Swiss Prime Site Solutions
REAL ESTATE ASSET MANAGERS

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30.06.2025

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

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

Disclaimer

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

Inhalt

04 Wichtigstes in Kürze

05 Fondsinformationen und Organisation

08 Tätigkeitsbericht der Fondsleitung

11 Portfoliostruktur

16 Nachhaltigkeit

20 Geschäftsgang

24 Abschlusszahlen

29 Anhang

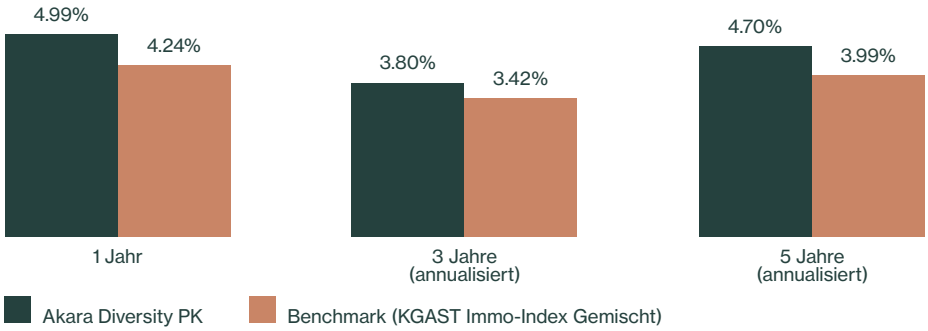
30 Inventar

42 Bescheinigungen

Wichtigstes in Kürze

Eckdaten		01.01.2025–30.06.2025	01.01.2024–30.06.2024
Ausgabe neuer Fondsanteile	Anzahl	162 768	39 933
Anteile im Umlauf	Anzahl	1 931 995	1 755 219
Inventarwert pro Anteil	CHF	1 146.38	1 126.89
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	1 092.00	1 104.33
Durchschnittlicher Diskontierungs-/ Kapitalisierungssatz	%	2.62/2.68	2.68/2.75
Vermögensrechnung			
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2 968 685 000	2 774 611 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	**CHF**	**2 996 434 219**	**2 833 810 701**
Fremdfinanzierungsquote	%	24.27	27.33
Fremdkapitalquote	%	26.09	30.20
Verzinsung des Fremdkapitals	%	1.17	1.52
Restlaufzeit des Fremdkapitals	Jahre	2.95	2.95
Nettofondsvermögen (NAV)	**CHF**	**2 214 796 875**	**1 977 938 378**
Erfolgsrechnung			
Nettoertrag	CHF	35 808 304	28 803 068
Mietzinseinnahmen	CHF	49 166 630	45 532 285
Mietausfallrate	%	3.62	2.51
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	4.43	4.62
Rendite und Performance			
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2.49	2.05
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	1.97	1.71
Anlagerendite	**%**	**2.56**	**2.12**
davon Cashflowrendite	%	1.66	1.49
davon Wertänderungsrendite	%	0.90	0.63
Bruttorendite [SOLL] der fertigen Bauten	%	3.79	3.94
Nettorendite der fertigen Bauten	%	3.00	3.17
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	78.48	75.47
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER_{REF} GAV)	**%**	**0.52**	**0.53**
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER_{REF} NAV)	**%**	**0.74**	**0.75**

Anlagerendite vs. Benchmark



Fondsinformationen und Organisation

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

Verwaltungsrat

Jürg Sommer
Verwaltungsratspräsident

Marcel Kucher
Verwaltungsratsmitglied

Philippe Keller
Verwaltungsratsmitglied

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

- Jürg Sommer, von Sumiswald (BE), in Safenwil (AG), Präsident (gleichzeitig Group General Counsel Swiss Prime Site AG, Zug, sowie Präsident des Verwaltungsrats der Swiss Prime Site-Gruppengesellschaft: Akara Property Development AG, Zug, und Vorsitzender des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München)
- Marcel Kucher, von Herrliberg (ZH), in Zürich, Vizepräsident (gleichzeitig Group CFO Swiss Prime Site AG, Zug, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Akara Property Development AG, Zug, Jelmoli AG, Zürich, Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich, Swiss Prime Site Finance AG, Zug, Swiss Prime Site Management AG, Zug, als auch Mitglied des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München); Mitglied des Verwaltungsrats der Superlab Suisse AG, Zürich, der Flexoffice (Schweiz) AG, Zürich, sowie der Urban Connect AG, Zürich
- Philippe Keller, von Sarmenstorf (AG), in Hergiswil (NW), Mitglied (gleichzeitig Managing Partner bei PvB Pernet von Ballmoos AG, Zürich und Mitglied des Verwaltungsrats der Akara Property Development AG, Zug)

Geschäftsleitung

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

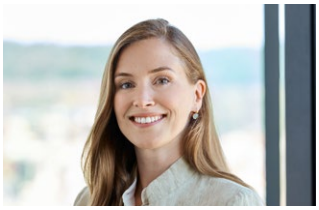
- Anastasius Tschopp, von Sursee (LU), in Hünenberg (ZG), CEO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug, sowie Mitglied der Gruppenleitung der Swiss Prime Site-Gruppe, sowie Mitglied des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München)
- Bernhard Rychen, von Wilderswil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

Operative Umsetzung

Christoph D. Jockers
CIO (Akara Diversity PK)

Bernhard Rychen
CFO

Jerome Pluznik
Head Legal & Compliance



Rubina Insam
Head Acquisitions & Sales
(Akara Diversity PK)

Jacqueline Barth
Head Asset Management
(Akara Diversity PK)

Regina Hardziewski
Head Sustainability

Informationen über Dritte

Statutarische Revisionsstelle der Fondsleitung	PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zürich
Prüfgesellschaft des Akara Fund	KPMG AG, Zürich
Akkreditierte Schätzungsexpertin	PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zürich
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Delegation von Teilaufgaben

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

Tätigkeitsbericht der Fondsleitung

Wir freuen uns, Ihnen den Halbjahresbericht 2025 des Akara Diversity PK vorzustellen. Der Abschluss umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2025 und bildet Bestandteil des neunten Geschäftsjahres, welches am 31. Dezember 2025 endet.

Highlights

- **75BP Outperformance gegenüber KGAST Immo-Index Gemischt** auf 1 Jahr gerechnet
- **Solide Cashflow-Rendite** von 1.66% (HJ 2024: 1.49%)
- **Starke Wertänderungsrendite** von 0.90% (HJ 2024: 0.63%)
- **Zwei erfolgreiche Kapitalerhöhungen** mit einem Gesamtvolumen von CHF 185 Mio. durchgeführt
- **Realisierte Kapitalgewinne** aufgrund von Verkäufen von CHF 10.5 Mio.
- **Senkung der Fremdfinanzierungsquote** auf 24.3% (HJ 2024: 27.3%)
- **Senkung des durchschnittlichen Fremdkapitalzinssatzes** auf 1.17% (HJ 2024: 1.52%)
- **Erhöhung der EBIT-Marge** auf 78.48% (HJ 2024: 75.47%)

Allgemeines

Die Anlagerendite für das erste Halbjahr 2025 beträgt 2.56%. Diese setzt sich zusammen aus einer Cashflow-Rendite von 1.66% und einer Wertänderungsrendite von 0.90%. Mit diesem Resultat konnte auf ein Jahr gerechnet wiederum eine Outperformance gegenüber dem KGAST Immo-Index Gemischt von 75 Basispunkten erzielt werden. Seit Lancierung resultiert somit eine kumulierte Überperformance von 10.1% gegenüber dem KGAST Immo-Index Gemischt.

Der Akara Diversity PK hat sich über die Jahre als verlässliche und etablierte Investitionslösung für steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen sowie Sozial- und Ausgleichskassen bewährt. Das Vertrauen der Anlegerinnen und Anleger spiegelt sich auch in den erfolgreichen 14. und 15. Kapitalerhöhungen des Akara Diversity PK wider, welche im Berichtszeitraum durchgeführt wurden. Insgesamt konnte der Fonds CHF 185 Mio. neues Eigenkapital aufnehmen. Dank der Verkäufe von Wohnungen im Stockwerkeigentum in Uitikon-Waldegg (ZH) sowie der Verkäufe von Bestandesliegenschaften im Rahmen der «Capital Upcycling»-Strategie konnten realisierte Kapitalgewinne von rund CHF 11 Mio. erzielt werden. Ein Teil dieses Kapitals wurde bereits gezielt in Immobilienzukäufe und laufende Bauprojekte investiert. Nicht unmittelbar eingesetztes Kapital diente vorübergehend der Rückführung kurzfristiger Fremdfinanzierungen und schafft damit Spielraum für weitere Investitionen. Einige davon werden bereits im dritten Quartal abgeschlossen.

Portfolio Management

Im ersten Halbjahr 2025 lag der Fokus auf der konsequenten Weiterentwicklung der etablierten Portfoliostrategie. Im Rahmen des bewährten «Capital Upcycling»-Ansatzes wurde das Portfolio gezielt gestärkt. Strategische Verkäufe unterstützten die Finanzierung der Projektpipeline, verbesserten die Portfoliorendite und erhöhten die Effizienz. Ergänzende Zukäufe verstärkten diese positiven Effekte zusätzlich. Die Betriebsgewinnmarge konnte dadurch erneut gesteigert werden und liegt per 30.06.2025 bei 78.5%, ein Plus von rund 300 Basispunkten gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Auch operativ wurden zentrale Initiativen zur Qualitäts- und Effizienzsteigerung erfolgreich angestossen. Besonders hervorzuheben ist der Wechsel des Bewirtschaftungsdienstleisters: Im Rahmen eines umfassenden Ausschreibungsverfahrens setzte sich Wincasa als neue Globalbewirtschafterin durch. Ab dem 01.01.2026 erfolgt die technische und kaufmännische Bewirtschaftung aus einer Hand, anstelle der bisherigen Zusammenarbeit mit über zehn externen Partnern.

Objektseitig sticht die Repositionierung der Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 69a in Zürich hervor. Für die ehemalige Verkaufsfläche von Esprit konnte mit Rituals Cosmetics Switzerland AG eine international renommierte Marke gewonnen werden, die ihr innovatives Ladenkonzept über drei Etagen realisiert. Das vierte Ladengeschoss im 2. Obergeschoss wird in Bürofläche umgenutzt und ist bereits erfolgreich vermietet. Im Zuge der Neuvermietungen wird auch die Haustechnik modernisiert, womit die Liegenschaft für den nächsten Lebenszyklus vorbereitet ist. Der Abschluss der Umbauarbeiten ist für die zweite Jahreshälfte geplant.

Das aktive Portfoliomanagement führte zu einer Erhöhung der durchschnittliche Objektgrösse von CHF 17.5 Mio. im Halbjahr 2024 auf rund CHF 19.7 Mio. per Halbjahr 2025. Per Bilanzstichtag verteilt sich das Portfolio auf 141 Bestandsliegenschaften und 10 Bauprojekte mit einem totalen Verkehrswert von CHF 2.97 Mrd. Die Leerstandsquote stieg erwartungsgemäss auf rund 3.8%. Hintergrund dieser Entwicklung sind Wiedervermietungen und anstehende Umpositionierungen von Gewerbeliegenschaften. Gleichzeitig verzeichneten wir eine erfreuliche Steigerung der Mietzinseinnahmen um 8% gegenüber dem ersten Halbjahr 2024. Diese positive Entwicklung ist das Ergebnis der strategischen Portfolioanpassungen, der Fertigstellung von Bauprojekten und von ertragsstarken Neuakquisitionen – u.a. die Liegenschaft Forchstrasse in Zürich (siehe unten).

