



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Jahresbericht per 31.12.2024

Akara Swiss Diversity
Property Fund PK

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

Disclaimer

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

Inhalt

04	Editorial
06	Wichtiges in Kürze
07	Fondsinformationen & Organisation
10	Tätigkeitsbericht
15	Portfoliostruktur
20	Nachhaltigkeit
30	Geschäftsgang
34	Abschlusszahlen
39	Anhang
40	Inventar
54	Bescheinigungen

Editorial

Geschätzte Investorinnen und Investoren,

Seit seiner Lancierung im Jahr 2016 hat sich der Akara Swiss Diversity Property Fund PK («Akara Fund») als einer der führenden Immobilienfonds für steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen in der Schweiz etabliert. Dank einer geschärften Anlagestrategie und dem aktiven Buy-and-Manage-Ansatz konnte der Fonds auch im Jahr 2024 einen erfolgreichen Geschäftsgang verzeichnen. Neben Mietzinssteigerungen im Bestand und erfolgreichen Erstvermietungen aus der Projektpipeline trugen tiefere Leerstände, eine verbesserte Portfolioeffizienz sowie gezielte Zukäufe zur Steigerung der Erträge bei. Wir präsentieren stolz eine Anlagerendite von 4.46%, was einer Outperformance gegenüber dem KGAST Immo-Index Gemischt von 0.85% entspricht. Als Chief Investment Officer freue ich mich, seit dem 1. Januar 2025 diese positive Entwicklung weiter voranzutreiben und den Akara Fund langfristig als führenden Immobilienfonds für Schweizer Vorsorgeeinrichtungen zu positionieren.



Das Jahr 2024 war geprägt von robusten Marktaktivitäten und einem sich aufhellenden wirtschaftlichen Umfeld, insbesondere mit Blick auf die Zinspolitik der Schweizerischen Nationalbank. Von diesen Entwicklungen konnte der Fonds in vielerlei Hinsicht profitieren: Die fertiggestellten Neubauprojekte erfreuten sich dank bedarfsgerechter Planung grosser Beliebtheit. Der tiefe Leerstand von 2.52% bei unseren Bestandsliegenschaften unterstreicht zudem, dass wir die richtigen Nutzungen an den richtigen Standorten anbieten. Zudem wurde der Fokus auf ESG-konforme Investitionen mit Massnahmen wie Green Leases, nachhaltigen Baumaterialien und energieeffizienten Bauweisen konsequent ausgebaut. Parallel dazu wurde die Transaktionstätigkeit aktiv vorangetrieben: Es wurden gezielt kleinteilige Liegenschaften veräussert, die aufgrund des relativ kleinen Volumens überproportional hohe Managementressourcen banden – insbesondere wenn es darum ging, bestehende Renditepotenziale dieser Liegenschaften zu erschliessen. Diese Verkäufe ermöglichten es uns, den Fokus auf effizientere und strategiekonforme Entwicklungsprojekte zu legen. So konnten wir Projekte mit insgesamt über 315 Neubauwohnungen zukaufen, die signifikant zur weiteren Wert- wie auch Renditesteigerung des Portfolios beitragen.

Die wirtschaftlichen Prognosen für 2025 versprechen eine stabile Grundlage für den Schweizer Immobilienmarkt. Der Akara Fund wird auf dieser Basis weiterhin am Transaktionsmarkt tätig sein, um die Portfolioeffizienz künftig zu stärken. Durch unsere Zugehörigkeit zur Swiss Prime Site Solutions profitieren wir dabei von umfassender Entwicklungs-, Bau-, Finanz- wie auch ESG-Kompetenz, die es uns ermöglicht, sowohl operativ als auch strategisch auf höchstem Niveau zu agieren. Mit den bestehenden Potenzialen in unserem exzellent diversifizierten Portfolio und unserer Entwicklungspipeline von rund CHF 600 Mio., die nachhaltige Neubauten und Nachverdichtungsprojekte umfasst, sind wir hervorragend positioniert, um auch im kommenden Jahr eine attraktive Rendite und eine stabile Ausschüttung für unsere Anleger und ihre Destinatäre zu erzielen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Jockers', with a long horizontal stroke extending to the right.

Christoph D. Jockers
Chief Investment Officer (Akara Fund)



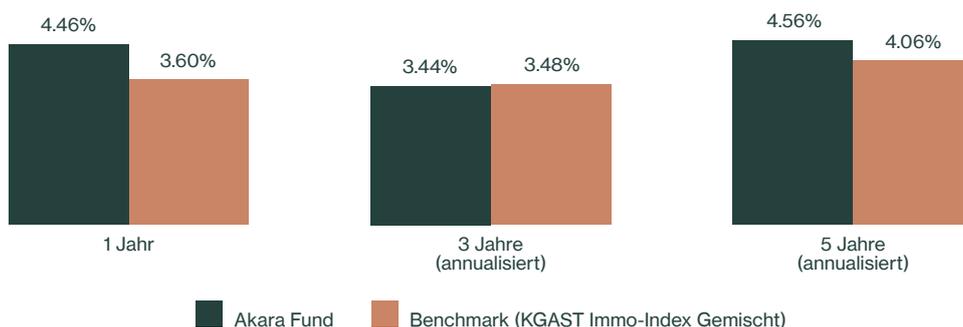
Foto: Soodstrasse 90, Zürich

Wichtiges in Kürze

		01.01.2024– 31.12.2024	01.01.2023– 31.12.2023
Eckdaten			
Ausgabe neuer Fondsanteile	Anzahl	74 705	111 091
Anteile im Umlauf	Anzahl	1 789 991	1 715 286
Inventarwert pro Anteil	CHF	1 152.73	1 138.03
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	1 098.00	1 115.27
Durchschnittlicher Diskontierungs-/ Kapitalisierungssatz	%	2.65/2.72	2.65/2.72
Vermögensrechnung			
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2 967 802 000	2 693 114 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	2 997 356 954	2 746 569 390
Fremdfinanzierungsquote	%	28.45	25.92
Fremdkapitalquote	%	31.16	28.93
Verzinsung des Fremdkapitals	%	1.34	1.74
Restlaufzeit des Fremdkapitals	Jahre	2.86	3.23
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	2 063 376 356	1 952 054 456
Erfolgsrechnung			
Nettoertrag	CHF	60 020 498	53 500 181
Mietzinseinnahmen	CHF	92 002 578	80 743 340
Mietausfallrate	%	2.74	3.45
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	4.49	4.11
Rendite und Performance			
Ausschüttung pro Anteil	CHF	35.00	34.50
Ausschüttungsrendite	%	3.04	3.03
Ausschüttungsquote*	%	104.38	110.61
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.33	2.56
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	3.45	2.20
Anlagerendite	%	4.46	2.63
davon Cashflowrendite	%	3.04	2.81
davon Wertänderungsrendite	%	1.42	-0.18
Bruttorendite [SOLL] der fertigen Bauten	%	3.81	3.68
Nettorendite der fertigen Bauten	%	3.03	2.96
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	76.82	76.44
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER_{REF} GAV)	%	0.52	0.53
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER_{REF} NAV)	%	0.74	0.74

* Die Ausschüttung entspricht rund 91% des realisierten Erfolgs im Berichtsjahr 2024, welcher sich aus dem Nettoertrag sowie aus realisierten Kapitalgewinnen aus Liegenschaftsverkäufen zusammensetzt.

