

**AKARA SWISS DIVERSITY
PROPERTY FUND PK**

(Akara Diversity PK)

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2019



SWISS DIVERSITY

EINLEITENDE WORTE DER FONDSLEITUNG

Sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Investoren

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

Im Fokus: Gesundes Wachstum und nachhaltiges Wirtschaften

Der Akara Diversity PK durfte mittels der zwei überzeichneten Kapitalerhöhungen 26 neue Anleger im Kreis der Investoren willkommen heissen. Es flossen dem Fonds neue Eigenmittel von insgesamt CHF 296.47 Mio. zu. Wir danken unseren Investoren für ihre Treue und ihr Vertrauen in uns als Fondsleitung.

Allein durch die Zukäufe¹ 2019 konnten der Objektpool um 72% erweitert, der Verkehrswert um 64% erhöht, die Soll-Nettomiete um 53% gesteigert, die Wohnquote um 5 Prozentpunkte verstärkt und die WAULT um 1.38 Jahre verlängert werden. Es gingen 42 Liegenschaften mit einem Verkehrswert von CHF 480.47 Mio. neu in das Eigentum des Fonds über. Sie umfassen nach Fertigstellung 890 Wohnungen und 32'230 m² Kommerzfläche. Von den Zukäufen 2019 befinden sich 46% in Zürich, 29% in der Region Nordwestschweiz, 14% am Genfersee und 11% in den restlichen fünf Regionen der Schweiz. Die neu erworbenen Liegenschaften sind ihrem Verkehrswert entsprechend zu 67% als Wohn-, zu 10% als Gemischt- und zu 23% als Kommerzobjekte kategorisiert.

Per Bilanzstichtag vom 31. Dezember 2019 beträgt das GAV CHF 1'272.22 Mio. (+66% ggü. Vorjahresabschluss 2018), der Verkehrswert der Grundstücke CHF 1'251.98 Mio. und das NAV CHF 984.92 Mio. Der Fonds umfasst 100 Objekte mit 87 Bestandesliegenschaften und 13 Bauprojekten. Das durchschnittliche Objektvolumen liegt bei CHF 12.52 Mio.


Der durchschnittliche Diskontierungs- / Kapitalisierungszinssatz des Gesamtportfolios beträgt 3.07% respektive 3.14%. Die durchschnittliche Brutto- / Nettorendite der fertigen Bauten beläuft sich auf 4.44% respektive 3.33%. Die gegenüber dem Vorjahresportfolio 2018 tieferen Werte resultieren einerseits aus der dominierend zugekauften Nutzungsart Wohnen und andererseits aus Liegenschaften mit einem über dem Durchschnitt liegenden Lagerating von 4.1. Das durchschnittliche Lagerating des Gesamtportfolios liegt bei 4.0.

Für das Geschäftsjahr 2019 beträgt die Anlagerendite 5.03%. Bei einer Ausschüttungsquote von 100% kommt die Ausschüttungsrendite auf 3.30% zu stehen, was CHF 35.94 pro Anteil entspricht. Der Akara Diversity PK weist gegenüber dem KGAST Immo-Index Gemischt für das Geschäftsjahr 2019 eine Überperformance von 0.35 Prozentpunkten aus (+2.81 Prozentpunkte seit Gründung).

Wir von Akara streben nach «Excellence» und orientieren uns am Grundsatz des nachhaltigen und langfristig erfolgreichen Wirtschaftens. Wir sind bemüht unsere Nachhaltigkeitsperformance stetig zu verbessern, wie auch unsere Leistung mit anderen Marktteilnehmern zu messen. Konkret befinden wir uns in den Vorbereitungen, um im Jahr 2021 erstmalig am Assessment für das GRESB-Rating teilnehmen zu können. Wir nehmen unsere Verantwortung aber nicht nur bei den Assets des Akara Diversity PK über den gesamten Lebenszyklus hinweg wahr, sondern engagieren uns auch auf Unternehmensebene für einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen.

Das gesunde und nachhaltige Wachstum des Akara Diversity PK, unsere Verantwortung gegenüber der Gesellschaft und den uns anvertrauten Pensionskassengeldern sind unser oberstes Credo. Wir haben mögliche Auswirkungen der Coronavirus-Situation auf unseren Fonds unverzüglich analysiert². Mit diesem Fokus blicken wir trotz wirtschaftlicher Unvorhersehbarkeit und Marktvolatilität zuversichtlich in die Zukunft. Wir möchten unseren Investoren und neuen Anlegern dank unserer gut gefüllten und vielversprechenden Immobilienpipeline auch in diesen Zeiten die Möglichkeit bieten, in Immobilien zu investieren. Die nächste Kapitalerhöhung sieht ein Volumen von ca. CHF 200 Mio. vor (Zeichnungsfrist: 4. Mai – 12. Juni 2020; Liberierung 26. Juni 2020).

Herzlichst Ihre Fondsleitung


Peter Bänziger
Präsident des VR
Karl Theiler
CEO, Partner
Jonathan van Gelder
CIO, Partner
Jerome Pluznik
RCO, Mitglied der GL

¹ Ohne Neubewertungseffekte Vorjahresportfolio 2018 bzgl. Marktwertentwicklung / Mietertragsveränderungen

² Akara Funds AG: «Einschätzungen zur Auswirkung der Coronavirus-Situation auf die Ertragslage des Akara Diversity PK», in: Internetseite Akara, 27.03.20, URL: <https://akara.ch/news/>

INHALT

WICHTIGES IN KÜRZE	3
ORGANISATION	4
TÄTIGKEITSBERICHT	5
Immobilienportfolio	5
Akquisitionen	7
Objekt- / Lagering	9
Kommerzielle Mietvertragslaufzeiten	10
Grösste Mieter	10
Erstvermietung / Leerstand	11
Projekte	12
Bauland, Abbruchobjekte und angefangene Bauten	14
Umbau und Sanierungen	28
Nachhaltigkeit	31
Ausblick	31
GESCHÄFTSJAHR	32
Vermögensrechnung	32
Erfolgsrechnung	33
Rendite und Performance	34
Diskontierungs- / Kapitalisierungszinssatz	36
ABSCHLUSSZAHLEN	37
ERLÄUTERUNGEN UND ANDERE ANGABEN	41
Inventar der Liegenschaften	42
Käufe / Verkäufe von Grundstücken	45
Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%	46
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	47
Effektive Vergütungssätze	51
Emissionen und Anteilsbestand	52
Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes	53
SONSTIGE INFORMATIONEN AN DIE ANLEGER	54
BERICHT DES BEWERTERS	56
BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT	58

WICHTIGER HINWEIS

Die in diesem Bericht enthaltenen Aussagen betreffend die Zukunft sind mit Unsicherheiten und Risiken behaftet. Sie können von den zukünftigen, tatsächlichen Ereignissen abweichen. Ein Bezug auf die Performance der Vergangenheit ist nicht als Hinweis auf die laufende oder zukünftige Performance zu verstehen. Insbesondere ist die vergangene Performance keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung der Anteile des Akara Swiss Diversity Property Fund PK. Die publizierten Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und / oder Rücknahme von Anteilen erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Bei den in diesem Bericht verwendeten prognostizierten Informationen handelt es sich nicht um von Schätzungsexperten bewertete und von der Prüfgesellschaft revidierte Angaben, sondern um Prognosen der Fondsleitung. Diese Prognosen wurden durch die Fondsleitung mit grösstmöglicher Sorgfalt erstellt. Für deren Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit übernimmt die Fondsleitung aber keine Gewähr.

WICHTIGES IN KÜRZE

ECKDATEN

		31.12.2019	31.12.2018
Valorenummer		333.49.032	333.49.032
Gründungsjahr		2016	2016
Ausgabe neuer Fondsanteile	Anzahl	274'890	364'320
Rücknahme Fondsanteile		keine	keine
Gekündigte Anteile		keine	keine
Anzahl Anteile im Umlauf	Anzahl	903'210	628'320
Inventarwert pro Anteil	CHF	1'090.47	1'081.94
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	1'068.66	1'060.30
Durchschnittlicher realer gewichteter Diskontierungs- / Kapitalisierungssatz		3.07% / 3.14%	3.31% / 3.40%

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1'251'975'129.90	750'990'000.00
Buchwert der Liegenschaften	CHF	1'223'030'545.08	740'291'086.34
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	1'272'218'190.83	764'809'514.88
Fremdfinanzierungsquote		18.68%	5.59%
Fremdkapitalquote		22.58%	11.11%
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		0.28%	0.30%
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	2.47	0.20
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	984'923'268.90	679'804'604.64

ERFOLGSRECHNUNG

Mietzinseinnahmen	CHF	34'244'857.05	22'745'347.01
Mietausfallrate		8.62%	7.69%
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	5.33	4.12
Unterhalt und Reparaturen	CHF	3'480'780.89	1'495'082.66
Nettoertrag	CHF	32'460'783.50	33'096'933.82
Realisierte Kapitalgewinne / -verluste	CHF	0.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	CHF	14'713'671.16	5'420'232.14
Gesamterfolg	CHF	47'174'454.66	38'517'165.96

RENDITE UND PERFORMANCE

Ausschüttung pro Anteil	CHF	35.94	43.70
Ausschüttungsrendite		3.30%	4.04%
Ausschüttungsquote		100.00%	82.96%
Eigenkapitalrendite (ROE)		4.89%	5.88%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		3.73%	4.40%
Performance		4.97%	5.95%
Anlagerendite		5.03%	6.01%
Bruttorendite (Soll) der fertigen Bauten		4.44%	4.94%
Nettorendite der fertigen Bauten		3.33%	3.82%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		72.03%	82.13%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0.57%	0.58%
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER _{REF} NAV)		0.69%	0.66%
Agio / Disagio		n/a	n/a

ORGANISATION

FONDSLEITUNG

Akara Funds AG, Baar

VERWALTUNGSRAT

Peter Bänziger, Präsident
Dr. Martin Neese, Vizepräsident³
Dr. Dr. Urs Hausmann, Mitglied

GESCHÄFTSLEITUNG

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

VERTRIEBSTRÄGER

Akara Funds AG, Baar

INFORMATIONEN ÜBER DRITTE

DEPOTBANK

Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne

ZAHLSTELLE

Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne

PRÜFGESELLSCHAFT

BDO AG, Zürich

AKKREDITIERTE SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Kurt Ritz, MRICS (bis 31.03.2019),
PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Marie Seiler, MRICS,
PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Marco Boehi, MRICS,
PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

DELEGATION VON AUFGABEN

BERECHNUNG NETTOINVENTAR- WERTE, FONDSBUCHHALTUNG, STEUERBERECHNUNGEN

Die Berechnung der Nettoinventarwerte, die Fondsbuchhaltung und die Steuerberechnungen für den Immobilienfonds sind an die Huwiler Treuhand AG, Bernstrasse 102, Ostermundigen, delegiert.

KAUFMÄNNISCHE IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG

Die kaufmännische Immobilienbewirtschaftung, die Überwachung der technischen Bewirtschaftung und die zentrale Bewirtschaftungssoftware sind an die Huwiler Services AG, Bernstrasse 102, Ostermundigen, delegiert.

TECHNISCHE BEWIRTSCHAFTUNG DER LIEGENSCHAFTEN

Die technische Bewirtschaftung der Liegenschaften wird durch die Akara Funds AG, Grabenstrasse 1c, 6340 Baar, selbst ausgeführt oder von Fall zu Fall an spezialisierte externe Unternehmen delegiert. Entsprechende Vereinbarungen werden bei Erwerb der jeweiligen Liegenschaft abgeschlossen. Bereits bestehende Vereinbarungen werden bei Bedarf angepasst. Per 31. Dezember 2019 bestehen Verträge mit:

Akara Services AG, Baar / Adimmo AG, Basel / Bernard Nicod SA, Lausanne / Immobilien House Gossweiler, Mellingen / Les Régisseurs Associés SA, Genf / Pilet & Renaud SA, Genf / Privera AG, Bern (zzgl. Basel-Oberwil, Fribourg, Genf, Lugano, Luzern-Kriens) / Sproll & Ramseyer AG, St. Gallen / Studer Immobilien Treuhand AG, Olten / Varias Immobilien GmbH, Winterthur.

BUCHHALTUNG DER FONDSLEITUNG

Die Buchhaltung der Fondsleitung ist an die Huwiler Treuhand AG, Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen, delegiert.

BETRIEB DER IT-INFRASTRUKTUR DER FONDSLEITUNG

Der Betrieb der IT-Infrastruktur der Fondsleitung ist an die Dinotronic AG, Zugerstrasse 231, 8810 Horgen, delegiert.

IT-DIENSTLEISTUNGEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM «CUSTOMER RELATIONSHIP MA- NAGEMENT»

Im Rahmen des «Customer Relationship Management» nutzt die Fondsleitung seit dem 1. Januar 2019 eine Lizenz der SugarMountain CRM Consulting GmbH, 6003 Luzern. Die Datenspeicherung erfolgt in der Schweiz.

³ Austritt per 21.02.2020

TÄTIGKEITSBERICHT

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

IMMOBILIENPORTFOLIO

Per Bilanzstichtag vom 31. Dezember 2019 enthält der Akara Diversity PK 100 Objekte mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 1'251.98 Mio. und nach Fertigstellung⁴ der Bauten von über CHF 1'610 Mio. Im Vergleich zum Jahresabschluss 2018 konnte der Liegenschaftsverkehrswert aufgrund der Wertsteigerung des bestehenden Portfolios aus dem Geschäftsjahr 2018 (Like for Like: +2.73%) sowie durch die Zukäufe 2019 um insgesamt rund 67% (CHF 500.99 Mio.) erhöht werden. Die Zukäufe machen rund 38% des Verkehrswertes per Jahresende 2019 aus. Es fanden keine Verkäufe von Liegenschaften statt.

+67
Verkehrswert
in %

Die Soll-Nettomiete konnte im bestehenden Portfolio aus dem Geschäftsjahr 2018 (Like for Like: +3.37%) und durch die Zukäufe 2019 um insgesamt rund 57% (CHF 17.91 Mio.) gesteigert werden. Die Zukäufe machen rund 34% der Soll-Nettomiete per Jahresende 2019 aus.

+57
Soll-Nettomiete
in %

Das Portfolio verteilt sich auf 87 Bestandesliegenschaften und 13 Bauprojekte einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten. Das durchschnittliche Objektvolumen beträgt per Bilanzstichtag rund CHF 12.52 Mio. und nach Fertigstellung⁴ der Bauten über CHF 16 Mio., mit knapp 2'180 Wohnungen und nahezu 119'600 m² Kommerzfläche.

<13
Ø Objektvolumen
in Mio. CHF

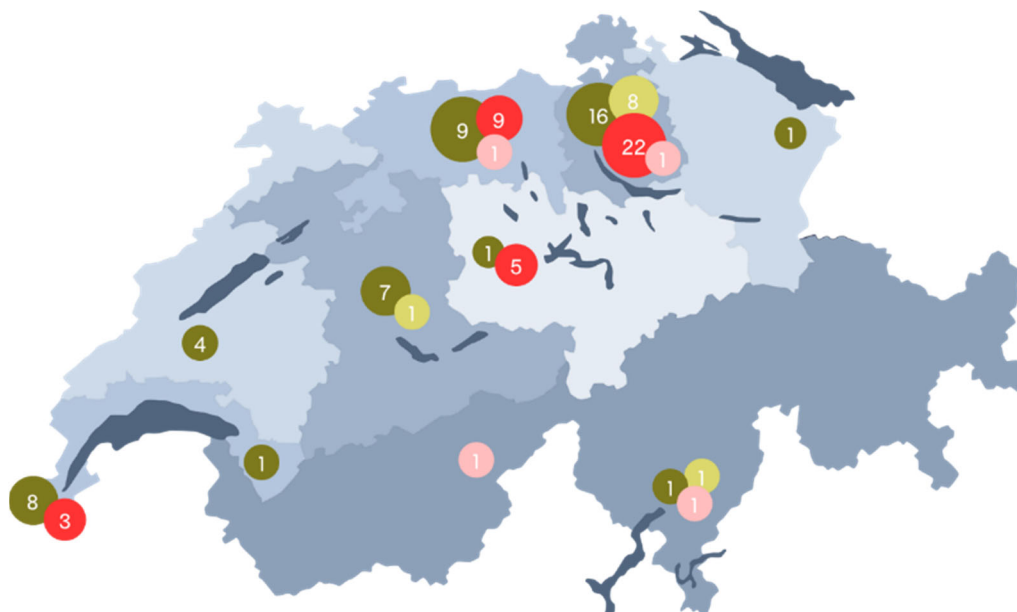
Nach dem Bilanzstichtag konnte bis zum 2. April 2020 eine weitere Wohnliegenschaft in Zürich mit Verkaufsflächen im Erdgeschoss mit einem Verkehrswert von CHF 10.11 Mio. erworben werden. Zusätzlich wurde eine Wohnliegenschaft in Wädenswil mit einem Verkehrswert von CHF 6.46 Mio. beurkundet, bei welcher die Eigentumsübertragung im Mai 2020 erfolgen soll. Des Weiteren bestand bei einer Geschäftsliegenschaft in Wädenswil mit einem Verkehrswert nach Fertigstellung⁴ von rund CHF 35.03 Mio. ein beurkundeter Kaufvertrag, welcher per 1. April 2020 ausgeübt wurde, wodurch die Liegenschaft schlüsselfertig in das Eigentum des Fonds übergang.

100
Objekte
im Eigentum

1'252
Verkehrswert
in Mio. CHF

<2'180
Wohnungen
nach Fertigstellung
der Bauten

<119'600
Kommerzfläche
nach Fertigstellung
der Bauten
in m²



100 Objekte	● 87 Bestandesliegenschaften	● 13 Bauland / Projekte
42 davon Kauf 2019	● 38 davon Kauf 2019	● 4 davon Kauf 2019
	1 zzgl. Beurkundung 2019	

⁴ basierend auf Annahmen aus den für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten DCF-Bewertungen unter Berücksichtigung voraussichtlich getätigter Investitionen bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung aller Bauprojekte im Portfolio (per 31.12.2023)

~85

Drei grösste Regionen in %

Per Bilanzstichtag erstreckt sich das Portfolio des Akara Diversity PK über alle acht Marktregionen hinweg. Im Vergleich zum Portfolio 2018 erhöhte sich aufgrund der Zukäufe 2019 und Neubewertungen der Anteil an Liegenschaften in der Region Nordwestschweiz um 6 Prozentpunkte. Im Gegenzug nahmen die Anteile der Westschweiz inklusive der Region Genfersee und der Region Bern um je 4 Prozentpunkte ab.

~47

Wohnen in %

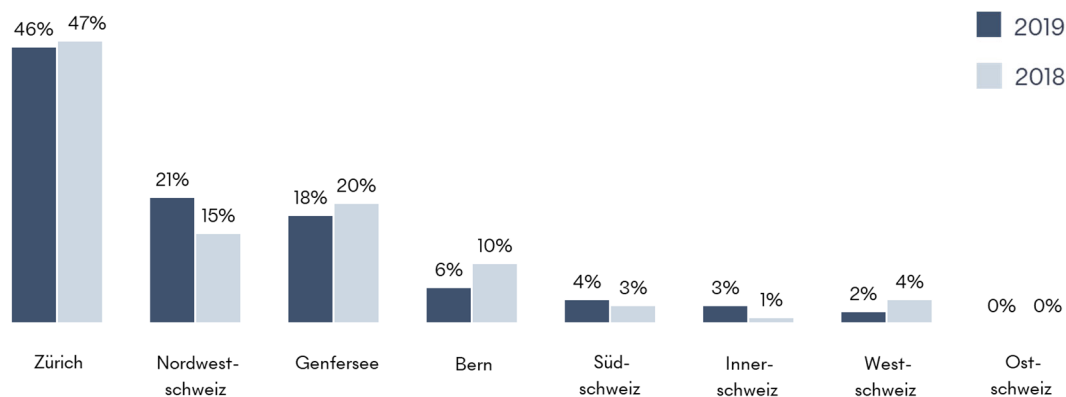
Die Soll-Nettomiete aus Wohnnutzung erhöhte sich im Geschäftsjahr 2019 gezielt um 7 Prozentpunkte auf 47%, sodass der Akara Diversity PK gemäss der Anlagestrategie nunmehr eine ausgewogenere Nutzungsverteilung zwischen Wohnen und Kommerz (50%, ±15%) aufweist. Dementsprechend reduzierten sich die kommerziellen Nutzungen aus Büro, Gewerbe und Handel um insgesamt 5 Prozentpunkte. Entsprechend ihrem Verkehrswert sind die Liegenschaften per Bilanzstichtag zu 58% als Wohn-, zu 13% als Gemischt- und zu 29% als Kommerzobjekte kategorisiert.

3.31

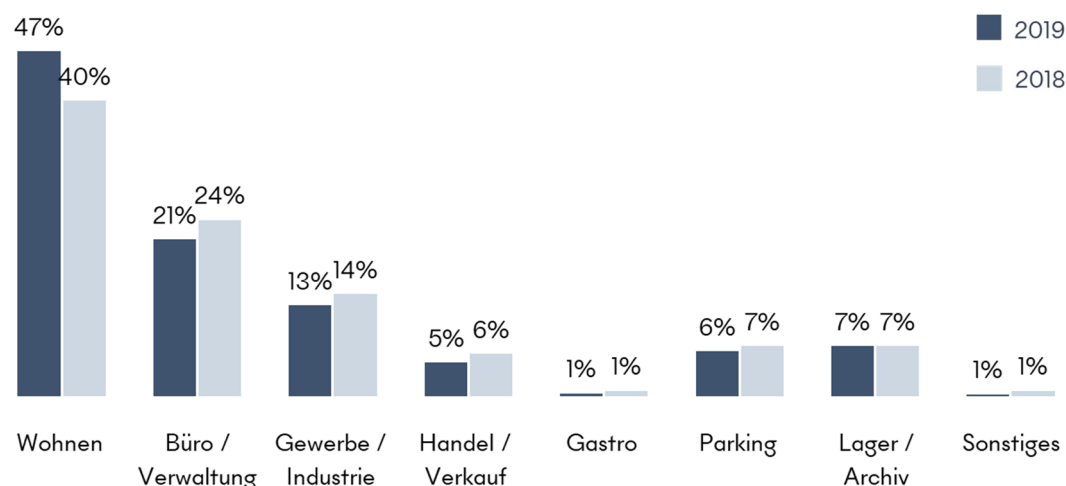
Ø Nettorendite 2020-2030

Die prognostizierte⁵ durchschnittliche Nettorendite der kommenden elf Jahre (2020-2030) beläuft sich auf der Grundlage der für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten Bewertungen über das gesamte Portfolio hinweg auf 3.31%. Der durchschnittliche real gewichtete Diskontierungs- respektive Kapitalisierungszinssatz aller Liegenschaften im Vermögen des Akara Diversity PK beträgt 3.07% respektive 3.14%.