Dass auch langfristig Potenzial besteht, zeigt erneut die Analyse unseres unabhängigen Schätzungsexperten PwC per 30.06.2025: Nach Investitionen liegen die Marktmieten für Wohnnutzungen im Bestandsportfolio des Akara Diversity PK gemäss PwC-Benchmark im 50–60%-Quantil. Die aktuellen Sollmieten liegen lediglich im 40%-Quantil. Dieses Potenzial wird schrittweise und entsprechend dem Gebäudezustand entweder durch gezielte Optimierungen in der Mieterstruktur, durch Sanierungen, Gebäudeerweiterungen oder durch Ersatzneubauten realisiert. Im Vordergrund steht dabei stets die Wirtschaftlichkeit der Projekte. Entsprechend werden kleinere Objekte mit Renditepotenzial, deren Sanierung oder Neubau unverhältnismässig viele Ressourcen erfordern würde, selektiv verkauft. Der Erlös wird im Rahmen unserer «Capital Upcycling»-Strategie in grössere und effizientere Bauprojekte oder Akquisitionsliegenschaften reinvestiert, um den Fonds nachhaltig zu stärken und das Renditepotenzial weiter zu steigern.

Acquisition & Sales

Im Berichtszeitraum wurden drei Liegenschaften im Gesamtwert von rund CHF 66 Mio. akquiriert: Zwei Wohnliegenschaften sowie ein Entwicklungsprojekt im Bau. Gleich zu Jahresbeginn konnte eine ertragsstarke Wohnliegenschaft an der Forchstrasse in Zürich erworben werden. Das 2019 erstellte Gebäude umfasst 25 Wohnungen mit durchdachten Grundrissen und einer CO_2-freien Wärmeversorgung. Die Attraktivität dieses Zukaufs wird durch das positive Bewertungsergebnis per 30.06.2025 zusätzlich unterstrichen. Eine weitere Wohnliegenschaft konnte in Dornach (SO) erworben werden. Das Objekt aus den 1970er-Jahren wurde in den letzten zehn Jahren umfassend saniert und zählt rund 50 Wohnungen. Bei der dritten Akquisition handelt es sich um ein Entwicklungsprojekt in Ecublens (VD). Bis Ende 2027 entsteht dort das moderne Geschäftshaus «Huup» mit Minergie-P-Zertifizierung. Auf zehn Vollgeschossen werden rund 7 000 m² Bürofläche realisiert, ergänzt durch Verkaufsflächen im Erdgeschoss sowie Lager- und Parkplatzflächen in den Untergeschossen. Mit einem soliden Vorvermietungsstand und weiteren Mietinteressenten aus dem öffentlichen Sektor bietet das Projekt vielversprechendes Potenzial für den Fonds.

Im Rahmen der Portfoliobereinigung und der «Capital Upcycling»-Strategie wurden im Berichtszeitraum zwölf Bestandsliegenschaften mit einem durchschnittlichen Volumen von rund CHF 7.2 Mio. veräussert. Ziel dieser Verkäufe mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 86 Mio. war es, die durchschnittliche Objektgrösse zu erhöhen, kleinvolumige Bau- und Entwicklungsrisiken aus dem Fonds zu nehmen und die Portfolioeffizienz weiter zu steigern. Zusätzlich wurden Eigentumswohnungen im Stockwerkeigentum in Uitikon-Waldegg (ZH) und Niederwangen b. Bern mit einem Gesamtvolumen von CHF 40 Mio. verkauft. Aus den Transaktionen resultiert ein realisierter Gewinn von knapp CHF 11 Mio. sowie ein Einwertungserfolg von rund CHF 4 Mio.

Development & Construction

Im ersten Halbjahr 2025 wurde die Entwicklung und Umsetzung von Bauprojekten gezielt vorangetrieben. Der Fokus liegt dabei auf urbaner Nachverdichtung, nachhaltiger Bauweise und der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

Im Bereich Development lag der Schwerpunkt auf der Vorbereitung von Baueingaben für Projekte im Kanton Zürich. Ziel ist, diese noch vor möglichen kantonalen Volksabstimmungen einzureichen, um potenziellen Einschränkungen im Bewilligungsverfahren vorzubeugen.

Im Bereich Construction konnten wichtige Meilensteine erreicht werden. In Lugano Paradiso (TI) wurden 13 Wohnungen fertiggestellt, in Uitikon-Waldegg (ZH) konnte das dritte und letzte Baufeld «Leandro» mit 47 Eigentumswohnungen abgeschlossen werden. Die Wohnungen in Uitikon-Waldegg werden derzeit als Eigentumswohnungen vermarktet. Paralell dazu starteten neue Projekte, darunter der Bau von 52 Wohnungen in Giubiasco (TI) sowie die Grundsteinlegung im Baufeld «J» in Plan-les-Ouates (GE). Für letzteres konnten bereits im letzten Jahr Tertianum und Coop als langjährige Hauptmieter gewonnen werden. Beide Projekte liegen im Zeitplan und werden bei Fertigstellung im Jahr 2027 voraussichtlich rund CHF 4 Mio. an zusätzlichen Mietzinseinnahmen für den Fonds generieren. Mit dem Erwerb des Projekts «Huup» in Ecublens (VD) wurde die Entwicklungspipeline weiter ausgebaut. Der Baustart ist dort bereits erfolgt.

Per Stichtag befinden sich Bauprojekte mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 150 Mio. in Umsetzung, weitere rund CHF 450 Mio. sind bis 2029 geplant. Insgesamt werden bis Ende 2029 rund CHF 600 Mio. investiert – mit dem Ziel, an die 950 zusätzliche Wohnungen und ca. 20 000 m² neue Kommerzflächen zu schaffen. Berücksichtigt sind dabei sowohl umfangreiche Repositionierungen als auch Neubauprojekte. Wir sind überzeugt, mit diesen Entwicklungen hochwertigen Lebensraum zu schaffen, der zu einer nachhaltig attraktiven Rendite für den Fonds beitragen wird.

Portfoliostruktur

Per 30. Juni 2025

151
Objekte im Eigentum

3
Zukäufe 2025

2 969 Mio. CHF
Verkehrswert

102 Mio. CHF
Mietertrag SOLL p.a.

20 Mio. CHF
Ø Objektvolumen

453 820 m²
Mietfläche

4.13
Ø Lagerating

4.43 Jahre
WAULT

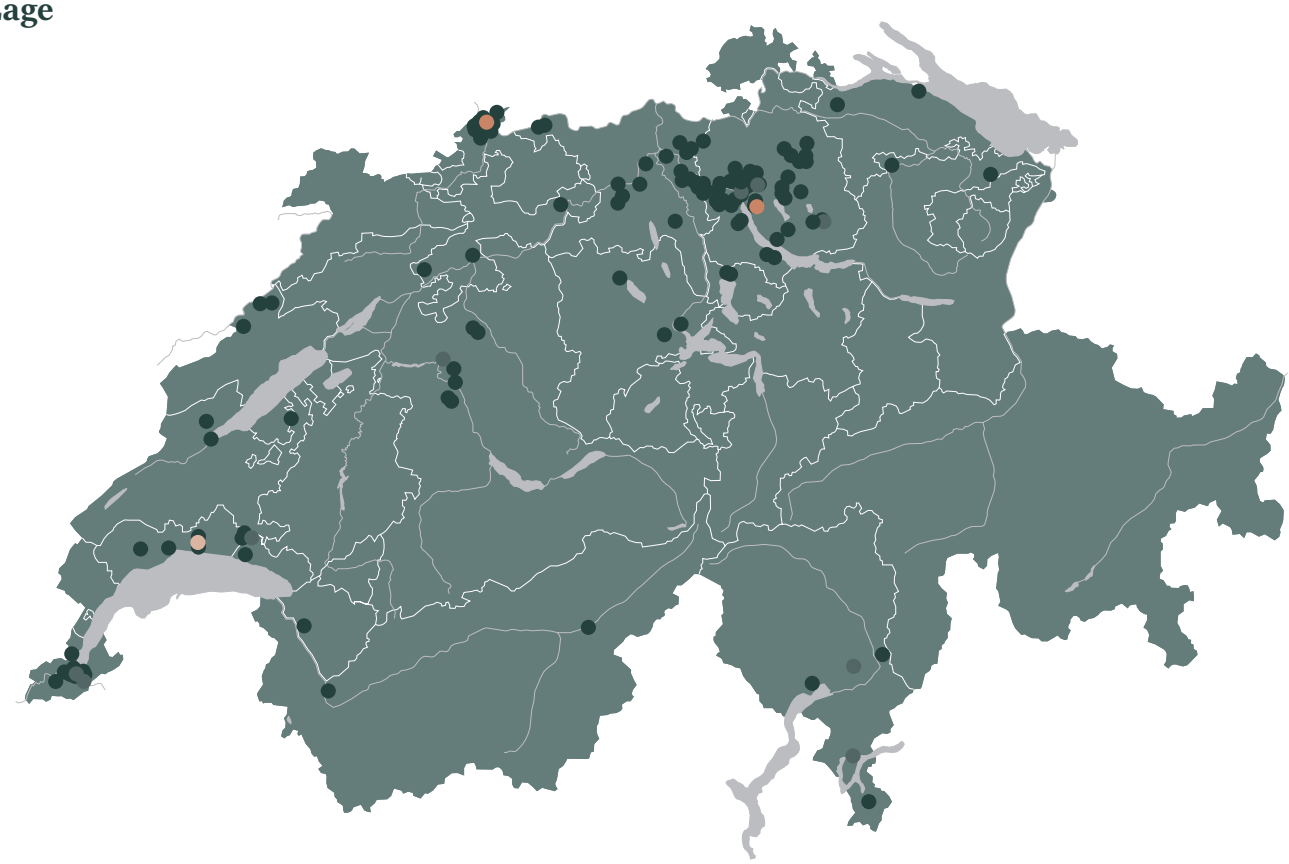
53 %
Wohnen
[SOLL-Mietertrag]

10 %
Bauland
[Verkehrswert]

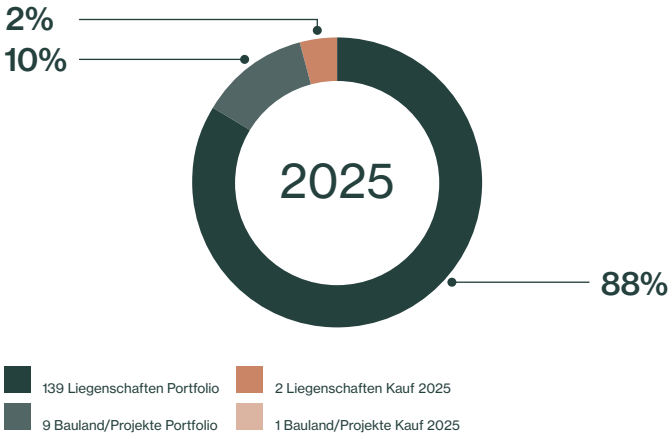
3 076
Wohnungen

258 268 m²
Kommerzfläche

Lage



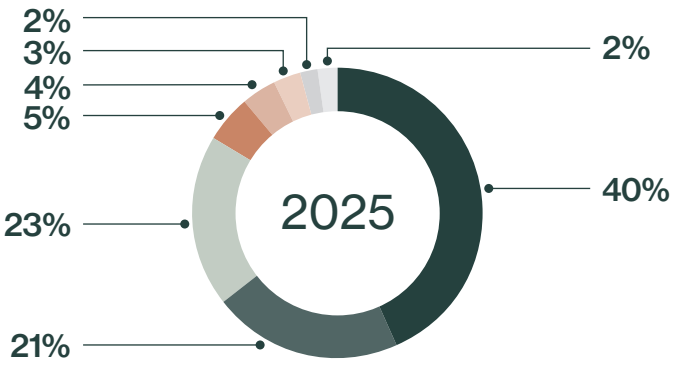
Zusammensetzung (auf Basis Verkehrswert)



Verteilung nach Regionen (auf Basis Verkehrswert)