Anlagerendite vs. Benchmark



Fondsinformationen und Organisation

Eckdaten

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

Verwaltungsrat



Jürg Sommer
Verwaltungsratspräsident



Philippe Keller
Verwaltungsratsmitglied



Marcel Kucher
Verwaltungsratsmitglied

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

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

Geschäftsleitung

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

- Anastasius Tschopp, von Sursee, in Hünenberg (ZG), CEO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug, sowie Mitglied der Gruppenleitung der Swiss Prime Site-Gruppe, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug, Fundamenta Consulting AG, Zug, als auch Mitglied des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München)
- Philippe Brändle, von Mosnang, in Zürich, CFO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug) bis zum 31. März 2024
- Bernhard Rychen, von Wilderswil, in Zug, CFO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug) ab 1. April 2024
- Jerome Pluznik, von Gänsbrunnen (SO), in Zürich, Head Legal & Compliance (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)
- Reto Felder, von Flühli, in Dottikon (AG), COO Investment Management (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)
- Ricardo Ferreira, von Unterägeri, in Unterägeri (ZG), COO Mandates ab 1. Oktober 2024
- Deniz Gian Orga, von Solothurn, in Uitikon Waldegg (ZH), COO & CIO Swiss Prime Anlagestiftung ab 1. Juli 2024 (gleichzeitig Geschäftsführer Luise Verwaltung GmbH in Deutschland – Teil der Anlagegruppe SPA Living+ Europe)

Operative Umsetzung



Anastasius Tschopp
CIO Akara Fund
(bis 31.12.2024)



Christoph D. Jockers
CIO Akara Fund
(ab 01.01.2025)



Bernhard Rychen
CFO



Jerome Pluznik
Head Legal & Compliance



Rubina Insam
Head Acquisitions & Sales
(Akara Fund)



Jacqueline Barth
Head Asset Management
(Akara Fund)



Regina Hardziewski
Head Sustainability

Informationen über Dritte

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

Delegation von Teilaufgaben

Buchhaltung der Fondsleitung	Swiss Prime Site Management AG, Zug
Buchhaltung des Fonds, Berechnung Nettoinventarwert und Steuern	Swiss Prime Site Management AG, Zug
Kaufmännische Immobilienbewirtschaftung, Überwachung technische Bewirtschaftung, zentrale Bewirtschaftungssoftware	Huwiler Services AG, Ostermundigen
Technische Immobilienbewirtschaftung	Swiss Prime Site Solutions AG, Zug resp. fallweise Delegation an folgende Unternehmen: Adimmo AG, Basel; Apleona Schweiz AG, Wallisellen; Bernard Nicod SA, Lausanne; Eyer Immobilien GmbH, Brig-Glis; Gestione Immobiliare per Istituzionali SA, Lugano; Immobilien House Gossweiler, Mellingen; Privera AG, Bern; Sproll & Ramseyer AG, St. Gallen; Varias Immobilien GmbH, Winterthur
Human Resources, Interne Revision	Swiss Prime Site Management AG, Zug
IT und Infrastruktur	Swiss Prime Site Management AG, Zug
Infrastruktur für CRM	Bis 30.05.2024: Salesforce, SFDC Ireland Ltd., Dublin Ab 01.05.2024: Swiss Prime Site Management AG, Zug mit Software MS Dynamics 365

Tätigkeitsbericht der Fondsleitung

Wir freuen uns, Ihnen den Jahresbericht 2024 zum achten Geschäftsjahr des Akara Fund vorzustellen. Wir danken Ihnen für das Vertrauen in uns als Fondsleitung, um gemeinsam aus Vorsorgegeldern eine nachhaltige Rendite zu erwirtschaften. Wir blicken auf ein erfolgreiches Jahr 2024 zurück:

Highlights 2024

- **Outperformance KGAST Immo-Index Gemischt um 0.85% im Jahr 2024**
- **Steigerung der Cashflow-Rendite auf 3.04%**
- **Starke Wertänderungsrendite von 1.42%**
- **Steigerung des Mietzinsetrags (Like-for-Like) um CHF 2.3 Mio. (+3.2%)**
- **Steigerung des WAULT von 4.11 Jahre auf 4.49 Jahre**
- **Senkung der Mietausfallrate von 3.45% auf 2.74%**
- **Senkung des durchschnittlichen Fremdkapitalzinssatzes von 1.74% auf 1.34%**

Allgemeines

Der Akara Fund schliesst das Geschäftsjahr 2024 mit einer Anlagerendite von 4.46% ab. Die Anlagerendite setzt sich aus einer stabilen Cashflow-Rendite in Höhe von 3.04% und einer Wertänderungsrendite von 1.42% zusammen. Die resiliente Anlagerendite liegt damit seit Lancierung 7.59 Prozentpunkte über dem KGAST Immo-Index Gemischt.

Die attraktive und steuerbefreite Ausschüttungsrendite beläuft sich auf 3.04% und liegt somit im Zielrahmen der Vorjahre. Mit Zahlungsdatum 25. April 2025 schüttet der Fonds CHF 35.00 pro Anteil an die Anleger aus. Die Ausschüttung entspricht rund 91% des realisierten Erfolgs im Berichtsjahr 2024, welcher sich aus dem Nettoertrag sowie aus realisierten Kapitalgewinnen aus Liegenschaftsverkäufen zusammensetzt. Details dazu zeigen wir in der Erfolgsrechnung auf S. 36–37.

Im Berichtszeitraum wurden die 12. und 13. Kapitalemissionen des Akara Fund durchgeführt. Gesamt konnte so Eigenkapital in Höhe von rund CHF 85 Mio. aufgenommen und für die Anbindung weiterer Liegenschaften und Finanzierung unserer Entwicklungsprojekte eingesetzt werden.