Geografische Verteilung⁶ des Portfolios⁷ Vergleich 2019 / 2018



Sektorielle Verteilung des Portfolios⁸ Vergleich 2019 / 2018



⁵ nach dem Bilanzstichtag eingetretene Ereignisse, insbes. Auswirkungen COVID-19 (sog. «Coronavirus»), unberücksichtigt

⁶ Monitoring-Regionen nach Wüest Partner

⁷ Bestandesliegenschaften inkl. Bauland / Projekte nach Verkehrswert per Bilanzstichtag 31.12.2019 resp. 31.12.2018

⁸ Bestandesliegenschaften inkl. Bauland / Projekte nach Soll-Nettomiete per Bilanzstichtag 31.12.2019 resp. 31.12.2018

AKQUISITIONEN

Im Geschäftsjahr 2019 gingen 42 Objekte mit einem Verkehrswert von rund CHF 480.47 Mio. respektive einem prognostizierten Wert nach Fertigstellung⁹ von rund CHF 642 Mio. ins Eigentum des Akara Diversity PK über. Nach Fertigstellung umfassen die neu erworbenen Liegenschaften rund 890 Wohnungen und über 32'230 m² Kommerzfläche.

42
Käufe 2019

Mit den Zukäufen 2019 konnten der Objektpool um rund 72% erweitert und die strategische Diversifikation des Gesamtportfolios entsprechend verbessert werden. Ohne Neubewertungseffekte auf dem bestehenden Portfolio 2018 bezüglich Marktwertentwicklung und Mietertragsveränderungen resultiert rein aus den Zukäufen 2019 eine Verkehrswertsteigerung von rund 64%, eine Zunahme der Soll-Nettomiete von mehr als 53%, ein Ausbau der Wohnquote um 5 Prozentpunkte sowie eine um 1.38 Jahre erhöhte WAULT. Die WAULT der Zukäufe 2019 lag bei 8.78 Jahren.

Bei der geografischen Erweiterung wurden mehrheitlich zentrale Mikrolagen gewählt, welche über dem Lagedurchschnitt des Gesamtportfolios von 4.0 liegen. Mit einem durchschnittlichen Lagerating von knapp 4.3 schneiden die 46% der Zukäufe 2019 aus der Region Zürich am besten ab. Darauf folgend weisen die zugekauften 29% aus der Region Nordwestschweiz ein Lagerating von durchschnittlich über 4.1 aus, welches sich zu rund zwei Dritteln auf die Städte der Kantone Basel-Stadt (Basel, Riehen) und Aargau (Aarau, Baden) bezieht. Das durchschnittliche Objektvolumen aller Zukäufe lag bei rund CHF 11.44 Mio.

>11
Ø Objektvolumen
Käufe 2019
in Mio. CHF

Bei der sektoriellen Erweiterung lag mit dem Erwerb von 26 Wohnobjekten und vier Wohnbauprojekten der Fokus im Geschäftsjahr 2019 darauf, den Wohnanteil im Portfolio zielstrategiegemäss zu erhöhen. Zudem wurde auf dem Transaktionsmarkt festgestellt, dass sich der Renditespread zwischen Kommerz und Wohnen zunehmend verengte und sich Einkäufe von Kommerzliegenschaften risikogewichtet nur noch vereinzelt rechtfertigten. Gemäss ihrem Verkehrswert sind die neu erworbenen Liegenschaften zu 67% als Wohn-, zu 10% als Gemischt- sowie zu 23% als Kommerzobjekte kategorisiert und generieren zu knapp 56% einen Soll-Mieterertrag aus Wohnnutzung. Die zugekauften Liegenschaften verfügen über rund 890 Wohnungen und rund 32'230 m² Kommerzfläche.

~56
Wohnen
Käufe 2019 in %

Die prognostizierte¹⁰ durchschnittliche Nettorendite der kommenden elf Jahre (2020-2030) auf der Grundlage der für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten Bewertungen des zugekauften Portfolios beträgt 3.02% und ist um 0.29 Prozentpunkte (3.31%) tiefer als die des gesamten Portfolios. Der durchschnittliche real gewichtete Diskontierungs- respektive Kapitalisierungszinssatz aller Zukäufe beträgt 2.86% respektive 2.93% und ist somit um 0.21 Prozentpunkte (3.07% / 3.14%) tiefer als der Durchschnittswert des gesamten Portfolios. Die tieferen Sätze des zugekauften Portfolios sind einerseits auf die überdurchschnittlichen Lagen und andererseits auf die Übergewichtung der Nutzungsart Wohnen im zugekauften Portfolio zurückzuführen.

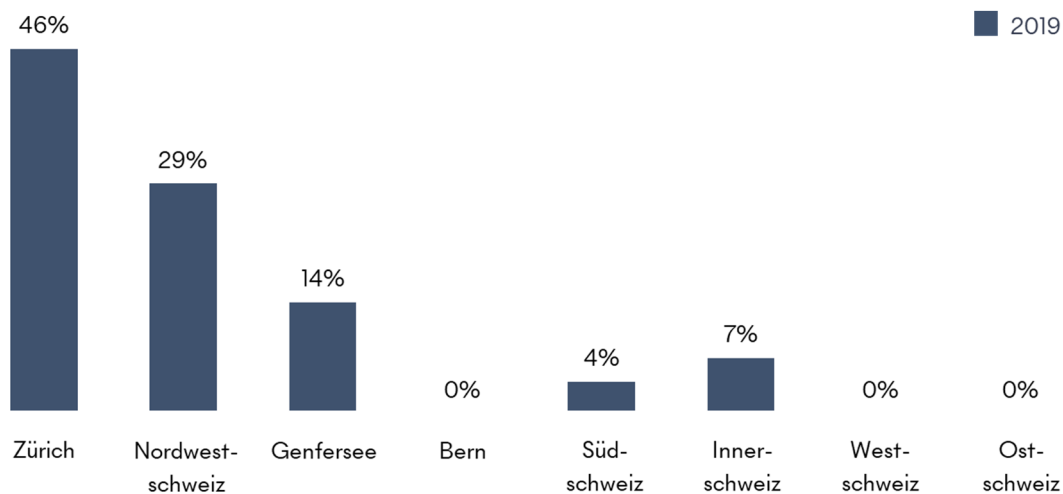
~890
Wohnungen
Käufe 2019

~32'230
Kommerzfläche
Käufe 2019
in m²

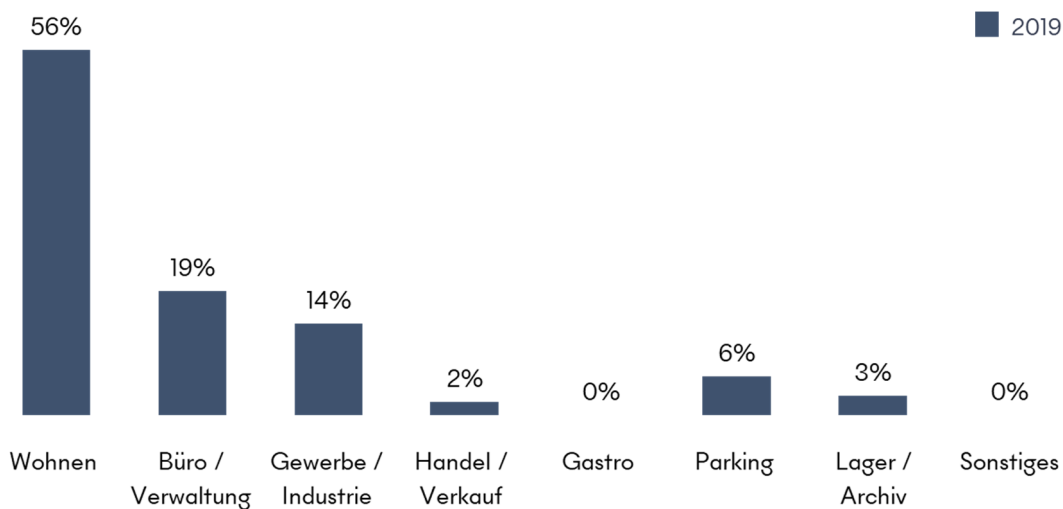
⁹ basierend auf Annahmen aus den für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten DCF-Bewertungen unter Berücksichtigung voraussichtlich getätigter Investitionen bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung aller Bauprojekte im Portfolio (per 31.12.2023)

¹⁰ nach dem Bilanzstichtag eingetretene Ereignisse, insbes. Auswirkungen COVID-19 (sog. «Coronavirus»), unberücksichtigt

**Geografische Verteilung der Zukäufe¹¹
vom 01.01.2019 – 31.12.2019**



**Sektorielle Verteilung der Zukäufe¹²
vom 01.01.2019 – 31.12.2019**



¹¹ Bestandesliegenschaften inkl. Bauland / Projekte nach Verkehrswert per Bilanzstichtag 31.12.2019

¹² Bestandesliegenschaften inkl. Bauland / Projekte nach Soll-Nettomiete per Bilanzstichtag 31.12.2019

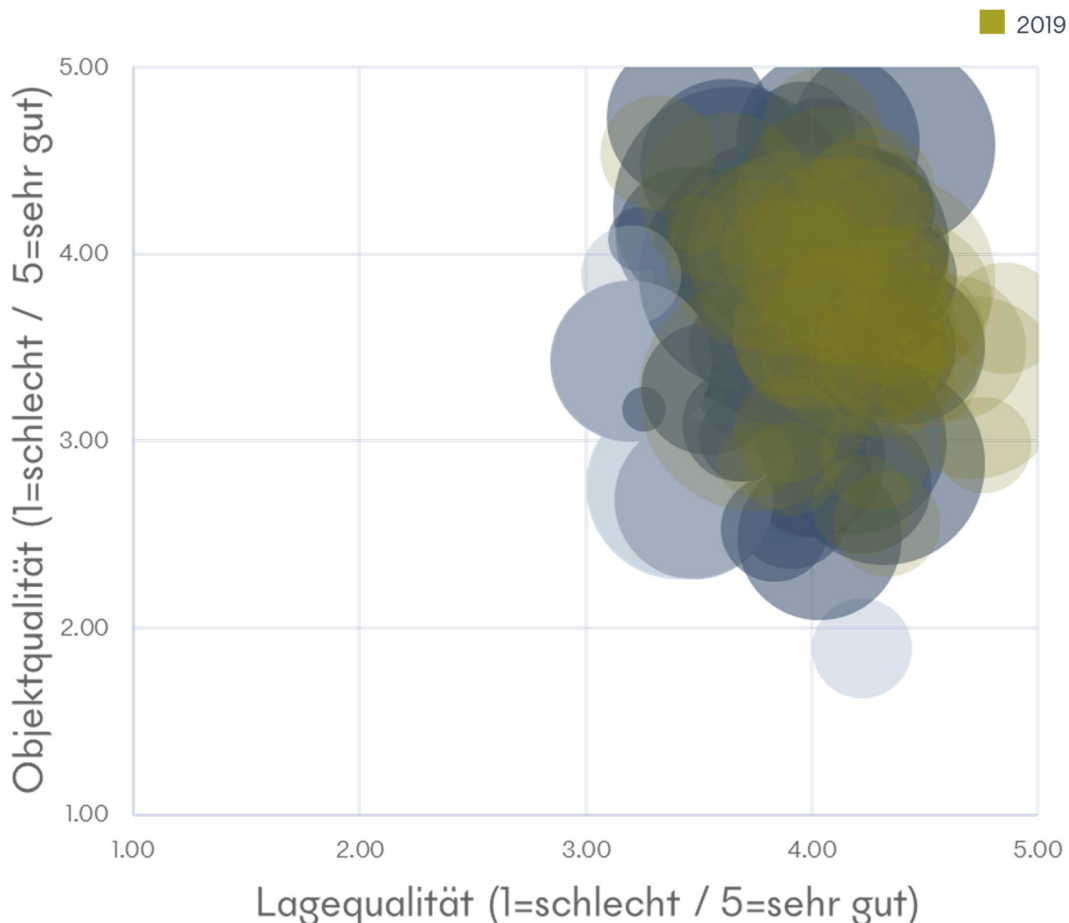
OBJEKT- / LAGERATING¹³

Ein Lagerating von höher als 3 erreichen per Bilanzstichtag 100% der Liegenschaften und ein Rating von über 3.5 noch 90% der Liegenschaften. Das höchste Lagerating liegt bei 4.85 und betrifft die neu erworbene Liegenschaft an der Zurlindenstrasse 31 in Zürich. Das tiefste Lagerating von 3.20 teilen sich die Liegenschaften an der Rue du Prieuré 37 in Genf und an der Rue de la Vignette 3 / Rue de Favez 2 in Payerne. Das durchschnittliche Lagerating des Gesamtportfolios liegt bei exakt 4.0 und hält sich durch die Zukäufe aus dem Geschäftsjahr 2019 mit einem durchschnittlichen Lagerating von über 4.1 auf dem Niveau vom Jahresabschluss 2018.

~4.0
Ø Lagerating

Ein Objektqualitätsrating von höher als 3 weisen über 83% der Liegenschaften auf. Dies entspricht einer Erhöhung um 2 Prozentpunkte gegenüber dem Jahresabschluss 2018, welche aus den Zukäufen 2019 wie auch aus vorgenommenen Revitalisierungs- und Sanierungsmassnahmen resultiert. Das durchschnittliche Objektqualitätsrating des Gesamtportfolios liegt bei rund 3.8 und jenes der Zukäufe 2019 bei rund 3.7. Das höchste Objektrating verzeichnet mit 4.73 die Liegenschaft an der Rue de la Vignette 3 / Rue de Favez 2 in Payerne, welche im Januar 2018 der Erstvermietung übergeben wurde. Das tiefste Objektrating verbucht das Wohnhaus an der Wehntalerstrasse 10 in Höri, welches Teil einer Projektentwicklung ist. Das nächsttiefere Objektrating findet sich bei der Liegenschaft an der Herostrasse 9 in Zürich, welche per Bilanzstichtag eine Bruttorendite (IST) der fertigen Bauten von 5.55% ausweist und in den Jahren 2020-2021 einer Sanierung unterzogen werden soll. Bei allen Liegenschaftskäufen wurden und werden jeweils Sanierungsrückstellungen berücksichtigt, sodass die Objektqualität mittels geeigneter Massnahmen fortlaufend erhöht werden kann.

~3.8
Ø Objektrating



¹³ nach Verkehrswert per Bilanzstichtag 31.12.2019 gewichtet

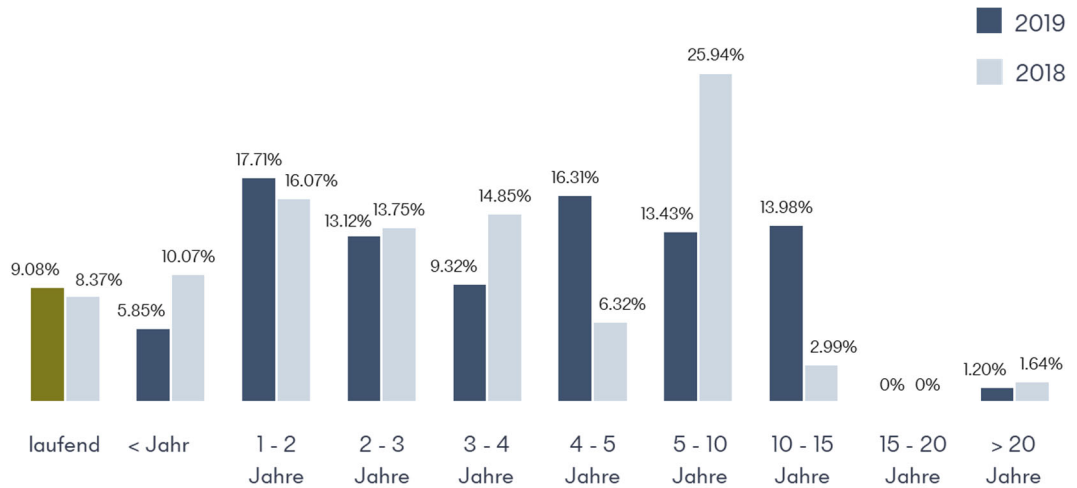
KOMMERZIELLE MIETVERTRAGS-LAUFZEITEN

5.33
WAULT
in Jahren

Die durchschnittliche Vertragslaufzeit der befristeten Mietverträge (WAULT) nahm im bestehenden Portfolio 2018 (Like for Like: -0.17 Jahre) ab, konnte aber aufgrund der Zukäufe 2019 mit einer WAULT von 8.78 Jahren im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 um gesamthaft 1.21 Jahre erhöht werden. Die WAULT beträgt per Bilanzstichtag 5.33 Jahre.

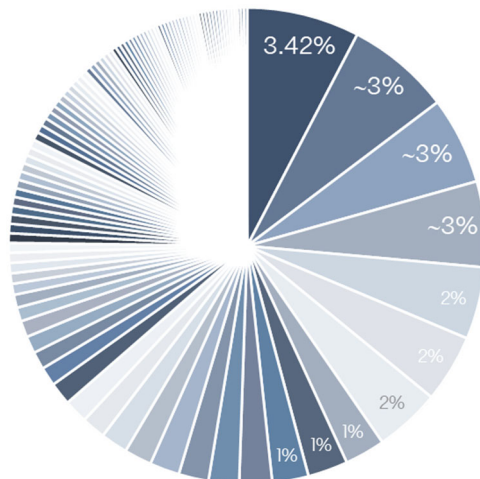
~15
Mietverträge
≥10 Jahre in %

Die höchste Kumulation der auslaufenden kommerziellen Mietverträge ist mit 17.71% im Jahr 2021 und verteilt sich auf 43 Mietparteien, wobei der grösste Mieter davon knapp 35% und die fünf grössten Mieter knapp 61% ausmachen. Über 15% der Verträge weisen eine ausstehende Mietvertragslaufzeit von zehn Jahren oder mehr aus, was einer Verdreifachung im Vergleich zum Jahresabschluss 2018 entspricht. Von sämtlichen Mietverträgen für kommerzielle Objekte laufen per Bilanzstichtag 9.08% unbefristet. Die in maximal einem Jahr auslaufenden Mietverträge konnten für das Geschäftsjahr 2019 um 4.22 Prozentpunkte verringert und damit im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 fast halbiert werden. Dies ist einerseits auf den Abschluss von neuen Mietverträgen und andererseits auf die Zukäufe im Jahr 2019 zurückzuführen. Zudem konnten aufgrund der Zukäufe wie auch neuer Vertragsabschlüsse grosse Peaks nivelliert werden.



GRÖSSTE MIETER

Der grösste Mieter macht mit 3.42% weniger als 5% der Mietzinseinnahmen aus und kommt über 2 Prozentpunkte unterhalb des Wertes vom Jahresabschluss 2018 zu liegen. Die fünf grössten Mieter summieren sich auf rund 14% und die zehn grössten auf rund 22%.



3.42% Grösster Mieter
14.05% Fünf grösste Mieter
21.66% Zehn grösste Mieter

ERSTVERMIETUNG / LEERSTAND

Die Erstvermietungen aus dem vorangehenden Geschäftsjahr 2018 am Riehenring 147 in Basel konnten per August 2019 und jene an der Rue de la Vignette 3 / Rue du Favez 2 in Payerne per Dezember 2019 abgeschlossen werden. Der Leerstand der Erstvermietungen, welcher aus dem vorangehenden Geschäftsjahr übertragen wurde, konnte insgesamt zu 90% vermietet werden.

-90
Leerstand der
Erstvermietungen
aus 2018
in %

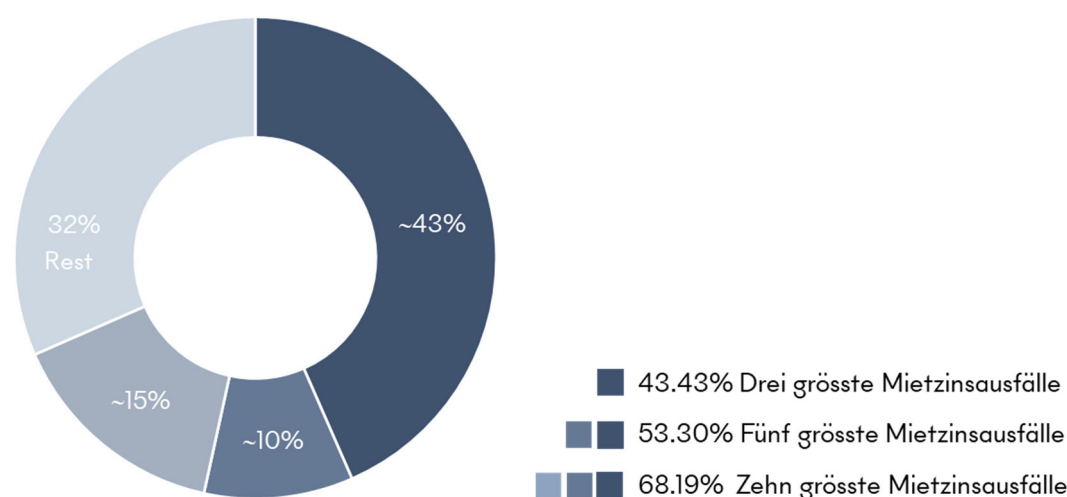
Der verbleibende Vermietungsstand der Liegenschaften in Erstvermietung präsentiert sich per 31. Dezember 2019 wie folgt:

Adresse	Start Erstvermietung	Leerstand per		Bemerkung
		31.12.2019	31.12.2018	
Bex (VD), Route d'Aigle 15a+b	15.08.18	8.54%	39.86%	Per 01.01.2020: Vollvermietung
Wangen b. Olten (SO), «Wohnpark Quadro», Bahnhofplatz	01.04.19	40.62%	n/a	Per 31.12.2019: 14 von 40 Wohnungen im Leerstand inkl. 9 unterschriebener Mietverträge mit Bezug im 2020

Die Mietausfallrate der fertigen Bauten beträgt 8.62% und die stichtagsbezogene Leerstandsquote per Geschäftsjahresende 6.93%, was einer Senkung von 2 Prozentpunkten zum Jahresabschluss 2018 entspricht.