	31.12.2029*	**30.06.2025**	30.06.2024
Zürich	41%	**40%**	43%
Nordwestschweiz	19%	**21%**	21%
Genfersee	25%	**23%**	19%
Südschweiz	5%	**5%**	5%
Westschweiz	3%	**4%**	4%
Bern	3%	**3%**	3%
Zentralschweiz	2%	**2%**	3%
Ostschweiz	2%	**2%**	2%

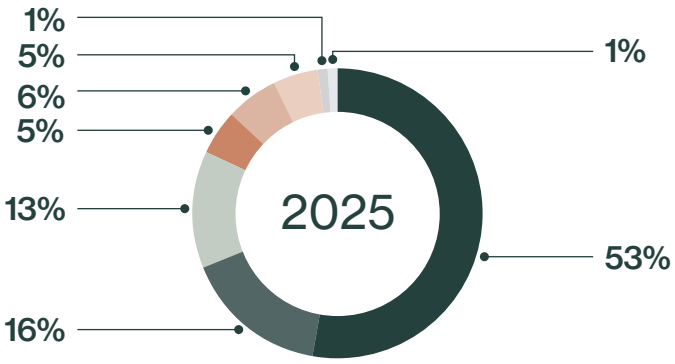
* nach Fertigstellung der Bauten



Verteilung nach Nutzungsarten (auf Basis Soll-Mietertrag)

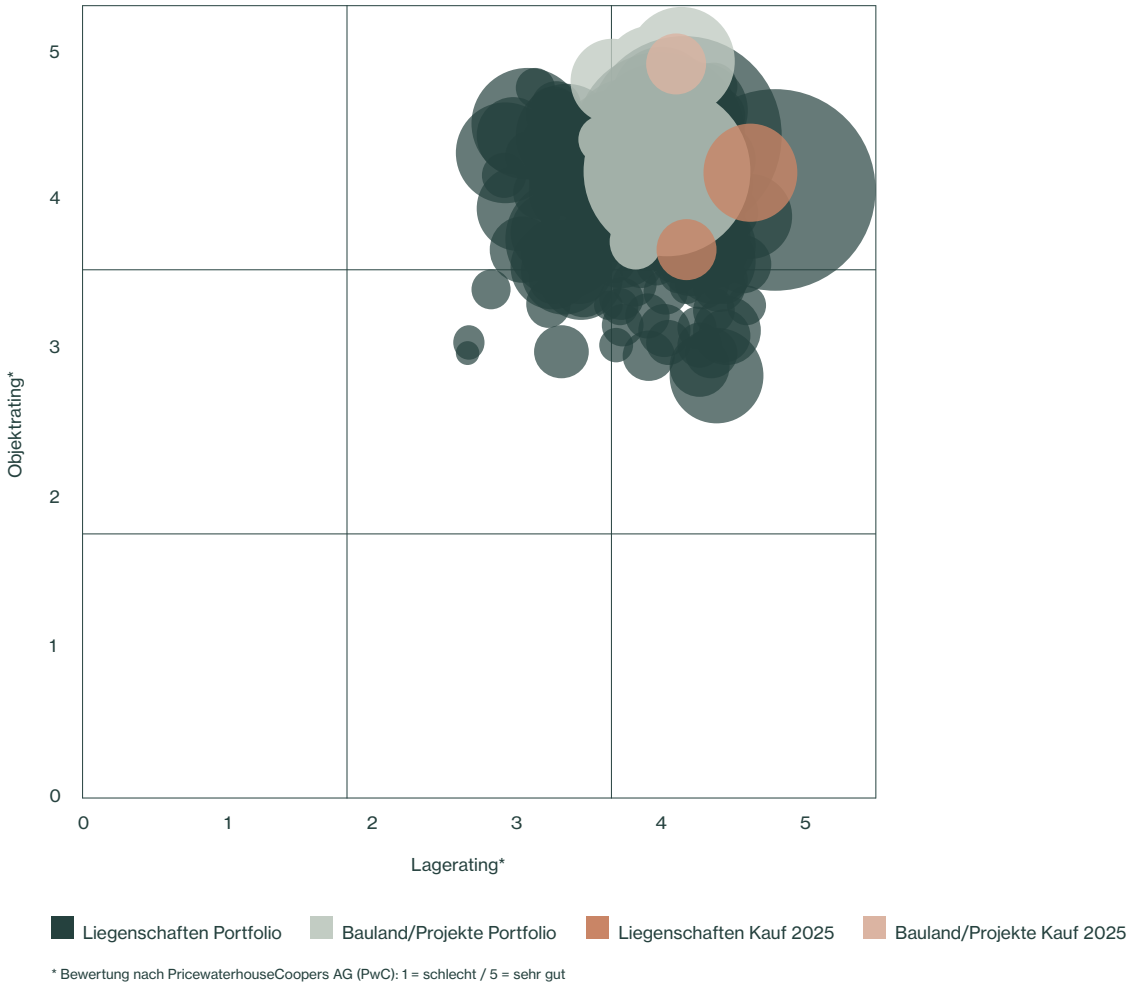
	31.12.2029*	**30.06.2025**	30.06.2024
Wohnen	57%	**53%**	53%
Büro/Verwaltung	15%	**16%**	14%
Gewerbe/Industrie	11%	**13%**	13%
Handel/Verkauf	6%	**5%**	8%
Parking	6%	**6%**	5%
Lager/Archiv	4%	**5%**	5%
Sonstiges	1%	**1%**	1%
Gastro	0%	**1%**	1%

* nach Fertigstellung der Bauten



Rating (auf Basis Verkehrswert)

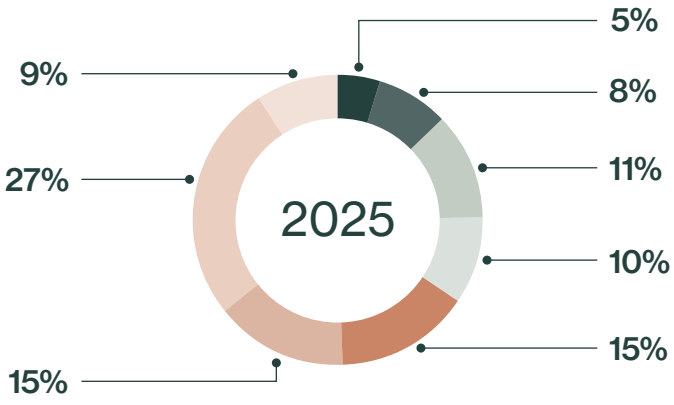
	30.06.2025	30.06.2024
Ø Lagerating	**4.13**	4.15
Ø Objektrating	**3.88**	3.84



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

Kommerzielle Mietvertragslaufzeiten

	30.06.2025	30.06.2024
WAULT	**4.43 Jahre**	4.62 Jahre
Laufend	**5%**	3%
< Jahr	**8%**	21%
1–2 Jahre	**11%**	5%
2–3 Jahre	**10%**	9%
3–4 Jahre	**15%**	6%
4–5 Jahre	**15%**	14%
5–10 Jahre	**27%**	31%
> 10 Jahre	**9%**	11%



Grosse laufende Projekte

Per 30. Juni 2025

Grundstück[1] in Mio. CHF	2025	2026	2027	2028	2029	Volumen at cost	Volumen ausstehend	Projekt-volumen (Prognose)[2]	Nettomiete [SOLL][3]
Plan-les-Ouates, Le Rolliet, Cherpines (Baufeld J)						39	36	75	2.8
Giubiasco, Viale C. Olgiati						7	18	25	1.0
Ecublens, Avenue du Tir-Fédéral						13	41	54	2.2
Zürich (ZH), Winterthurerstrasse 703 / Ueberlandstrasse 370						98	122	220	7.3
Belmont-sur-Lausanne, Route des Monts-de-Lavaux 1						39	49	88	2.3
Plan-les-Ouates, Le Rolliet, Cherpines (Baufeld B)						25	40	65	2.4
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse						10	31	41	1.4
Total Investitionsvolumen						**231**	**337**	**568**	**19**

1) Start und Zeitrahmen berücksichtigen den zum Bilanzstichtag bekannten, bewilligungstechnisch bedingten Aufschub.
2) Inklusive Grundstück
3) Per Fertigstellung

Nachhaltigkeit

Ratings

GRESB

Die Swiss Prime Site Solutions AG hat im ersten Halbjahr 2025 mit dem Akara Diversity PK zum vierten Mal offiziell am Assessment für den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. Die Ergebnisse werden für den Herbst 2025 erwartet.

REIDA-CO_2-Benchmark

Im zweiten Halbjahr wird die Swiss Prime Site Solutions AG mit dem Akara Diversity PK zum dritten Mal am Assessment für den Real Estate Investment Data Association CO_2-Benchmark (REIDA-CO_2-Benchmark) teilnehmen.

UN PRI Signatory

Ebenfalls wird im zweiten Halbjahr die jährliche Berichterstattung der UN Principles for Responsible Investment (UNPRI) stattfinden. Die Ergebnisse werden im Dezember 2025 erwartet.

CO_2-Absenkpfad

Der anlässlich des Jahresberichts 2023 erstmals präsentierte CO_2-Absenkpfad für das Portfolio des Akara Diversity PK wird im zweiten Halbjahr 2025 aktualisiert.

Asset Management

Mieterumfrage

Im ersten Halbjahr 2025 wurde bei der Mieterschaft der Liegenschaften des Akara Diversity PK erneut eine Umfrage durchgeführt. Der Rücklauf war mit rund 35% bei den Wohnungsmietern und rund 20% bei den Gewerbemietern erfreulich. Aufgrund der Ergebnisse, welche für Ende August 2025 erwartet werden, sollen im engen Austausch zwischen Asset Management und Bewirtschaftung weitere Massnahmen geprüft und umgesetzt werden.

Photovoltaikanlagen

Die Liegenschaften im Portfolio des Akara Diversity PK wurden im Jahr 2023 dahingehend geprüft, ob und in welchem Umfang sich die Dächer für die Erstellung einer Photovoltaikanlage eignen. Bis Ende 2024 wurden drei neue Anlagen in Betrieb genommen, seit Juni 2025 sind zwei weitere Anlagen in Betrieb (Zürcherstrasse 305 in Frauenfeld (TG) sowie Grubenstrasse 11 in Urtenen-Schönbühl (BE)), zwei weitere (Industriestrasse 22 in Volketswil (ZH) und Hinterbergstrasse 15 + 17 in Cham (ZG)) sind in der Umsetzung. Weitere sind in der Planung.

Energetische Betriebsoptimierungen

Durch energetische Optimierungen des Anlagebetriebs konnte in diversen Liegenschaften der Energieverbrauch gesenkt werden. Für die Liegenschaft an der Industriestrasse in Volketswil zeigen die im Februar 2025 erhaltenen Auswertungen, dass durch Optimierungen der Energieverbrauch um 8% gesenkt werden konnte. Die Betriebsoptimierungen für die Liegenschaften an der Bernerstrasse Nord 202–210 in Zürich, an der Riedstrasse 3/5 in Cham und an der Stationsstrasse 57 in Nänikon (ZH) laufen, entsprechende Auswertungen werden für Frühjahr 2026 erwartet. Zudem wurden mit den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich fünf Liegenschaften definiert, bei denen die Effizienz der Wärmepumpen analysiert wird.

E-Ladestationen
Im Mai 2024 wurde mit der AEW Energie AG ein Rahmenvertrag zur Installation von E-Ladestationen unterzeichnet. Alle Liegenschaften im Portfolio des Akara Diversity PK mit mehr als zehn Einstellhallen-Parkplätzen werden, bei Bedarf seitens Mieter, mit E-Ladestationen ausgerüstet. AEW übernimmt dabei die Planung, Finanzierung und Errichtung, die Wartung und Instandhaltung sowie die Verrechnung an den Mieter. Im 1. Halbjahr 2025 wurden für die Liegenschaften Jesuitenweg 28–32 in Brig-Glis (VS), Ifangstrasse 9/11 in Schlieren (ZH) sowie Geissbergweg 21/25/27 in Zürich Objektverträge abgeschlossen.