Portfolio Management

Das Portfolio wurde im Berichtsjahr 2024 durch aktives Management sowie dank fertiggestellter Neubauprojekte, selektierter Zukäufe und strategischen Verkäufen weiter gestärkt, wodurch die Nettorendite weiter verbessert werden konnte. Es umfasst per 31.12.2024 total 160 Liegenschaften, wovon 10 Entwicklungsprojekte sind. Der Verkehrswert des Immobilienportfolios erhöhte sich um 10% auf CHF 2.97 Mrd. Insbesondere dank erfolgreichen Neuvermietungen und Zukäufen, jedoch auch dank Wiedervermietungen sowie Mietzinsanpassungen aufgrund von Index- und Referenzzinssatz-Erhöhungen konnten die Mietzinseinnahmen auf CHF 92.0 Mio. und damit um 14% erhöht werden. Das Like-for-Like-Wachstum beläuft sich auf erfreuliche 3.2%.

Neben Erstvermietungen bei unseren Wohnentwicklungsprojekten, auf die wir im Abschnitt «Development & Construction» vertiefter eingehen, sind wir stolz auf das positive Momentum bei den Bestandsliegenschaften: Dank aktivem Mietermanagement und attraktiver Nutzungskonzepte konnten wir insbesondere bei den Kommerzliegenschaften Erfolge erzielen: So konnten wir für rund 27 000 m² kommerzielle Flächen mit bestehenden Mietern eine Vertragsverlängerung oder mit neuen Mietern einen Vertrag abschliessen. Diese Mieterwechsel und Neuvermietungen waren auch hauptverantwortlich für den Anstieg der Leerstandsquote: Diese liegt per 31.12.2024 bei 2.52% und hat sich somit erstmals seit drei Jahren ausgeweitet. Dabei liegen wir mit diesem Resultat nach wie vor unter der strategischen Zielmarke von 3%.

Schliesslich waren wir auch mit Blick auf unsere Entwicklungspipeline erfolgreich unterwegs. Für das geplante Neubauprojekt an der Winterthurerstrasse in Zürich, welches ab 2028 bezugsbereit sein wird, durften wir den Grossverteiler Coop als Mieter (Mietvertragsdauer: 20 Jahre) gewinnen. Neben Coop konnten wir für das 2024 akquirierte Neubauprojekt in Plan-les-Ouates zudem Tertianum gewinnen; sie werden dort ab 2027 eine Altersresidenz betreiben. Die beiden Mietverträge haben eine feste Laufzeit von 10 (Coop) respektive 20 (Tertianum) Jahren.

Neu zu unseren Mietern zählen dürfen wir neben Tertianum weitere renommierte Unternehmen wie beispielsweise Helsana, VZ Vermögenszentrum und Place B. Die Marktmieten wurden dabei erreicht oder teilweise sogar übertroffen – für den Fonds ein erfreuliches Ergebnis.

Dass auch langfristig Potenzial besteht, zeigt eine Analyse unseres unabhängigen Schätzungsexperten PwC per 31.12.2024: nach Investitionen liegen die Marktmieten für Wohnnutzungen im Bestandsportfolio des Akara Fund gemäss PwC-Benchmark bei rund 60%-Quantil, während die aktuellen Sollmieten lediglich rund 40%-Quantil erreichen. Dieses Potenzial wird schrittweise und entsprechend dem Gebäudezustand entweder durch gezielte Optimierungen in der Mieterstruktur, durch Sanierungen, Gebäudeerweiterungen oder durch Ersatzneubauten realisiert. Im Vordergrund steht dabei stets die Wirtschaftlichkeit der Projekte. Entsprechend werden kleinere Objekte mit Renditepotenzial, deren Sanierung oder Neubau unverhältnismässig viele interne Ressourcen erfordern würde, selektiv strategisch verkauft. Der Erlös wird gezielt in grössere und effizientere Bauprojekte reinvestiert, um den Fonds nachhaltig zu stärken und dessen Renditepotenzial weiter zu steigern.

Acquisition & Sales

Im Berichtszeitraum haben wir sechs Bestandsliegenschaften mit einem Fair Value von rund CHF 160 Mio. erworben. Zwei davon, in Mendrisio (TI) und Muri (AG), wurden als Sale-and-Rentback-Transaktionen abgeschlossen. Die Vertragspartner sind etablierte Schweizer Traditionsunternehmen mit ertragsstarken, nachhaltigen und hochautomatisierten Geschäftsmodellen. Darüber hinaus haben wir zwei Liegenschaften akquiriert, welche mittel- bis langfristig Umnutzungspotenzial für Wohnen aufweisen: In Spreitenbach (AG) handelt es sich um eine Gewerbeliegenschaft, die bereits mit der heutigen Nutzung ein attraktives Rendite-Risiko-Verhältnis bietet. Mittelfristig könnte sie dank einer laufenden Zonenplanrevision in Wohnen umgewandelt werden. Die zweite Liegenschaft liegt in Cointrin (GE), wurde 2006 erstellt und ist Minergie-zertifiziert. Hauptmieter ist die Stadt Genf, welche ab Sommer 2025 weitere Flächen angemietet hat. Aufgrund der Lage, der geltenden Bauvorschriften und der weiter steigenden Nachfrage nach Wohnraum in Genf bietet diese Liegenschaft langfristig grosses und attraktives Umnutzungspotenzial.

Tätigkeitsbericht der Fondsleitung

Ende des Jahres haben wir eine attraktive Bestandsliegenschaft in Etoy (VD) erworben. Die Liegenschaft bietet ein durchdachtes Wohnkonzept, das speziell auf ältere Menschen ausgerichtet ist. Die Wohnungen sind ideal ergänzt durch Dienstleistungen wie Physiotherapie, die von den Gewerbemietern im Erdgeschoss angeboten werden. Ausserdem profitieren die Wohnungsmieter von der direkten Nachbarschaft zur Tertianum-Residenz Etoy, deren umfassendes Serviceangebot auf Wunsch genutzt werden kann.

Neben den sechs Bestandsliegenschaften konnten wir vier Entwicklungs- und Bauprojekte erwerben und damit unsere Projektpipeline ideal ergänzen. Das Gesamtvolumen dieser vier Projekte beläuft sich inkl. Land auf rund CHF 300 Mio.

