Moulin 7 + 9	AEG	04.09.2020	1964	24'424'502	24'711'000	2'648	2'977	415'543	-4'091	419'635	4.36	3.80
VD	Payerne	Route de la Vignette 3	AEG	04.12.2017	2017	6'059'396	6'149'000	434	1'017	120'770	-644	121'414	3.51	4.67
VS	Brig-Glis	Jesuitenweg 28-32	AEG/BR	26.03.2019	2021	21'012'699	22'453'000	6'969	4'497	596'984	5'021	591'963	3.63	4.16
VS	Martigny	Rue d'Aoste 9	AEG	01.06.2022	2019	10'335'717	10'218'000	307	1'463	24'835	-	24'835	3.62	4.45
ZG	Zug	Baarerstrasse 107	AEG	07.03.2019	1918	4'254'267	5'560'000	353	381	100'000	-	100'000	4.65	3.88
ZG	Zug	Lüssiweg 16	AEG	03.01.2018	1959	6'714'448	7'722'000	635	936	131'660	-4	131'664	4.65	3.05
ZH	Buchs	Meierwiesenstrasse 54 + 56	AEG	23.12.2019	1982	8'218'530	9'245'000	276	1'252	134'518	6'261	128'257	3.52	3.44
ZH	Dietikon	Schöneeggstrasse 149 + 151	AEG	04.12.2019	1962	6'280'688	6'664'000	1'420	1'103	121'038	90	120'948	3.83	2.66
ZH	Dübendorf	Kriesbachstrasse 67a	AEG	03.06.2022	1968	5'588'831	5'400'000	1'581	892	8'202	-	8'202	3.90	3.00
ZH	Effretikon	Rappenstrasse 2	AEG	11.05.2018	1962	4'444'599	5'425'000	1'301	868	93'211	564	92'647	3.66	3.55
ZH	Kloten	Schürbungertweg 8	AEG	28.06.2019	1960	3'536'904	4'071'000	901	564	68'433	-122	68'555	3.88	2.71
ZH	Meilen	Seidengasse 50	AEG	01.11.2019	2006	12'153'608	13'309'000	2'183	1'512	198'360	1'189	197'171	4.39	4.24
ZH	Oberengstringen	Eggstrasse 38 + 40	AEG	30.07.2020	1971	6'568'869	7'250'000	2'451	712	115'302	441	114'861	3.77	3.18
ZH	Unterengstringen	Büelstrasse 30	AEG	02.07.2018	1971	13'504'255	14'934'000	4'455	2'065	260'539	5'448	255'091	3.56	3.28
ZH	Wädenswil	Holzmoosrütistrasse 44 + 46	AEG	15.12.2021	1973	23'773'888	24'572'000	5'109	2'475	350'714	14'981	335'733	4.07	3.60
ZH	Wallisellen	Friedenstrasse 6a + b	AEG	30.07.2020	1961	7'112'380	7'483'000	1'547	894	121'914	-27	121'941	4.11	3.11
ZH	Wetzikon	Baumgartenstrasse 22 + 24	AEG	29.04.2020	1959	9'053'662	8'898'000	1'424	826	158'714	9'890	148'824	3.99	4.04
ZH	Winterthur	Oberseenerstrasse 35	AEG	20.07.2021	1967	5'172'425	5'514'000	764	782	89'606	-811	90'417	4.32	3.26
ZH	Winterthur	Rosentalstrasse 72	AEG	08.03.2019	1961	4'848'743	6'115'000	737	592	92'920	141	92'779	4.42	4.15
ZH	Winterthur	Schlossalstrasse 7 + 9	AEG	01.06.2022	1965	12'274'664	12'005'000	1'916	1'480	20'820	-	20'820	4.07	3.00
ZH	Winterthur	Sonnenblickstrasse 10 + 12 + 19 + 25	AEG	12.12.2018	1960	23'508'818	27'689'000	3'732	3'380	436'518	9'599	426'919	4.25	3.89
ZH	Winterthur	Sonnenblickstrasse 15 + 17	AEG	31.10.2019	1960	5'492'520	6'052'000	330	897	77'670	56	77'614	4.25	2.73
ZH	Zürich	Albisriederstrasse 40	AEG	17.12.2020	1944	5'793'618	6'359'000	423	512	80'019	-108	80'127	4.30	3.02
ZH	Zürich	Albisstrasse 170	AEG	01.12.2019	1929	7'154'009	7'512'000	865	566	95'678	2'507	93'171	4.13	3.36
ZH	Zürich	Albisstrasse 86	AEG	28.06.2022	1895	5'364'533	5'341'000	153	350	-	-	-	4.61	2.64
ZH	Zürich	Arosastrasse 6 + 8	AEG	18.04.2019	1928	16'285'035	17'729'000	725	944	73'427	230	73'197	4.83	3.97
ZH	Zürich	Burstwiesenstrasse 78	AEG	01.11.2018	1966	5'822'916	7'973'000	516	616	100'684	-1'629	102'313	4.65	3.21
ZH	Zürich	Diererstrasse 19	AEG	30.08.2021	1865	4'713'540	4'668'000	245	245	55'733	14'097	41'636	4.78	3.47
ZH	Zürich	Dörflistrasse 115	AEG	01.11.2018	1929	3'206'932	2'880'000	168	418	47'390	1'614	45'776	4.65	3.00
ZH	Zürich	Frohburgstrasse 303	AEG	18.04.2019	1968	7'514'888	7'919'000	570	480	145'720	-3'702	149'422	4.48	2.78
ZH	Zürich	Geissbergweg 21 + 25 + 27	AEG	30.07.2020	1963	26'159'690	25'381'000	2'976	1'841	311'557	16'428	295'129	4.83	3.69
ZH	Zürich	Gladbachstrasse 6 + 8	AEG	08.09.2021	1862	8'680'857	8'531'000	318	404	132'213	12'565	119'649	4.65	3.42
ZH	Zürich	Kanzleistrasse 107	AEG	14.07.2017	1899	10'798'917	14'272'000	368	918	192'288	-328	192'616	4.63	3.96
ZH	Zürich	Rankstrasse 17	AEG	13.10.2020	1924	6'591'788	6'524'000	80	458	75'437	-15'852	91'289	4.48	2.71
ZH	Zürich	Rieterstrasse 49 + 51	AEG	19.12.2019	1978	22'145'858	24'630'000	1'084	1'248	247'015	56'684	190'331	4.65	3.30
ZH	Zürich	Schaffhauserstrasse 440	AEG	28.07.2017	1896	4'699'918	5'540'000	157	446	88'494	145	88'349	4.22	3.82
ZH	Zürich	Schaffhauserstrasse 488 + 490	AEG	20.06.2022	1938	14'941'478	14'605'000	1'141	1'028	6'646	-	6'646	4.48	3.90
ZH	Zürich	Seestrasse 324 + 324a	AEG	12.04.2019	1877	5'420'544	5'911'000	336	442	92'578	5'750	86'828	4.45	2.84
ZH	Zürich	Stüssistrasse 83	AEG	14.11.2016	1985	11'872'560	14'401'000	951	1'498	235'018	589	234'429	4.65	4.03
ZH	Zürich	Ueberlandstrasse 343 + 343a	AEG	17.12.2019	1960	14'907'447	15'563'000	1'590	1'616	234'239	-1'035	235'274	4.30	3.64
ZH	Zürich	Uetlibergstrasse 51	AEG	29.11.2021	1931	7'369'682	6'988'000	293	535	75'750	974	74'776	4.65	2.80
ZH	Zürich	Wehntalerstrasse 402 + 404	AEG	01.04.2022	1954	10'746'877	10'846'000	1'194	841	71'200	11'212	59'988	4.30	3.35
ZH	Zürich	Zurlindenstrasse 31	AEG	14.11.2019	1960	7'773'207	8'764'000	345	506	119'024	85	118'939	4.48	3.54
<b>Zwischentotal: 99</b>						<b>1'126'316'035</b>	<b>1'228'359'000</b>	<b>164'707</b>	<b>149'580</b>	<b>18'645'055</b>	<b>980'765</b>	<b>17'664'291</b>	<b>4.14</b>	<b>3.68</b>