Die drei grössten Mietzinsausfälle machen bei einer durchschnittlichen Bruttorendite (IST) von 4.06% insgesamt rund 43% aller Mietzinsausfälle aus. Die fünf grössten summieren sich bei einer durchschnittlichen Bruttorendite (IST) von 3.80% auf rund 53% und die zehn grössten bei einer durchschnittlichen Bruttorendite (IST) von 3.94% auf total rund 68% aller Mietzinsausfälle.

Trotz des grössten Anteils von 28.66% an den Mietzinsausfällen weist die Liegenschaft an der Industriestrasse 22 in Volketswil eine Bruttorendite (IST) von 6.00% aus. Der «Wohnpark Quadro» am Bahnhofplatz in Wangen bei Olten, welcher im April 2019 in die Erstvermietung überführt wurde, verbucht mit 8.03% den zweitgrössten Anteil an den Mietzinsausfällen. An dritter Stelle folgt mit 6.74% und mit einer Bruttorendite (IST) von 4.24% die Liegenschaft an der Stettbacherstrasse 6 in Dübendorf.



~93
Stichtagsbezogener
Vermietungsstand
in %

PROJEKTE

~316

Gesichertes
Investitionsvolumen
bis Ende 2023
in Mio. CHF

Der Akara Diversity PK verfügt per Bilanzstichtag über ein gesichertes Investitionsvolumen aus Projektentwicklungen, Bauprojekten, Revitalisierungen und Umbauten bis Ende des Jahres 2023 von total über CHF 316 Mio. Der Verkehrswert per Bilanzstichtag von insgesamt CHF 1'251.98 Mio. kann damit auf über CHF 1'610 Mio. nach Fertigstellung¹⁴ der Bauten gesteigert werden.

~610

Neu geplante
Wohnungen
bis Ende 2023

Im Geschäftsjahr 2019 wurden die Kommerzliegenschaft an der Altmannsteinstrasse 30-34 / Wehntalerstrasse 8 in Höri, inklusive der Wohnliegenschaft an der Wehntalerstrasse 10, als Projektentwicklung umklassiert und in einem ersten Schritt für das Gesamtareal verschiedene Aufwertungs-szenarien geprüft sowie bauliche und rechtliche Rahmenbedingungen geklärt. Zudem wurde im Jahr 2019 das beurkundete Kaufrecht an der Soodstrasse 90-96 in Zürich ausgeübt, um den geplanten Ersatzneubau einzuleiten. Ferner wurden ein Bauland mit bewilligtem Bauprojekt am Brown Boveri Platz 4 in Baden erworben und Umnutzungspläne für ein Hochhaus mit 80% Wohnnutzung eingereicht.

~28'090

Neu geplante
Kommerzfläche in m²
bis Ende 2023

Das Bauprojekt «Wohnpark Quadro» am Bahnhofplatz in Wangen bei Olten konnte im Frühjahr 2019 erfolgreich abgeschlossen und per April 2019 in die Erstvermietung überführt werden. Ebenfalls konnte im Juli 2019 die Revitalisierung an der Schaffhauserstrasse 440 in Zürich dem Erstbezug übergeben werden.

~84

Drei grösste Regionen
in %

Abgesehen von minimalen prozentualen Verschiebungen, welche sich mit der Zunahme in den Regionen Nordwestschweiz sowie Südschweiz und der entsprechenden Abnahme in der Region Genfersee ausgleichen, bleibt das Verhältnis der geografischen Verteilung auch nach Fertigstellung¹⁴ der Bauten unter Berücksichtigung der prognostizierten Marktwertentwicklungen¹⁵ per 31. Dezember 2023 bestehen. Das durchschnittliche Objektvolumen des Portfolios wird auf über CHF 16 Mio. und damit um mehr als CHF 3.6 Mio. erhöht werden können.

~58

Wohnanteil nach
Fertigstellung der
Bauten in %

Nach Fertigstellung¹⁴ der Bauten und unter Berücksichtigung der Mietertragsentwicklungen¹⁵ wird die Soll-Nettomiete per 31. Dezember 2023 aus Wohnen im Vergleich zum Bilanzstichtag um weitere 11 Prozentpunkte ansteigen und einen Wohnanteil von 58% ausweisen. Geplant sind rund 610 neue Wohnungen und maximal rund 28'090 m² neue Kommerzfläche. Das Ziel einer ausgewogenen Nutzungsverteilung zwischen Wohnen und Kommerz ist bis Ende Jahr 2023 sichergestellt und soll in der Zielspanne gehalten werden.

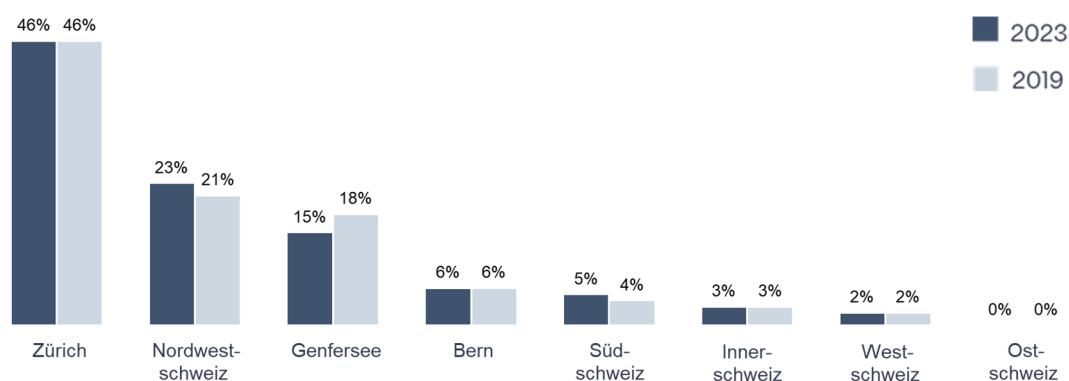
>16

Ø Objektvolumen
nach Fertigstellung
der Bauten
in Mio. CHF

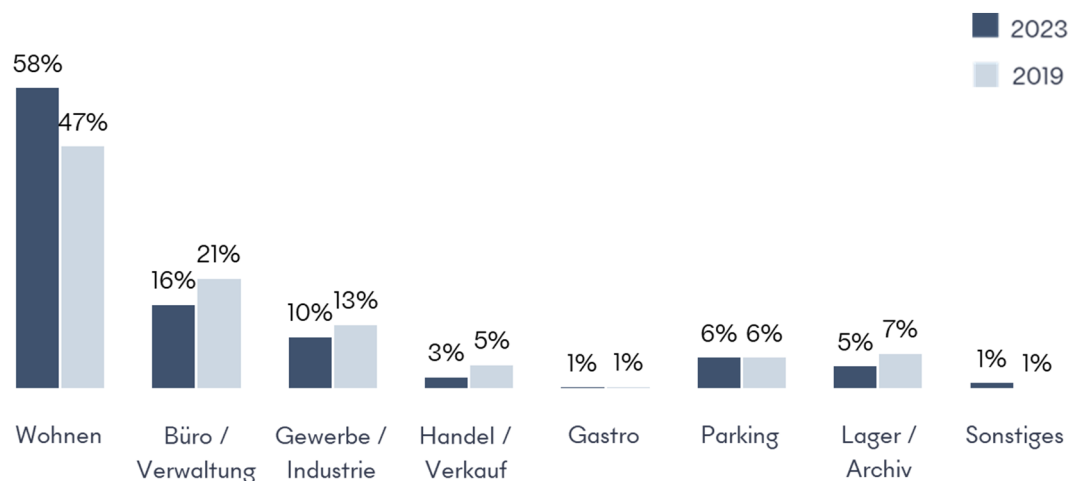
¹⁴ basierend auf Annahmen aus den für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten DCF-Bewertungen unter Berücksichtigung voraussichtlich getätigter Investition bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung aller Bauprojekte im Portfolio (per 31.12.2023)

¹⁵ basierend auf Annahmen aus den für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten DCF-Bewertungen

Geografische Verteilung nach Fertigstellung¹⁶ der Bauten



Sektorielle Verteilung nach Fertigstellung¹⁷ der Bauten



¹⁶ Bestandesliegenschaften inkl. Bauland / Projekte nach prognostiziertem Verkehrswert basierend auf Annahmen aus den für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten DCF-Bewertungen inkl. voraussichtlich getätigter Investitionen bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung aller Bauprojekte im Portfolio (per 31.12.2023)

¹⁷ Bestandesliegenschaften inkl. Bauland / Projekte nach Soll-Nettomiete basierend auf Annahmen aus den für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten DCF-Bewertungen inkl. voraussichtlich getätigter Investitionen bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung aller Bauprojekte im Portfolio (per 31.12.2023)

BAULAND, ABBRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN

*inkl. Grundstück

Grundstück ¹⁸	2019	2020	2021	2022	2023	Volumen	Volumen	~ Projekt-
						at cost	ausstehend	volumen
						in Mio. CHF		
PROJEKTENTWICKLUNG								
Uitikon (ZH), Leuen Waldegg						66.22	83.18	149.40*
Baden (AG), Brown Boveri Platz 4						20.81	94.38	115.19*
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse						9.42	20.58	30.00*
Zürich (ZH), Soodstrasse 90-96						5.08	8.35	13.43*
Höri (ZH), Altmannstrasse 30-34 / Wehtalerstrasse 8						0.00	n/a	n/a
Höri (ZH), Wehtalerstrasse 10						0.00	n/a	n/a
BAUPROJEKT								
Locarno (TI), «Residenz Fred Feldpausch», Via B. Varenna 20						17.72	23.17	40.89*
Paradiso (TI), Riva Paradiso 8						17.99	9.14	27.13*
Brig-Glis (VS), Jesuitenweg 28-32						4.09	17.61	21.70
Fehraltorf (ZH) Wermatswilerstrasse 20						5.73	11.26	16.99*
Urtenen-Schönbühl (BE), Grubenstrasse 26						2.87	5.12	7.99*
REVITALISIERUNG								
Zürich (ZH), Seebahnstrasse 141						0.41	2.73	3.14
Zürich (ZH), Kanzleistrasse 107						0.40	1.98	2.38
BEURKUNDETES KAUFRECHT								
Wädenswil (ZH), «Zürich Parkside»						4.00	32.55	36.55*
Total Investitionsvolumen						154.74	310.05	464.79*
davon verpflichtet							56.26	
Total Wohnungen	~ 590 Einheiten							
Total Kommerz	~27'940-28'090 m ²							

¹⁸ Start und Zeitrahmen berücksichtigen den zum Bilanzstichtag bekannten, bewilligungstechnisch bedingten Aufschub

PROJEKTENTWICKLUNG

Leuen Waldegg, Uitikon

«Die repräsentative und mit nachhaltigem Footprint geplante Neubausiedlung mit grosszügiger Fernsicht bietet an steuergünstiger Lage ruhigen Wohnraum in Stadtnähe und guten Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Gehdistanz.»

Daten und Fakten	*inkl. Grundstück
Projektvolumen*	ca. CHF 149.40 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 83.18 Mio.
Projektidee	Neubau (4 Baufelder in 3 Bauetappen)
Nutzung	208 Wohneinheiten
Grundstücksfläche	19'305 m ²
Erwerbsjahr	2018
Geplante Realisation	1.Q 2021 bis 2.Q 2023
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum

Veränderung gegenüber 31.12.2018

- Entscheidung zur Erstellung aller Einheiten als Mietwohnungen (kein Stockwerkeigentum)
- Studienwettbewerbe wurden für alle drei Realisierungs-etappen erfolgreich abgeschlossen
- Baueingabe für die erste Etappe erfolgte im Dezember 2019, und Baubewilligung wird für Mitte Jahr 2020 mit voraussichtlichem Baubeginn im 1. Quartal 2021 erwartet

Lage

Die geplante Neuüberbauung an steuergünstiger Lage im Quartier Leuen-Waldegg befindet sich verkehrsrhig zwischen Panoramaweg und Leuengasse von der befahrenen Birmensdorferstrasse zurückversetzt. Die nächstgelegenen Bushaltestellen liegen in kurzer Gehdistanz, und der Bahnhof ist ca. acht Gehminuten entfernt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man in 30 Minuten zum Hauptbahnhof Zürich. Der Autobahnanschluss A3 ist in rund sechs Autominuten erreichbar. Diverse Einkaufsmöglichkeiten wie auch die Post, verschiedene Restaurants sowie Grundschule und Kindergarten befinden sich in Gehdistanz.

Projekt

Auf den vier Baufeldern wird neuer ruhiger Wohnraum in Stadtnähe geschaffen. Es sind 17 drei- und vierstöckige Mehrfamilienhäuser mit 208 mehrheitlich nach Westen ausgerichteten Wohneinheiten mit Blick ins Grüne geplant. Der Wohnungsmix besteht überwiegend aus 2- bis 4 ½-Zimmerwohnungen mit wenigen 1 ½- und 5 ½-Zimmerwohnungen. Die funktionale Architektur und der hochwertige Ausbaustandard sind auf jede Lebensphase abgestimmt. So widerspiegelt in den einzelnen Etappen, welche je ein Lebensgefühl repräsentieren: Selbstverwirklichung, Wohlbefinden und Selbstbestimmung. Des Weiteren bieten verschiedene Gemeinschaftsräume die Möglichkeit zum sozialen Austausch sowie einzelne Hobbyräume den Raum für individuelle Entfaltung. Ebenso sind eine entsprechende Anzahl Parkplätze in mehreren Einstellhallen wie auch diverse Besucherparkplätze vorgesehen.

Inzwischen wurden die Studienwettbewerbe für alle drei Bauetappen erfolgreich abgeschlossen. Die Baueingabe für die erste Etappe erfolgte im Dezember 2019. Die Baubewilligung wird für Mitte Jahr 2020 erwartet, und der Baubeginn ist für das erste Quartal 2021 vorgesehen.

Die Überbauung ist Teil einer Gesamtüberbauung, der ein öffentlicher Gestaltungsplan zugrunde liegt. Ein grosser Teil der benachbarten Überbauungen sind realisiert und weitere sind in Planung.



Visualisierung: 2 Bauetappe «Wohlbefinden»



Visualisierung: 1 Bauetappe «Selbstverwirklichung»

SUSTAINABILITY
SNBS
(Standard
nachhaltiges Bauen
Schweiz)

PRESSE

Tagesanzeiger
vom 28.12.2018
«Das reichste
Zürcher Dorf wird in
einem Zug
urbanisiert», S. 17
([Link](#))

Brown Boveri Platz 4, Baden

«Als neues Wahrzeichen von Baden realisiert der geplante Tower ein zentrales Wohnen und Arbeiten im pulsierenden Stadtkern in nächster Nähe zum Bahnhof und zur Altstadt.»



Visualisierung



Visualisierung

Daten und Fakten

*inkl. Grundstück

Projektvolumen*	ca. CHF 115.19 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 94.38 Mio.
Projektidee	Neubau
Nutzung	150 Wohneinheiten ca. 2'025 m ² Kommerz
Grundstücksfläche	3'393 m ²
Erwerbsjahr	2019
Geplante Realisation	2. Q 2020 bis 3. Q 2023
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum

Veränderung gegenüber 31.12.2018

- Bauland wurde mit bewilligtem Bauprojekt für 100% kommerzielle Nutzung im Frühjahr 2019 erworben
- Bewilligung für Umnutzung mit mindestens 80% Wohnen und 20% Kommerz ermöglicht zwei zusätzliche Stockwerke und wird für April 2020 mit voraussichtlichem Bau Beginn im 2. Quartal 2020 erwartet

Lage

Der neu geplante Wohntower, welcher inmitten der Innenstadt von Baden gelegen ist, wird die Silhouette der Stadt massgeblich neu prägen. Der Bahnhof Baden ist in ca. sieben Gehminuten und der Autobahnanschluss A1 in sechs Autominuten erreichbar. Zudem befinden sich verschiedene Bushaltestellen in nächster Nähe. Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, Theater, Kino und Casino, Fitnesspark, Parkanlagen sowie das Ufer der Limmat liegen in kurzer Gehdistanz.

SUSTAINABILITY
Standard
MINERGIE® 2017

PRESSE

NZZ vom
20.03.2020
«Neuer Hauptsitz für
ABB Schweiz», S. 28

Badener Tagblatt
vom 24.09.2019
«Das Hochhaus auf
dem ABB-Areal
dürfte zum grössten
Wohnhaus werden,
das es in Baden je
gab», online ([Link](#))

Projekt

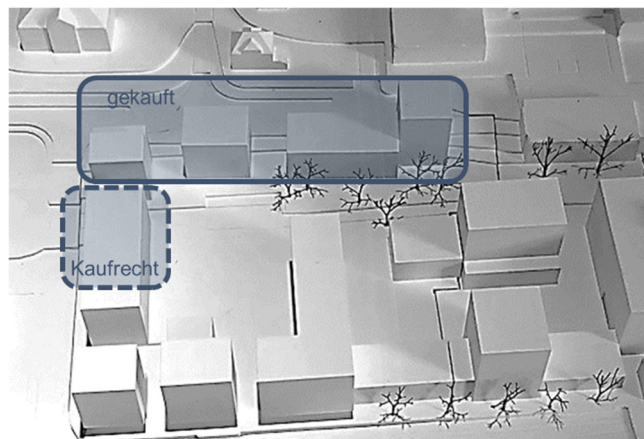
Auf dem Areal soll ein zeitgemässes 20-geschossiges Hochhaus mit total 150 hochwertigen und die Stadt Baden überblickenden Mietwohnungen entstehen. Neben hauptsächlich Studios mit 1 ½, 2 und 2 ½ und Zimmern für ein trendiges, weltoffenes und arbeitsnahes Wohnen bietet der Wohnungsmix noch rund 20% 3 ½- bis 4 ½-Zimmerwohnungen. Im Erdgeschoss und im 2. bis 4. Obergeschoss sind kommerziell genutzte Flächen vorgesehen. Zudem sind 13 Dachterrassen mit atemberaubendem Blick über die Stadt und zum historischen Stadtturm hin geplant, welche hinzugemietet werden können. In der gemeinschaftlichen unterirdischen Einstellhalle werden zudem 86 Parkplätze vorhanden sein.

Durch die Umnutzung von 100% Kommerznutzung zu 80% Wohnanteil mit 20% Kommerz können im Vergleich zum ursprünglichen Projekt zwei zusätzliche Stockwerke realisiert werden. Die Einspracheverhandlungen sind abgeschlossen, die Bewilligung für die Umnutzung wird im April 2020 erwartet, und die Vermarktung steht in den Startlöchern. Sollte die behördliche Bewilligung wider Erwarten nicht eintreffen, ist der Totalunternehmer verpflichtet, das Bauland aus dem Portfolio des Akara Diversity PK rauszukaufen.

Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse, Wetzikon

«Die geplante Wohnsiedlung befindet sich an zentraler Lage an einer ruhigen Quartierstrasse in nächster Nähe zu Kantonsschule, Bahnhof und Spital.»

Daten und Fakten	*inkl. Grundstück
Projektvolumen*	ca. CHF 30.00 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 20.58 Mio.
Projektidee	Gestaltungsplan und Ersatzneubau
Nutzung	ca. 50 Wohneinheiten 100-250 m ² Kommerz
Grundstücksfläche	3'448 m ²
Erwerbsjahr	2017
Geplante Realisation	2.Q 2022 bis 2.Q 2023
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum



Modell

Veränderung gegenüber 31.12.2018

- Rechtskräftiger öffentlicher Gestaltungs- und Quartierplan wird per 2. Quartal 2021 mit voraussichtlichem Baubeginn im 2. Quartal 2022 erwartet

Lage

Die fünf aneinander liegenden Grundstücke befinden sich an einer ruhigen Quartierstrasse inmitten der Kernzone. Der Bahnhof ist in nur einer Minute bequem zu Fuss erreichbar. Sowohl Kantonsschule als auch Primarschule liegen in kurzer Gehdistanz, während Freibad, Kunsteisbahn, Tennisplätze und weitere Sportanlagen in unter zehn Minuten Gehdistanz zu erreichen sind. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf, Post, Apotheke und Restaurants befinden sich in nächster Nähe. Des Weiteren liegen das Spital eine Autominute und der nächstgelegene Autobahnanschluss zur A52 und A53 rund zehn Autominuten entfernt.

Projekt

Auf den Grundstücken soll eine Überbauung mit vier Wohnhäusern und einem kleinen Anteil an Büro- und Gewerberäumen in den Erdgeschossflächen zum entspannten Arbeiten in ländlicher Stadtmosphäre entstehen. Die vorwiegend 2 ½- bis 4 ½-Zimmer-Mietwohnungen werden einen kompakten sowie gut nutzbaren offenen Grundriss haben. Zudem sind etwa 40 Parkplätze in einer gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle geplant.

Überdies konnte nebenan ein weiteres Grundstück im Kaufrecht erworben werden (nicht berücksichtigt in der Daten- und Faktentabelle). Weitere Zukäufe zur Arrondierung werden in Anbetracht der durch die Entwicklung entstehenden Aufwertung des Gesamtgebietes und des damit verbundenen Mehrwerts fortlaufend geprüft.

Das Gestaltungs- und Quartierplanverfahren der Stadt verspätet sich. Mit Rechtskraft wird im Herbst 2021 gerechnet, sodass der Baubeginn ab Sommer 2022 erfolgen kann.

Auf den Nachbargrundstücken wird die Überbauung durch weitere Wohnhäuser ergänzt.