In Belmont-sur-Lausanne haben wir eine Entwicklungsliegenschaft mit knapp 110 Wohnungen gekauft, wovon ein Teil nach Fertigstellung im Jahr 2028 im Stockwerkeigentum veräussert werden soll. Das Projekt basiert auf einem bewilligten Quartierplan und befindet sich derzeit im Baubewilligungsverfahren. Bei den restlichen drei handelt es sich um Bauprojekte, die mit rechtskräftiger Bewilligung erworben wurden: Neben einem Wohnbauprojekt in Giubiasco mit 52 Wohnungen (Fertigstellung 2027) konnten zwei Baufelder des Neubaugebiets «Le Rolliet» in Plan-les-Ouates (GE) angebunden werden. Auf dem Baufeld B (Fertigstellung 2029) wird eine Wohnliegenschaft mit 93 Wohnungen, auf dem Baufeld J (Fertigstellung 2027) eine Wohnliegenschaft mit Altersresidenzen sowie einer Gewerbefläche im EG erstellt. Für letztere konnten bereits Mietverträge mit Tertianum und Coop mit langfristigen Mietverträgen abgeschlossen werden.

Wir sind stolz darauf, dass sieben der insgesamt 10 Akquisition im exklusiven Verfahren gekauft wurden; für den Fonds ein nicht zu unterschätzender Vorteil. Dieser Vorteil lässt sich auch im erzielten Einwertungsgewinn von etwas unter CHF 3 Mio. erkennen.

Wie auch im Vorjahr haben wir die gute Nachfrage nach kleineren Wohnliegenschaften im Markt genutzt und im Umfang von rund CHF 50 Mio. insgesamt neun kleinteilige Objekte veräussert. Darüber hinaus konnten wir ein durch uns saniertes und aufgestocktes Objekt im Raum Genf an einen institutionellen Investor verkaufen. Die Verkäufe erfolgten mit einem erfreulichen realisierten Kapitalgewinn in der Höhe von über CHF 9 Mio. Die durchgeführten strategischen Verkäufe tragen dazu bei, die Cashflow-Rendite des Produktes und die Portfolioeffizienz zu steigern sowie Kapitalgewinne für unsere Investoren zu erzielen.

Development & Construction

Im Bereich Development werden Projekte bis zur Baubewilligung geführt. Im Jahr 2024 wurden insgesamt 23 Projekte unterschiedlicher Grössenordnung bearbeitet – mit einem Schwerpunkt auf urbaner Nachverdichtung, nachhaltigen Bauweisen und der Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Im Bereich Construction wurden 68 Projekte realisiert, die von kleineren Sanierungsmassnahmen bis hin zu grossangelegten Neubauten reichten. So durften wir auch im Jahr 2024 aus unserer Entwicklungspipeline vier massgebliche Projekte mit rund 150 Wohnungen abschliessen. Hervorzuheben sind dabei die beiden fertiggestellten Neubauten an der Leuengasse 20–24 in Uitikon-Waldegg und an der Moosstrasse 39 in Zürich, die wir nach mehrjähriger Entwicklung und Ausführung erfolgreich an die Mieterschaft übergeben durften. Der zusätzliche Sollmietertrag aus diesen vier Projekten beträgt rund CHF 3.7 Mio. und liegt je nach Objekt zwischen 10–20% über dem ursprünglich angenommenen Mietzins.

Die laufenden Bauprojekte erstrecken sich über verschiedene Regionen, mit einem besonders hohen Investitionsvolumen in Zürich, Lausanne und Genf. Dabei werden sowohl Neubau- als auch Revitalisierungsprojekte umgesetzt, um die Nachhaltigkeitsstrategie konsequent fortzusetzen und dabei den Flächenverbrauch zu minimieren. Die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum und seniorengerechten Wohnkonzepten spielte ebenfalls eine zentrale Rolle in der Planung. Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt zudem auf grossvolumigen Bauprojekten, die sich über mehrere Jahre erstrecken. Diese Projekte stellen eine bedeutende Investition in den Wohnungsmarkt dar und tragen dazu bei, langfristig eine stabile Mietrendite für den Fonds zu erzielen. Für sämtliche Projekte gleichsam entscheidend sind die langfristige Wirtschaftlichkeit und die Optimierung der Portfolioeffizienz.

Mit der Entwicklungspipeline von über CHF 600 Mio. sind bis Ende 2029 rund 900 Wohnungen wie auch rund 15 000 m² Kommerzfläche geplant. Berücksichtigt sind hierbei Repositionierungen mit umfangreichen Umbauten und Neubauprojekte. Wir sind überzeugt, mit unseren Projekten ansprechenden Lebensraum zu schaffen, welche dank prognostizierter Mietzinsen und rigider Kostenkontrolle zu einer nachhaltig attraktiven Rendite beitragen werden.

Nachhaltigkeitsstrategie

Die Fondsleitung berücksichtigt sowohl auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene ESG-Kriterien. So inkludiert der Fonds diese insbesondere bei seinen Anlageentscheidungen, nimmt am GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) teil, erhebt die AMAS-Kennzahlen, arbeitet am Energie- und Umweltmonitoring sowie am CO₂-Absenkpfad. Zudem werden bei Bauprojekten Photovoltaikanlagen mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch, Elektroladestationen oder Erdsonden realisiert und sich an international anerkannten Gebäude-labels orientiert.

Im Jahr 2024 wurde verstärkt auf nachhaltige Bauweisen und energieeffiziente Gebäudekonzepte gesetzt. Ein besonderer Fokus lag auf der Nutzung erneuerbarer Energien und ressourcenschonenden Bauweisen.



Foto: Soodstrasse 90, Zürich

Portfoliostruktur

Per 31. Dezember 2024

160

Objekte im Eigentum

10

Zukäufe 2024

2 968 Mio. CHF

Verkehrswert

105 Mio. CHF

Mietertrag SOLL p.a.

19 Mio. CHF

Ø Objektivolumen

457 123 m²

Mietfläche

4.13

Ø Lagerating

4.49 Jahre

WAULT

51 %

Wohnen

[SOLL-Mietertrag]

11 %

Bauland

[Verkehrswert]