\* 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 <sup>2</sup>	Mietfläche** m <sup>2</sup>	Mietertrag [SOLL]*** CHF	Mietzinsausfälle*** CHF	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST]) CHF	Lagerating	Objektrating
<b>KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN</b>														
AG	Rheinfelden	Theodorshofweg 16–20	AEG	25.06.2019	1979	23'338'555	25'820'000	13'235	4'580	700'450	25'149	675'301	3.67	3.97
BE	Bern	Laubeggstrasse 70	AEG	30.01.2017	1965	8'499'344	7'256'000	3'335	4'663	246'480	-24'017	270'498	3.98	3.50
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 11	AEG	30.01.2017	1994	41'512'565	36'375'000	15'202	19'278	1'480'488	489'424	991'064	3.48	4.17
BS	Basel	Freie Strasse 52	AEG	31.08.2020	1973	24'021'357	24'015'000	435	2'291	468'785	15'573	453'212	4.52	3.86
BS	Basel	Gerbergasse 44 / Gerbergässchen 7	AEG	04.12.2020	1959	14'246'931	14'353'000	305	1'541	225'000	-7	225'007	4.44	3.55
BS	Basel	Peter Merian-Strasse 47	AEG	15.10.2019	1948	8'246'030	9'001'000	631	631	159'000	-7	159'007	4.29	4.68
BS	Basel	Sattelgasse 2	AEG	28.09.2018	1936	4'995'646	6'082'000	155	648	117'700	602	117'098	4.25	3.29
BS	Riehen	Schopfgässchen 8	AEG	13.06.2018	1968	8'326'143	8'658'000	1'984	1'224	219'684	8'100	211'584	3.48	3.28
ZG	Cham	Hinterbergstrasse 15 + 17	AEG	01.09.2021	1989	28'869'919	30'215'000	5'448	8'148	665'982	31'868	634'114	4.22	4.15
ZG	Cham	Riedstrasse 3 + 5	AEG	03.03.2021	1976	12'751'919	12'482'000	5'827	5'496	367'603	-3'421	371'024	4.07	3.91
ZH	Dietikon	Limmatfeld-Strasse 20	AEG	15.12.2019	1984	10'798'623	11'415'000	3'941	4'451	318'997	56'498	262'500	3.88	4.25
ZH	Dübendorf	Stettbachstrasse 6	AEG	01.11.2017	1973	26'546'313	26'614'000	4'588	7'330	628'562	51'576	576'986	4.00	3.28
ZH	Egg	Gewerbstrasse 16–20	STWE	26.01.2018	1976	15'572'879	15'906'000	5'714	9'294	476'669	-	476'669	3.48	3.41
ZH	Nänikon	Stationsstrasse 57	AEG	01.11.2019	1992	5'476'310	5'366'000	1'658	1'227	168'128	4'955	163'173	3.40	3.96
ZH	Schlieren	Ilfangstrasse 9 + 11 / Industriestrasse 19	AEG/BR	07.11.2016	1989	18'330'106	17'389'000	15'463	15'037	892'756	1'397	891'359	3.94	3.91
ZH	Volketswil	Industriestrasse 22	AEG	27.06.2018	1981	54'892'824	44'996'000	5'765	28'375	1'511'648	106'956	1'404'692	3.53	3.52
ZH	Volketswil	Müllerenstrasse 5	AEG	27.06.2018	2016	8'680'995	11'505'000	5'617	2'002	224'274	-	224'274	3.47	3.90
ZH	Wädenswil	Rütihof 8–12	AEG	01.04.2020	2020	34'721'735	36'969'000	5'997	15'138	864'107	295	863'812	3.42	4.30
ZH	Wallisellen	Birkenweg 4 / Oberwiesenstrasse 4	AEG	01.11.2016	1963	24'607'767	24'913'000	3'232	6'270	574'052	4'060	569'993	4.18	4.39
ZH	Wetzikon	Kastellstrasse 10 + 12	AEG	11.12.2019	1965	22'010'594	23'271'000	12'693	8'753	579'966	-	579'966	3.51	3.99
ZH	Winterthur	Auwiesenstrasse 1	AEG	04.10.2017	1970	11'344'113	12'524'000	4'463	5'194	335'317	-	335'317	4.01	3.96
ZH	Zürich	Bahnhofstrasse 69a	AEG	23.12.2021	1898	169'772'820	168'073'000	269	1'399	1'389'525	81'955	1'307'570	4.47	3.91
ZH	Zürich	Bernerstrasse Nord 202–210	AEG	11.07.2019	1977, 1976	25'077'248	25'289'000	6'555	8'820	689'008	28'627	660'381	4.52	3.34