Soodstrasse 90-96, Zürich

«Der geplante Wohnbau mit mehrwertschaffenden Gemeinschaftsbereichen befindet sich im Naherholungsgebiet des Sihltals und gewährleistet über den nahe gelegenen Verkehrsknotenpunkt der A3 Anschluss zu allen Regionen, insbesondere zur Zentralschweiz über die Sihltalstrasse.»



Visualisierung

Daten und Fakten

*inkl. Grundstück

Projektvolumen*	ca. CHF 13.43 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 8.35 Mio.
Projektidee	Ersatzneubau
Nutzung	23 Wohneinheiten
Grundstücksfläche	2'069 m ²
Erwerbsjahr	2019
Geplante Realisation	2.Q 2020 bis 2.Q 2022
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum

Veränderung gegenüber 31.12.2018

- Beurkundetes Kaufrecht wurde ausgeübt, wodurch die Liegenschaft im Frühjahr 2019 erworben wurde
- Baubewilligung liegt rechtskräftig vor, TU-Submission und Vergabe sind bis Anfang 2. Quartal 2020 mit Baubeginn im Sommer 2020 vorgesehen
- Erstbezug ist für Mitte Jahr 2022 geplant

Lage

Das verkehrszentral gelegene neue Wohnhaus befindet sich direkt im Naherholungsgebiet des Sihltals in einem gewachsenen Nachbarschaftsumfeld angrenzend zum Risbach und einer kleinen Waldzone. In nur einer Autominute gelangt man auf die Sihltalstrasse, welche als gern genutzte Verbindungssachse zwischen Zürich und der Zentralschweiz fungiert. Zum Verkehrsknotenpunkt der A3, über welchen achsenförmig alle Regionen erreichbar sind, sind es lediglich vier Autominuten. Der Bahnhof ist zu Fuss in rund zehn Minuten erreichbar, während sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule und Kindergarten in unmittelbarer Nähe befinden. Das von Wald umgebene Sihlufer bietet viele Gelegenheiten für Outdoor-Aktivitäten aller Art.

Projekt

Geplant und bewilligt ist ein achtgeschossiges, in den Hang gebautes Mehrfamilienhaus mit 23 Mietwohnungen als Gegenpol zu den Grossüberbauungen (z.B. Sihlbogen). Der Wohnungsmix umfasst 1 ½- bis 3 ½-Zimmerwohnungen, welche durch die nach Westen ausgerichteten Balkone über angenehme Abendsonne verfügen. Durch die französischen Fenster entstehen lichtdurchflutete Wohnungen mit kompakten, smart konzipierten Grundrissen für eine individuelle Möblierung. Grosszügige und teils wohnungsintern direkt erschlossene Hobby- und Lagerräume bieten die Möglichkeit, den Wohnraum zu erweitern. Die Kleinwohnungen bestechen durch die den Lebensraum ergänzenden Gemeinschaftszonen wie Aussensitzplatz mit Feuerstelle am Risbach, Mehrzweckraum und Waschküche. Die von der Strassenebene her direkt angeschlossene Tiefgarage verfügt über 20 Parkplätze.

Das beurkundete Kaufrecht wurde im Frühjahr 2019 ausgeübt, sodass das Grundstück per Ende März 2019 ins Eigentum des Akara Diversity PK übergegangen ist. Nachdem die Änderungsbegehren der Nachbarn in der Planung berücksichtigt wurden, liegt die Baubewilligung rechtskräftig vor. Die TU-Submission und die Vergabe sind für Anfang 2. Quartal 2020 mit Baubeginn im Juni 2020 geplant.

Altmannsteinstrasse 30-34 / Wehntalerstrasse 8 + Wehntalerstrasse 10, HÖRI

«Die direkt in der Industriezone gelegene Gewerbeliegenschaft verfügt über eine überdurchschnittlich gute Verkehrslage mit Autobahnanschluss in nächster Nähe und Erreichbarkeit des Flughafens in wenigen Fahrminuten.»

Daten und Fakten

Projektvolumen	n/a
Investitionsvolumen (ausstehend)	n/a
Projektidee	Redevelopment
Nutzung	n/a
Grundstücksfläche	5'544 m ²
Erwerbsjahr	2017 / 2018
Geplante Realisation	n/a
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum

Veränderung gegenüber 31.12.2018

- Strukturbereinigungen bei Mietverträgen und bauliche Vorbereitungsarbeiten sind erfolgt
- Markt- und Standortanalysen inklusive baulicher und rechtlicher Rahmenbedingungen mit Neupositionierungsszenarien zur Aufwertung sind geprüft
- Gespräche mit Stakeholdern, Nachbarn und möglichen Ankermietern sind im Gange
- Erstbezug könnte frühestens auf Ende 2022 realisiert werden

Lage

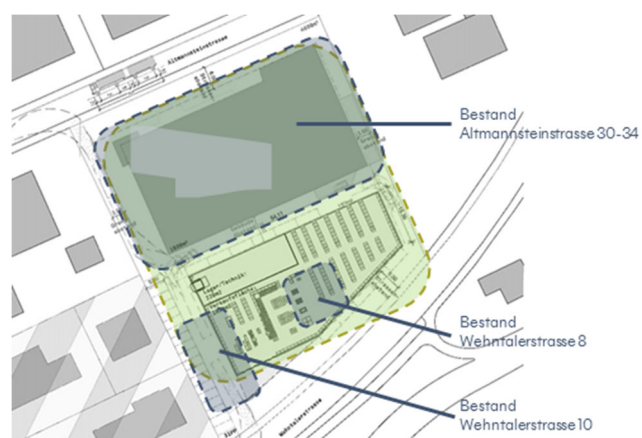
Die Kommerzliegenschaft befindet sich in der Industriezone am östlichen Rand der Gemeinde HÖRI, direkt an der Hauptstrasse zur Nachbargemeinde Bülach. Die umfangreichen Veränderungen in Bülach, bei welchen Gewerbeareale zu Baufeldern mit Mischnutzungen von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen umgezont werden, werten das Gewerbegebiet HÖRI auf. Die wegen des zunehmenden Durchgangsverkehrs geplante Umfahrung der Gemeinde HÖRI wird gemäss dem per Bilanzstichtag bekannten Planungsstand ab dem Kreisler Grabackerstrasse / Wehntalerstrasse geführt. Durch diese Veränderung der Verkehrsführung bleibt die Gewerbeliegenschaft unbeeinflusst und geniesst daher im Vergleich zu den restlichen umfahrenen Liegenschaften eine sehr prominente Lage. Die direkte Lage am Durchgangsverkehr und die damit verbundene Sichtbarkeit der Liegenschaft, die in kürzester Distanz liegende Autobahnauffahrt Bülach West und die Erreichbarkeit des Flughafens Kloten in sieben Autominuten sind ein grosses Plus. Eine Bushaltestelle mit regelmässigen Verbindungen in die umliegenden Gemeinden ist in vier Gehminuten erreichbar und zum nächstgelegenen Bahnhof gelangt man in 15 Minuten. Für HÖRI von besonderer Bedeutung dürfte die geplante S-Bahn-Haltestelle im Ortsteil Endhöri sein, deren Umsetzung jedoch in die Kategorie der längerfristig geplanten Massnahmen gehört. Restaurants, ein Hotel sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Gehdistanz.

Projekt

Zur Arrondierung der Kommerzliegenschaft wurde ein daneben gelegenes Mehrfamilienhaus mit drei Mietwohnungen und grosszügigem Umschwung erworben, um den Zugang zur verkehrssteuernden Wehntalerstrasse zu erweitern. Ziel der Neupositionierungsszenarien ist es, die bestehende Kommerzliegenschaft durch neue Baukörper zu ergänzen, welche das Angebot erweitern sowie neue Bedürfnisse an Raumhöhen, Bodenbelastungen oder Nutzungen aufnehmen. Aus den umfangreichen Markt- und Standortanalysen resultiert, dass sich die Lage am besten für eine gewerbliche Nutzung aus den traditionellen Branchen wie Automobil, Bau sowie Handel oder für kleine Produktionsbetriebe wie auch für Lagerflächen eignet. Nach Einigung mit einem oder mehreren Ankermietern soll das Vorprojekt erstellt werden. Ein frühester Neubezug könnte auf Ende 2022 realisiert werden.



Beispiel Neupositionierungsszenario



Situationsplan

BAUPROJEKT

Via Bartolomeo Varenna 20, «Residenz Fred Feldpausch», Locarno

«Der Wohnkomplex bietet kleine, altersgerechte Wohnungen mit abgestimmtem Dienstleistungsangebot, wie voraussichtlich Spitex und Apotheke, in Gehdistanz zum Spital und zum Bahnhof sowie Zugang zur Autobahn in nächster Nähe.»



Visualisierung

Daten und Fakten	*inkl. Grundstück
Projektvolumen*	ca. CHF 40.89 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 23.17 Mio.
Projektidee	Neubau
Nutzung	94 Wohneinheiten 573 m ² Kommerz
Grundstücksfläche	4'452 m ²
Erwerbsjahr	2019
Geplante Realisation	1.Q 2019 bis 2.Q 2021
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum

Veränderung gegenüber 31.12.2018

- Beurkundetes Kaufrecht zum Erwerb des Baulandes mit fünfjähriger Mietzinsgarantie für das Erdgeschoss wurde im Frühjahr 2019 ausgeübt
- Baubeginn war zum Jahresbeginn 2019 mit planmässigem Baufortschritt bis heute
- Vermarktungsauftrag wurde vergeben und Kommerzflächen befinden sich in Abschlussverhandlungen mit geeigneten Mietern
- Fertigstellung ist für Herbst 2021 geplant

Lage

Die Neuüberbauung «Residenz Fred Feldpausch» befindet sich im Zentrum von Locarno in kurzer Gehdistanz zum Spital, wo kleine Wohnungen auf moderatem Preisniveau gefragt sind. In nächster Nähe, lediglich rund vier Gehminuten entfernt, befindet sich der Bahnhof, von welchem der Zentralbahnhof in fünf Zugminuten erreichbar ist. Zudem liegen diverse Bushaltestellen in kurzer Gehdistanz, und die nächste Autobahnauffahrt zur A13 ist zwei Autominuten entfernt. In den Erdgeschossflächen soll ein altersgerechtes Dienstleistungsangebot entstehen, während sich ebenfalls zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Bars in einem Umkreis von maximal drei bis vier Gehminuten befinden.

Projekt

Die drei siebengeschossigen Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 94 altersgerechten Mietwohnungen befinden sich im Bau. Durch die abendbesonnten Balkone werden die zukünftigen Bewohner die Sonne des Tessins auch bis ins hohe Alter in vollen Zügen geniessen können. Der Wohnungsmix besteht aus kleinen 1 ½- und 2 ½- Zimmerwohnungen mit speziell für betagte Personen geplanten rollstuhlgängigen Grundrissen sowie grossen Bädern. Im Erdgeschoss sind für die Kommerzflächen ein ergänzendes Dienstleistungsangebot von beispielsweise Spitex, Apotheke und Coiffeur sowie ein Restaurant mit für die Bewohner vergünstigten Preisen geplant. Des Weiteren wird der Wohnkomplex über 69 Innenparkplätzen und insgesamt rund 100 Autoabstellplätze verfügen. Ziel der Residenz ist es, den zukünftigen Bewohnern möglichst lange ein unabhängiges und selbstbestimmtes Leben im Alter zu ermöglichen.

Für die Kommerzflächen im Erdgeschoss besteht eine Mietzinsgarantie von fünf Jahren, wobei sich die Verhandlungen mit einzelnen potenziellen Mietern bereits in der Abschlussphase befinden.

Riva Paradiso 18, Paradiso

«Die Eigentumswohnungen liegen direkt an der Seepromenade des Lago di Lugano mit Weitblick über den See und die umliegenden Berge.»

Daten und Fakten		*inkl. Grundstück
Projektvolumen*		ca. CHF 27.13 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)		ca. CHF 9.14 Mio.
Ø Verkaufspreis / m ²		CHF 12'227
Projektidee	Neubau / Verkauf Stockwerkeigentum	
Nutzung	13 Wohneinheiten 397 m ² Kommerz	
Grundstücksfläche	756 m ²	
Erwerbsjahr	2018	
Realisation	2.Q 2015 bis 2.Q 2021	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum	



Veränderung gegenüber 31.12.2018

- Grundausbau wurde im 4.Quartal 2019 abgeschlossen
- Vermarktung konnte gestartet werden: www.le-terrazze.ch
- Erstbezug der Wohnungen richtet sich nach dem individuellen Käuferausbau und ist je nach Ansprüchen der Käuferschaft auf Ende 2021 geplant

Lage

Der Neubau befindet sich im Ortszentrum und ist direkt an der weitläufigen Seepromenade des Lago di Lugano gelegen. In sieben bis zehn Minuten gelangt man dem Seeufer entlang mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln ins Zentrum von Lugano. Bis zur Autobahnauffahrt zur A2 sind es vier Autominuten und von dort 20 Fahrminuten über die Grenze nach Italien. Verschiedene Restaurants mit Blick auf den See sowie Bars und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof liegt in sieben Gehminuten Entfernung, das Seebad ist in zehn Gehminuten und der nächste Golfplatz in 15 Fahrminuten zu erreichen.



Projekt

Der Neubau umfasst 13 exquisite Eigentumswohnungen mit höchstem Ausbaustandard. Die den ganzen Vormittag besonnten 2 ½- bis 5 ½-Zimmerwohnungen bestechen durch ihren Blick auf den Lago di Lugano oder den Monte San Salvatore. Des Weiteren entstehen im Erdgeschoss hin zur gut frequentierten Flaniermeile drei Flächen für Detaillisten, Büros und Gewerbe. Die 27 Innenparkplätze liegen in einer an das Grundstück unmittelbar angrenzenden Tiefgarage.

Der Grundausbau konnte im 4. Quartal 2019 fertig gestellt werden. Der individuelle Käuferausbau erfolgt in Zusammenarbeit mit der Vermarktung der Eigentumswohnungen. Der Erstbezug richtet sich nach dem individuellen Ausbau der Wohnungen und ist ab Ende 2021 geplant.

Webseite

www.le-terrazze.ch

Jesuitenweg 28-32, Brig-Glis

«Die Wohnsiedlung mit den grossen, den Wohnraum erweiternden Loggien mit Blick über die Walliser Berglandschaft befindet sich im Naherholungsgebiet des Rhonetals und ist nur wenige Gehminuten vom geplanten Spitalzentrum des Oberwallis entfernt.»



Visualisierung

Daten und Fakten	*inkl. Baurechtszins
Projektvolumen*	ca. CHF 21.70 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 17.61 Mio.
Projektidee	Neubau
Nutzung	76 Wohneinheiten
Grundstücksfläche	6'969 m ²
Erwerbsjahr	2019
Geplante Realisation	2.Q 2019 bis 2.Q 2021
Eigentumsverhältnis	Im Baurecht

Veränderung gegenüber 31.12.2018

- Bauland wurde im Frühjahr 2019 im Baurecht erworben
- Verdoppelung der Loggien-Flächen zur Wohnraumerweiterung bei gleichbleibenden Baukosten
- Baubeginn war im Sommer 2019
- Erstbezug ist für Mitte Jahr 2021 geplant

Lage

Der Neubaukomplex liegt am Rande einer ruhigen Wohngegend südwestlich vom Zentrum inmitten des Naherholungsgebiets des Rhonetals. Durch den Erweiterungsbau des Chemiekonzerns Lonza im zehn Autominuten entfernten Visp, durch weitere geplante 4'000 Stellen von Firmen aus der Region und nicht zuletzt durch den bevorstehenden umfangreichen Spitalausbau in Brig in den Jahren 2020-2025 zum Spitalzentrum des Oberwallis wird die Region Brig insgesamt aufgewertet, sodass ein grosser Ansturm von Zuzüglern zu erwarten ist. Das Spital Brig liegt nur fünf Gehminuten vom Wohnkomplex entfernt, die nächste Autobahnauffahrt zur A9 ist in drei Fahrminuten erreichbar, und dank der vor der Haustüre gelegenen Bushaltestelle gelangt man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in vier Minuten zum Bahnhof. Das César Ritz College für die Studienrichtung Hospitality liegt in kürzester Gehdistanz, und die pädagogische Hochschule des Wallis ist per Bus oder per Auto in unter zehn Minuten erreichbar, während sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie diverse Restaurants und Bars in unmittelbarer Umgebung befinden.

Projekt

Der im Bau befindliche Wohnkomplex mit malerischem Blick auf die Walliser Berge umfasst drei viergeschossige Mehrfamilienhäuser, wovon zwei über ein zusätzliches Attikageschoss verfügen. Die 76 kompakten und lichtdurchfluteten Mietwohnungen mit vorwiegend 3 ½ Zimmern zeichnen sich durch grosse Loggien zur Wohnraumerweiterung und durch individuell gut möblierbare Grundrisse mit modernem Ausbaustandard aus. Sie sollen insbesondere den neuen Arbeitskräften des stark wachsenden Chemiekonzerns Lonza im benachbarten Visp oder den aufgrund des sich entwickelnden Arbeitsmarktes zurückkehrenden Wallisern wie auch Studenten der nahe gelegenen Hochschulen oder mittelfristig den Angestellten des Spitalzentrums des Oberwallis Wohnraum bieten.

Im Juni 2019 konnte mit dem Neubau begonnen werden. Per Fertigstellung der Wohnüberbauung Mitte Jahr 2021 werden wenige zusätzliche Neubauwohnungen auf den örtlichen Mietmarkt gelangen, was sich positiv auf die Vermietbarkeit auswirken wird.

Wermatswilerstrasse 20, Fehraltorf

«Der in grüner und ländlicher Umgebung geplante Wohnbau mit unverbaubarer Weitsicht bietet diverse Outdoor-Sportanlagen in Gehdistanz und verfügt dank dem direkt nebenan gelegenen Bahnhof sowie dem Autobahnanschluss in nächster Nähe über eine gute Anbindung an die Stadtzentren der Umgebung.»

Daten und Fakten	*inkl. Grundstück
Projektvolumen*	ca. CHF 16.99 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 11.26 Mio.
Projektidee	Ersatzneubau
Nutzung	36 Wohneinheiten
Grundstücksfläche	3'865 m ²
Erwerbsjahr	2017
Geplante Realisation	3.Q 2020 bis 4.Q 2021
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum



Visualisierung

Veränderung gegenüber 31.12.2018

- Baubeginn des rechtskräftig bewilligten Ersatzneubaus verzögert sich wegen fehlender behördlicher Baufreigabe aufgrund von speziellen Anforderungen im Wasserschutzgebiet auf frühestens Herbst 2020

Lage

Der geplante Ersatzneubau liegt peripher zum Ortszentrum in grüner und ländlicher Umgebung am Rande der Wohnzone und ist gleichzeitig verkehrstechnisch gut erschlossen. Der direkt nebenan gelegene Bahnhof ist ein grosses Plus des Grundstücks. Über ihn gelangt man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in zehn Minuten nach Pfäffikon (ZH), in 20 Minuten nach Wetzikon sowie in 30 Minuten nach Uster und Zürich. Der nächstgelegene Autobahnanschluss der A53 ist ebenfalls nur fünf Autominuten entfernt. Das Ortszentrum mit diversen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sowie Sporteinrichtungen – von Tennis über Fussball bis hin zur Reitanlage – liegen in Gehdistanz.

Projekt

Geplant ist eine moderne Wohnüberbauung mit unverbaubarer Weitsicht mit 36 gut geschnittenen Mietwohnungen, wovon die Mehrheit über 2½ Zimmer und sechs Einheiten über 3 ½-Zimmer verfügen. Die grosszügigen und funktionalen Grundrisse verfügen aufgrund der Terrassen über eine gute Tagesbelichtung und bieten einen modernen Ausbaustandard zu einem guten Preis-/Leistungsverhältnis. Die Materialisierung soll Senioren sowie im Berufsleben angekommene junge Bewohner gleichermaßen ansprechen. Für die einen sind die Ruhe und der Blick ins Grüne ein Gewinn, für die anderen der nahegelegene Bahnhof. Die Garage bietet im Bereich der Fahrradabstellplätze Steckdosen für Elektrofahrräder sowie für alle Bewohner die Möglichkeit, eine Ladestation für Elektrofahrzeuge nachrüsten zu lassen.

Die rechtskräftige Baubewilligung liegt vor. Da das Grundstück jedoch in einem Grundwasserschutzgebiet liegt, hat die Baubehörde aufgrund des derzeit örtlich herrschenden niedrigen Grundwasserstandes eine Baufreigabe erst für den Herbst 2020 in Aussicht gestellt, wodurch sich der ursprünglich vorgesehene Baubeginn ebenfalls auf diesen Zeitraum verzögert.

SUSTAINABILITY
Spezialsteckdosen
für Elektrofahrzeuge

Grubenstrasse 26, Urtenen-Schönbühl

«Das Mehrfamilienhaus «Fredri» bietet Mietwohnungen auf gehobenem Ausbaustandard und befindet sich an verkehrsberuhigter Lage in einem gewachsenen Nachbarschaftsumfeld mit dem Plus der Autobahnauffahrt zur A1 in nächster Nähe.»



Visualisierung

Daten und Fakten	*inkl. Grundstück
Projektvolumen*	ca. CHF 7.99 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 5.12 Mio.
Projektidee	Neubau
Nutzung	18 Wohneinheiten
Grundstücksfläche	2'000 m ²
Erwerbsjahr	2017
Geplante Realisation	3.Q 2019 bis 1.Q 2021
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum

Veränderung gegenüber 31.12.2018

- 48 Parkplätze auf dem Kiesplatz der Landparzelle wurden gekündigt
- Baubeginn erfolgte im Herbst 2019
- Bezug ist im Frühjahr 2021 geplant

Lage

Der Neubau bettet sich in ein gewachsenes Nachbarschaftsumfeld ein und befindet sich an einer ruhigen Quartierstrasse in einem Mischgebiet aus Wohnraum und Industrie. Die Baunutzungsordnung erlaubt keine Schaffung von Gewerbeflächen mehr, um sicherzustellen, dass die Anwohner weiterhin in einer angenehmen Nachbarschaft wohnen. Das grosse Plus der Liegenschaft ist die aussergewöhnlich gute Verkehrsanbindung zur Autobahn A1 in nur zwei Autominuten sowie zum Bahnhof in knapp zehn Gehminuten. Die Berner Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in 25 Minuten erreichbar. Ins Dorfzentrum mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, zahlreichen Dienstleistungsangeboten und Restaurants gelangt man in weniger als zehn Gehminuten.