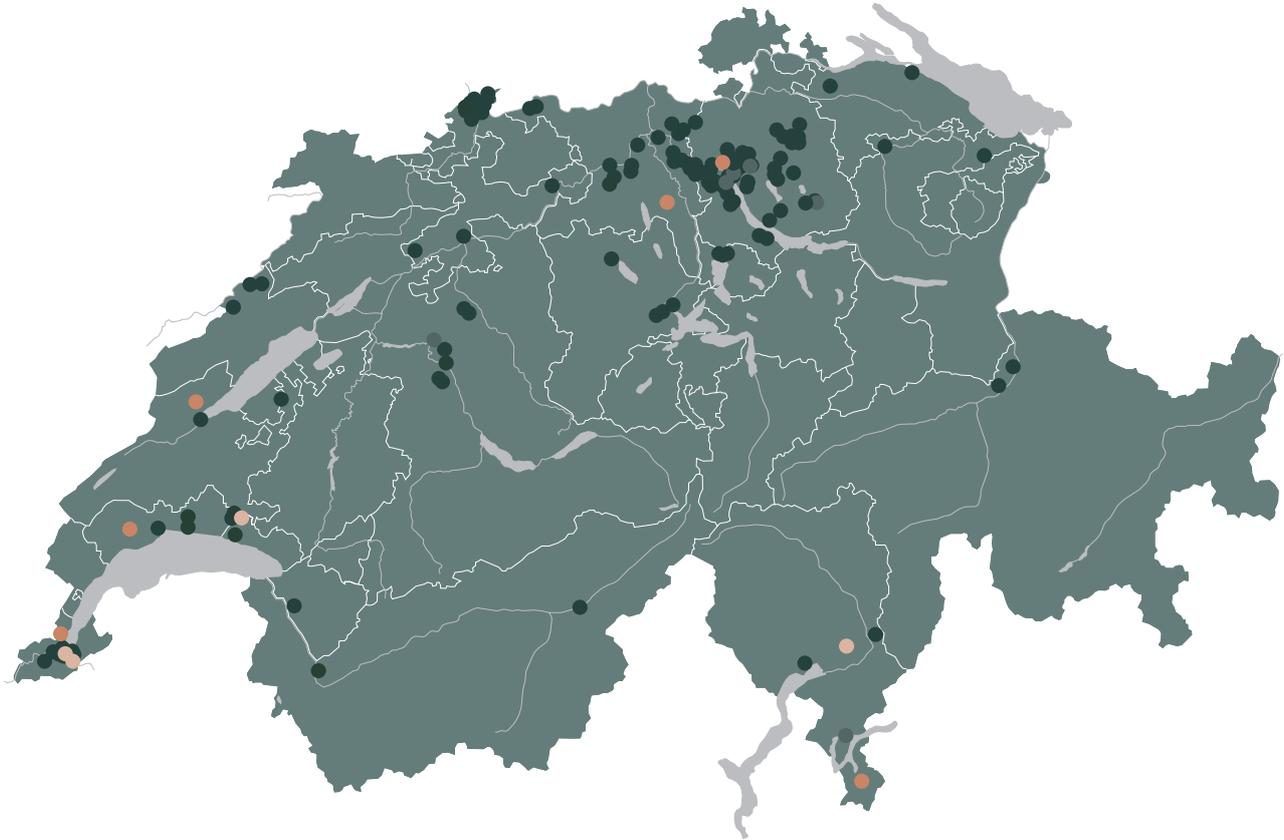
3 092

Wohnungen

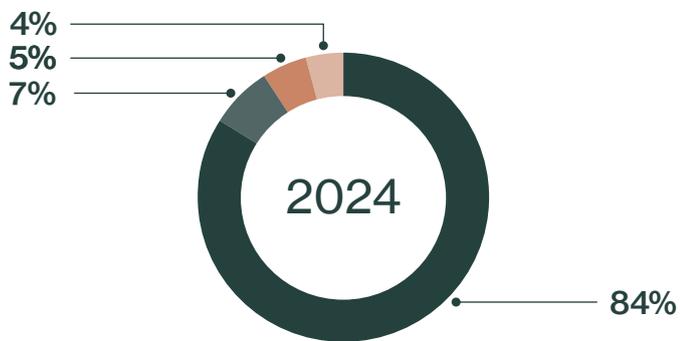
259 408 m²

Kommerzfläche

Lage



Zusammensetzung
(auf Basis Verkehrswert)

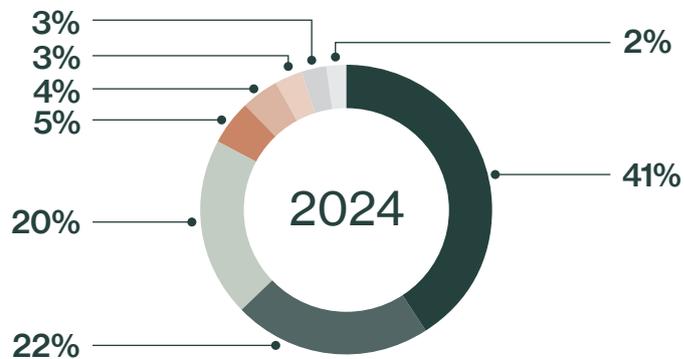


- 144 Liegenschaften Portfolio
- 6 Bauland/Projekte Portfolio
- 6 Liegenschaften Kauf 2024
- 4 Bauland/Projekte Kauf 2024

Verteilung nach Regionen (auf Basis Verkehrswert)

	31.12.2029*	31.12.2024	31.12.2023
■ Zürich	42%	41%	43%
■ Genfersee	24%	22%	19%
■ Nordwestschweiz	19%	20%	21%
■ Südschweiz	5%	5%	4%
■ Westschweiz	4%	4%	4%
■ Bern	2%	3%	4%
■ Zentralschweiz	2%	3%	3%
■ Ostschweiz	2%	2%	2%

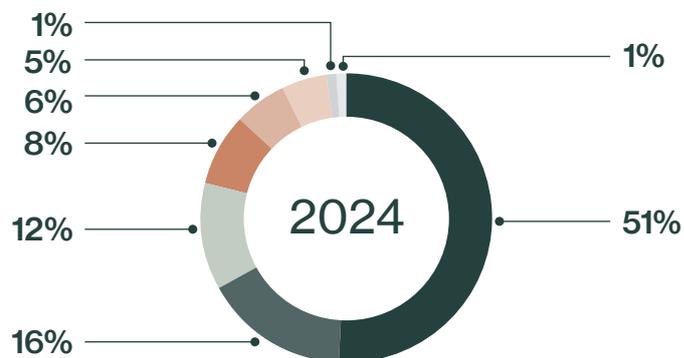
* Prognose des aktuellen Portfolios nach Fertigstellung der Bauten



Verteilung nach Nutzungsarten (auf Basis Soll-Mietertrag)