ZH	Zürich	Hardturmstrasse 120	STWE	18.10.2019	1990	10'779'936	11'911'000	1'045	1'326	201'017	-	201'017	4.60	3.70
ZH	Zürich	Herostrasse 9	AEG	01.02.2018	1975	20'123'540	19'776'000	1'815	6'940	651'868	98'307	553'561	4.59	2.57
ZH	Zürich	Strehlgasse 5	AEG	02.09.2020	1900	4'482'532	5'054'000	53	137	90'000	-	90'000	4.40	3.25
<b>Zwischentotal: 27</b>						<b>638'026'742</b>	<b>635'228'000</b>	<b>125'425</b>	<b>170'193</b>	<b>14'247'066</b>	<b>977'890</b>	<b>13'269'176</b>	<b>4.07</b>	<b>3.83</b>
<b>GEMISCHTE BAUTEN</b>														
AG	Baden	Mellingerstrasse 138 + 140	AEG	30.11.2021	1961, 1969	9'647'709	9'461'000	2'350	3'791	274'555	1'468	273'087	4.16	2.63
AG	Rheinfelden	Obertorplatz 1 + 3	AEG	01.10.2019	1981	6'653'397	7'271'000	1'482	1'554	141'745	-1'470	143'215	3.96	3.06
BL	Allschwil	Lindenstrasse 1	AEG	31.01.2022	1962	6'941'047	6'804'000	581	1'064	112'118	29'871	82'246	4.21	3.34
BL	Birsfelden	Hauptstrasse 28 + 30	AEG	03.08.2017	1972	41'225'917	42'852'000	3'067	6'378	806'068	120'686	685'381	3.69	4.40
BS	Basel	Feldbergstrasse 50 / Klybeckstrasse 33	AEG	31.03.2021	1859	7'279'748	6'598'000	340	1'072	113'760	651	113'109	4.24	3.36
BS	Basel	Inselstrasse 61 + 61a	AEG	02.07.2020	1925	4'494'443	4'667'000	515	1'091	81'768	-11	81'779	4.12	3.62
GE	Genf	Boulevard de la Cluse 20	AEG	30.05.2018	1919	14'200'177	14'119'000	284	1'160	212'253	5'229	207'024	3.98	3.86
GE	Genf	Rue de la Baillive 2	AEG	01.12.2021	1901	8'097'062	7'678'000	158	785	120'221	-	120'221	4.48	3.32
GE	Genf	Rue des Savoises 19	AEG	20.12.2019	1958	6'941'944	7'856'000	206	798	143'154	6'147	137'007	4.19	2.74
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 28–32	AEG	27.12.2017	1959	13'726'120	11'853'000	3'749	4'835	335'199	77'074	258'125	3.71	2.68
NE	Le Locle	Rue Henry-Grandjean 1	AEG	30.05.2018	1968	2'597'884	2'418'000	549	2'746	159'358	21'520	137'838	3.10	2.65
TI	Bellinzona	Via alla Moderna 1 + 3	AEG	11.05.2018	1950	8'113'642	7'750'000	1'328	2'584	178'170	74'594	103'576	3.76	3.34
VD	Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 1 + 3 / Rue du Milieu 2 + 4	AEG	31.12.2021	1898	9'785'502	9'725'000	571	1'561	183'483	1'607	181'876	4.12	3.64
ZH	Adliswil	Albisstrasse 27	AEG	15.11.2019	1960	12'195'867	12'135'000	1'969	1'657	188'630	2'987	185'643	3.86	3.16
ZH	Winterthur	Obergasse 2a	AEG	01.11.2018	1968	7'478'139	9'094'000	339	1'042	180'469	-	180'469	4.49	2.65
ZH	Zürich	Albisstrasse 9	AEG	07.02.2020	1927	10'390'070	11'012'000	308	1'085	142'475	15'095	127'380	4.39	3.65
ZH	Zürich	Müllerstrasse 57	AEG	18.01.2019	1893	7'525'733	9'319'000	183	419	6'387	5'828	559	4.61	3.57
ZH	Zürich	Rotbuchstrasse 66	AEG	11.11.2021	1911	12'409'981	12'077'000	381	921	128'193	-1'257	129'450	4.69	3.73
ZH	Zürich	Rotwandstrasse 51	AEG	20.12.2021	1879	6'032'307	5'913'000	249	530	67'283	-	67'283	4.79	3.02
ZH	Zürich	Sternenstrasse 21	AEG	20.10.2020	1920	8'421'609	7'565'000	232	681	88'107	-2'233	90'340	4.42	3.50
<b>Zwischentotal: 18</b>						<b>204'158'299</b>	<b>206'167'000</b>	<b>18'841</b>	<b>35'754</b>	<b>3'663'395</b>	<b>357'787</b>	<b>3'305'609</b>	<b>4.09</b>	<b>3.51</b>