Schnellladestationen
AVIA Volt analysierte 2024 die Liegenschaften des Akara Diversity PK auf Eignung für Schnellladestationen. Auf Grund dieser Anlayse wurde entschieden, für die Liegenschaften an der Zürcherstrasse 305 in Frauenfeld, an der Industriestrasse 22 in Volketswil sowie an der Rütihof 8–12 in Wädenswil (ZH) entsprechende Verträge aufzusetzen.

Green Leases
Ein Green Lease regelt neben dem herkömmlichen Vertrag zusätzlich die nachhaltige Bewirtschaftung der Mietfläche. Sowohl Mieter wie auch Vermieter legen im Vertrag nicht nur ihre üblichen Rechte und Pflichten fest, sondern übernehmen auch gemeinsam Verantwortung für Nachhaltigkeit.

Für den Akara Diversity PK wurden im ersten Halbjahr 2025 zwei weitere Green-Lease-Verträge abgeschlossen. Der Anteil beträgt flächenmässig inzwischen rund 12% und soll stetig erhöht werden. Dazu wurde der Green-Lease-Vertrag standardmässig bei jedem Gewerbemietvertrag im System hinterlegt.

Zertifizierungen von Bestandsliegenschaften
Für das Portfolio des Akara Diversity PK wird die sukzessive Erhöhung des Anteils an Liegenschaften mit einem Nachhaltigkeits-Zertifikat angestrebt. Im Berichtszeitraum wurde die Zertifizierung nach DGNB für weitere sechs Liegenschaften beauftragt. Diese sollen voraussichtlich bis Ende 2025 abgeschlossen sein.

Development & Construction

Development
Bei den Entwicklungsobjekten des Akara Diversity PK sowie den Redevelopments aus dem Bestand heraus wird stets ein angemessener ESG-Standard angestrebt, sofern dies wirtschaftlich begründbar ist. Im ersten Halbjahr 2025 wurden im Bereich Immobilienentwicklung zwei Projekte geplant, für die ein Nachhaltigkeitslabel angestrebt wird. Es handelt sich hierbei um die Projekte Rankstrasse 17 in Zürich (14 Wohnungen, Fertigstellung voraussichtlich 2028) mit SGNI Gold und die Arealüberbauung Ueberlandstrasse 370/Winterthurerstrasse 703 in Zürich (220 Wohnungen, ca. 1 500m^2 Gewerbefläche, Fertigstellung voraussichtlich 2029) mit SNBS Gold.

Construction
Im Bereich Construction befinden sich aktuell folgende Projekte im Bau, bei denen eine Nachhaltigkeitszertifizierung angestrebt wird:

- An der via C. Olgiate in Giubiasco (TI) wird ein Neubauprojekt mit zwei Gebäuden nach SNBS Silber erstellt. Dabei entstehen insgesamt 52 Wohnungen, verschiedene Gewerbeflächen, 49 Einstellhallenplätze und 19 Aussen-Parkplätze.
- In Belmont-sur-Lausanne (VD) entstehen vier nach SNBS Silber zertifizierte Gebäude mit insgesamt 108 Wohnungen, verschiedenen Gewerbeflächen und 64 Einstellhallenplätzen.
- An der Avenue du Tir-Fédéral 44 in Huub Ecublens (VD) wird ein Neubau nach Minergie P und einer Gesamt-Vermietungsfläche von 7 950m² realisiert.
- In Plan-les-Ouates (GE) entsteht ein zum grossen Teil an die Tertianum AG vermietetes Gebäude nach Minergie P mit einer gesamten Vermietungsfläche von 6 348m² und 77 Einstellhallenplätzen.

Acquisitions & Sales

Acquisitions
Im ersten Halbjahr 2025 wurden drei Liegenschaften erworben, bei welchen die Nachhaltigkeitsaspekte vertieft geprüft wurden. Die Wohnliegenschaft an der Forchstrasse 275–279 in Zürich, Baujahr 2019, erfüllt moderne energetische Standards und wird mittels Erdsonden-Wärmepumpe beheizt. Das unter «Construction» erwähnte Projekt «Huup» an der Avenue du Tir-Fédéral in Ecublens, ist ein Minergie-Neubau mit Fernwärmeanschluss und befindet sich bereits in Realisierung. Es soll bis Ende 2027 abgeschlossen werden. Und in Dornach (SO) konnte die Liegenschaft am Birsweg 10–14 übernommen werden, welche 2012 umfassend saniert wurde.
In naher Zukunft ist ein Ersatz der bestehenden Gasheizung auf eine fossilfreie Lösung inklusive PV-Anlage vorgesehen.

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

Foto: Fehraltorf, Wermatswilerstrasse 20

Geschäftsgang

1. Januar bis 30. Juni 2025

1.66 %
Cashflow-Rendite

2.56 %
Anlagerendite

0.52 %
TER_{REF} GAV

0.74 %
TER_{REF} NAV

55 Mio. CHF
Gesamterfolg

2.62 %
Diskontierungssatz

2 996 Mio. CHF
Gesamtfondsvermögen (GAV)

2 215 Mio. CHF
Nettofondsvermögen (NAV)

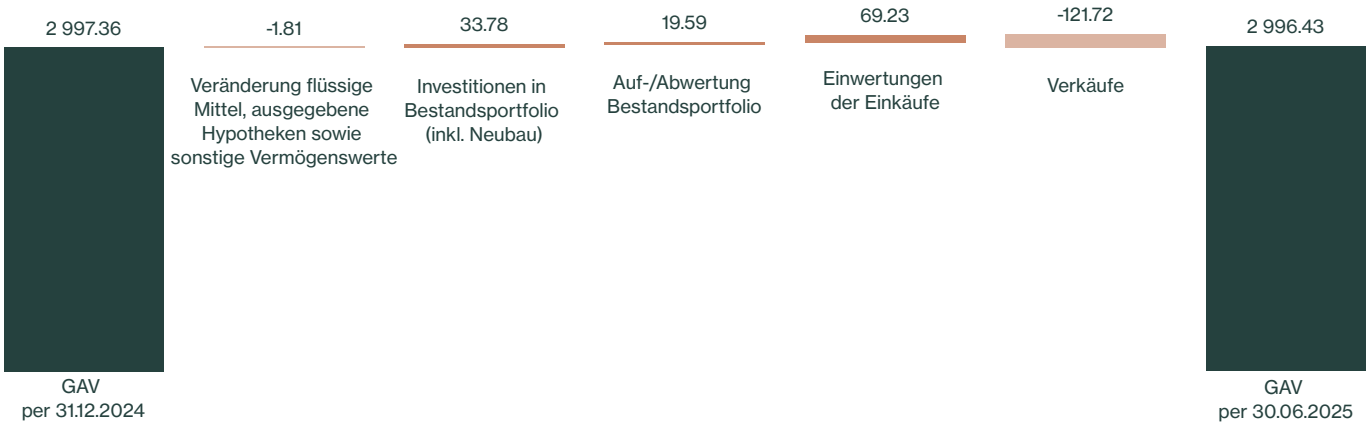
185 Mio. CHF
Mittelzufluss durch Kapitalerhöhung erstes Halbjahr 2025

1 146 CHF
Inventarwert pro Anteil

Emissionen und Anteilsbestand

	Anzahl Anteile	Inventarwert / Anteil in CHF	NAV in Mio. CHF
Anfangsbestand: 31.12.2024	1 789 991	1 152.73	2 063
Rücknahme: 31.03.2025	20 764	1 152.73	24
14. Kapitalerhöhung: 30.05.2025	88 461	1 132.67	100
15. Kapitalerhöhung: 27.06.2025	74 307	1 136.63	84
Endbestand: 30.06.2025	1 931 995	1 146.38	2 215

Mittelverwendung



Rendite

	Gesamtportfolio 2025	Bestandsportfolio 2025 (Like for Like)
Bruttorendite der fertigen Bauten [SOLL]		
Durchschnitt	**3.79%**	**3.80%**

Diskontierungssatz

	Gesamtportfolio 2025	Bestandsportfolio 2025 (Like for Like)
Diskontierungssatz		
Durchschnitt	**2.62%**	**2.62%**

Kostenstruktur

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

Foto: Zürich, Moostrasse 39

Abschlusszahlen

Vermögensrechnung

Aktiven in CHF		30.06.2025	30.06.2024
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		6 259 460	10 069 163
Grundstücke			
– Wohnbauten		1 457 819 000	1 260 949 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften		860 178 000	828 182 000
– Gemischte Bauten		350 174 000	339 624 000
– Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		300 514 000	345 856 000
Total Grundstücke		**2 968 685 000**	**2 774 611 000**
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen		10 000 000	10 000 000
Sonstige Vermögenswerte	[1]	11 489 759	39 130 538
Gesamtfondsvermögen		**2 996 434 219**	**2 833 810 701**

Passiven in CHF		30.06.2025	30.06.2024
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		–293 650 000	–319 155 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	[2]	–11 341 004	–53 800 755
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		**–304 991 004**	**–372 955 755**
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		–426 856 250	–439 103 750
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	[3]	–1 240 704	–5 993 737
Total langfristige Verbindlichkeiten		**–428 096 954**	**–445 097 487**
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		**2 263 346 262**	**2 015 757 459**
Geschätzte Liquidationssteuern		–48 549 387	–37 819 081
Nettofondsvermögen		**2 214 796 875**	**1 977 938 378**

[1] In den sonstigen Vermögenswerten sind Forderungen gegenüber Mietern (TCHF 5 967, Vorjahr TCHF 5 449), Wertberichtigungen auf Forderungen (TCHF –2 914, Vorjahr TCHF –1 041), aktive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 1 081, Vorjahr TCHF 11 868), aktivierte Nebenkosten (TCHF 3 591, Vorjahr TCHF 15 892) und übrige Forderungen (TCHF 3 765, Vorjahr TCHF 6 962) enthalten.

[2] Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Mietverträgen (TCHF 1 363, Vorjahr TCHF 2 197), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TCHF 509, Vorjahr TCHF 1 787), Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 908, Vorjahr TCHF 6 541), passive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 5 045, Vorjahr TCHF 24 427), aufgelaufene Akontozahlungen für Nebenkostenabrechnungen (TCHF 1 726, Vorjahr TCHF 14 680) und übrige Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen (TCHF 1 790, Vorjahr TCHF 4 168).

[3] Die langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 1 241, Vorjahr TCHF 5 994).