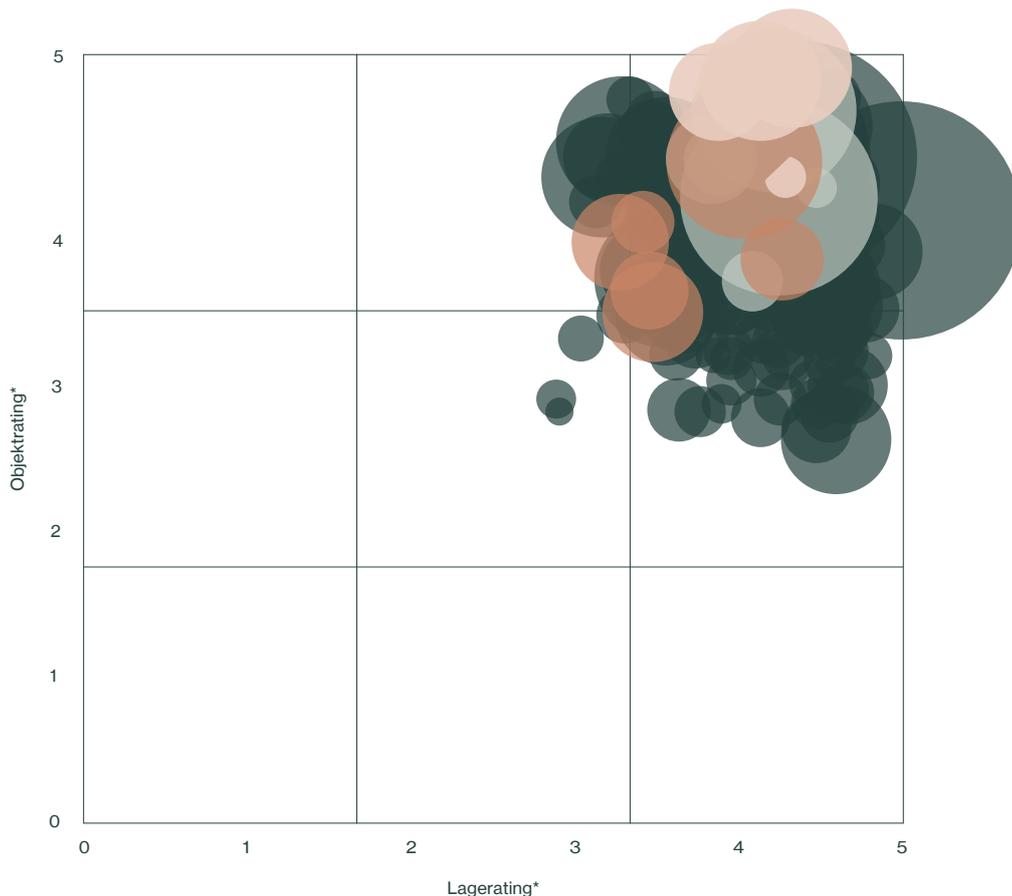
	31.12.2029*	31.12.2024	31.12.2023
■ Wohnen	57%	51%	56%
■ Büro/Verwaltung	14%	16%	12%
■ Gewerbe/Industrie	10%	12%	13%
■ Handel/Verkauf	7%	8%	8%
■ Parking	6%	6%	5%
■ Lager/Archiv	4%	5%	4%
■ Sonstiges	1%	1%	1%
■ Gastro	1%	1%	1%

* Prognose des aktuellen Portfolios nach Fertigstellung der Bauten



Rating (auf Basis Verkehrswert)

	31.12.2024	31.12.2023
Ø Lagerating	4.1	4.2
Ø Objektrating	3.9	3.8

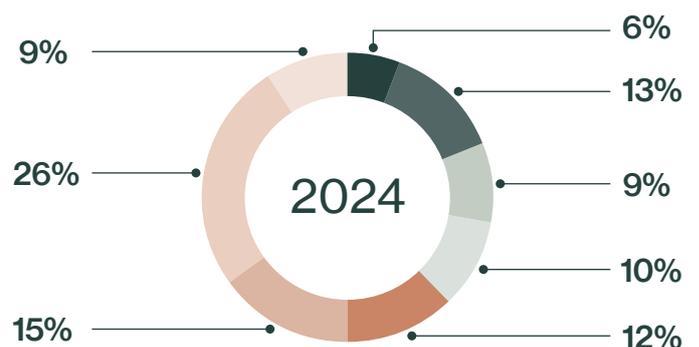


■ Liegenschaften Portfolio
 ■ Bauland/Projekte Portfolio
 ■ Liegenschaften Kauf 2024
 ■ Bauland/Projekte Kauf 2024

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

Kommerzielle Mietvertragslaufzeiten

	31.12.2024	31.12.2023
WAULT	4.49 Jahre	4.11 Jahre
■ Laufend	6%	5%
■ < Jahr	13%	5%
■ 1-2 Jahre	9%	25%
■ 2-3 Jahre	10%	13%
■ 3-4 Jahre	12%	10%
■ 4-5 Jahre	15%	6%
■ 5-10 Jahre	26%	26%
■ > 10 Jahre	9%	10%



Grosse laufende Projekte

Per 31. Dezember 2024

Grundstück ¹ in Mio. CHF	2025	2026	2027	2028	2029	Volumen at cost	Volumen ausstehend	Projekt- volumen (Prognose) ²	Nettomiete [SOLL] ³
Paradiso (TI), Riva Paradiso 18						26	3	29	0.8
Utikon-Waldegg (ZH), Leuengasse «Leandro»						49	6	55	
Giubiasco (TI), Viale C. Olgiati						4	21	25	1.0
Plan-les-Ouates (GE), Le Rolliet, Cherpines (Baufeld J)						37	38	75	2.7
Belmont-sur-Lausanne (VD), Route des Monts-de-Lavaux 1						37	51	88	2.3
Zürich (ZH), Albisriederstrasse 166						8	8	16	0.7
Zürich (ZH), Winterthurerstrasse 703 / Ueberlandstrasse 370						97	123	220	7.3
Plan-les-Ouates (GE), Le Rolliet, Cherpines (Baufeld B)						25	40	65	2.4
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse						13	29	42	1.6
Total Investitionsvolumen						296	319	615	19

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

2) Inklusive Grundstück

3) Per Fertigstellung

Nachhaltigkeit

Fondsvertrag

Seit Anfang 2024 ist die Nachhaltigkeitspolitik Bestandteil des Fondsvertrags des Akara Funds. Dies unterstreicht die diesbezügliche Verantwortung der Swiss Prime Site Solutions gegenüber den Investoren und macht die bisher bereits aus eigener Überzeugung vorgenommenen Massnahmen verbindlich.

Die Fondsleitung verfolgt als Nachhaltigkeitsansatz die ESG-Integration und strebt eine nachhaltige Anlagepolitik an. Bei der Auswahl und Verwaltung der Anlagen werden ökologische (environmental, E) und soziale (social, S) Kriterien sowie Aspekte einer verantwortungsvollen Unternehmensführung (governance, G) in allen Phasen des Investitionsprozesses von Immobilien (Akquisition von Bestandsimmobilien, Projektentwicklungen, Bau-, Umbau- und Sanierungsprojekte, Portfolio und Asset Management) angemessen berücksichtigt.