\* 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 <sup>2</sup>	Mietfläche** m <sup>2</sup>	Mietertrag [SOLL]** CHF	Mietzins- ausfälle*** CHF	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST]) CHF	Lagerating	Objektrating
<b>BAULAND, EINSCHLISSLICH ABRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN</b>														
AG	Baden	Brown Boveri Platz 4	AEG	04.02.2019	2023	68'077'283	71'673'000	3'360	11'707	-	-	-	4.08	4.30
TI	Paradiso	Riva Paradiso 18	AEG	01.02.2018	2023	20'290'466	18'370'000	756	2'238	-	-	-	3.54	4.14
ZH	Fehraltorf	Wermatswilerstrasse 20	AEG	13.07.2017	2022	17'050'499	20'687'000	3'865	2'523	-	313	-313	3.60	4.16
ZH	Höri	Altmannsteinstrasse 30-34 / Wehntalerstrasse 8 + 10	AEG	07.02.2017	1972	6'096'990	5'470'000	5'544	6'090	399'641	280'987	118'654	3.06	1.73
ZH	Uitikon	Leuen Waldegg	AEG	02.07.2018	2024	83'785'379	89'616'000	19'303	16'117	-	-	-	4.18	4.58
ZH	Wetzikon	Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	AEG	01.11.2017	2026	9'487'786	10'512'000	3'448	4'637	-	-	-	3.80	4.29
ZH	Zürich	Albisriederstrasse 166	AEG	13.12.2017	2024	5'841'032	11'999'000	799	1'250	100'458	-	100'458	4.39	2.53
ZH	Zürich	Oberwiesenstrasse 63	AEG	22.12.2020	2023	3'858'407	3'912'000	508	512	-	-	-	4.65	3.93
ZH	Zürich	Seebahnstrasse 141	AEG	05.05.2017	1895, 2024	3'789'192	4'475'000	184	500	-	-	-	4.48	4.10
ZH	Zürich	Soodstrasse 90-96	AEG	02.04.2019	2022	15'954'617	16'779'000	2'069	2'410	-	-	-	4.30	4.46
ZH	Zürich	Winterthurerstrasse 703 / Ueberlandstrasse 370	AEG/STWE	01.07.2021	2027	91'938'566	90'202'000	9'682	15'767	-	-	-	4.28	4.17
<b>Zwischentotal: 11</b>						<b>326'170'218</b>	<b>343'695'000</b>	<b>49'518</b>	<b>63'749</b>	<b>500'100</b>	<b>281'300</b>	<b>218'800</b>	<b>4.11</b>	<b>4.22</b>
<b>Total: 155</b>						<b>2'294'671'294</b>	<b>2'413'449'000</b>	<b>358'491</b>	<b>419'276</b>	<b>37'055'616</b>	<b>2'597'741</b>	<b>34'457'875</b>	<b>4.11</b>	<b>3.78</b>