Projekt

Die Liegenschaft, welche sich in einem Quartier ohne weitere Neubauten befindet, wird 18 moderne Mietwohnungen mit einem Wohnungsmix von 1 ½ bis 3 ½ Zimmern umfassen. Die offenen Grundrisse sind zeitgemäss und die Materialisierung entspricht einem gehobenen Standard, um der zukünftigen, beruflich ambitionierten und weltoffenen Mieterschaft, welche die ausgezeichnete Infrastruktur schätzt, zu entsprechen. Des Weiteren werden 17 Einstellhallenplätze und 14 Aussenparkplätze für die Bewohner zur Verfügung stehen.

Im Oktober 2019 konnte mit den Bauarbeiten begonnen werden. Aufgrund mangelnder Bauzonenreserven in Urtenen-Schönbühl ist mit wenig Konkurrenz durch Neubauprojekte zu rechnen. Das ganzheitliche Vermarktungskonzept ist in Finalisierung. Ziel ist es, eine Vollvermietung der Liegenschaft innerhalb von 8 Monaten ab Schaltung der Website zu erreichen. Ein gewisser Teil der künftigen Mieter soll aus der direkten Nachbarschaft rekrutiert werden. Diese fühlen sich in der Nachbarschaft wohl, wünschen jedoch eine zeitgemässe Wohnung aus dem 21. Jahrhundert. Fertigstellung und Bezugsreife sind für das 1. Quartal 2021 geplant.

REVITALISIERUNG

Seebahnstrasse 141, Zürich

«Der Ersatzneubau mit Bewahrung der Fassade und Aufstockung des Dachgeschosses mit Dachterrasse sowie ergänzenden Balkonen zur Hofinnenseite hin befindet sich angrenzend zum aufstrebenden und trendigen Kalkbreite- und Lochergut-Areal in einem der ältesten Wohnquartiere der Stadt Zürich und verfügt fernerhin über eine überdurchschnittlich gute überregionale Verkehrsnetzanbindung.»

Daten und Fakten

Projektvolumen	ca. CHF 3.14 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 2.73 Mio.
Projektidee	Revitalisierung
Nutzung	12 Wohneinheiten 20 m ² Kommerz
Grundstücksfläche	184 m ²
Erwerbsjahr	2017
Geplante Realisation	3.Q 2020 bis 4.Q 2021
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum

**Veränderung gegenüber 31.12.2018**

- Baueingabe wurde Ende 2019 eingereicht

Lage

Die Liegenschaft ist sehr zentral im Quartier Wiedikon, angrenzend zum aufstrebenden und trendigen Kalkbreite- und Lochergut-Areal, gelegen. Obwohl sich die Liegenschaft in einem der ältesten Wohnquartiere der Stadt befindet, sind es zur Autobahnauffahrt der A3 lediglich drei Autominuten sowie zur A1 zehn Minuten, während die Tramstation und der Bahnhof Wiedikon nur wenige Gehminuten entfernt liegen. Die städtische und überregionale Verkehrsnetzanbindung ist ein grosses Plus der Liegenschaft. Das grosse Dienstleistungsangebot der Stadt Zürich, diverse Restaurants und Bars wie auch Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Gehdistanz. Zudem hat die nahegelegene, im Jahr 2014 eröffnete, Kalkbreite-Siedlung das Quartier weiter aufgewertet.

Projekt

Geplant ist ein Ersatzneubau mit Bewahrung der Strassenfassade. Zur Profilangleichung an die Nachbargebäude soll eine Aufstockung des Dachgeschosses miteinhergehen. Vorgesehen sind zwölf vollwertige Wohnstudios mit kompakten und gut individuell einzurichtenden Grundrissen, wovon die Mehrheit über 1 ½ Zimmer und zwei Einheiten über 1 Zimmer verfügen. Im Ausbau des Dachgeschosses wird zudem eine 2 ½-Zimmer Maisonettewohnung mit eigener Dachterrasse und Blick über die Stadt realisiert. Dem Lärm abgewandt entstehen auf der Innenhofseite für die oberen Wohngeschosse Balkone sowie für die Wohnstudios im Erdgeschoss Gartensitzplätze, die den Mietern einen attraktiven Aussensitzplatz inmitten der Stadt bieten. Im Erdgeschoss befindet sich des Weiteren eine Atelierfläche zur Strasse hin und ein Fahrradabstellraum für das mobile Vorwärtsbewegen im lebhaften Stadttreiben. Alle Obergeschosse sind zudem über einen Lift erschlossen, welcher für einen modernen Wohnkomfort in Verbindung mit Elementen aus der Jahrhundertwende sorgt.

Die Baueingabe erfolgte im Dezember 2019. Mit der Baubewilligung wird zum Anfang des 2. Quartals 2020 gerechnet. Sofern keine Rechtsmittel gegen den Bauentscheid erhoben werden, ist der Baubeginn für Mitte 2020 vorgesehen.

Kanzleistrasse 107, Zürich

«Die Totalsanierung des 120-jährigen Bestandes mit hohen Decken und Stuck umfasst einen Ausbau des Dachgeschosses inklusive Dachterrasse zur Neupositionierung der Liegenschaft, welche an ruhiger Lage und von anderen Wohnhäusern umgeben, angrenzend zum hippen Kreis 4 situiert ist und dabei zudem über eine überdurchschnittlich gute überregionale Verkehrsnetzanbindung verfügt.»



Daten und Fakten

Projektvolumen	ca. CHF 2.38 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 1.98 Mio.
Projektidee	Revitalisierung
Nutzung	10 Wohneinheiten 160 m ² Kommerz
Grundstücksfläche	368 m ²
Erwerbsjahr	2017
Realisation	3.Q 2019 bis 4.Q 2020
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum

Veränderung gegenüber 31.12.2018

- Baufreigabe wurde im November 2019 erteilt
- Start der Sanierungsarbeiten erfolgte Ende Jahr 2019
- Bezug ist für Ende Jahr 2020 geplant

Lage

Die Liegenschaft ist an ruhiger Lage, mit hauptsächlich Wohngebäuden in unmittelbarer Nähe, im hippen Kreis 4, angrenzend zum Lochergut-Areal und zur Bäckeranlage, situiert. Zum nahe gelegenen Bahnhof Wiedikon sind es rund zehn Gehminuten, und auf die Autobahn A3 gelangt man in lediglich vier Autominuten, während sich Tramhaltestellen in kurzer Gehdistanz befinden. Die städtische und überregionale Verkehrsnetzanbindung ist ein grosses Plus der Liegenschaft. Das Langstrassenquartier verfügt über ein breites Angebot an Restaurants, Bars und Szenenlokalen, was die Liegenschaften in dieser Gegend sehr begehrt macht. Die nahegelegene, im Jahr 2014 eröffnete Kalkbreite-Siedlung hat das Quartier weiter aufgewertet. Zudem wird im April 2020 in der direkten Nachbarschaft das Projekt «Viertel» mit 76 Neubauwohnungen bezogen. In den Gewerberäumen im Erdgeschoss entstehen weitere Gastro- und Detailhandelsangebote, die gemäss Projektwebsite den «Vibe» des Quartiers aufgreifen. Durch die Belebung und Vielfältigkeit ist eine weitere Aufwertung des Standorts zu erwarten.

Projekt

Im Zuge der Revitalisierung des Mehrfamilienhauses wird neben der Totalsanierung das Dachgeschoss ausgebaut, auf welchem eine im urbanen Umfeld sehr geschätzte Dachterrasse entsteht. Die bestehenden attraktiven Altbauwohnungen mit hohen Decken und Stuck erhalten neue moderne Küchen und Bäder. Die wertige Materialisierung und weitere bauliche Massnahmen werden Rücksicht auf die vorhandene 120-jährige Bausubstanz nehmen, einzelne Komponenten wieder aufnehmen und gleichzeitig modernen Komfort bieten. Die Grundrisse wurden so konzipiert, dass die acht 3-Zimmerwohnungen in den Regelgeschossen sowohl von Paaren als auch von Wohngemeinschaften optimal genutzt werden können. Die zwei 4-Zimmerwohnungen im Dachgeschoss eignen sich ebenfalls besonders für Paare. Des Weiteren werden neue Balkone zur Innenhofseite hin die Mietwohnungen aufwerten und den Mietern einen attraktiven Aussensitzplatz inmitten der Stadt bieten.

Im Oktober 2019 wurde mit der Totalsanierung planmässig begonnen, und im Dezember 2019 konnten die Sanierungsarbeiten aufgenommen werden. Die Vermarktungsaktivitäten starten im Frühjahr 2020 und der Bezug ist für November 2020 geplant.

BEURKUNDETES KAUFRECHT

«Zürich Parkside», Wädenswil

«Die Gewerbeliegenschaft bietet den neusten Stand der Technik für grosse, offene Produktionshallen, liegt direkt bei der Autobahnauffahrt zur A3 und ist bis Frühjahr 2030 vollvermietet.»

Daten und Fakten	*inkl. Grundstück
Projektvolumen*	ca. CHF 36.5 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 32.5 Mio.
Projektidee	Neubau
Nutzung	24'666 m ² Kommerz
Grundstücksfläche	5'997 m ²
Erwerbsjahr	2020 Schlüsselfertiger Kauf
Realisation	1.Q 2019 bis 3.Q 2020
Eigentumsverhältnis	Beurkundeter Kaufvertrag mit einseitiger Ausstiegsoption



Veränderung gegenüber 31.12.2018

- Bauprojekt wurde in einem Jahr bewilligt und gebaut
- Bauarbeiten sind abgeschlossen und die Mieterausbauten konnten begonnen werden
- Schlüsselfertige Eigentumsübertragung erfolgte am 1. April 2020
- Liegenschaft ist bis Frühjahr 2030 vollvermietet

Lage

Die repräsentative Gewerbeliegenschaft befindet sich an sehr verkehrszentraler Lage direkt an der Autobahnauffahrt zur A3. Zürich und Zug sind in 20 Fahrminuten erreichbar, während der wenige Fahrminuten entfernt liegende Verkehrsknotenpunkt der A3 Autobahnanschluss zu allen Regionen bietet. Dank der in drei Gehminuten erreichbaren Busstation ist der Neubau gut an den öffentlichen Verkehr und an den nächstgelegenen Bahnhof angeschlossen. In fussläufiger Umgebung befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Fitnessparks und Sportanlagen.

Projekt

Die neu erstellte Gewerbeliegenschaft besteht aus rund $\frac{3}{4}$ Produktions- und $\frac{1}{4}$ Büroflächen und umfasst diverse Lagerflächen, Gewerberäume sowie Büros und eine Cafeteria in den oberen Geschossen. Die Liegenschaft besticht durch den neusten Stand der Technik für grosse, weite und offene Produktionshallen mit guten Raumhöhen. Eine Einstellhalle mit über 80 Parkplätzen sowie knapp 40 Aussenparkplätze sind ebenfalls vorhanden.

Mit dem Neubau konnte planmässig im Frühjahr 2019 begonnen werden. Der Erstbezug der bereits vollständig vermieteten Flächen erfolgte mit dem schlüsselfertigen Erwerb in das Portfolio des Akara Diversity PK am 1. April 2020. Die Mietverträge sind befristet bis Ende März 2030 mit einer echten Option von 5 Jahren abgeschlossen worden.

UMBAU UND SANIERUNGEN

Grundstück ¹⁹	2019	2020	2021	2022	2023	Volumen	Volumen	~ Projekt- volumen
						at cost	ausstehend	
in Mio. CHF								
UMBAU								
Carouge (GE), Route des Acacias 36						5.52	4.66	10.18
Genf (GE), Rue Charles Giron 8						0.99	1.72	2.71
SANIERUNG								

Total Investitionsvolumen						6.51	6.38	12.89

Total Wohnungen 83 (aktuell 61) Einheiten
 Total Kommerz 1'134 m²

+22
 Neue Wohnungen
 bis Ende 2020

Im Geschäftsjahr 2019 sind keine neuen, grossen Umbauprojekte oder Sanierungen hinzugekommen.

¹⁹ Start und Zeitrahmen berücksichtigen zum Bilanzstichtag bekannten, bewilligungstechnischen bedingten Aufschub

UMBAU

Route des Acacias 36, Carouge

«Die Wohn- und Gewerbeliegenschaft, welche nach Sanierung und Aufwertung der Arkaden einer Aufstockung um drei weitere Stockwerke mit zusätzlichen 21 Wohnungen unterzogen wird, liegt zentral in einem der aufstrebenden und nachgefragten Gebiete der Genferseeregion, angrenzend zu dem auf Business ausgerichteten Stadtteil Pont-Rouge, mit Autobahnanschluss zur A1 in nächster Nähe und Erreichbarkeit des Flughafens in wenigen Fahrminuten.»

Daten und Fakten

Projektvolumen	ca. CHF 10.18 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 4.66 Mio.
Nutzung	69 (aktuell 48) Wohneinheiten 975 m ² Kommerz
Nutzfläche	3'996 m ²
Erwerbsjahr	2018
Baujahr / letzte Renovation	1963 / 2017
Geplante Sanierung	2.Q 2019 bis 4.Q 2020

**Veränderung gegenüber 31.12.2018**

- Arkaden (Verkaufsflächen / Büro im Erdgeschoss) sind fertig saniert und vollvermietet
- Aufstockung wurde im 4. Quartal 2019 begonnen, und Fertigstellung ist per Ende 2020 geplant

Lage

Die im Südwesten von Genf gelegene Agglomerationsgemeinde Carouge zählt zu den aufstrebenden Gebieten der Genferseeregion. Dank der unmittelbar vor der Liegenschaft gelegenen Tramhaltestelle können die beiden Genfer Bahnhöfe Cornavin und Lancy-Pont-Rouge (Léman Express) in zehn Minuten erreicht werden, während die Auffahrt zur Autobahn A1 wenige Autominuten entfernt ist. Zudem befinden sich der neu geschaffene, auf Business und Handel ausgerichtete Stadtteil Pont-Rouge mit seinen diversen Arbeitsplätzen in weniger als einem Kilometer Entfernung und der Flughafen in einer Distanz von zehn Autominuten. Die städtische wie überregionale Verkehrsanbindung zeichnet die Liegenschaft aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie das idyllische Ufer der Arve befinden sich in Gehdistanz.

Projekt

Die Liegenschaft mit dahintergelegenem Anbau erstreckt sich über sieben Vollgeschosse, welche komfortabel per Aufzug erschlossen sind. Sie umfasst 48 kompakte und charmante 1 ½- und 2 ½-Zimmerwohnungen im mittleren und unteren Preissegment sowie drei Verkaufslokale im Erdgeschoss, welche frisch saniert und per Bilanzstichtag voll vermietet sind. Die Aufstockung um drei weitere Stockwerke mit insgesamt 21 Wohnungen nach modernstem Ausbaustandard wird einen Wohnungsmix von fünf Studios und zwei 5-Zimmerwohnungen pro Stockwerk aufweisen. Dank der hohen Nachfrage nach Aufstockungswohnungen aufgrund des neuen Ausbaustandards, der erhöhten Lage und der damit verbundenen Weitsicht wird an dieser zentralen Lage mit einer raschen Erstvermietung gerechnet.

Nach dem abgeschlossenen Umbau konnte im 4. Quartal 2019 planmässig mit der Aufstockung begonnen werden. Die Fertigstellung wird aufgrund der umfangreichen behördlichen Auflagen im Zusammenhang mit der Baustelleneinrichtung und -belieferung voraussichtlich im 4. Quartal 2020 erfolgen.

Rue Charles-Giron 8, Genf

«Beim Wohnhaus im Heimatstil mit Stuckdecken, welches sich im beliebten und verkehrsrhigen Wohnquartier St.-Jean befindet, wird nach abgeschlossener Sanierung der Aussenfassaden der Dachstock um eine zusätzliche Wohnung erweitert.»



Daten und Fakten

Projektvolumen	ca. CHF 2.71 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 1.72 Mio.
Nutzung	14 (aktuell 13) Wohneinheiten 159 m ² Kommerz
Nutzfläche	1'161 m ²
Erwerbsjahr	2017
Baujahr / letzte Renovation	1913 / 1987
Geplante Sanierung	3.Q 2019 bis 4.Q 2020

Veränderung gegenüber 31.12.2018

- Sanierung der Aussenfassade wurde im 1. Quartal 2020 abgeschlossen
- Geschäftsfläche im Erdgeschoss ist fertig ausgebaut und ab März 2020 vermietet
- Dachausbau wurde begonnen, mit voraussichtlicher Fertigstellung per Ende 2020

Lage

Die Liegenschaft befindet sich an verkehrsberuhigter Lage mitten im beliebten Wohnquartier St.-Jean, rund einen Kilometer oberhalb vom Bahnhof Genf-Cornavin. Der Bahnhof ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder zu Fuss in weniger als zehn Minuten erreichbar. Diverse Quartierläden und Restaurants befinden sich nächster Nähe.

Projekt

Das stilvolle Mehrfamilienhaus mit Ladenfläche im Erdgeschoss zur Strasse hin sowie 13 Mietwohnungen im Heimatstil mit begehrten Stuckdecken soll mit einem Dachausbau und durch die bereits abgeschlossene Sanierung der Aussenfassade sowie die zusätzlich entstandene Gewerbefläche im Erdgeschoss aufgewertet und erweitert werden. Die Liegenschaft mit 2 ½- bis 4 ½-Zimmerwohnungen hat im Dachgeschoss ein Nutzungspotenzial von einer zusätzlichen 4 ½-Zimmerwohnung sowie ein Erweiterungspotenzial der bestehenden Dachwohnung um ein zusätzliches Zimmer und ein grosses Reduit zu einer 3 ½-Zimmerwohnung. Die hochwertige Materialisierung der entstehenden Dachwohnungen und weitere bauliche Massnahmen werden Rücksicht auf die vorhandene historische Bausubstanz nehmen und zugleich ein urbanes, modernes und trendiges Wohnen ermöglichen.

Im 3. Quartal 2019 konnte planmässig mit dem Umbau begonnen werden. Die Aussensanierung konnte im 1. Quartal 2020 bereits abgeschlossen werden. Der Dachausbau wird voraussichtlich im 4. Quartal 2020 beendet sein.

NACHHALTIGKEIT

Die Akara Funds AG orientiert sich bei ihrem Handeln am Grundsatz des nachhaltigen und langfristig erfolgreichen Wirtschaftens. Alle Bereiche und Tätigkeiten der Unternehmung streben nach «Excellence». Dabei verfolgt Akara das Ziel, ihre Nachhaltigkeitsperformance stetig zu verbessern wie auch die eigene Leistung gegenüber anderen Marktteilnehmern zu messen. Konkret befindet sich Akara in den Vorbereitungen, um im Jahr 2021 erstmalig am Assessment für das GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) Rating teilzunehmen. Akara entwickelt sich als Ganzes für ihre Anspruchsgruppen in finanziellen, sozialen und umwelttechnischen Belangen laufend weiter, um einen nachhaltigen Footprint zu erwirken.

Ein essenzieller Pfeiler der Nachhaltigkeitsstrategie ist das Thema nachhaltiges Bauen und Modernisieren. Dabei orientiert sich Akara an den im Markt etablierten Nachhaltigkeitsstandards. Akara implementiert diese Standards, wo immer wirtschaftlich sinnvoll, bei ihren Entwicklungsprojekten und Bestandsbauten. Das Neubauprojekt am Brown Boveri Platz 4 in Baden wird beispielsweise nach dem Standard MINERGIE® 2017 realisiert. Noch einen Schritt weiter geht die Neubausiedlung Leuen Waldegg in Uitikon, die nach den Anforderungen von SNBS (Standard nachhaltiges Bauen Schweiz) erstellt wird. Für die erste Bauetappe wird die Auszeichnung «Gold» und für die zweite und dritte Bauetappe sogar die Auszeichnung «Platin» angestrebt.

Die Akara Funds AG nimmt ihre Verantwortung nicht nur bei den Assets des Akara Diversity PK über den gesamten Lebenszyklus hinweg wahr, sondern verpflichtet sich auch auf Unternehmensebene zu einem nachhaltigen Umgang mit Ressourcen. Zudem begrüsst es Akara, wenn sich ihre Mitarbeitenden beispielsweise für die Gesellschaft engagieren, und schafft ebenfalls ein Umfeld, in dem die Vereinbarkeit von Beruf und Familie möglich ist.

Akara ist bestrebt, die Nachhaltigkeitsberichterstattung an den für den Immobilienmarkt und dessen Anspruchsgruppen relevanten Frameworks zu orientieren.

AUSBLICK

Die Akara Funds AG plant für den Akara Diversity PK im zweiten Quartal 2020 eine weitere Kapitalerhöhung. Die nächste Emission, die insgesamt sechste Kapitalerhöhung, wird voraussichtlich mit Zeichnungsfrist vom 4. Mai bis 12. Juni 2020 stattfinden und per 26. Juni 2020 liberiert werden. Die anstehende Kapitalerhöhung ist abhängig vom Käuferfolg der nächsten Monate sowie der voraussichtlichen Immobilienpipeline und wird wahrscheinlich ein Emissionsvolumen von rund CHF 200 Mio. umfassen.

Mit der Kapitalerhöhung soll die geografische Diversifizierung des Portfolios weiter gefestigt werden, während bei der sektoriellen Diversifizierung die Zielspanne einer ausgewogenen Nutzungsverteilung zwischen Wohnen und Kommerz (50%, $\pm 15\%$) beibehalten werden soll. Es ist das Ziel, einerseits das Liegenschaftsportfolio zu erweitern und anstehende Neubauprojekte zu finanzieren, und andererseits den Investorenkreis breiter abzustützen, die Liquidität der Titel zu erhöhen und die Fremdfinanzierungsquote zu reduzieren.