Anzahl Anteile im Umlauf	01.01.2025–30.06.2025	01.01.2024–30.06.2024
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	**1 789 991**	**1 715 286**
Ausgegebene Anteile	162 768	39 933
Zurückgenommene Anteile	20 764	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	**1 931 995**	**1 755 219**
Nettoinventarwert pro Anteil	**1 146.38**	**1 126.89**

Veränderung des Nettofondsvermögens in CHF	01.01.2025–30.06.2025	01.01.2024–30.06.2024
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	2 063 376 356	1 952 054 456
Ausschüttung	–61 922 945	–59 177 367
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	157 995 391	44 067 263
Gesamterfolg	55 348 073	40 994 026
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	**2 214 796 875**	**1 977 938 378**

Informationen zur Bilanz in CHF	30.06.2025	30.06.2024
Abschreibungskonti	0	0
Rückstellungskonti	0	0
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0	0
Anzahl gekündigte Anteile*	0	42 360

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

Erfolgsrechnung

Ertrag in CHF		01.01.2025–30.06.2025	01.01.2024–30.06.2024
Erträge der Bank- und Postguthaben		0	4 384
Mietzinseinnahmen		49 166 630	45 532 285
Aktivierte Bauzinsen		1 518 607	1 533 859
Sonstige Erträge	[1]	2 138 965	811 779
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen		2 726 010	651 307
Total Ertrag		**55 550 213**	**48 533 613**

Aufwand in CHF		01.01.2025–30.06.2025	01.01.2024–30.06.2024
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten		–5 214 078	–6 320 687
Sonstige Passivzinsen	[2]	–130 473	–154 738
Unterhalt und Reparaturen		–3 059 893	–2 989 766
Liegenschaftsverwaltung:			
– Liegenschaftsaufwand		–2 388 888	–2 064 255
– Verwaltungsaufwand	[3]	0	0
Steuern und Abgaben:			
– Liegenschaftssteuern		–745 679	–679 448
– Gewinn- und Kapitalsteuern		–183 596	–42 762
– Abgaben		0	0
Revisionsaufwand		–88 309	–74 924
Schätzungsaufwand		–150 000	–135 792
Reglementarische Vergütungen an:			
– die Fondsleitung	[4]	–5 010 425	–4 620 270
– die Depotbank		–474 807	–506 964
– die Immobilienverwaltungen		–2 122 605	–1 951 950
Sonstige Aufwendungen		–173 155	–188 989
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen		0	0
Total Aufwand		**–19 741 909**	**–19 730 545**
Nettoertrag		**35 808 304**	**28 803 068**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		10 544 012	10 954 086
Realisierter Erfolg		**46 352 315**	**39 757 155**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		9 958 568	–8 519 047
Veränderungen der Liquidationssteuern		–962 811	9 755 919
Gesamterfolg		**55 348 073**	**40 994 026**

[1] In den sonstigen Erträgen sind die Nebenkostenpauschalen zu Gunsten des Fondsvermögens enthalten, die beim Anteilsverkehr von Januar bis Juni 2025 (TCHF 1 402, Vorjahr TCHF 224) erhoben wurden. Weiter sind unter dieser Position Darlehenszinsen (TCHF 138, Vorjahr TCHF 259), Einnahmen aus Weiterverrechnungen (TCHF 150, Vorjahr TCHF 81) und übrige Erträge (449 TCHF, Vorjahr TCHF 248) ausgewiesen.
[2] Die sonstigen Passivzinsen beinhalten die Baurechtszinsen (TCHF 105, Vorjahr TCHF 152) sowie übrige Passivzinsen (TCHF 26, Vorjahr TCHF 3).
[3] Die Verwaltungshonorare der kaufmännischen und technischen Verwaltungen werden unter der Position «reglementarische Vergütungen an die Immobilienverwaltungen» ausgewiesen.
[4] Die reglementarische Verwaltungskommission wird täglich auf Basis des GAV berechnet und beträgt 0.33% bei einem GAV über CHF 3 Mrd. bzw. 0.34% bei einem GAV unter CHF 3 Mrd. (Vorjahr 0.34%).

Foto: Uitikon, zweite Bauetappe «Leo», Leuengasse 26–36

Foto: Fehraltorf, Wermatswilerstrasse 20

Anhang

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2025

Zusammenfassung

Objektkategorie in CHF	Gestehungskosten		Verkehrswert		Bruttoertrag (Mietertrag IST)	
Wohnen	1 339 566 454	47.5%	1 457 819 000	49.1%	22 178 119	46.5%
– davon Baurecht	21 784 405		26 338 000		641 780	
– davon Stockwerkeigentum	27 325 124		31 474 000		719 465	
Kommerziell	865 069 513	30.6%	860 178 000	29.0%	19 051 539	39.9%
– davon Baurecht	24 471 814		25 907 000		1 239 973	
– davon Stockwerkeigentum	26 510 552		28 257 000		487 328	
Gemischte Nutzung	332 327 622	11.8%	350 174 000	11.8%	6 155 881	12.9%
– davon Baurecht	0		0		0	
– davon Stockwerkeigentum	0		0		0	
Bauland (inkl. Abbruchobjekte / angefangene Bauten)	285 855 796	10.1%	300 514 000	10.1%	337 638	0.7%
– davon Baurecht	0		0		0	
– davon Stockwerkeigentum	28 602 839		38 245 000		60 748	
Total	**2 822 819 386**		**2 968 685 000**		**47 723 177**	

Kanton	Ort	Strasse	Eigentums-form*	Erwerbs-datum	Baujahr	Gestehungs-kosten	Verkehrs-wert	Grundstücks-fläche	Mietfläche**	Mietertrag [SOLL]***	Mietzins-ausfälle***	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST])	Lagerating	Objektrating
						CHF	CHF	m²	m²	CHF	CHF	CHF		
WOHNBAUTEN														
AG	Aarau	General Guisan-Strasse 31	AEG	03.04.2019	1963	26 574 415	28 796 000	5 112	4 883	534 829	–3 848	538 677	4.09	3.87
AG	Baden	Mellingerstrasse 142+144	AEG	30.06.2020	1960	10 669 080	11 679 000	2 176	1 968	225 556	619	224 937	4.07	3.60
AG	Birmenstorf	Chileweg 2–6	AEG	05.11.2019	1972	8 255 993	8 710 000	2 971	1 839	183 689	7 023	176 666	3.72	3.73
AG	Brugg	Hafnerweg 6	AEG	02.08.2017	1966	12 894 346	13 706 000	2 458	2 169	251 468	16 238	235 230	3.75	4.03
AG	Neuenhof	Kappelstrasse 3+5	AEG	15.11.2019	1961	7 750 087	7 555 000	1 564	1 028	141 072	12	141 060	3.13	4.01
AG	Suhr	Roggenweg 6–12	AEG	28.06.2022	1967	12 302 026	12 535 000	5 388	2 608	254 893	–66	254 959	3.59	3.44
AG	Wettingen	Landstrasse 154+156	AEG	02.04.2020	1953	6 699 998	7 260 000	1 071	896	127 086	–5 472	132 558	3.98	3.78
AG	Wildegg	Bruggerstrasse 9a–9g	STWE	02.02.2021	1989	21 484 062	22 519 000	10 560	5 956	575 420	1 551	573 868	3.44	3.57
BE	Bern	Elfenauweg 29	AEG	01.04.2022	1948	6 449 838	5 792 000	975	684	95 610	13	95 597	4.44	3.67
BE	Liebefeld	Könizstrasse 188–192	AEG	01.11.2017	1951	8 360 815	7 623 000	2 432	1 772	175 252	8 467	166 785	4.12	2.94
BE	Niederwangen b. Bern	Brüggbühlstrasse 70–76	STWE	01.11.2017	1991	5 841 063	8 955 000	3 975	1 403	186 356	40 759	145 597	4.29	3.41
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 26	AEG	30.01.2017	2021	8 644 546	8 260 000	2 000	1 210	168 024	1 144	166 880	3.30	4.16
BL	Binningen	Hauptstrasse 116	AEG	09.02.2021	1953	6 357 843	6 549 000	406	1 010	122 180	20	122 160	3.95	2.86
BL	Birsfelden	Baumgartenweg 5–10	AEG	03.01.2022	1959	28 495 477	27 360 000	3 608	3 301	454 301	–18 971	473 272	3.94	3.48
BS	Basel	Dornacherstrasse 117+119	AEG	27.11.2019	1973	14 445 320	13 539 000	721	1 756	221 020	1 811	219 210	4.39	3.44
BS	Basel	Eisenbahnweg 10	AEG	15.04.2021	1934	4 564 678	4 129 000	383	697	82 965	10 349	72 616	4.39	3.15
BS	Basel	Feldbergstrasse 50 / Klybeckstrasse 33	AEG	31.03.2021	1859	9 967 481	9 718 000	340	1 051	44 332	10 702	33 630	4.35	3.39
BS	Basel	Güterstrasse 79	AEG	06.10.2020	1976	10 677 921	11 202 000	415	1 153	183 719	3 105	180 613	4.37	3.61
BS	Basel	In den Ziegelhöfen 149	AEG	30.12.2019	1943	4 456 867	4 174 000	582	615	67 698	494	67 204	4.57	3.79
BS	Basel	Lothringerstrasse 80+82	AEG	01.11.2021	1959	8 232 438	7 120 000	567	1 337	142 376	–5 873	148 249	4.58	2.98
BS	Basel	Riehenring 147	AEG	01.09.2017	1966	8 338 122	12 710 000	374	1 191	198 892	822	198 071	4.59	4.46
BS	Riehen	Lörracherstrasse 68 / Friedhofweg 1+3	AEG	02.09.2019	1961	16 108 192	16 398 000	996	2 580	297 622	17 244	280 378	3.88	3.60
GE	Bernex	Chemin Sous-le-Têt 20–26	AEG	30.05.2018	1970	23 227 183	27 318 000	3 534	2 911	493 296	6 669	486 628	3.85	3.88
GE	Carouge	Route des Acacias 36	AEG	01.10.2022	1963	36 844 953	45 569 000	1 110	4 615	756 304	2 180	754 125	4.02	3.76
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 22	AEG	24.03.2022	1890	17 377 111	15 486 000	301	1 388	218 721	12 781	205 940	4.52	4.03
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 33	AEG	30.05.2018	1945	19 996 696	22 787 000	422	1 795	355 350	56 789	298 561	4.34	3.85
GE	Genf	Rue Charles-Giron 1	AEG	06.12.2021	1910	17 247 047	17 121 000	352	1 431	238 338	–9 363	247 701	4.62	3.94
GE	Genf	Rue Charles-Giron 8	AEG	11.04.2017	1915	10 819 643	12 164 000	438	1 256	183 150	4 166	178 984	4.78	3.32
GE	Genf	Rue Henri-Veyrassat 10	AEG	31.05.2022	1930	14 275 275	12 837 000	223	1 105	188 097	0	188 097	4.44	3.91
GE	Genf	Rue Schaub 9	AEG	03.12.2020	1900	10 714 324	9 747 000	229	1 004	161 070	4 046	157 024	4.61	3.16
GE	Genf	Rue de Carouge 89	AEG	30.05.2018	1919	14 725 620	16 423 000	282	1 326	226 860	–116	226 976	4.34	3.88
GE	Genf	Rue des Eaux-Vives 110+112	AEG	04.04.2019	1981	25 267 583	27 264 000	303	2 017	412 668	6 359	406 309	4.57	3.47
GE	Genf	Rue du Clos 3 / Rue de l'Indiennerie 3	AEG	30.05.2018	1960	15 419 526	17 961 000	686	1 301	276 051	–1 389	277 440	4.62	4.13
GE	Genf	Rue du Prieuré 37	AEG	30.05.2018	1919	14 601 238	17 202 000	396	1 354	234 420	7 570	226 850	4.44	3.42
LU	Dagmersellen	Lindengarten 7	AEG	01.12.2019	2017	8 176 109	8 748 000	464	1 342	162 956	2 245	160 711	3.49	4.54
LU	Luzern	Rosenbergweg 4+6	AEG	14.05.2019	1986	7 870 520	8 267 000	3 222	1 341	139 700	8	139 692	4.46	3.36
LU	Luzern	Sagenmattstrasse 20+20a	AEG	05.08.2019	1943	8 057 958	9 120 000	1 278	1 092	153 276	12 487	140 789	4.29	3.48
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue des Crêtets 116+118	AEG	30.05.2018	1967	7 478 037	7 806 000	3 558	2 840	236 786	41 436	195 350	3.44	3.03
NE	Neuchâtel	Rue de L'Orée 32, 34/36, 40/42	AEG	31.12.2023	1956	26 212 791	24 922 000	4 540	4 846	486 262	49 766	436 496	4.14	3.91
NE	Neuchâtel	Rue des Cèdres 1/3, 2/4, 5–11	AEG	31.12.2023	1966	40 547 519	39 319 000	10 033	7 328	715 235	62 248	652 987	3.97	3.82
SG	St. Gallen	Oberstrasse 79+81	AEG	06.04.2017	1920	3 600 579	3 394 000	635	666	74 880	–89	74 969	4.03	3.88
SO	Dornach	Birsweg 10,12,14,16,18	AEG	27.06.2025	1971	25 702 787	25 976 000	6 502	4 496	0	0	0	3.66	3.22
SO	Grenchen	Haldenstrasse 50–54	AEG	06.10.2017	2015	8 416 366	8 504 000	1 816	1 558	169 515	8 168	161 347	3.60	4.15
SO	Solothurn	Erlenweg 30+32	AEG	01.11.2017	1951	3 186 404	3 310 000	1 904	786	72 040	799	71 241	3.85	3.02
SO	Wangen	Bahnhofplatz 3a–d	AEG	16.05.2017	2019	17 398 117	20 830 000	5 224	3 248	410 761	33 995	376 766	3.20	4.30
TG	Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 10–16	AEG	30.03.2021	1960	16 910 592	18 627 000	2 960	2 803	342 150	–138	342 288	4.25	4.00
TI	Locarno	Via Bartolomeo Varenna 20a+20b / Via Alberto Franzoni 5	AEG	13.02.2019	2021	41 195 354	48 359 000	4 452	5 404	852 733	57 586	795 147	3.99	4.30
TI	Paradiso	Riva Paradiso 18	AEG	01.02.2018	2025	27 751 395	24 032 000	756	1 862	221 253	109 227	112 027	3.87	4.29
VD	Bex	Route d'Aigle 15a+15	AEG	16.08.2018	2018	9 484 627	11 125 000	3 292	1 489	220 479	60 448	160 032	3.47	4.46
VD	Bussigny	Route de Buyère 7	AEG	25.07.2022	1986	6 812 183	6 354 000	2 888	655	128 966	62 361	66 605	4.07	3.31
VD	Etoy	Route Suisse 4	AEG	20.12.2024	2021	24 702 453	25 634 000	3 479	3 343	406 315	4	406 311	3.23	3.75
VD	Lausanne	Avenue du Mont Blanc 9+10	AEG	30.06.2020	1900	11 346 989	11 188 000	7 541	1 326	184 884	–101	184 985	4.49	3.20