Bauprojekt an der Route des Monts-de-Lavaux in Belmont-sur-Lausanne mit SNBS-Gold-Zertifizierung in einer naturnahen Umgebung

Ratings

GRESB

Nach der Grace Period im Jahr 2021 hat Swiss Prime Site Solutions 2024 mit dem Akara Fund zum dritten Mal offiziell am Assessment für den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. Dabei konnte vor allem bei den Projektentwicklungen eine Verbesserung der Punktzahl erreicht werden. Gründe sind die Festlegung eines angestrebten Levels bei Zertifizierungen (SNBS' Platin) sowie eine öffentliche ESG-Strategie für Entwicklungsprojekte. Bei Standing Investments konnte das Punkteniveau aus dem Vorjahr bestätigt werden.

1) Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz



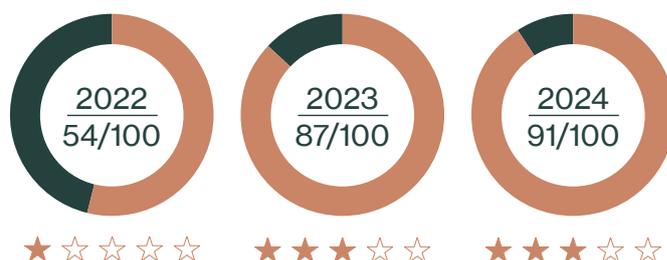
GRESB Score und Rating «Standing Investment»

ADPK



GRESB Score und Rating «Development»

ADPK



REIDA

Der Non-Profit-Verein REIDA (Real Estate Investment Data Association) hat einen Standard für die Ermittlung der wichtigsten umweltrelevanten Kennzahlen im Immobilienbereich erarbeitet. Nach diesem REIDA-Standard wurde im Jahr 2024 ein Benchmarking mit über 7 000 Bestandsliegenschaften beziehungsweise 78 Immobilienportfolios durchgeführt. Swiss Prime Site Solutions hat mit dem Akara Fund zum zweiten Mal am REIDA-Benchmarking teilgenommen.

PRI

Swiss Prime Site Solutions ist seit November 2022 Mitglied der UN Principles for Responsible Investment (UNPRI) und hat 2024 zum ersten Mal mit dem Akara Fund offiziell gemäss dem PRI-Framework berichtet. Dabei konnte vor allem im immobilien-spezifischen Modul «Direct – Real Estate» eine Verbesserung gegenüber dem Vorjahr mit vier von fünf Sternen erreicht werden.



Star Score

«Policy, Governance and Strategy»



«Confidence Building Measures»



«Direct Real Estate»



PACTA

2024 hat Swiss Prime Site Solutions ausserdem mit dem Akara Fund am Klimatest PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment) teilgenommen. Der Test zur Beurteilung der Klimaverträglichkeit von u.a. Immobilienportfolios wurde durch das Bundesamt für Umwelt (BAFU) und das Staatssekretariat für internationale Finanzfragen (SIF) durchgeführt. Mit dem PACTA-Klimatest will der Bund die Auswirkungen der freiwilligen Klimabemühungen des Schweizer Finanzsektors periodisch analysieren und bewerten.

TCFD-Report

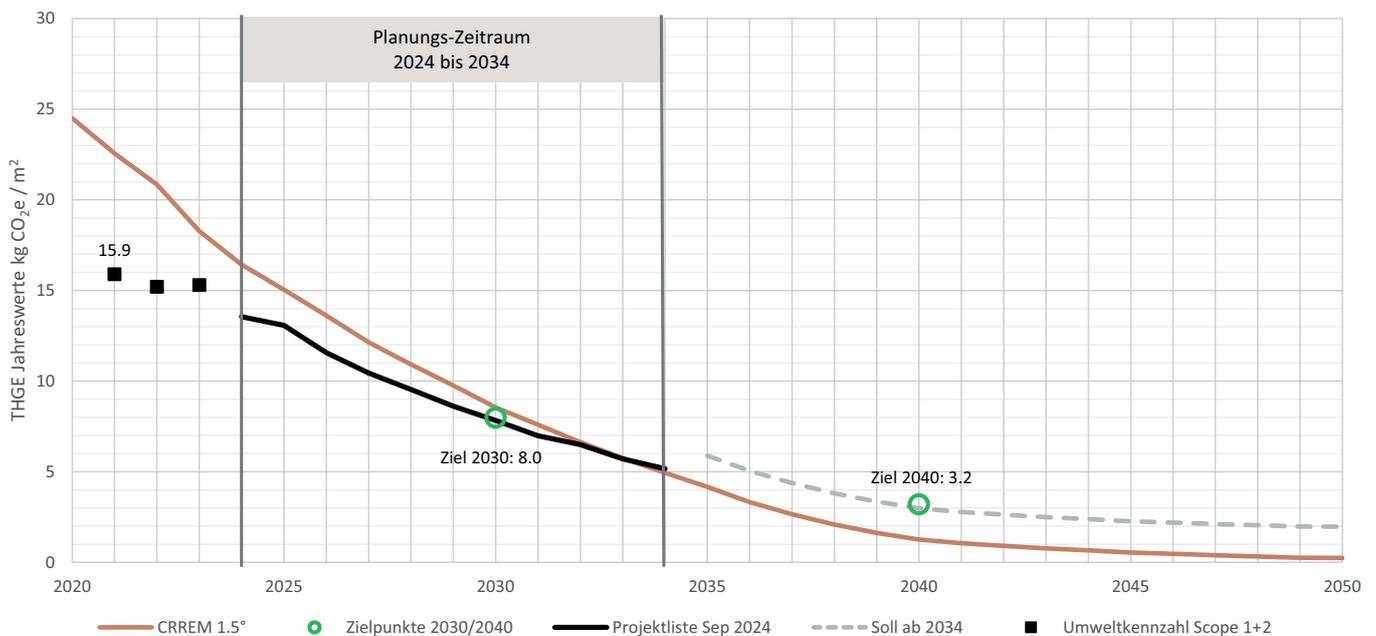
Im Rahmen der nicht-finanziellen Berichterstattung der Swiss Prime Site-Gruppe ist ein gruppenweites Reporting zu den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD-Reporting) erfolgt. Diese Dokumentation umfasst auch das Asset Management der Swiss Prime Site Solutions respektive die eigenen Fonds.