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

\*\* Per Fertigstellung der Bauten

\*\*\* Nicht annualisiert

## Käufe und Verkäufe von Grundstücken

### Käufe

Kanton	Ort	Adresse	Nutzung	Eigentums- übertragung	Verkehrswert in CHF
BL	Birsfelden	Baumgartenweg 5-10	Wohnen	03.01.2022	27'830'000
BL	Allschwil	Lindenstrasse 1	Gemischt	31.01.2022	6'804'000
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 22	Wohnen	24.03.2022	17'495'000
BE	Bern	Elfenauweg 29	Wohnen	28.03.2022	6'714'000
VD	Lausanne	Chemin de la Vulliette 18	Wohnen	31.03.2022	11'301'000
ZH	Zürich	Wehntalerstrasse 402 + 404	Wohnen	01.04.2022	10'846'000
GE	Genf	Rue Henri-Veyrassat 10	Wohnen	31.05.2022	14'282'000
VS	Martigny	Rue d'Aoste 9	Wohnen	01.06.2022	10'218'000
ZH	Dübendorf	Kriesbachstrasse 67a	Wohnen	03.06.2022	5'400'000
ZH	Winterthur	Schlosstalstrasse 7 + 9	Wohnen	07.06.2022	12'005'000
ZH	Zürich	Schaffhauserstrasse 488 + 490	Wohnen	20.06.2022	14'605'000
AG	Suhr	Roggenweg 6-12	Wohnen	28.06.2022	12'137'000
ZH	Zürich	Albisstrasse 86	Wohnen	28.06.2022	5'341'000
<b>Total: 13 Objekte</b>					<b>154'978'000</b>