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

Kanton	Ort	Strasse	Eigentums-form*	Erwerbs-datum	Baujahr	Gestehungs-kosten	Verkehrs-wert	Grundstücks-fläche	Mietfläche**	Mietertrag [SOLL]***	Mietzins-ausfälle***	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST])	Lagerating	Objektrating
						CHF	CHF	m²	m²	CHF	CHF	CHF		
VD	Lausanne	Chemin de Chandieu 24	AEG	31.12.2023	1953	19 752 488	19 360 000	2 424	2 042	303 218	909	302 309	4.50	3.99
VD	Lausanne	Chemin de la Vulliette 18	AEG	31.03.2022	2018	11 307 540	10 839 000	1 984	774	170 305	39 156	131 149	4.50	4.48
VD	Morges	Avenue du Moulin 7+9	AEG	04.09.2020	1964	24 480 471	24 323 000	2 648	2 977	422 940	3 507	419 433	4.44	3.71
VD	Morges	Chemin de Prellionnaz 11	AEG	31.12.2023	1960	9 042 778	8 769 000	1 464	1 270	160 989	106	160 883	4.27	3.73
VD	Payerne	Route de la Vignette 3	AEG	04.12.2017	2017	6 067 948	5 434 000	434	1 017	120 890	–9 116	130 006	3.35	4.67
VD	Pully	Chemin du Montillier 1	AEG	01.07.2022	1960	13 194 555	11 899 000	1 280	1 288	192 996	67	192 929	4.42	3.31
VD	St-Sulpice	Rue du Centre 14	AEG	15.07.2022	2016	10 659 745	10 526 000	1 315	504	168 012	–30 554	198 566	4.15	4.21
VS	Brig-Glis	Jesuitenweg 28–32	AEG/BR	26.03.2019	2021	21 784 405	26 338 000	6 969	4 497	652 579	10 799	641 780	3.79	4.16
VS	Martigny	Rue d'Aoste 9	AEG	01.06.2022	2019	10 368 905	10 117 000	307	1 463	191 173	3 594	187 579	3.51	4.45
ZH	Buchs	Meierwiesenstrasse 54+56	AEG	23.12.2019	1982	8 259 325	8 608 000	2 522	1 252	144 982	–2 298	147 280	3.47	3.22
ZH	Dübendorf	Kriesbachstrasse 67a	AEG	03.06.2022	1968	5 657 668	4 922 000	1 581	892	75 270	–50	75 320	3.94	3.00
ZH	Fehraltorf	Wermatswilerstrasse 20	AEG	13.07.2017	2022	17 857 748	24 205 000	3 865	2 523	408 457	263	408 193	3.71	4.16
ZH	Kloten	Schürbungertweg 8	AEG	28.06.2019	1960	5 480 573	4 259 000	901	564	71 944	6 520	65 424	3.90	2.71
ZH	Oberengstringen	Eggstrasse 38+40	AEG	30.07.2020	1971	6 568 869	7 640 000	2 451	712	123 815	3 763	120 051	4.03	3.18
ZH	Uitikon	Leuengasse 20–24	AEG	01.09.2023	2024	75 419 990	105 194 000	8 008	6 591	1 422 044	16 984	1 405 060	4.21	4.30
ZH	Uitikon	Leuengasse 26–36	AEG	02.07.2018	2023	53 495 056	77 696 000	6 059	5 428	1 061 328	344	1 060 984	4.22	4.30
ZH	Unterengstringen	Büelstrasse 30	AEG	02.07.2018	1971	13 920 365	15 681 000	4 455	2 083	281 416	7 224	274 193	3.65	3.28
ZH	Wallisellen	Friedenstrasse 6a+b	AEG	30.07.2020	1961	7 457 100	7 496 000	1 547	894	132 336	63	132 273	4.25	3.11
ZH	Wetzikon	Baumgartenstrasse 22+24	AEG	29.04.2020	1959	9 511 953	9 428 000	1 424	826	166 002	1 912	164 090	4.11	4.04
ZH	Winterthur	Oberseenerstrasse 35	AEG	20.07.2021	1967	5 267 678	5 650 000	764	780	99 653	195	99 458	4.34	3.26
ZH	Winterthur	Schlosstalstrasse 7,9	AEG	01.06.2022	1965	12 474 854	10 621 000	1 916	1 480	191 964	5 113	186 851	4.24	2.82
ZH	Wädenswil	Holzmoosrütistrasse 44+46	AEG	15.12.2021	1973	23 796 252	24 884 000	5 109	2 475	384 502	27 170	357 332	4.16	3.60
ZH	Zürich	Albisstrasse 170	AEG	01.12.2019	1929	7 174 586	7 290 000	865	566	108 024	2 574	105 450	4.30	3.36
ZH	Zürich	Burstwiesenstrasse 78	AEG	01.11.2018	1966	5 822 916	8 270 000	516	616	115 690	–13	115 703	4.65	3.21
ZH	Zürich	Dienerstrasse 19	AEG	30.08.2021	1865	4 713 540	4 600 000	245	245	59 154	–6	59 160	4.61	3.49
ZH	Zürich	Forchstrasse 275, 277, 279	AEG	27.02.2025	2019	31 030 556	34 572 000	1 849	2 029	445 754	341 387	104 367	4.83	4.03
ZH	Zürich	Frohburgstrasse 303	AEG	18.04.2019	1968	7 976 195	9 795 000	570	480	144 705	7 915	136 790	4.65	2.78
ZH	Zürich	Geissbergweg 21+25+27	AEG	30.07.2020	1963	26 785 046	25 804 000	2 976	1 841	344 511	–13 281	357 792	4.83	3.69
ZH	Zürich	Gladbachstrasse 6+8	AEG	08.09.2021	1862	8 918 050	8 615 000	318	393	115 480	2 989	112 491	4.65	3.42
ZH	Zürich	Moosstrasse 39	AEG	13.12.2022	2024	31 967 873	33 097 000	1 108	1 350	402 510	4 175	398 335	4.48	4.50
ZH	Zürich	Müllerstrasse 57	AEG	18.01.2019	1893	10 247 341	12 413 000	183	557	152 397	42 980	109 417	4.61	3.57
ZH	Zürich	Rankstrasse 17	AEG	13.10.2020	1924	7 398 667	7 281 000	380	458	75 941	922	75 020	4.48	2.71
ZH	Zürich	Schaffhauserstrasse 488+490	AEG	20.06.2022	1938	16 210 589	14 564 000	1 141	1 028	145 601	–311	145 912	4.48	3.90
ZH	Zürich	Seestrasse 324+324a	AEG	12.04.2019	1877	5 748 442	6 175 000	336	442	80 226	1 753	78 473	4.46	2.84
ZH	Zürich	Soodstrasse 90	AEG	02.04.2019	2022	17 894 905	23 537 000	2 069	2 442	333 816	–18 045	351 861	4.30	4.46
ZH	Zürich	Ueberlandstrasse 343+343a	AEG	17.12.2019	1960	14 966 324	14 966 000	1 078	1 616	252 637	–234	252 871	4.30	3.64
ZH	Zürich	Zurlindenstrasse 31	AEG	14.11.2019	1960	7 947 573	9 268 000	195	506	132 744	0	132 744	4.65	3.54
Zwischentotal: 89						**1 339 566 454**	**1 457 819 000**	**195 150**	**165 936**	**23 312 877**	**1 134 758**	**22 178 119**	**4.15**	**3.84**
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN														
AG	Muri AG	Luzernerstrasse 105+106	AEG	04.06.2024	1966, 1992, 2002, 2010	26 509 587	26 331 000	13 267	11 306	700 857	395	700 462	3.46	3.30
AG	Oberentfelden	Ausserfeldstrasse 9	AEG/BR	01.12.2022	1987	5 678 178	5 517 000	5 845	3 314	233 626	39 876	193 750	3.04	3.13
AG	Rheinfelden	Theodorshofweg 16–20	AEG	25.06.2019	1979	23 538 555	28 336 000	13 235	10 315	741 398	–6 670	748 068	3.61	3.88
AG	Spreitenbach	Güterstrasse 10	AEG	31.12.2024	1974	13 754 905	16 018 000	11 263	6 897	342 602	216 531	126 071	3.26	3.43
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 11	AEG	30.01.2017	1994	43 554 475	37 757 000	15 202	19 759	1 521 351	189 322	1 332 029	3.14	4.17
BE	Wabern bei Bern	Seftigenstrasse 400, 400a	AEG	19.12.2023	1963	4 215 750	4 067 000	6 359	2 082	143 785	333	143 452	2.89	2.74
BS	Basel	Freie Strasse 52	AEG	31.08.2020	1973	24 207 643	24 006 000	435	2 288	495 575	28 686	466 889	4.34	3.86
BS	Basel	Gerbergasse 44 / Gerbergässlein 9	AEG	04.12.2020	1959	14 260 628	13 880 000	305	1 541	225 000	0	225 000	4.49	3.55
BS	Basel	Peter Merian-Strasse 47	AEG	15.10.2019	1948	8 257 032	8 582 000	631	1 285	176 610	–67	176 677	4.58	4.68
BS	Basel	Sattelgasse 2	AEG	28.09.2018	1936	5 039 908	6 371 000	155	649	120 297	12 655	107 642	4.42	3.40
GE	Cointrin	Avenue Louis Casai 58	AEG	29.05.2024	2006	64 604 366	64 820 000	6 314	8 041	1 765 224	–402 219	2 167 443	3.91	4.16
SG	Wil	Obere Bahnhofstrasse 40	AEG	03.01.2023	1958	16 924 808	16 813 000	1 105	2 809	455 714	60	455 654	4.67	2.83
TG	Frauenfeld	Zürcherstrasse 305	AEG	03.01.2023	1982	11 249 423	10 982 000	3 410	4 216	269 495	49 033	220 462	4.03	4.03