GRESB

Erstmalige Teilnahme im
2021 geplant

SNBS

bei Neubausiedlung
Leuen Waldegg
in Uitikon

MINERGIE

beim Tower
Brown Boveri Platz 4
in Baden

MAI 2020

Nächste mögliche
Zeichnungsfrist

GESCHÄFTSJAHR

Das Geschäftsjahr des Akara Diversity PK dauert jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember. Der vorliegende Geschäftsbericht umfasst das dritte Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019.

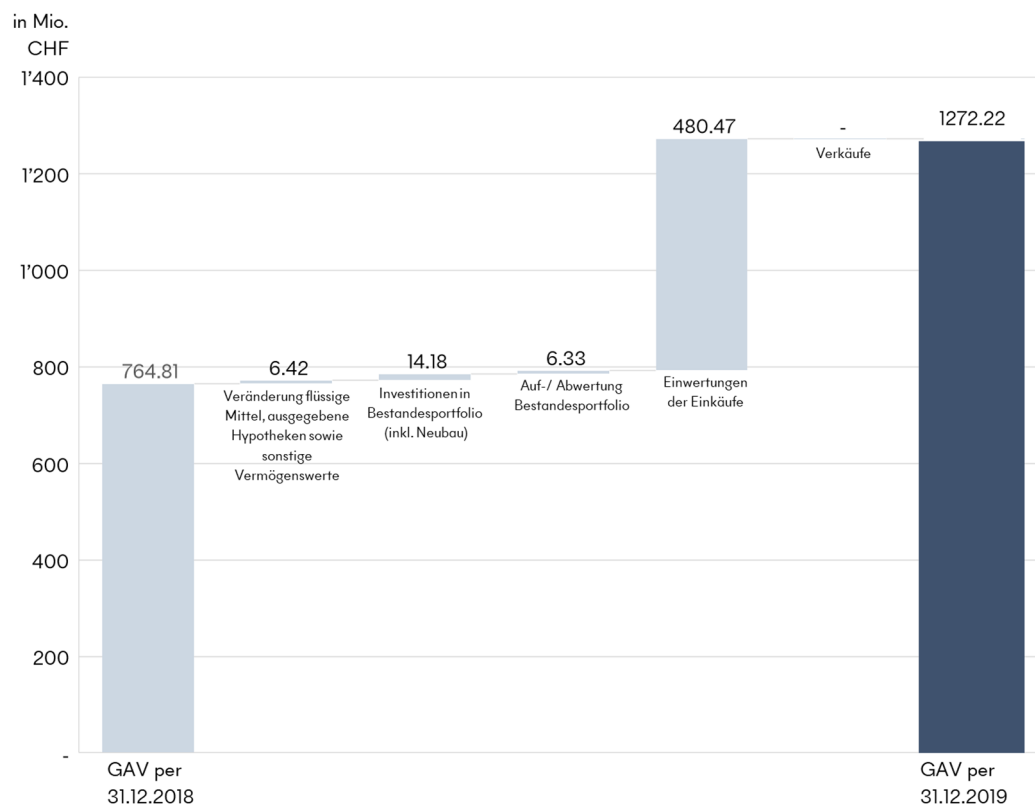
VERMÖGENSRECHNUNG

+45
NAV in %

Das Gesamtfondsvermögen beträgt CHF 1'272.22 Mio., der kumulierte Verkehrswert der Grundstücke CHF 1'251.98 Mio. und das Nettofondsvermögen CHF 984.92 Mio. Die offenen Forderungen belaufen sich auf CHF 4.07 Mio.

Im Vergleich zum Jahresabschluss 2018 nahm im Geschäftsjahr 2019 das Gesamtfondsvermögen respektive das Nettofondsvermögen um rund 66% respektive um rund 45% zu. Das Wachstum des Gesamtfondsvermögens setzt sich im Wesentlichen aus den Einwertungen der Zukäufe 2019 von rund CHF 480.47 Mio., den Investitionen in das Bestandesportfolio von rund CHF 14.18 Mio. sowie Neubewertungseffekten des Bestandesportfolios von rund CHF 6.33 Mio. zusammen.

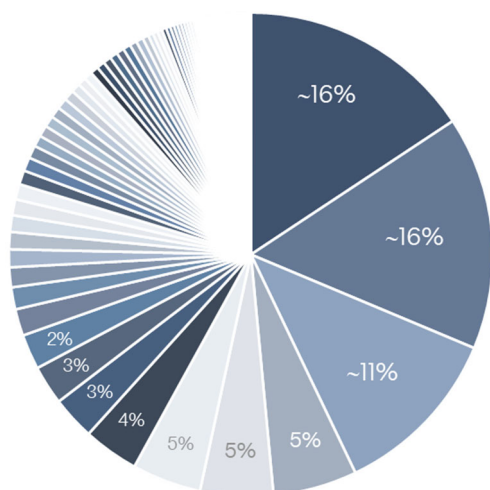
Aufgrund der zwei Kapitalerhöhungen im Jahr 2019 flossen dem Fonds Mittel in der Höhe von rund CHF 296.46 Mio. zu.



Die 903'210 Anteile verteilen sich auf insgesamt 99 Anleger, wobei die drei grössten Anleger rund 43%, die fünf grössten Anleger rund 53% und die zehn grössten Anleger rund 70% der Anteile halten.

Im Geschäftsjahr 2019 konnten 26 neue Anleger bedient werden, wodurch der Fonds breiter abgestützt werden konnte. Die Zunahme der Zahl an Anleger entspricht im Vergleich zum Jahresabschluss 2018 rund 36%.

+36
Neue Anleger
in %



42.90% Drei grösste Investoren
53.39% Fünf grösste Investoren
69.57% Zehn grösste Investoren

ERFOLGSRECHNUNG

Der Ertrag beläuft sich auf CHF 45.86 Mio., was einer Steigerung um rund 14% im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Er besteht im Wesentlichen aus den Mietzinseinnahmen von CHF 34.25 Mio., aus den bei der vierten und fünften Kapitalerhöhung bezahlten Nebenkostenpauschalen von CHF 1.48 Mio. und dem Einkauf in den laufenden Ertrag bei den beiden Kapitalerhöhungen von CHF 9.59 Mio. Vermindert um den Aufwand resultiert ein Nettoertrag von CHF 32.46 Mio.

Durch Neubewertungen und teilweise Einkauf unter dem Marktwert resultiert eine Aufwertung von CHF 18.25 Mio., wovon CHF 6.33 Mio. aus dem bestehenden Portfolio ohne Zukäufe 2019 stammen. Nach Bildung von Rückstellungen für latente Steuern verbleibt im Betrachtungszeitraum eine Aufwertung von CHF 14.71 Mio. oder 1.57%.

+14
Ertrag
in%

RENDITE UND PERFORMANCE

5.03

Anlagerendite
in %

Die Anlagerendite beläuft sich im Betrachtungszeitraum auf 5.03%. Der Anteil aus nicht realisiertem Kapitalgewinn beträgt 1.57%, der Einkauf aus nicht realisiertem Kapitalerfolg bei der Ausgabe von Anteilen 0.24% und derjenige aus Nettoertrag 3.22%.

Bei einer Ausschüttungsquote von 100.00% beträgt die Ausschüttungsrendite im Betrachtungszeitraum 3.30% respektive CHF 35.94 pro Anteil.

100

Ausschüttungsquote
in %

Die prognostizierte²⁰ durchschnittliche Brutto- respektive Nettorendite der kommenden elf Jahre (2020-2030) auf der Grundlage der für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten Bewertungen beläuft sich über das gesamte Portfolio hinweg auf 4.39% respektive auf 3.31%. Bei den Liegenschaften, welche per Ende 2018 bereits im Portfolio waren, beträgt die prognostizierte²⁰ durchschnittliche Bruttorendite (Like for Like) 4.66% und die prognostizierte²⁰ durchschnittliche Nettorendite (Like for Like) 3.51%, während sich jene²¹ der Zukäufe aus dem Jahr 2019 auf 4.00% und 3.02% belaufen.

3.30

Ausschüttungsrendite
in %

Die durchschnittliche Brutto- respektive Nettorendite der fertigen Bauten aller Liegenschaften im Vermögen des Akara Diversity PK beträgt 4.44% respektive 3.33% und hat sich im Vergleich zum Jahresabschluss 2018 um 0.50 Prozentpunkte respektive 0.49 Prozentpunkte reduziert. Demgegenüber hat sich die durchschnittliche Brutto- respektive Nettorendite der fertigen Bauten (Like for Like) aller bereits zum Jahresabschluss 2018 im Portfolio befindlichen Liegenschaften um 0.14 Prozentpunkte respektive um 0.30 Prozentpunkte vermindert. Die durchschnittliche Brutto- respektive Nettorendite der fertigen Bauten aller Zukäufe im Jahr 2019 beträgt 3.93% respektive 3.05%.

Die tieferen Renditesätze bei den Zukäufen 2019 sind vorwiegend auf die im Vergleich zum bestehenden Portfolio 2018 dominierend eingekaufte Nutzungsart Wohnen sowie auf Liegenschaften mit über dem Durchschnitt liegenden Lageratings zurückzuführen.

4.44

Ø Bruttorendite der
fertigen Bauten
in %

	Gesamtportfolio	Bestandesportfolio		Zukäufe
	2019	2019	2018	2019
		(Like for Like)		
Ø Bruttorendite der fertigen Bauten				
Minimum	2.09%	2.26%	2.78%	2.09%
Maximum	13.18%	13.18%	14.85%	7.67%
Durchschnitt	4.44%	4.80%	4.94%	3.93%
Prognostizierte²⁰ Ø Bruttorendite 2020-2030				
Durchschnitt	4.39%	4.66%		4.00%
Ø Nettorendite der fertigen Bauten				
Minimum	0.71%	1.58%	0.88%	0.71%
Maximum	8.75%	8.75%	8.63%	5.46%
Durchschnitt	3.33%	3.52%	3.82%	3.05%
Prognostizierte²⁰ Ø Nettorendite 2020-2030				
Durchschnitt	3.31%	3.51%		3.02%

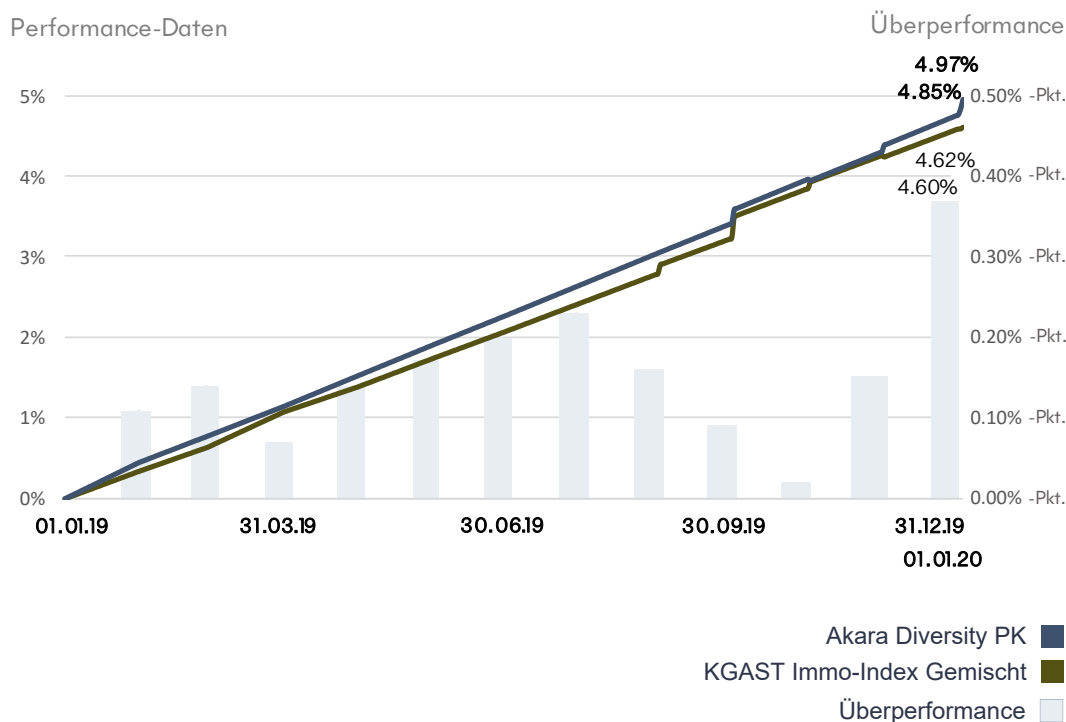
²⁰ nach dem Bilanzstichtag eingetretene Ereignisse, insbes. Auswirkungen COVID-19 (sog. «Coronavirus»), unberücksichtigt

Gemäss den Angaben auf der Website der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen «KGAST» weist der KGAST Immo-Index Gemischt für die Periode 2019 per 1. Januar 2020 eine Performance von 4.62% aus. Der Akara Diversity PK weist demgegenüber im gleichen Betrachtungszeitraum mit 4.97% eine Überperformance von 0.35 Prozentpunkten aus.

Inklusive der Überperformance aus den vorangehenden Geschäftsjahren weist der Akara Diversity PK seit Gründung eine Überperformance von 2.81 Prozentpunkten gegenüber dem KGAST Immo-Index Gemischt auf.

+0.35

Überperformance
Akara Diversity PK
zu KGAST Immo-Index
Gemischt
in Prozentpunkten



Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) des Akara Diversity PK beträgt 72.03%. Im Vergleich zur Betriebsgewinnmarge der Anlagegruppen des KGAST Immo-Index Gemischt von 70.79% (Durchschnitt) per Stand 31. Dezember 2019 liegt diese um 1.24 Prozentpunkte höher.

+1.24

EBIT-Marge
zu KGAST Immo-Index
Gemischt
in Prozentpunkten

Es ist das Ziel der Akara Funds AG, die TER_{REF} NAV / GAV im Durchschnitt der Peer Group (Anlagegruppen KGAST Immo-Index Gemischt) zu halten und in der Zielspanne TER_{REF} NAV von 0.60-0.80% respektive der Zielspanne TER_{REF} GAV von 0.40-0.60% zu liegen. Die Peer Group weist per Januar 2020 eine durchschnittliche TER_{ISA} NAV / GAV von 0.73% (Durchschnitt) respektive von 0.61% aus. Der Akara Diversity PK weist mit 0.69% respektive mit 0.57% eine um 0.04 Prozentpunkte tiefere TER_{REF} NAV / GAV aus.

-0.04

TER_{ISA} NAV / GAV
zu KGAST Immo-Index
Gemischt
in Prozentpunkten

DISKONTIERUNGS- / KAPITALISIERUNGSZINSSATZ

Der durchschnittliche real gewichtete Diskontierungs- respektive Kapitalisierungszinssatz aller Liegenschaften im Vermögen des Akara Diversity PK beträgt 3.07% respektive 3.14% und hat sich im Vergleich zum Jahresabschluss 2018 um 0.24 Prozentpunkte respektive 0.26 Prozentpunkte reduziert.

Der durchschnittliche real gewichtete Diskontierungs- respektive Kapitalisierungszinssatz (Like for Like) aller bereits zum Jahresabschluss 2018 im Portfolio befindlichen Liegenschaften hat sich um 0.11 Prozentpunkte respektive um 0.14 Prozentpunkte reduziert. Diese Senkung ist neben der Managementleistung mehrheitlich auf die höhere Zahlungsbereitschaft am Markt zurückzuführen.

Der durchschnittliche real gewichtete Diskontierungs- respektive Kapitalisierungszinssatz aller Zukäufe im Jahre 2019 beträgt 2.86% respektive 2.93%. Diese tieferen Sätze gegenüber dem Bestandesportfolio 2018 sind einerseits auf Liegenschaften mit einem über dem Durchschnitt liegenden Lagering und andererseits auf den prozentual hohen Anteil der Nutzungsart Wohnen im zugekauften Portfolio zurückzuführen.

	Gesamtportfolio	Bestandesportfolio		Zukäufe
	2019	2019	2018	2019
		(Like for Like)		
Diskontierungssatz				
Minimum	2.25%	2.51%	2.63%	2.25%
Maximum	5.77%	5.77%	5.77%	4.10%
Durchschnitt	3.07%	3.20%	3.31%	2.86%
Kapitalisierungszinssatz				
Minimum	2.35%	2.60%	2.73%	2.35%
Maximum	5.77%	5.77%	5.87%	4.10%
Durchschnitt	3.14%	3.26%	3.40%	2.93%

ABSCHLUSSZAHLEN

VERMÖGENSRECHNUNG

	31.12.2019	31.12.2018
AKTIVEN	CHF	CHF
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	3'471'507.65	2'223'025.50
Grundstücke		
Wohnbauten	573'468'000.00	290'280'000.00
davon im Baurecht	0.00	0.00
davon im Stockwerkeigentum	28'739'000.00	28'100'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	346'891'000.00	235'340'000.00
davon im Baurecht	17'469'000.00	17'760'000.00
davon im Stockwerkeigentum	26'407'000.00	15'700'000.00
Gemischte Bauten	168'704'000.00	100'920'000.00
davon im Baurecht	0.00	0.00
davon im Stockwerkeigentum	0.00	0.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	162'912'129.90	124'450'000.00
davon im Baurecht abgegeben	2'021'000.00	0.00
Total Grundstücke	1'251'975'129.90	750'990'000.00
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	0.00	3'680'000.00
Sonstige Vermögenswerte	[1] 16'771'553.28	7'916'489.38
Gesamtfondsvermögen	1'272'218'190.83	764'809'514.88
PASSIVEN		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-168'309'020.00	-40'232'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	[2] -22'365'903.93	-10'997'649.24
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-190'674'923.93	-51'229'649.24
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-65'512'000.00	-1'760'000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	[3] -10'330'998.00	-5'955'261.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-75'842'998.00	-7'715'261.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'005'700'268.90	705'864'604.64
Geschätzte Liquidationssteuern	[4] -20'777'000.00	-26'060'000.00
Nettofondsvermögen	984'923'268.90	679'804'604.64

ENTWICKLUNG DER ANZAHL ANTEILE	01.01.2019	01.01.2018
	–	–
	31.12.2019	31.12.2018
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	628'320	264'000
Ausgaben	274'890	364'320
Zurückgenommene Anteile	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	903'210	628'320
Anzahl gekündigte Anteile	keine	keine
Nettoinventarwert je Anteil (am Ende der Rechnungsperiode)	1'090.47	1'081.94

VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS

Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	679'804'604.64	282'911'873.88
Ausschüttung	-27'457'584.00	-13'464'000.00
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	285'401'793.60	371'839'564.80
Gesamterfolg	47'174'454.66	38'517'165.96
Pro Saldo Einlage / Entnahme Rückstellungskonti	0.00	0.00
Pro Saldo Einlage / Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	984'923'268.90	679'804'604.64

INFORMATIONEN ZUR BILANZ

	31.12.2019	31.12.2018
Abschreibungskonti	0.00	0.00
Rückstellungskonti	0.00	0.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0.00	0.00

ERFOLGSRECHNUNG

01.01.2019 01.01.2018
 – –
 31.12.2019 31.12.2018

ERTRAG	CHF	CHF
Negativzinsen	-10'916.28	0.00
Erträge der Bank- und Postguthaben	0.05	0.02
Mietzinseinnahmen	34'244'857.05	22'745'347.01
Aktivierete Bauzinsen	125'478.40	193'364.20
Erträge aus sonstigen Anlagen	0.00	0.00
Sonstige Erträge	[5] 1'912'717.50	2'280'599.02
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	9'586'199.70	15'091'560.00
Total Ertrag	45'858'336.42	40'310'870.25
AUFWAND	CHF	CHF
Erhaltene Negativzinsen	1'555.51	0.00
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-247'656.00	-422'957.66
Sonstige Passivzinsen	[6] -161'687.04	-167'388.23
Unterhalt und Reparaturen	-3'480'780.89	-1'495'082.66
Liegenschaftsverwaltung	[7] 0.00	0.00
Liegenschaftsaufwand	-2'158'795.17	-1'282'957.76
Steuern und Abgaben	-1'156'722.38	-465'205.47
Verwaltungsaufwand	0.00	0.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-209'330.77	-109'316.14
Abschreibungen auf Grundstücken	0.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	[8] -3'564'796.35	-1'960'296.00
die Depotbank	-412'639.82	-167'477.07
die Immobilienverwaltungen	[7] -1'543'698.02	-923'216.45
Sonstige Aufwendungen	[9] -463'001.99	-220'038.99
Ausrichtung laufender Ertrag bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Total Aufwand	-13'397'552.92	-7'213'936.43
Nettoertrag	32'460'783.50	33'096'933.82
Realisierte Kapitalgewinne / -verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	32'460'783.50	33'096'933.82
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste	[10] 14'713'671.16	5'420'232.14
Gesamterfolg	47'174'454.66	38'517'165.96

Verwendung des Erfolgs

Nettoertrag des Rechnungsjahres	32'460'783.50	33'096'933.82
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	6'840'142.18	1'200'792.36

Zur Verteilung verfügbarer Erfolg **39'300'925.68** **34'297'726.18**

Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	32'461'367.40	27'457'584.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00

Vortrag auf neue Rechnung **6'839'558.28** **6'840'142.18**



ERLÄUTERUNGEN UND ANDERE ANGABEN

ERLÄUTERUNGEN ZUM GEPRÜFTEN JAHRESBERICHT PER 31. DEZEMBER 2019

VERMÖGENSRECHNUNG

- [1] In den sonstigen Vermögenswerten sind Anzahlungen für Käufe nach dem Bilanzstichtag (TCHF 4'254, Vorjahr TCHF 886), übrige Forderungen (TCHF 3'054, Vorjahr TCHF 1'701), Forderungen gegenüber Mietern (TCHF 1'017, Vorjahr TCHF 398), Wertberichtigungen auf Forderungen (TCHF -359, Vorjahr TCHF -200), aktive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 1'010, Vorjahr TCHF 734) und aktivierte Nebenkosten (TCHF 7'796, Vorjahr TCHF 4'397) enthalten.
- [2] Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Mietverträgen (TCHF 2'093, Vorjahr TCHF 1'277), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TCHF 605, Vorjahr TCHF 813), Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 1'824, Vorjahr TCHF 103), passive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 10'577, Vorjahr TCHF 4'397), aufgelaufene Akontozahlungen für Nebenkostenabrechnungen (TCHF 7'075, Vorjahr TCHF 4'062) und übrige Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen (TCHF 192, Vorjahr TCHF 346).
- [3] Die langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 10'331, Vorjahr TCHF 5'955).
- [4] Die geschätzten Liquidationssteuern belaufen sich auf TCHF 20'777 (Vorjahr TCHF 26'060).