### Verkäufe

	Verkaufspreis in CHF
Keine	
<b>Total</b>	<b>0</b>

## Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5 %

### Anteil in %

Keine	---
<b>Total</b>	<b>---</b>

## Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag per 30.06.2022

### Zahlungsverpflichtungen

Art der Verpflichtung	Nutzung	Eigentums- übertragung	Investition (prognostiziert) in CHF
<b>Zahlungsverpflichtungen für Grundstückskäufe</b>			
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	01.06.2022	300'000
<b>Total Grundstückskäufe</b>			<b>850'000</b>
<b>Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften</b>			
<b>Gesamtbetrag</b>			<b>97'824'783</b>
<b>Zahlungsverpflichtungen aus Mietverträgen</b>			
<b>Gesamtbetrag</b>			<b>450'000</b>
<b>Total Zahlungsverpflichtungen</b>			<b>99'124'783</b>

### Gewährte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
<b>Zurückgeführte Hypotheken</b>				
Keine				---
<b>Total zurückgeführte Hypotheken</b>				<b>0</b>
<b>Gewährte Hypotheken</b>				
Finanzierung Kauf	Grundpfand	14.12.2020-31.12.2023	0.72%	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	0.72%	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
<b>Total gewährte Hypotheken</b>				<b>11'481'499</b>

## Anteile an anderen Immobilienfonds / Immobilieninvestmentgesellschaften / -Zertifikate

### Anteile in CHF

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

### Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Die Abschlüsse der Beteiligungen sind vollkonsolidiert; 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 Swispluss 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.

\*\* 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
<b>Zurückgeführte Hypotheken</b>				
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
<b>Total zurückgeführte Hypotheken</b>				<b>440'185'750</b>
<b>Kurzfristige Hypotheken (&lt;1 Jahr)</b>				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	10.06.2022–11.07.2022	0.02%	170'300'000
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%	8'060'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	24.06.2022–25.07.2022	0.35%	6'790'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.06.2022–29.07.2022	0.40%	5'300'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	24.06.2022–31.07.2022	0.30%	128'370'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.06.2022–31.07.2022	0.30%	11'700'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	24.06.2022–24.08.2022	0.35%	30'730'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.11.2019–30.09.2022	0.00%	19'081'250
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	01.06.2021–30.09.2022	0.00%	877'500
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	04.02.2021–31.12.2022	1.90%	750'000
<b>Total kurzfristige Hypotheken</b>				<b>396'458'750</b>
<b>Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)</b>				
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
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%	5'335'000
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
<b>Total langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)</b>				<b>8'438'000</b>

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
<b>Langfristige Hypotheken (&gt;5 Jahre)</b>				
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	06.12.2021–23.07.2027	3.97%	2'603'750
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	06.12.2021–23.07.2027	3.97%	450'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	1'700'000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	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
<b>Total langfristige Hypotheken (&gt;5 Jahre)</b>				<b>154'773'750</b>
<b>Total Hypotheken</b>				<b>559'670'500</b>

## 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**

<b>Vergütung</b>	<b>Maximalsätze</b>	<b>Effektive Sätze</b>	<b>Basis</b>
<b>Vergütungen an Fondsleitung</b>			
Verwaltungskommission (Management Fee)	1.00%	0.35%	Gesamtfonds- vermögen
Bau- und Renovationshonorar	3.00%	3.00%	Baukosten
Ankaufschädigung	2.00%	1.00%	Kaufpreis
Verkaufschädigung	2.00%	n/a	Verkaufspreis
<b>Vergütungen an Dritte</b>			
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%	3.90%	Bruttomietzins- einnahmen

## Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Änderungen Fondsvertrag

Der geltende Fondsvertrag des Akara Diversity PK mit Anhang ist per 9. August 2022 in Kraft getreten (mithin nach Ablauf der vorliegenden Berichtsperiode) und auf [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) publiziert. Dieser ersetzt den Fondsvertrag vom 1. Mai 2020 (relevant für die vorliegende Berichtsperiode). Die Anpassung des Fondsvertrags wurde am 14. Juni / 8. Juli 2022 auf [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) publiziert.

#### Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig und/oder angedroht.

#### Gesetzesauslegung

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

#### Fondsleitung und Depotbank

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank. Seit dem 9. August 2022, mithin nach Ende der vorliegenden Berichtsperiode, ist die Swiss Prime Site Solutions AG, Zug, die neue Fondsleitung. 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 Akara / Swiss Prime Site Solutions keine Änderung.

#### Geschäftsführende Personen

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel bei den geschäftsführenden Personen der Fondsleitung oder der Depotbank. Seit dem 9. August 2022, mithin nach Ende der vorliegenden Berichtsperiode, sind im Rahmen der Veränderungen innerhalb der Fondsleitung folgende Personen neu für die Geschäftsführung der Fondsleitung zuständig:

- Anastasius Tschopp, CEO
- Philippe Brändle
- Reto Felder
- Patrick Mandlehr
- Jerome Pluznik

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.