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

Kanton	Ort	Strasse	Eigentums-form*	Erwerbs-datum	Baujahr	Gestehungs-kosten	Verkehrs-wert	Grundstücks-fläche	Mietfläche**	Mietertrag [SOLL]***	Mietzins-ausfälle***	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST])	Lagerating	Objektrating
						CHF	CHF	m²	m²	CHF	CHF	CHF		
TI	Mendrisio	Via San Martino 20	AEG	18.03.2024	1968	18 010 347	18 060 000	9 593	6 969	551 938	143	551 795	4.26	3.64
VD	Lausanne	Avenue D'Ouchy 10	AEG	22.12.2023	1885	9 173 104	12 772 000	2 081	1 010	205 914	10 538	195 376	4.49	4.05
VD	Montagny-près-Yverdon	En Chamard 35	AEG	28.06.2024	1991	10 356 289	10 357 000	3 194	3 257	368 802	32 468	336 334	3.37	3.88
VD	Montreux	Grand Rue 90–92	AEG	22.12.2023	1993	41 875 626	43 904 000	1 852	9 185	979 024	271 167	707 857	3.74	3.77
ZG	Cham	Hinterbergstrasse 15+17	AEG	01.09.2021	1989	29 215 954	33 518 000	5 448	8 157	754 699	46 552	708 147	4.41	4.17
ZG	Cham	Riedstrasse 3+5	AEG	03.03.2021	1976	12 933 377	12 199 000	5 827	5 496	380 642	547	380 095	4.11	3.91
ZH	Dietikon	Limmatfeld-Strasse 20	AEG	15.12.2019	1984	11 140 178	11 564 000	3 941	4 464	329 803	0	329 803	3.44	4.25
ZH	Dübendorf	Stettbachstrasse 6	AEG	01.11.2017	1973	27 278 954	27 712 000	4 588	7 328	692 646	24 715	667 931	3.55	3.28
ZH	Egg	Gewerbestrasse 16–20	STWE	26.01.2018	1976	15 730 616	15 876 000	5 714	9 100	529 516	256 220	273 296	3.48	3.41
ZH	Nänikon	Stationsstrasse 57	AEG	01.11.2019	1992	5 476 310	5 284 000	1 658	1 291	169 250	4 594	164 656	3.63	3.99
ZH	Schlieren	Ifangstrasse 9+11 / Industriestrasse 19	AEG/BR	07.11.2016	1989	18 793 636	20 390 000	15 464	15 037	1 046 223	0	1 046 223	3.89	3.91
ZH	Volketswil	Industriestrasse 22	AEG	27.06.2018	1981	57 005 008	52 176 000	5 765	28 305	1 644 046	35 310	1 608 736	3.55	3.52
ZH	Volketswil	Müllerenstrasse 5	AEG	27.06.2018	2016	8 680 995	11 732 000	5 617	2 002	236 420	0	236 420	3.68	3.90
ZH	Wallisellen	Birkenweg 4 / Oberwiesenstrasse 4	AEG	01.11.2016	1963	24 827 938	27 714 000	3 232	6 270	606 971	1 029	605 942	4.15	4.40
ZH	Wetzikon	Kastellstrasse 10+12	AEG	11.12.2019	1965	22 264 628	23 091 000	12 693	8 753	585 902	0	585 902	3.57	3.99
ZH	Winterthur	Auwiesenstrasse 1	AEG	04.10.2017	1970	11 682 426	12 564 000	4 463	5 134	322 634	7 127	315 507	4.08	3.98
ZH	Wädenswil	Rütihof 8–12	AEG	01.04.2020	2020	34 903 245	38 846 000	5 997	15 138	970 446	640	969 806	3.56	4.30
ZH	Zürich	Bahnhofstrasse 69a	AEG	23.12.2021	1898	171 098 707	147 571 000	269	1 346	723 773	–1 638	725 411	5.00	3.89
ZH	Zürich	Bernerstrasse Nord 202–210	AEG	11.07.2019	1977, 1976	25 961 806	26 311 000	6 231	8 820	740 390	210	740 180	4.58	3.34
ZH	Zürich	Hardturmstrasse 120	STWE	18.10.2019	1990	10 779 936	12 381 000	1 045	1 326	214 032	0	214 032	4.60	3.70
ZH	Zürich	Herostrasse 9	AEG	01.02.2018	1975	36 085 178	32 676 000	1 815	6 931	762 912	138 419	624 492	4.60	2.48
Zwischentotal: 34						**865 069 513**	**860 178 000**	**184 013**	**229 819**	**20 007 516**	**955 977**	**19 051 539**	**4.08**	**3.79**
GEMISCHTE BAUTEN														
AG	Baden	Brown Boveri Platz 4	AEG	04.02.2019	2023	119 989 873	144 591 000	3 360	12 711	2 189 938	44 466	2 145 472	4.37	4.30
AG	Baden	Mellingerstrasse 138+140	AEG	30.11.2021	1961, 1969	9 746 469	9 547 000	2 350	3 761	278 142	1 762	276 380	4.13	2.63
AG	Rheinfelden	Obertorplatz 1+3	AEG	01.10.2019	1981	6 718 615	6 646 000	1 482	1 609	146 757	5 691	141 066	3.94	3.06
BL	Allschwil	Lindenstrasse 1 / Langmattweg 2	AEG	31.01.2022	1962	7 066 457	6 937 000	581	1 064	135 715	5 127	130 589	4.18	3.34
BL	Birsfelden	Hauptstrasse 28+30	AEG	03.08.2017	1972	43 772 390	46 214 000	3 067	6 367	852 596	16 649	835 946	3.30	4.40
BS	Basel	Inselstrasse 61+61a	AEG	02.07.2020	1925	4 494 443	4 947 000	515	1 091	83 623	0	83 623	4.29	3.63
GE	Genf	Boulevard de la Cluse 20	AEG	30.05.2018	1919	14 291 627	13 909 000	292	1 160	221 489	22 524	198 965	4.05	3.86
GE	Genf	Rue de la Baillive 2	AEG	01.12.2021	1901	8 375 709	6 901 000	158	784	125 892	3 331	122 562	4.45	3.32
GE	Genf	Rue des Savoises 19	AEG	20.12.2019	1958	7 210 381	7 433 000	206	798	142 581	50	142 531	4.26	2.74
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 28–32	AEG	27.12.2017	1959	13 924 975	10 477 000	3 749	4 835	345 900	38 566	307 334	3.53	2.67
NE	Le Locle	Rue Henry-Grandjean 1	AEG	30.05.2018	1968	2 673 128	2 142 000	549	2 746	161 489	18 197	143 293	2.88	2.66
TI	Bellinzona	Via alla Moderna 1+3	AEG	11.05.2018	1950	8 656 347	7 046 000	1 328	2 551	189 050	10 379	178 671	3.89	3.35
VD	Montreux	Avenue du Casino 35/37	AEG	31.12.2023	1965	36 998 943	35 613 000	1 327	4 773	692 841	21 862	670 980	4.09	4.01
VD	Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 1+3 / Rue du Milieu 2+4	AEG	31.12.2021	1898	9 949 002	9 690 000	571	1 536	193 761	15 608	178 153	4.16	3.57
ZH	Adliswil	Albisstrasse 27	AEG	15.11.2019	1960	12 456 628	11 819 000	1 969	1 657	198 128	887	197 241	3.68	3.15
ZH	Winterthur	Obergasse 2a	AEG	01.11.2018	1968	7 478 139	9 413 000	339	1 042	190 404	–4	190 408	4.56	2.65
ZH	Zürich	Rotbuchstrasse 66	AEG	11.11.2021	1911	12 492 188	11 106 000	381	921	138 271	0	138 271	4.70	3.73
ZH	Zürich	Rotwandstrasse 51	AEG	20.12.2021	1879	6 032 307	5 743 000	249	530	75 244	848	74 396	4.80	3.02
Zwischentotal: 18						**332 327 622**	**350 174 000**	**22 473**	**49 937**	**6 361 821**	**205 940**	**6 155 881**	**4.12**	**3.90**
BAULAND, EINSCHLIESSLICH ABBRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN														
BE	Bern	Laubeggstrasse 70	AEG	30.01.2017	1965	12 444 770	10 418 000	3 335	4 663	278 867	109 952	168 916	4.04	3.50
GE	Plan-les-Ouates	Le Rolliet – Baufeld B	AEG	29.06.2024	2029	25 569 985	25 902 000	3 692	6 358	0	0	0	3.88	4.72
GE	Plan-les-Ouates	Le Rolliet – Baufeld J	AEG	29.06.2024	2027	39 520 427	42 273 000	4 142	6 348	0	0	0	4.35	4.87
TI	Giubiasco	Viale C. Olgiati	AEG	20.12.2024	2027	6 955 381	6 788 000	3 293	3 658	0	0	0	4.29	4.17
VD	Belmont-sur-Lausanne	Route des Monts-de-Lavaux	AEG	31.12.2024	2027	39 487 317	38 436 000	1 906	6 067	0	0	0	4.15	4.75
VD	Ecublens	Avenue du Tir-Fédéral	AEG	04.06.2025	2027	13 140 674	13 262 000	3 120	7 950	0	0	0	4.32	4.85
ZH	Uitikon	Leuengasse 38–48	STWE	01.09.2023	2024	28 602 839	38 245 000	5 236	4 525	0	0	0	4.22	4.60
ZH	Wetzikon	Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	AEG	01.11.2017	2026	10 764 465	8 263 000	4 314	4 280	23 625	1 400	22 225	3.80	4.28

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

Anhang

Kanton	Ort	Strasse	Eigentums-form*	Erwerbs-datum	Baujahr	Gestehungs-kosten	Verkehrs-wert	Grundstücks-fläche	Mietfläche**	Mietertrag [SOLL]***	Mietzins-ausfälle***	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST])	Lagerating	Objektrating
						CHF	CHF	m²	m²	CHF	CHF	CHF		
ZH	Zürich	Albisriederstrasse 166	AEG	13.12.2017	2024	7 581 269	13 097 000	799	786	96 168	10 419	85 749	4.48	2.55
ZH	Zürich	Winterthurerstrasse 703	AEG/STWE	01.07.2021	2027	101 788 669	103 830 000	9 682	17 908	59 548	–1 200	60 748	4.25	4.04
Zwischentotal: 10						**285 855 796**	**300 514 000**	**39 519**	**62 543**	**458 209**	**120 570**	**337 638**	**4.21**	**4.34**
Total: 151						**2 822 819 386**	**2 968 685 000**	**441 155**	**508 235**	**50 140 423**	**2 417 246**	**47 723 177**	**4.13**	**3.88**

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

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Käufe

Kanton	Ort	Strasse	Nutzung	Eigentums-übertragung	Verkehrswert in CHF
ZH	Zürich	Forchstrasse 275+277+279	Wohnbauten	27.02.2025	31 115 000
VD	Ecublens	Avenue du Tir-Fédéral	Bauland	04.06.2025	8 576 000
SO	Dornach	Birsweg 10,12,14,16,18	Wohnbauten	27.06.2025	25 974 000
Total: 3 Objekte					**65 665 000**

Verkäufe

Kanton	Ort	Strasse	Nutzung	Eigentums-übertragung	Verkaufspreis in CHF
ZH	Zürich	Sternenstrasse 21	Wohnbauten	30.01.2025	8 800 000
ZH	Zürich	Albisriederstrasse 40	Wohnbauten	17.03.2025	6 700 000
ZG	Zug	Lüssiweg 16	Wohnbauten	24.03.2024	9 780 000
ZH	Zürich	Uetlibergstrasse 51	Wohnbauten	31.03.2025	7 900 000
AG	Lenzburg	Kirchgasse 4 / Oberer Scheunenweg 8	Wohnbauten	04.04.2025	3 250 000
ZH	Zürich	Seebahnstrasse 141	Bauland	07.04.2025	4 700 000
ZH	Effretikon	Rappenstrasse 2	Wohnbauten	09.04.2025	5 450 000
ZH	Wetzikon	Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	Bauland	22.04.2025[1]	2 700 000
LU	Luzern	Grünauring 19	Wohnbauten	16.06.2025	5 660 000
BS	Riehen	Schopfgässchen 8	Kommerziell	16.06.2025	9 300 000
ZH	Dietikon	Schöneggstrasse 149+151	Wohnbauten	26.06.2025	7 310 000
GR	Chur	Ringstrasse 103–107	Wohnbauten	30.06.2025	10 100 000
GR	Chur	Kasernenstrasse 129+131	Wohnbauten	30.06.2025	6 900 000
ZH	Uitikon	Leuengasse 38–48	Wohnbauten	01.01.2025–30.06.2025[2]	36 978 000
BE	Niederwangen b. Bern	Brüggbühlstrasse 70–76	Wohnbauten	01.01.2025–30.06.2025[3]	3 334 000
Total: 12 Objekte[4]					**128 862 000**