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

ERFOLGSRECHNUNG

- [5] In den sonstigen Erträgen sind hauptsächlich die Nebenkostenpauschalen zu Gunsten des Fondsvermögens enthalten, die bei der vierten und fünften Kapitalerhöhung (TCHF 1'475, Vorjahr TCHF 1'934) erhoben wurden. Weiter sind unter dieser Position Darlehenszinsen (TCHF 132, Vorjahr TCHF 79), Einnahmen aus Weiterverrechnungen (TCHF 100, Vorjahr TCHF 47) und übrige Erträge (TCHF 206, Vorjahr TCHF 221) ausgewiesen.
- [6] Die sonstigen Passivzinsen beinhalten die Baurechtszinsen (TCHF 158, Vorjahr TCHF 157) sowie übrige Passivzinsen (TCHF 4, 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 435, Vorjahr TCHF 217) und Rechtsberatkungskosten (TCHF 28, Vorjahr TCHF 3) enthalten.
- [10] Der nicht realisierte Kapitalgewinn ergibt sich aus der Nettoaufwertung der Immobilien (TCHF 18'246, Vorjahr TCHF 7'820), abzüglich der Bildung der latenten Liquidationssteuern (TCHF 3'532, Vorjahr TCHF 2'400).

INVENTAR DER LIEGENSCHAFTEN PER 31. DEZEMBER 2019

Adresse	Ort	Kanton	Gestehungs- kosten CHF	Versicherungs- wert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF	Eigentums- form ²¹	Bruttorendite SOLL ²²	Bruttorendite IST ²²
WOHNBAUTEN									
General Guisan-Strasse 31	Aarau	AG	26'344'789.32	18'789'000.00	26'430'000.00	641'957.50	AEG	3.78%	3.64%
Dornacherstrasse 117+119	Basel	BS	14'399'641.25	6'315'000.00	14'173'000.00	33'553.88	AEG	2.85%	2.84%
In den Ziegelhöfen 149	Basel	BS	4'327'754.05	2'047'000.00	4'513'000.00	386.00	AEG	3.14%	3.08%
Riehenring 147	Basel	BS	8'317'551.32	4'733'000.00	10'270'000.00	336'128.45	AEG	3.90%	3.27%
Chemin Sous-le-Têt 20-26	Bernex	GE	22'495'140.27	10'449'545.00	24'858'000.00	962'064.50	AEG	3.90%	3.87%
Route d'Aigle 15a+15b	Bex	VD	9'451'147.20	7'324'000.00	10'416'000.00	292'883.30	AEG	4.15%	2.81%
Chileweg 2-6	Birmenstorf	AG	7'912'712.10	6'357'000.00	8'898'000.00	24'149.97	AEG	4.07%	3.26%
Hafnerweg 6	Brugg	AG	12'230'893.55	7'590'000.00	12'307'000.00	407'033.65	AEG	4.18%	3.31%
Meierwiesenstrasse 54+56	Buchs	ZH	8'224'494.55	3'700'500.00	8'489'000.00	44'549.00	AEG	3.21%	3.15%
Lindengarten 7	Dagmersellen	LU	8'227'421.65	4'319'000.00	8'050'000.00	19'524.00	AEG	3.97%	2.91%
Schöneggstrasse 149+151	Dietikon	ZH	6'285'887.70	2'900'000.00	6'241'000.00	16'842.00	AEG	3.33%	3.24%
Avenue Pictet-de-Rochemont 33	Genf	GE	19'622'479.94	7'227'123.00	21'227'000.00	574'632.37	AEG	2.92%	2.71%
Rue Charles-Giron 8	Genf	GE	8'892'467.03	4'193'695.00	9'484'000.00	304'451.00	AEG	3.50%	3.21%
Rue de Carouge 89	Genf	GE	14'290'284.29	5'740'000.00	15'562'000.00	411'785.00	AEG	2.72%	2.65%
Rue des Eaux-Vives 110+112	Genf	GE	24'601'043.15	7'224'726.00	25'635'000.00	629'210.85	AEG	3.34%	3.31%
Rue du Clos 3 / Rue de l'Indiennerie 3	Genf	GE	15'022'380.35	4'565'000.00	16'252'000.00	509'249.10	AEG	3.14%	3.13%
Rue du Prieuré 37	Genf	GE	14'292'205.83	5'886'000.00	15'874'000.00	452'909.00	AEG	2.94%	2.85%
Haldenstrasse 50-54	Grenchen	SO	8'416'366.16	6'495'150.00	8'551'000.00	272'684.90	AEG	4.09%	3.19%
Rappenstrasse 2	Illnau-Effretikon	ZH	4'305'460.00	2'747'400.00	4'624'000.00	178'797.65	AEG	4.05%	3.87%
Schürbungertweg 8	Kloten	ZH	3'416'904.15	1'700'000.00	3'669'000.00	67'662.00	AEG	3.76%	3.63%
Rue des Crêtets 116+118	La Chaux- de-Fonds	NE	6'916'482.21	8'810'000.00	7'066'000.00	405'609.50	AEG	7.04%	5.74%
Kirchgasse 4	Lenzburg	AG	2'728'940.94	1'522'000.00	3'021'000.00	90'858.00	AEG	3.90%	3.01%
Könizstrasse 190+190a+192	Liebfeld	BE	6'120'727.00	4'880'000.00	6'404'000.00	264'368.50	AEG	4.40%	4.13%
Könizstrasse 213+213a	Liebfeld	BE	1'884'815.38	1'563'000.00	1'860'000.00	74'685.00	AEG	4.21%	4.02%
Grünauring 19	Luzern	LU	5'229'920.60	2'913'000.00	5'129'000.00	66'541.42	AEG	4.94%	5.19%
Rosenbergweg 4+6	Luzern	LU	7'586'087.00	4'992'000.00	7'594'000.00	172'348.60	AEG	3.65%	3.65%
Sagenmattstrasse 20+20a	Luzern	LU	7'609'653.75	3'875'000.00	8'583'000.00	114'192.85	AEG	3.45%	3.19%
Seidengasse 50	Meilen	ZH	12'159'522.30	5'499'400.00	11'930'000.00	65'758.00	AEG	3.31%	3.31%
Rue de la Prulay 39+45	Meyrin	GE	28'552'977.44	14'933'087.00	33'566'000.00	886'737.35	AEG	3.54%	3.46%
Kappelstrasse 3+5	Neuenhof	AG	7'717'373.30	3'565'000.00	6'956'000.00	33'442.60	AEG	3.76%	3.76%
Brüggbühlstrasse 70-76	Niederwangen b. Bern	BE	7'866'142.64	6'963'252.00	7'993'000.00	353'270.00	STWE	4.81%	4.42%
Rue de la Vignette 3 / Rue du Favez 2	Payerne	VD	6'056'571.85	4'800'850.00	6'070'000.00	171'480.50	AEG	4.21%	2.83%
Lörracherstrasse 68 / Friedhofweg 1+3	Riehen	BS	15'861'735.45	7'498'000.00	16'464'000.00	190'950.70	AEG	3.68%	3.48%
Erlenweg 30+30a+32	Solothurn	SO	3'055'979.84	2'860'620.00	3'155'000.00	137'429.60	AEG	4.47%	4.36%
Simmentalstrasse 17	Spiez	BE	3'799'394.00	3'600'000.00	3'978'000.00	185'626.00	AEG	4.69%	4.67%
Willestrasse 5+7	Spreitenbach	AG	19'556'084.70	8'787'000.00	20'746'000.00	847'905.00	STWE	4.13%	4.09%
Oberstrasse 79+81	St. Gallen	SG	3'630'046.69	1'783'000.00	3'711'000.00	128'150.67	AEG	3.99%	3.45%
Büelstrasse 30	Unterengstringen	ZH	13'285'004.06	5'669'400.00	13'513'000.00	507'159.80	AEG	3.78%	3.75%
«Wohnpark Quadrow», Bahnhofplatz	Wangen b. Olten	SO	17'191'206.09	12'848'355.00	17'644'000.00	198'932.00	AEG	4.41%	1.93%

²¹ Legende: AEG: Alleineigentum BR: im Baurecht erstellt STWE: Stockwerkeigentum

²² annualisiert

Adresse	Ort	Kanton	Gestehungs- kosten CHF	Versicherungs- wert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF	Eigentums- form	Bruttorendite SOLL ²³	Bruttorendite IST ²³
Rosentalstrasse 72	Winterthur	ZH	4'848'732.30	1'940'000.00	5'313'000.00	149'117.70	AEG	3.51%	3.37%
Sonnenblickstrasse 10+12+19-25	Winterthur	ZH	23'508'506.20	9'300'000.00	24'567'000.00	772'868.30	AEG	3.50%	3.15%
Sonnenblickstrasse 15+17	Winterthur	ZH	5'388'395.55	2'540'000.00	5'538'000.00	23'378.00	AEG	2.55%	2.53%
Baarerstrasse 107	Zug	ZG	5'575'898.96	2'213'000.00	5'088'000.00	222'200.00	AEG	4.37%	4.37%
Lüssiweg 16	Zug	ZG	6'653'672.64	2'643'000.00	7'180'000.00	254'038.35	AEG	3.54%	3.54%
Albisstrasse 170	Zürich	ZH	7'153'973.90	2'097'100.00	7'111'000.00	14'663.40	AEG	2.69%	2.47%
Arosastrasse 6+8	Zürich	ZH	12'556'401.90	3'255'000.00	12'728'000.00	120'628.50	AEG	2.36%	1.35%
Burstwiesenstrasse 78	Zürich	ZH	5'773'058.70	1'994'000.00	6'847'000.00	179'709.00	AEG	2.62%	2.62%
Dörflistrasse 115	Zürich	ZH	3'039'378.65	1'330'000.00	2'683'000.00	93'180.00	AEG	3.47%	3.47%
Frohburgstrasse 303	Zürich	ZH	7'414'364.50	1'830'200.00	7'736'000.00	110'042.15	AEG	2.74%	2.02%
Seestrasse 324+324a	Zürich	ZH	5'317'964.05	1'839'300.00	5'591'000.00	126'241.50	AEG	3.68%	3.14%
Stüssistrasse 83	Zürich	ZH	11'788'678.15	5'860'000.00	12'771'000.00	440'698.10	AEG	3.53%	3.45%
Ueberlandstrasse 343+343a	Zürich	ZH	14'898'732.95	5'250'000.00	14'725'000.00	16'992.00	AEG	2.99%	2.97%
Müllerstrasse 57	Zürich-Aussersihl	ZH	6'403'732.95	2'500'000.00	6'967'000.00	121'226.65	AEG	2.09%	1.74%
Zurlindenstrasse 31	Zürich-Wiedikon	ZH	7'773'207.00	2'010'000.00	7'717'000.00	28'491.93	AEG	2.97%	2.83%
Zwischentotal: 54 Objekte			545'980'387.50	274'267'703.00	573'468'000.00	13'749'375.79			

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

Peter Merian-Strasse 47	Basel	BS	8'246'072.50	2'996'760.00	8'407'000.00	61'370.00	AEG	3.64%	3.46%
Sattelgasse 2	Basel	BS	4'995'646.00	2'489'000.00	5'810'000.00	206'425.00	AEG	4.08%	3.55%
«Haus des Sports» Laubeggstrasse 70	Bern	BE	8'014'481.55	23'550'000.00	8'521'000.00	567'485.40	AEG	6.77%	6.66%
Limmatfeldstrasse 20	Dietikon	ZH	9'321'468.66	12'656'000.00	9'601'000.00	22'429.20	AEG	6.71%	5.26%
Stettbachstrasse 6	Dübendorf	ZH	25'903'669.24	29'725'000.00	24'952'000.00	1'057'711.11	AEG	5.10%	4.24%
Gewerbestrasse 16-20	Egg	ZH	15'557'879.10	22'469'000.00	15'506'000.00	1'006'669.05	STWE	6.49%	6.49%
Stationsstrasse 57	Nänikon	ZH	5'476'118.20	6'868'000.00	5'225'000.00	50'382.80	AEG	6.40%	5.79%
Thurgauerstrasse 111	Opfikon	ZH	20'371'897.85	33'695'000.00	21'398'000.00	442'825.02	AEG	7.67%	6.21%
Theodorshofweg 16-20	Rheinfelden	AG	23'338'554.95	18'987'000.00	26'331'000.00	723'798.55	AEG	5.32%	5.32%
Schopfgässchen 8	Riehen	BS	8'308'828.82	4'880'000.00	9'270'000.00	428'539.00	AEG	4.63%	4.62%
Ífangstrasse 9+11 / Industriestrasse 19	Schlieren	ZH	18'003'296.29	39'991'000.00	17'469'000.00	1'833'693.15	AEG/BR	10.50%	10.50%
Grubenstrasse 11	Urtenen- Schönbühl	BE	40'687'352.24	77'000'000.00	40'012'000.00	2'808'444.00	AEG	7.00%	7.02%
Industriestrasse 22	Volketswil	ZH	52'113'434.77	81'746'500.00	46'530'000.00	2'791'995.05	AEG	8.00%	6.00%
Müllerenstrasse 5	Volketswil	ZH	8'680'995.04	5'010'000.00	10'939'000.00	440'243.80	AEG	4.02%	4.02%
Birkenweg 4 / Oberwiesenstrasse 4	Wallisellen	ZH	24'058'451.52	20'410'000.00	23'734'000.00	1'137'459.41	AEG	4.80%	4.79%
Kastellstrasse 10	Wetzikon	ZH	22'006'549.20	21'950'000.00	21'860'000.00	64'000.10	AEG	5.27%	5.27%
Auwiesenstrasse 1	Winterthur	ZH	11'318'212.72	10'200'000.00	11'680'000.00	640'757.85	AEG	5.66%	5.49%
Bernerstrasse Nord 202	Zürich	ZH	9'318'073.64	8'090'000.00	9'396'000.00	218'713.20	AEG	5.04%	4.93%
Hardturmstrasse 120	Zürich	ZH	10'792'435.50	3'494'556.00	10'901'000.00	76'649.93	STWE	3.67%	3.47%
Herostrasse 9	Zürich	ZH	19'410'414.65	28'287'900.00	19'349'000.00	1'073'482.39	AEG	5.67%	5.55%
Zwischentotal: 20 Objekte			345'923'832.44	454'495'716.00	346'891'000.00	15'653'074.01			

GEMISCHTE BAUTEN

Albisstrasse 27	Adliswil	ZH	12'142'948.00	4'999'000.00	12'056'000.00	43'001.05	AEG	2.92%	2.79%
Via alla Moderna 1+3	Bellinzona	TI	7'775'492.95	7'900'000.00	7'622'000.00	290'664.00	AEG	4.86%	3.81%
Hauptstrasse 28+30	Birsfelden	BL	34'198'930.55	25'817'000.00	33'673'000.00	1'355'616.80	AEG	4.65%	4.03%
Route des Acacias 36	Carouge	GE	30'621'505.81	15'636'223.00	35'796'000.00	988'208.89	AEG	2.83%	2.76%

²³ annualisiert

ERLÄUTERUNGEN UND ANDERE ANGABEN

Adresse	Ort	Kanton	Gestehungs- kosten CHF	Versicherungs- wert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF	Eigentums- form	Bruttorendite SOLL ²⁴	Bruttorendite IST ²⁴
Boulevard de la Cluse 20	Genf	GE	13'364'351.00	4'636'000.00	13'231'000.00	336'397.28	AEG	3.17%	2.54%
Rue des Savoises 19	Genf	GE	6'960'721.40	2'675'000.00	7'189'000.00	8'529.00	AEG	3.90%	3.88%
Rue du Locle 28-32	La Chaux- de-Fonds	NE	11'609'554.32	17'531'428.00	10'720'000.00	562'352.20	AEG	6.02%	5.25%
Rue Henry-Grandjean 1	Le Locle	NE	2'597'884.16	9'050'600.00	2'486'000.00	256'902.00	AEG	13.18%	10.33%
Obertorplatz 1+3	Rheinfelden	AG	6'653'397.40	5'935'000.00	7'001'000.00	69'072.54	AEG	4.05%	3.95%
Obergasse 2a	Winterthur	ZH	7'219'075.20	3'880'000.00	7'936'000.00	229'818.20	AEG	2.82%	2.90%
Albisriederstrasse 166	Zürich	ZH	5'324'642.50	2'820'000.00	5'296'000.00	174'479.25	AEG	3.34%	3.29%
Rieterstrasse 49+51	Zürich	ZH	20'443'872.25	6'040'000.00	20'599'000.00	15'815.00	AEG	2.33%	2.30%
Schaffhauserstrasse 440	Zürich	ZH	4'705'830.76	1'770'000.00	5'099'000.00	93'422.30	AEG	2.26%	1.83%
Zwischentotal: 13 Objekte			163'618'206.30	108'690'251.00	168'704'000.00	4'424'278.51			

BAULAND, EINSCHLIESSLICH ABBRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN

Brown Boveri Platz 4	Baden	AG	20'807'079.90	9'729'000.00	20'611'129.90	-	AEG	-	-
Jesuitenweg 28-32	Brig-Glis	VS	4'094'516.35	19'000'000.00	2'021'000.00	-	AEG/BR	-	-
Wermatswilerstrasse 20	Fehraltorf	ZH	5'726'541.56	2'665'000.00	6'093'000.00	54'287.00	AEG	1.07%	0.89%
Älmannsteinstrasse 30-34 / Wehntalerstrasse 8	Höri	ZH	4'607'803.46	11'962'900.00	4'763'000.00	251'410.45	AEG	15.62%	5.28%
Wehntalerstrasse 10	Höri	ZH	1'270'692.85	889'900.00	1'195'000.00	43'337.00	AEG	5.45%	3.63%
«Residenz Feldpausch», Via Bartolomeo Varenna 20	Locarno	TI	17'715'939.08	31'000'000.00	17'975'000.00	-	AEG	-	-
Riva Paradiso 18	Paradiso	TI	17'990'610.83	15'541'125.00	16'552'000.00	-	AEG	-	-
Leuen Waldegg (Bauland)	Uitikon	ZH	66'217'517.95	0.00	63'977'000.00	-	AEG	-	-
Grubenstrasse 26 (Bauland)	Urtenen- Schönbühl	BE	2'869'097.45	5'650'000.00	1'845'000.00	19'440.00	AEG	1.05%	1.05%
Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	Wetzikon	ZH	9'422'372.60	2'681'200.00	8'798'000.00	-	AEG	-	-
Kanzleistrasse 107	Zürich	ZH	8'332'019.47	5'250'000.00	9'184'000.00	47'985.35	AEG	0.44%	0.52%
Seebahnstrasse 141	Zürich	ZH	3'373'096.25	1'805'000.00	4'829'000.00	250.00	AEG	0.01%	0.01%
Soodstrasse 90-96	Zürich	ZH	5'080'831.09	0.00	5'069'000.00	1'418.94	AEG	0.04%	0.04%
Zwischentotal: 13 Objekte			167'508'118.84	106'174'125.00	162'912'129.90	418'128.74			
Total: 100 Objekte			1'223'030'545.08	943'627'795.00	1'251'975'129.90	34'244'857.05			

ZUSAMMENFASSUNG LIEGENSCHAFTSINVENTAR

	Gestehungskosten CHF	%	Versicherungswert CHF	%	Verkehrswert CHF	%	Bruttoertrag CHF	%
Wohnbauten	545'980'387.50	44.64%	274'267'703.00	29.07%	573'468'000.00	45.81%	13'749'375.79	40.15%
davon im Stockwerkeigentum	27'422'227.34		15'750'252.00		28'739'000.00		1'201'175.00	
Kommerziell genutzte Liegenschaften	345'923'832.44	28.28%	454'495'716.00	48.16%	346'891'000.00	27.71%	15'653'074.01	45.71%
davon im Baurecht	18'003'296.29		39'991'000.00		17'469'000.00		1'833'693.15	
davon im Stockwerkeigentum	26'350'314.60		25'963'556.00		26'407'000.00		1'083'318.98	
Gemischte Bauten	163'618'206.30	13.38%	108'690'251.00	11.52%	168'704'000.00	13.48%	4'424'278.51	12.92%
Bauland, einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	167'508'118.84	13.70%	106'174'125.00	11.25%	162'912'129.90	13.00%	418'128.74	1.22%
davon im Baurecht	4'094'516.35		19'000'000.00		2'021'000.00		0.00	
Total	1'223'030'545.08	100.00%	943'627'795.00	100.00%	1'251'975'129.90	100.00%	34'244'857.05	100.00%