#### Ereignisse nach Bilanzstichtag / Sonstiges

Per 9. August 2022 erfolgte der bereits erwähnte Vollzug der Fusion zwischen der bisherigen Fondsleitung des Akara Diversity PK, Akara Funds AG, mit der Swiss Prime Site Solutions AG, welche seit diesem Datum als Fondsleitung des Akara Diversity PK handelt. Von der Geschäftsleitung der bisherigen Fondsleitung, bestehend aus Karl Theiler (CEO), Jonathan van Gelder (CIO) und Jerome Pluznik (Legal, Risk & Compliance) ist nur noch Letzterer dabei. Per 9. August 2022 erfolgte sodann der Wechsel der Revisionsstelle und aufsichtsrecht-

lichen Prüfstelle von der SWA Auditors AG, Pfäffikon (SZ) zur KPMG AG, Zürich. Schliesslich erfolgte per 9. August 2022 auch der Vollzug der Fusion zwischen der Swiss Prime Site Solutions AG mit der Akara Real Estate Management AG, Zug. Letztere wurde seitens der Fondsleitung mit der Ausführung von TU-Mandaten, bautechnischen Beratungsmandaten und Bauaufträgen sowie mit der technischen Bewirtschaftung von Liegenschaften aus dem Portfolio des Akara Diversity PK beauftragt. Als Folge der Fusion werden die erwähnten Aufträge seit dem 9. August 2022 innerhalb bzw. selbständig von der Fondsleitung ausgeführt.

### **COVID-19-Pandemie**

Am 31. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) die Ausbreitung von COVID-19 (sogenannt «Coronavirus») als internationale Gesundheitsnotlage bezeichnet. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der Fondsleitung verfolgen seither die Ereignisse aufmerksam und treffen bei Bedarf die notwendigen Massnahmen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Geschäftsberichts stehen insbesondere die Verteuerung sowie Lieferschwierigkeiten und/oder -Verzögerungen von Baumaterialien im Fokus, welche einerseits auf die Null-Covid-Strategie der chinesischen Regierung und andererseits auf die erhöhten Marktbedürfnisse seit Abflauen der Pandemie zurückzuführen sind. Ob die anstehenden Herbst- und Wintermonate ein erneutes Erstarren der Pandemie bringen und allfällige daraus folgende direkte und indirekte finanziellen Auswirkungen generell und im Speziellen für den Akara Diversity PK können im Moment nicht zuverlässig beurteilt werden.

### **Ukraine-Krise**

Die zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Geschäftsberichts leider weiterhin unerfreuliche Situation in der Ukraine sowie die damit zusammenhängenden Sanktionen führen ebenfalls zur Verteuerung sowie zu Lieferschwierigkeiten von diversen Materialien. Parallel dazu besteht die Gefahr einer Energieknappheit in den kommenden Monaten für Westeuropa und die Schweiz. Ob und in welchem Umfang eine solche Knappheit eintritt und welche Auswirkungen sie auf den Akara Diversity PK haben würde, kann aufgrund der vielen Unsicherheiten im Moment nicht zuverlässig beurteilt werden. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der Fondsleitung beobachten jedoch die Entwicklungen laufend und sind zurzeit an der Analyse von möglichen Szenarien und dem sich daraus ergebendem Handlungsbedarf. Auch die bereits eingetretene Verteuerung der verschiedenen Energiequellen wird dabei berücksichtigt.