[1] Verkauf Teilparzelle
[2] 22 STWE im 1. Halbjahr 2025 verkauft
[3] 5 STWE im 1. Halbjahr 2025 verkauft
[4] Verkauft wurden 12 Liegenschaften, 27 STWE und eine Teilparzelle

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5 %

Anteil in %	
Keine	---
Total	**---**

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag per 30.06.2025

Zahlungsverpflichtungen

Art der Verpflichtung	Nutzung	Eigentums-übertragung	Investition (prognostiziert) in CHF
Zahlungsverpflichtungen für Grundstückskäufe			
Cointrin, Avenue Louis Casai 58	Kommerziell	29.05.2024	200 000
Total Grundstückskäufe			**200 000**
Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften			
Gesamtbetrag			**143 591 072**
Zahlungsverpflichtungen aus Mietverträgen			
Gesamtbetrag			**2 726 926**
Total Zahlungsverpflichtungen			**146 517 998**

Gewährte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Abgelaufene Hypotheken				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	6.12.2024–2.04.2025	2.95%	9 500 000
Gewährte Hypotheken				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	2.04.2025–14.08.2025	2.67%	10 000 000
Total gewährte Hypotheken				**10 000 000**

Anteile an anderen Immobilienfonds / Immobilieninvestmentgesellschaften / -Zertifikate

Anteile in CHF	
Keine	
Total	**0**

Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Die Abschlüsse der Beteiligungen sind vollkonsolidiert.

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

* Gesellschaften sind indirekt gehalten über die Holdinggesellschaft PATRIMONIAL SUISSE SA
** Liquidation wurde an der Generalversammlung vom 12.07.2024 beschlossen

Verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Kurzfristige Hypotheken (<1 Jahr)				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.6.2025–2.7.2025	0.60%	25 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.6.2025–30.7.2025	0.50%	76 900 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.6.2025–30.7.2025	0.60%	20 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.3.2025–29.9.2025	0.67%	20 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.6.2025–29.9.2025	0.41%	15 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.6.2025–29.9.2025	0.41%	10 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.9.2024–30.9.2025	1.24%	15 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.10.2024–31.10.2025	1.07%	14 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	4.2.2021–31.12.2025	1.00%	750 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.2.2024–27.2.2026	1.60%	50 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.4.2024–30.4.2026	1.50%	25 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.4.2024–30.4.2026	1.53%	22 000 000
Total kurzfristige Hypotheken				**293 650 000**
Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.2.2025–13.8.2026	1.13%	4 300 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.12.2024–31.10.2026	1.20%	5 005 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2024–31.1.2027	1.15%	50 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2024–31.1.2027	1.57%	22 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	1.4.2012–31.3.2027	2.65%	900 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	2.12.2019–16.4.2027	0.93%	1 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.12.2024–23.7.2027	3.97%	2 551 250
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	6.12.2021–23.7.2027	3.97%	450 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2023–19.12.2027	1.48%	30 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2023–19.12.2028	1.47%	30 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	3 530 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	5 800 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	8 400 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	15 550 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	5 650 000
Total langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)				**185 136 250**
Langfristige Hypotheken (>5 Jahre)				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.6.2020–30.6.2030	0.92%	1 530 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.10.2020–31.10.2030	0.92%	190 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2024–31.12.2030	1.17%	40 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	10.6.2022–1.4.2031	0.59%	100 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	6.4.2023–6.4.2032	2.22%	10 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	15.5.2023–14.5.2032	2.17%	40 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.3.2023–31.3.2033	2.22%	50 000 000
Total langfristige Hypotheken (>5 Jahre)				**241 720 000**
Total Hypotheken				**720 506 250**

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Abgelaufene Hypotheken				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2024–31.1.2025	1.15%	85 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	18.12.2024–31.1.2025	1.15%	25 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	23.12.2024–31.1.2025	1.15%	13 270 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2024–31.1.2025	1.71%	36 400 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2024–31.1.2025	1.71%	47 607 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	23.1.2025–27.2.2025	1.13%	3 610 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2024–28.2.2025	1.15%	84 620 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2025–28.3.2025	1.10%	116 270 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2025–28.3.2025	0.95%	84 007 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.2.2025–28.3.2025	1.03%	96 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.2.2025–28.3.2025	0.94%	3 993 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	4.2.2021–31.3.2025	1.75%	28 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	25.4.2025–30.5.2025	0.83%	43 200 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–30.6.2025	0.80%	1 700 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.3.2025–30.6.2025	0.69%	10 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.3.2025–30.6.2025	0.69%	15 000 000

Effektive Vergütungssätze

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

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

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des AKARA Diversity PK

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
Vergütungen an Fondsleitung			
Verwaltungskommission (Management Fee)	1.00%	0.33%	Gesamtfondsvermögen
Bautreuhand, Baumanagement und Entwicklung	9.00%	3.19%	Baukosten
Ankaufsentschädigung	2.00%	1.50%	Kaufpreis
Verkaufsentschädigung	2.00%	1.66%	Verkaufspreis
Vergütungen an Dritte			
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05%	0.03%	Nettoinventarwert der Anteile
Ausschüttungskommission Depotbank	0.50%	0.25%	Bruttobetrag der Ausschüttung
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00%	3.87%	Bruttomietzinseinnahmen

Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes

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

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

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

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

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

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

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

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

Angaben über Angelegenheiten von bes. wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Änderungen Fondsvertrag

Der per Bilanzstichtag und aktuell geltende Fondsvertrag datiert vom 9. Januar 2024. Er wurde am 8. Januar 2024 von der FINMA genehmigt und ersetzt den Fondsvertrag vom 7. August 2023. Der Fondsvertrag wurde am 9. Januar 2024 auf www.swissfunddata.ch publiziert und am 26. September 2024 wurde eine Anpassung des Anhangs des Fondsvertrags 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 erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank. Fondsleitung des Akara Diversity PK ist die Swiss Prime Site Solutions AG, Zug. Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

Geschäftsführende Personen

Während der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel bei den geschäftsführenden Personen der Fondsleitung oder der Depotbank. Innerhalb der Fondsleitung amteten während der Berichtsperiode mit Bezug auf den Akara Diversity PK Christoph Jockers als CIO, Jacqueline Barth als Leiterin Portfoliomanagement, Rubina Insam als Leiterin Akquisition, Markus Beglinger als Leiter Bewirtschaftung und Monika Gadola Hug als Leiterin Client Relations.

Ereignisse nach Bilanzstichtag / Sonstiges

Zukäufe: Am 7. August 2025 wurde der Kauf der Liegenschaften Zürichstrasse 49, 51, 53, 55 / Marktplatz 2–5 in Affoltern am Albis (ZH) beurkundet. Die Eigentumsübertragung fand am selben Tag statt. Am 27. August 2025 wurde der Kauf der Liegenschaft Bernstrasse 160, 162, 164 in Zollikofen (BE) beurkundet. Die Eigentumsübertragung findet per 1. Oktober 2025 statt.

Verkäufe: Am 16. Juli 2025 wurde der Verkauf der Liegenschaft Oberstrasse 79, 81 in St. Gallen (SG) beurkundet. Die Eigentumsübertragung fand am selben Tag statt. Am 31. Juli 2025 wurde der Verkauf der Liegenschaft Haldenstrasse 50–54 in Grenchen (SO) beurkundet. Die Eigentumsübertragung fand am selben Tag statt. Am 18. August 2025 wurde der Verkauf der Liegenschaft Rue de la Vignette 3 in Payerne (VD) beurkundet. Die Eigentumsübertragung findet per 1. Oktober 2025 statt. Am 27. August 2025 wurde der Verkauf der Liegenschaft Friedenstrasse 6a+6b in Wallisellen (ZH) beurkundet. Die Eigentumsübertragung findet Ende Jahr 2025 statt. Am 24. Juli und 21. August 2025 wurden zwei Verkäufe von Stockwerkeinheiten in der Liegenschaft Brüggbühlstrasse 70–76 in Niederwangen (BE) beurkundet. Die Eigentumsübertragungen finden am 1. September 2025 statt. Am 9. Juli, 28. August und am 3. September wurde je ein Verkauf von Stockwerkeinheiten in der Liegenschaft «Leandro» in Uitikon-Waldegg (ZH) beurkundet. Die Eigentumsübertragungen fanden jeweils am gleichen Tag statt. Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2025 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Jahresrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Fonds per 30. Juni 2025 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Politische und wirtschaftliche Situation

Die geopolitischen Unsicherheiten und laufenden Konflikte wie auch die finanzpolitischen Unsicherheiten (insb. Zollpolitik der USA) führen nach wie vor zu Unsicherheiten bei der Terminierung und der Preiskalkulation von Bauprojekten sowie bei der gesamtwirtschaftlichen Situation. Auswirkungen auf die Projekte des Akara Diversity PK können nicht ausgeschlossen werden. Auch das Risiko einer möglichen Energieknappheit für Westeuropa besteht weiterhin. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung beobachten die Situation laufend und analysieren mögliche Szenarien und den sich daraus möglicherweise ergebenden Handlungsbedarf.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Während der Berichtsperiode erfolgten keine Übertragungen von Immobilienwerten auf nahestehende Personen bzw. von nahestehenden Personen.

Einhaltung der Anlagebeschränkungen

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

Bescheinigungen
Bericht des Bewerters

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

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

12. August 2025

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.06.2025

Ausgangslage und Auftrag
Im Auftrag der Swiss Prime Site Solutions AG wurden sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Entwicklungsliegenschaften des Swiss Diversity Property Fund PK durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30.06.2025 bewertet.

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

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

Jedes Objekt wird individuell und nicht als Teil des Portfolios bewertet. Die Wertermittlung der Liegenschaften erfolgt auf Basis von auf dem Markt beobachtbaren Parametern. Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Finanzierungs- und Veräusserungskosten, Mehrwertsteuer etc.), werden im Einklang mit der Bewertungspraxis in der Schweiz nicht berücksichtigt.

Grundlage für die Bewertung bilden aktuelle Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Dokumente und Daten zu den Liegenschaften wurden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit dieser Dokumente wird vorausgesetzt. Die Liegenschaften werden im Rahmen der Bewertung jeweils mindestens alle drei Jahre sowie zum Zweck einer Akquisition oder nach Umbau besichtigt.

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

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

Bewertungsresultat
Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 151 Objekte im Portfolio des Akara Swiss Diversity Property Fund PK. Im Berichtszeitraum vom 01.01.2025 bis 30.06.2025 wurden drei Liegenschaften akquiriert und zwölf Liegenschaften verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertungsrunde wurden 22 Liegenschaften besichtigt, die zwölf akquirierten Liegenschaften wurden im Rahmen der Akquisitionen im Berichtszeitraum besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 30.06.2025 bei 2.62%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungssatz liegt per 30.06.2025 bei 2.68%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios des Akara Swiss Diversity Property Fund PK per 30.06.2025 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 2'968'685'000 bewertet.

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
Akara Swiss Diversity Property Fund PK	**151**	**2'968'685'000**	**2.62%**	**2.68%**

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

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
Partner

Sebastian Zollinger
Director

Foto: Zürich, Moosstrasse 39

Swiss Prime Site Solutions
REAL ESTATE ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Swiss Prime Site Solutions AG
Poststrasse 4a
CH-6300 Zug
Tel. +41 58 317 17 17
info@sps.swiss