²⁴ annualisiert

KÄUFE / VERKÄUFE VON GRUNDSTÜCKEN

Adresse	Ort	Kanton	Nutzung	Eigentums- übertragung	Verkehrswert CHF
KÄUFE					
Müllerstrasse 57	Zürich	ZH	Wohnen	18.01.2019	6'967'000.00
«Tower», Brown Boveri Platz 4	Baden	AG	Wohnen	04.02.2019	20'611'129.90
«Residenz Fred Feldpausch», Via Bartolomeo Varenna 20	Locarno	TI	Wohnen	13.02.2019	17'975'000.00
Baarerstrasse 107	Zug	ZG	Wohnen	07.03.2019	5'088'000.00
Rosentalstrasse 72	Winterthur	ZH	Wohnen	08.03.2019	5'313'000.00
Jesuitenweg 28-32	Brig-Glis	VS	Wohnen	26.03.2019	2'021'000.00
Rue de la Prulay 39+45	Meyrin	GE	Wohnen	26.03.2019	33'566'000.00
Soodstrasse 90+96	Zürich	ZH	Wohnen	29.03.2019 / 02.04.2019	5'069'000.00
General Guisan-Strasse 31	Aarau	AG	Wohnen	03.04.2019	26'430'000.00
Rue des Eaux-Vives 110-112	Genf	GE	Wohnen	04.04.2019	25'635'000.00
Seestrasse 324+324a	Zürich	ZH	Wohnen	12.04.2019	5'591'000.00
Arosastrasse 6+8	Zürich	ZH	Wohnen	18.04.2019	12'728'000.00
Frohburgstrasse 303	Zürich	ZH	Wohnen	18.04.2019	7'736'000.00
Rosenbergweg 4+6	Luzern	LU	Wohnen	14.05.2019	7'594'000.00
Theodorshofweg 16-20	Rheinfelden	AG	Kommerz	25.06.2019	26'331'000.00
Schürbungertweg 8	Kloten	ZH	Wohnen	28.06.2019	3'669'000.00
Bernerstrasse Nord 202	Zürich	ZH	Kommerz	11.07.2019	9'396'000.00
Sagenmattstrasse 20+20a	Luzern	LU	Wohnen	05.08.2019	8'583'000.00
Thurgauerstrasse 111	Opfikon	ZH	Kommerz	26.08.2019	21'398'000.00
Lörracherstr. 68, Friedhofweg 1-3	Riehen	BS	Wohnen	02.09.2019	16'464'000.00
Grünauring 19	Luzern	LU	Wohnen	13.09.2019	5'129'000.00
Obertorplatz 1+3	Rheinfelden	AG	Gemischt	01.10.2019	7'001'000.00
Peter Merian-Strasse 47	Basel	BS	Kommerz	15.10.2019	8'407'000.00
Hardturmstrasse 120	Zürich	ZH	Kommerz	18.10.2019	10'901'000.00
Sonnenblickstrasse 15+17	Winterthur	ZH	Wohnen	31.10.2019	5'538'000.00
Stationsstrasse 57	Nänikon	ZH	Kommerz	01.11.2019	5'225'000.00
Seidengasse 50	Meilen	ZH	Wohnen	01.11.2019	11'930'000.00
Chileweg 2+4+6	Birmenstorf	AG	Wohnen	05.11.2019	8'898'000.00
Zurlindenstrasse 31	Zürich-Wiedikon	ZH	Wohnen	14.11.2019	7'717'000.00
Albisstrasse 27	Adliswil	ZH	Gemischt	15.11.2019	12'056'000.00
Kappelstrasse 3, 5	Neuenhof	AG	Wohnen	15.11.2019	6'956'000.00
Dornacherstrasse 117+119	Basel	BS	Wohnen	27.11.2019	14'173'000.00
Albisstrasse 170	Zürich	ZH	Wohnen	01.12.2019	7'111'000.00
Lindengarten 7	Dagmersellen	LU	Wohnen	01.12.2019	8'050'000.00
Schöneeggstrasse 149+151	Dietikon	ZH	Wohnen	04.12.2019	6'241'000.00

Adresse	Ort	Kanton	Nutzung	Eigentumsübertragung	Verkehrswert CHF
Kastellstrasse 10	Wetzikon	ZH	Kommerz	11.12.2019	21'860'000.00
Limmatfeldstrasse 20	Dietikon	ZH	Kommerz	15.12.2019	9'601'000.00
Ueberlandstrasse 343+343a	Zürich	ZH	Wohnen	17.12.2019	14'725'000.00
Rieterstrasse 49+51	Zürich	ZH	Gemischt	19.12.2019	20'599'000.00
Rue des Savoises 19	Genf	GE	Gemischt	19.12.2019	7'189'000.00
Meierwiesenstrasse 54+56	Buchs	ZH	Wohnen	23.12.2019	8'489'000.00
In den Ziegelhöfen 149	Basel	BS	Wohnen	30.12.2019	4'513'000.00
Total: 42 Objekte					480'474'129.90

VERKÄUFE

Keine

Total **0.00**

MIETZINSEINNAHMEN PRO MIETER GRÖSSER ALS 5%

Mieter **Nettojahresmiete in %**

Keine

VERTRAGLICHE ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN NACH DEM BILANZSTICHTAG (PER 31.12.2019)

Art der Verpflichtung	Nutzung	Eigentumsübertragung / Tagebucheintrag	Voraussichtliches Investitionsvolumen CHF
ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN FÜR GRUNDSTÜCKKÄUFE			
Zürich (ZH), Albisstrasse 9	Gemischt	07.02.2020	10'100'000.00
Wädenswil (ZH), Zürich Parkside	Kommerz	01.04.2020	34'300'000.00
Wettingen (AG), Landstrasse 154 + 156	Wohnen	01.05.2020	6'207'000.00
Total Zahlungsverpflichtungen Grundstückkäufe			50'607'000.00
ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN FÜR BAUAUFTRÄGE UND INVESTITIONEN IN LIEGENSCHAFTEN			
Gesamtbetrag	---	---	44'355'325.85
ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN AUS MIETVERTRÄGEN			
Gesamtbetrag	---	---	750'000.00
Total Zahlungsverpflichtungen nach 31.12.2019			95'712'325.85

GEWÄHRTE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE DARLEHEN

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	CHF
ZURÜCKGEFÜHRTE HYPOTHEKEN				
Finanzierung Bauprojekt Aarburg	Grundpfand	17.07.2018-26.08.2019	4.00%	3'680'000.00
Total zurückgeführte Hypotheken				3'680'000.00
GEWÄHRTE HYPOTHEKEN				
Keine				0.00
Total gewährte Hypotheken				0.00

ANTEILE AN ANDEREN IMMOBILIENFONDS / IMMOBILIENINVESTMENT-GESELLSCHAFTEN / -ZERTIFIKATE

Keine

BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

Die Abschlüsse der Beteiligungen sind vollkonsolidiert.

Firma (inkl. UID), Adresse	Sitzkanton	Aktien-/Stammkapital	Höhe der Beteiligung (Stimmen / Kapital)
Cojest SA ²⁵ (CHE-101.006.448) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	GE	CHF 100'000	100% / 100%
ESDEF SA (CHE-105.911.211) c/o Fiduciaire Verifid SA Rue du Rhône 100, 1204 Genf	GE	CHF 50'000	100% / 100%
Patrimonial Suisse SA (CHE-114.090.228) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	GE	CHF 100'000	100% / 100%
Relevisionen SA (CHE-109.880.578) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	GE	CHF 100'000	100% / 100%
Rockgest SA ²⁵ (CHE-102.691.875) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	GE	CHF 50'000	100% / 100%
ROVA Beteiligungs- und Immobilien AG in Liquidation (CHE-116.192.383) Schochenmühlestrasse 4, 6340 Baar	ZG	CHF 100'000	100% / 100%
Schopfgässchen Immobilien AG (CHE-102.998.629) Schopfgässchen 8, 4125 Riehen	BS	CHF 50'000	100% / 100%
SP Swispluss SA ²⁵ (CHE-112.256.676) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	GE	CHF 100'000	100% / 100%

²⁵ indirekt gehalten über die Holdinggesellschaft Patrimonial Suisse SA

**VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH
SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN**

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	CHF
ZURÜCKGEFÜHRTE HYPOTHEKEN				
Finanzierung Käufe	Grundpfand	29.12.2018-28.06.2019	0.10%	40'232'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	21.01.2019-28.06.2019	0.10%	6'265'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	01.02.2019-28.06.2019	0.10%	4'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	12.02.2019-28.06.2019	0.10%	9'900'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	13.02.2019-28.06.2019	0.10%	3'100'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	21.02.2019-28.06.2019	0.10%	19'594'999.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	07.03.2019-28.06.2019	0.10%	2'559'003.85
Finanzierung Käufe	Grundpfand	11.03.2019-28.06.2019	0.10%	4'768'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	18.03.2019-28.06.2019	0.10%	1'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	18.03.2019-28.06.2019	0.10%	24'345'275.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	29.03.2019-28.06.2019	0.10%	1'350'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	01.04.2019-28.06.2019	0.10%	1'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	02.04.2019-28.06.2019	0.10%	2'250'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	15.04.2019-28.06.2019	0.10%	5'250'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	02.05.2019-28.06.2019	0.10%	25'875'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	09.05.2019-28.06.2019	0.10%	22'733'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	26.03.2019-28.06.2019	0.17%	400'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	26.03.2019-28.06.2019	0.25%	25'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	18.04.2019-28.06.2019	0.17%	19'500'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	26.04.2019-28.06.2019	0.17%	27'400'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	30.06.2019-30.09.2019	0.77%	112'500.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	01.01.2019-30.09.2019	1.59%	100'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	28.06.2019-30.09.2019	0.17%	3'200'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	02.07.2019-30.09.2019	0.10%	22'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	11.07.2019-30.09.2019	0.10%	7'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	15.08.2019-30.09.2019	0.10%	15'200'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	30.09.2019-29.11.2019	-0.01%	47'400'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	04.10.2019-29.11.2019	-0.01%	6'560'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	04.10.2019-29.11.2019	0.00%	3'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	01.11.2019-15.11.2019	-0.01%	17'260'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	28.06.2019-20.12.2019	0.10%	69'200'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	24.07.2019-20.12.2019	0.10%	2'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	05.08.2019-20.12.2019	0.10%	7'260'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	06.08.2019-20.12.2019	0.10%	300'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	26.08.2019-20.12.2019	0.10%	20'100'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	30.09.2019-20.12.2019	0.10%	5'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	25.11.2019-20.12.2019	0.10%	8'000'000.00

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	CHF
Finanzierung Käufe	Grundpfand	26.11.2019-20.12.2019	0.10%	14'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	04.12.2019-20.12.2019	0.10%	6'200'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	13.12.2019-20.12.2019	0.10%	9'200'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	16.12.2019-20.12.2019	0.10%	1'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	29.11.2019-27.12.2019	-0.01%	56'960'000.00
Total zurückgeführte Hypotheken				567'574'777.85

KURZFRISTIGE HYPOTHEKEN

Finanzierung Käufe	Grundpfand	18.12.2019-20.03.2020	0.10%	14'720'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	20.12.2019-20.03.2020	0.10%	34'402'020.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	20.12.2019-20.03.2020	0.10%	45'508'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	23.12.2019-20.03.2020	0.10%	695'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	27.12.2019-27.03.2020	0.10%	6'960'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	14.11.2019-31.03.2020	0.00%	20'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	19.12.2019-31.03.2020	0.10%	6'500'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	30.12.2019-31.03.2020	0.10%	4'200'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	02.12.2019-02.04.2020	0.01%	7'800'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	02.12.2019-02.04.2020	0.01%	5'800'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	02.12.2019-02.04.2020	0.01%	21'724'000.00
Total kurzfristige Hypotheken				168'309'020.00

LANGFRISTIGE HYPOTHEKEN (1-10 JAHRE)

Übernahme bei Kauf	Grundpfand	23.12.2019-29.01.2021	0.89%	7'255'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.01.2018-02.10.2021	1.40%	1'760'000.00
Übernahme bei Erwerb Beteiligung	Grundpfand	01.01.2019-30.09.2021	1.95%	100'000.00
Übernahme bei Erwerb Beteiligung	Grundpfand	01.01.2019-01.11.2021	2.25%	1'490'000.00
Übernahme bei Erwerb Beteiligung	Grundpfand	01.01.2019-01.11.2021	2.25%	690'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	14.11.2019-31.01.2022	1.05%	2'892'000.00
Übernahme bei Erwerb Beteiligung	Grundpfand	01.01.2019-30.09.2023	2.20%	325'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	02.12.2019-16.04.2027	0.93%	1'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80%	970'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80%	1'250'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80%	1'700'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80%	2'400'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80%	3'530'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80%	4'750'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80%	5'650'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80%	5'800'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80%	8'400'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80%	15'550'000.00
Total langfristige Hypotheken				65'512'000.00

Total Hypotheken				233'821'020.00
-------------------------	--	--	--	-----------------------

EFFEKTIVE VERGÜTUNGSSÄTZE

VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN ZULASTEN DER ANLEGER

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

VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN ZULASTEN DES AKARA DIVERSITY PK

Vergütung	Maximal-sätze	Effektive Sätze	Basis
Vergütungen an Fondsleitung			
Verwaltungskommission (Management Fee)	1.00%	0.35%	Gesamtfondsvermögen
Bau- und Renovationshonorar	3.00%	2.80%	Baukosten
An-/Verkaufsentschädigung	2.00%	1.00%	Kauf- /Verkaufspreis
Vergütungen an Dritte			
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05%	0.038%	Nettoinventarwert der Anteile
Ausschüttungskommission Depotbank	0.50%	0.25%	Bruttobetrag der Ausschüttung
Vergütung an Liegenschafts-ver-waltungen	5.00%	3.75%	Bruttomietzinseinnahmen

EMISSIONEN UND ANTEILSBESTAND

Der Akara Diversity PK wurde am 25. Oktober 2016 lanciert. Im Rahmen der Erstemission wurden 120'000 Anteile ausgegeben. Nach fünf Kapitalerhöhungen belaufen sich die per Bilanzstichtag im Umlauf befindlichen Anteile auf 903'210 Anteile, verteilt auf insgesamt 99 Anleger. Der Nettoinventarwert pro Anteil liegt am Bilanzstichtag bei CHF 1'090.47. Es wurden im Berichtszeitraum keine Anteile zurückgenommen und zum Bilanzstichtag liegen keine Kündigungen von Anteilen vor.

Im ersten Halbjahr 2019 fand die vierte Kapitalerhöhung statt, wodurch dem Akara Diversity PK CHF 167.62 Mio. an neuen Eigenmitteln zuflossen. Alle auszugebenden 157'080 Anteile wurden vollumfänglich gezeichnet. Es wurde ein Bezugsverhältnis von 4:1 beschlossen. Die Zeichnungsfrist lief vom 29. April 2019 bis zum 7. Juni 2019 mit Liberierung der Anteile am 28. Juni 2019.

Im zweiten Halbjahr 2019 fand die fünfte Kapitalerhöhung statt, wodurch dem Akara Diversity PK CHF 128.85 Mio. an neuen Eigenmitteln zuflossen. Alle auszugebenden 117'810 Anteile wurden vollumfänglich gezeichnet. Es wurde ein Bezugsverhältnis von 20:3 beschlossen. Die Zeichnungsfrist lief vom 28. Oktober 2019 bis zum 29. November 2019 mit Liberierung der Anteile am 20. Dezember 2019.

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

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

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

Der Wert von kurzfristigen, festverzinslichen Effekten, welche 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 plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

Die Bewertungen der Liegenschaften für den Immobilienfonds erfolgen nach der Discounted-Cash-flow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in der Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Unbebaute Grundstücke und angefangene Bauten werden mit dem Verkehrswert berechnet. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten bewertet werden, auf den 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. Er wird mathematisch auf CHF 0.01 gerundet.

SONSTIGE INFORMATIONEN AN DIE ANLEGER

ANGABEN ÜBER ANGELEGENHEITEN VON BES. WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

ÄNDERUNGEN FONDSVERTRAG

Der Fondsvertrag des Akara Diversity PK ist per 27. August 2018 in Kraft getreten und auf www.swissfunddata.ch publiziert. Der geltende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 15. März 2017. Die Fondsleitung und die Depotbank reichten am 22. Juni 2018 bei der FINMA ein Gesuch um Änderung des Fondsvertrags ein. Die Änderung betraf §12 Ziff. 8 des Fondsvertrags und wurde am 19. Juni 2018 auf www.swissfunddata.ch publiziert. Das Änderungs-gesuch wurde von der FINMA am 24. August 2018 bewilligt.

Der Anhang des Fondsvertrags wurde letztmals per 21. Februar 2020 geändert und auf www.swissfunddata.ch publiziert.

RECHTSSTREITIGKEITEN

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig und / oder angedroht.

FRAGEN DER GESETZESAUSLEGUNG

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

WECHSEL FONDSLEITUNG UND DEPOTBANK

In der Berichtsperiode kam es zu keinen Wechseln der Fondsleitung und der Depotbank.

ÄNDERUNG DER GESCHÄFTSFÜHRENDE PERSONEN DER FONDSLEITUNG

In der Berichtsperiode kam es zu keinen Wechseln bei den geschäftsführenden Personen der Fondsleitung und der Depotbank.

SONSTIGES / EREIGNISSE NACH BILANZSTICHTAG

Betreffend die Berichtsperiode sind keine sonstigen wesentlichen Ereignisse bekannt.

COVID-19-Pandemie

Am 31. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) die Ausbreitung von COVID-19 (sog. «Coronavirus») als internationale Gesundheitsnotlage bezeichnet. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der Akara Funds AG verfolgen die Ereignisse und treffen bei Bedarf die notwendigen Massnahmen. Im Zeitpunkt der Genehmigung dieser Jahresrechnung können die finanziellen Folgen der direkten und indirekten Auswirkungen dieser Pandemie noch nicht zuverlässig beurteilt werden. Insbesondere ist es aktuell nicht möglich, Dauer und Schwere einer mittlerweile erwarteten Rezession sowie deren Auswirkungen auf den Akara Diversity PK zuverlässig abzuschätzen. Auch Umfang und Wirkung allfälliger Entlastungsmassnahmen durch öffentliche Hand und Banken können nicht abgeschätzt werden.

INFORMATIONEN ÜBER GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Die Fondsleitung bestätigt, dass während der Berichtsperiode keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende bzw. von Nahestehenden stattgefunden hat (Art. 63 Abs. 2 KAG und Art. 32, 32a und 91a KKV resp. Ziff. 18 der Richtlinien für die Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA (SFAMA-Richtlinien für Immobilienfonds) vom 2. April 2008, Stand 13. September 2016).

Bei der Akara Services AG, Baar, welche die Fondsleitung mit der technischen Bewirtschaftung von Liegenschaften aus dem Portfolio des Akara Diversity PK beauftragt hat, handelt es sich um eine nahestehende Person im Sinne von Art. 91a KKV.

EINHALTUNG DER ANLAGE- BESCHRÄNKUNGEN

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

BERICHT DES BEWERTERS



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

AKARA Swiss Diversity Property Fund PK
c/o AKARA Funds AG
Grabenstrasse 1c
6340 Baar

30. März 2020

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2019

Auftrag

Im Auftrag der AKARA Funds AG hat das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG („PwC“) sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Entwicklungsliegenschaften, angefangene Bauten und Bauland, die sich per Bewertungsstichtag 31.12.2019¹ im Eigentum der Auftraggeberin bzw. im Vermögen des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK befanden, zum Zweck der Rechnungslegung bewertet.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) sind die Marktwerte von Schweizer Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

In Übereinstimmung mit den Marktwertdefinitionen der International Valuation Standards (IVSC), Swiss Valuation Standards (SVS), und den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) wird der Marktwert definiert als „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 des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK erfolgt auf Basis von überwiegend auf dem Markt beobachtbaren Input-Parametern, sowie teils beobachtbaren jedoch angepassten Input-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 werden 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 nach Akquisition oder Umbau besichtigt. Im Rahmen der Jahresendbewertung 2019 wurden 15 Liegenschaften besichtigt.

¹ Bei kürzlich bewerteten Anlageliegenschaften (nach 01.07.2019) und unveränderter Datengrundlage wurden keine Updates durchgeführt.

PricewaterhouseCoopers AG mit Standorten in Aarau, Basel, Bern, Chur, Genf, Lausanne, Lugano, Luzern, Neuenburg, Sitten, St. Gallen, Thun, Winterthur, Zug und Zürich bietet Wirtschaftsprüfung, Steuer-, Rechts- und Wirtschaftsberatung an. PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften, das in rund 150 Ländern weltweit vertreten ist.



Bewertungsmethode und Bewertungstechnik

Es wird jeweils ein nominaler Basiszinssatz verwendet. Grundlage für die Ermittlung des nominalen Basiszinssatzes ist die langfristige Prognose der Rendite für 10-jährige Bundesanleihen inkl. einem Zuschlag für die allgemeine Illiquidität von Immobilienanlagen. Die langfristige Inflationsannahme wurde auf Basis der historischen Daten und der Inflationsprognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) bei 1.00% angenommen. Für die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes wird das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf abgezogen. Die einzelnen Liegenschaftswerte werden grundsätzlich nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode) ermittelt.

Bei der DCF-Methode werden im ersten Schritt die jährlich erwarteten nominalen Netto-Zahlungsströme über einen Betrachtungshorizont von 10 Jahren prognostiziert (Soll-Miete abzüglich Kosten für nicht realisierte Mieten, Betrieb, Unterhalt, Instandsetzungen, etc.). Für diese Prognosejahre werden einzelne Cash Flows dargestellt. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit Jahr) dargestellt. In einem zweiten Schritt werden diese sog. Free Cash Flows, sprich die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Der nominale Diskontierungszinssatz reflektiert hierbei die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

Die Bewertungen stimmen mit den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFA-MA) überein. Des Weiteren hat PwC branchenübliche Bewertungsstandards berücksichtigt.

Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Jahresabschluss 100 Objekte im Portfolio des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK. Im Berichtszeitraum vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 erfolgten keine Devestitionen. PwC hat alle Objekte unabhängig bewertet. Entwicklungsliegenschaften, angefangene Bauten und Bauland wurden zu Verkehrswerten bewertet.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK liegt der durchschnittliche, reale, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz bei 3.07%. Der gewichtete Kapitalisierungssatz per 31.12.2019 liegt bei 3.14%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen ergibt sich ein totaler Marktwert des Portfolios des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK per 31. Dezember 2019 von CHF 1'251'975'000.

Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck der Festlegung der Bilanzwerte im Rahmen des Jahresabschlusses 2019. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

Marie Seiler MRICS, CFA
Partner

Marco Böhi MRICS
Director

BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT



Tel. +41 44 444 35 34
Fax +41 44 444 35 35
www.bdo.ch
tobias.schuele@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

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

zur Jahresrechnung des

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagenfonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft (Jahresbericht Seiten 3-4 und 37-55).

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

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

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Anhang.

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

Zürich, 21. April 2020

BDO AG

A blue ink signature of Tobias Schüle on a white background with a fine grid pattern. A small red circular stamp is visible in the top right corner of the signature area.

Tobias Schüle

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

A blue ink signature of Dominik Seiler on a white background with a fine grid pattern. A small red circular stamp is visible in the top right corner of the signature area.

Dominik Seiler

Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen

Auszug aus dem Jahresbericht bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 KAG (Seiten 3-4 und 37-55)

AKARA

FUNDS

AKARA FUNDS AG

Grabenstrasse 1c 6340 Baar Switzerland +41 41 500 75 75 info@akara.ch www.akara.ch