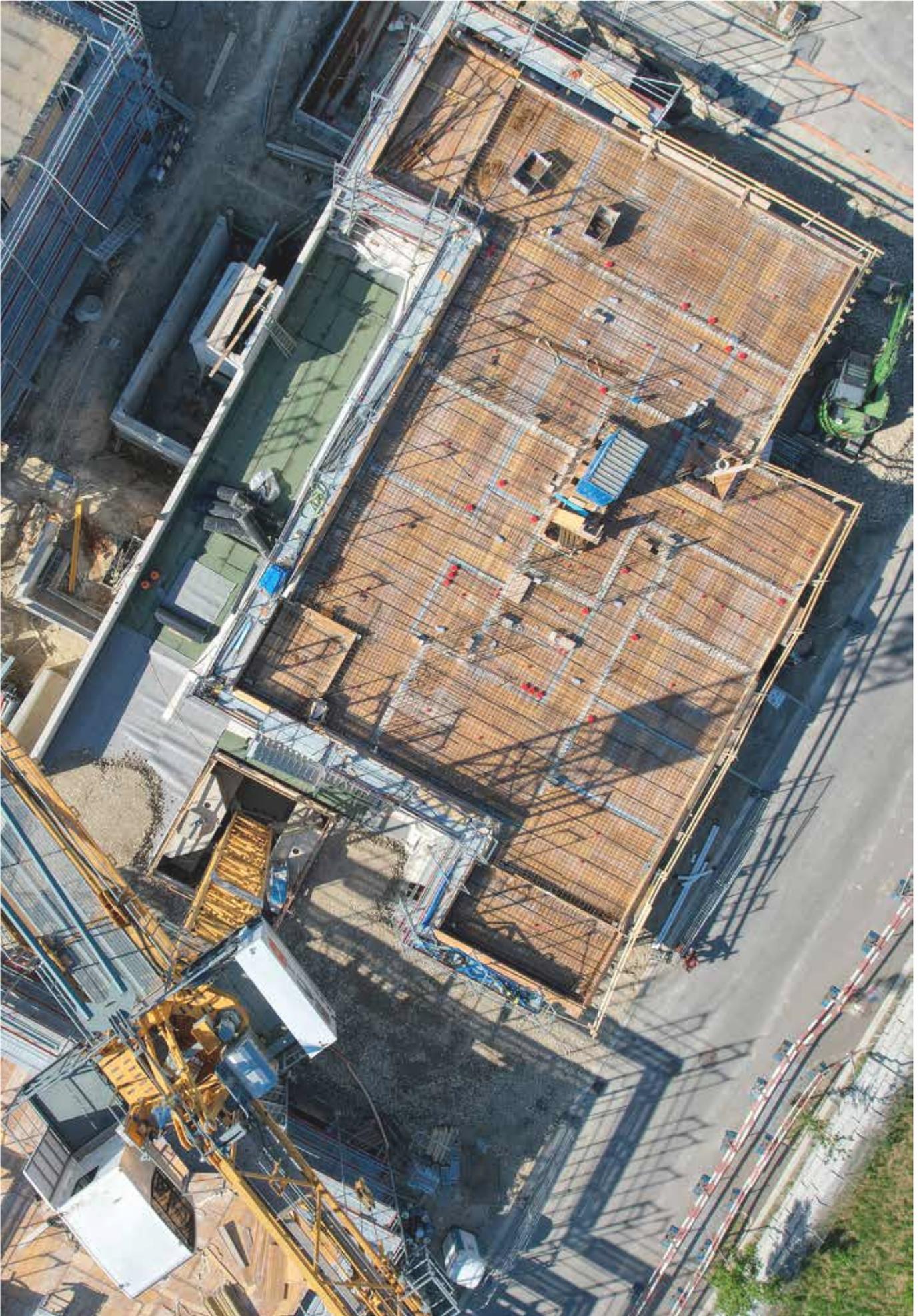
### **Geschäfte mit nahestehenden Personen**

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

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

### **Einhaltung der Anlagebeschränkungen**

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



Utikon (ZH), Leuen Waldegg | Erwerbsjahr: 2018 | Baujahr: 2023 | Projektvolumen (prognostiziert): CHF 164.22 Mio. | Mietertrag [SOLL]: CHF 6.15 Mio.

# 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. September 2022

### Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.06.2022

#### Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der AKARA Funds AG wurden sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Areal- und Entwicklungsliegenschaften des Swiss Diversity Property Fund PK im Eigentum der AKARA Funds AG durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30.06.2022<sup>1</sup> 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

<sup>1</sup> Bei kürzlich bewerteten Anlageliegenschaften (nach 31.12.2021) und unveränderter Datengrundlage wurden keine Updates durchgeführt.



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 elf adjustiert. Die langfristige Inflationsannahme wird hierbei mit 1.00% berücksichtigt.

### **Bewertungsergebnis**

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 155 Objekte im Portfolio des Akara Swiss Diversity Property Fund PK. Im Berichtszeitraum vom 01.01.2022 bis 30.06.2022 wurden 13 Liegenschaften akquiriert. Es wurde keine Liegenschaft verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertung wurden 49 Liegenschaften bewertet und 20 Liegenschaften besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 30.06.2022 bei 2.55%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios per 30.06.2022 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 2'413'449'000 bewertet.

### **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

Handwritten signature of Dr. Marc Schmidli in black ink.

Dr. Marc Schmidli, CFA  
Partner

Handwritten signature of Sebastian Zollinger in black ink.

Sebastian Zollinger

Sebastian Zollinger MRICS  
Director



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](mailto:info@sps.swiss)