CO₂-Absenkpfad

Swiss Prime Site Solutions verfolgt für das Portfolio des Akara Funds das Ziel Netto-Null CO₂ bis 2050 in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung. Dabei wird die Einhaltung eines CO₂-Absenkpfadestrebend, welcher dem 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie dem vom Bundesrat angestrebten Netto-Null-Ziel entspricht. Der Fokus liegt vor allem bei der Reduktion der Treibhausgasemissionen (THGE) nach Scope 1 und Scope 2. Scope 1-Emissionen beziehen sich auf direkte Emissionen von Brennstoffen. Bei Scope 2-Emissionen handelt es sich um indirekte Emissionen durch den Bezug von Fernwärme und Elektrizität. Die Berechnung der Emissionen erfolgt nach den Grundlagen von REIDA¹.

Mit Hilfe des CO₂-Absenkpfadestrebend sollen Verbesserungspotenziale identifiziert sowie gezielte objektspezifische Massnahmen abgeleitet werden. Die wesentlichen Handlungsfelder mit direktem Einfluss auf die CO₂-Emissionen liegen beim Wechsel von fossiler zu nicht fossiler Wärmeerzeugung und bei der Gebäudehüllensanierung. Um die Massnahmen ganzheitlich zu planen und aufeinander abzustimmen, werden die Vorgaben des CO₂-Absenkpfadestrebend schrittweise in die Objektstrategien jeder Liegenschaft integriert. Ausgehend vom Basisjahr 2021 wird als Zwischenziel eine Reduktion der Emissionen um 50% bis 2030 und um 80% bis 2040 angestrebt.

CO₂-Absenkpfad «Akara Fund» (171 Liegenschaften) vs. Zielpfad CRREM
Jahreswerte Emissionsintensität Scope 1+2



Vergleich Absenkpfade Akara Fund im Vergleich Zielpfad CRREM 1.5°

¹⁾ REIDA CO₂e-Report Methodische Grundlagen, Zürich, 16.08.2023, Version 1.2 final

Erläuterungen Absenkpfad

- Der Absenkpfad zeigt für den Zeitraum von Jahr 2021 bis 2050 die Entwicklung der Treibhausgasemissionen des Portfolios.
- Für die zum Berichtsjahr 2024 zurückliegenden Jahre werden die REIDA Umweltkennzahlen verwendet.
- Für die Perspektive ab Berichtsjahr 2024 bis 2034 wird die Entwicklung basierend auf den geplanten Massnahmen der Projektliste (Investitionsplan) berechnet. Sind bei Gebäuden keine Massnahmen terminiert, jedoch das Lebensende der Bauteile erreicht, wird mit einer Umsetzung zum Lebensende der Bauteile gerechnet.
- Für den Verlauf nach 2034 werden strategische Planwerte verwendet sowie eine Sollkurve berechnet. Nach 2034 besteht ausserdem noch Potential für Projektoptimierungen.
- Der Zielpfad CRREM 1.5° ist die Vorgabe der ganzen Kurve von 2021 bis 2050 für die Entwicklung der Emissionsintensität des Portfolios. Das heisst, in der Summe (2021–2050) muss das Portfolio gleich oder weniger Emissionen erzeugen als nach dem Zielpfad.
- Die Emissionsintensität des Portfolios liegt bis 2034 deutlich unter den Vorgaben des Zielpfades, was eine günstige Ausgangslage bedeutet. Dadurch werden bis 2034 weniger Treibhausgasemissionen erzeugt als der Zielpfad CRREM vorgibt.
- Somit besteht für das Portfolio per 2034 eine Reserve gegenüber dem Zielpfad, die bis 2050 aufgebraucht werden kann (aber nicht muss) um in der Gesamtbetrachtung 2021–2050 gleich oder besser als der Zielpfad zu sein.
- Die durchschnittliche Reserve pro Jahr ist die «Sollkurve», die gestrichelte Linie von 2034–2050. Wenn diese zukünftig eingehalten wird, dann ist auch das Ziel in der Gesamtbetrachtung 2021–2050 eingehalten.

Grundlagen Zielpfad

Der verwendete Zielpfad CRREM 1.5° (Carbon Risk Real Estate Monitor) ist der Zielpfad nach CRREM 2024¹. Die Zielpfade für die Nutzungstypen Residential Multi-family, Office und Retail High-street werden entsprechend der jahresscharfen Flächen für Wohnen, Büro und Verkauf (inkl. Lager und Andere) gewichtet.

Umweltrelevante Kennzahlen

Die Umweltkennzahlen für das Jahr 2023 werden gemäss dem AMAS-Zirkular Nr. 06/2023² vom 11.09.2023 berechnet, welches auf den REIDA-Standard verweist. Daher wurde zur Gewährleistung einer einheitlichen Berechnung und Vergleichbarkeit der Kennzahlen für den Akara Fund erstmals der REIDA-CO₂-Report «Methodische Grundlagen»³ als standardisierte Berechnungsgrundlage verwendet. Die Umweltkennzahlen werden gemäss den REIDA Key Performance Indicators «KPIs» (location-based⁴) in untenstehender Tabelle aufgeführt. Es werden nur eigentümerkontrollierte Liegenschaften (EK LG) und keine mieterkontrollierten Liegenschaften (MK LG) berücksichtigt. Die Umweltkennzahlen sind gemäss der REIDA-Methodik⁵ klimabereinigt.

Eine direkte Vergleichbarkeit mit den Umweltkennzahlen 2021 ist durch die im Berichtsjahr 2023 zum ersten Mal angewandte standardisierte Berechnungsmethode nur bedingt möglich. Es werden in diesem Bericht daher nur die standardisierten Kennzahlen 2022 und 2023 ausgewiesen.

1) CRREM_Global_Pathways-V2.03_060324

2) Asset Management Association Switzerland (AMAS) – «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds»

3) REIDA-CO₂-Report «Methodische Grundlagen», 16.08.2023, Version 1.2 final

4) Die Kennzahlen CO₂e werden standardmässig mit jahresaktuellen «location-based»-, «CH-Mix»-, Faktoren berechnet

5) Klimabereinigt nach Akkumulierten Temperaturdifferenzen (ATD) gemäss «REIDA CO₂-Report Methodische Grundlagen V1.2, 16.08.2023»

Mit Ausnahme des Abdeckungsgrades gab es keine grossen Veränderungen zu dem Umweltkennzahlen im Vorjahr. Der Abdeckungsgrad entspricht dem Verhältnis der Energiebezugsfläche (EBF) der Bestandsliegenschaften mit genügend Energiedaten zur EBF sämtlicher Bestandsliegenschaften. Die Berechnung des Abdeckungsgrads hängt davon ab, dass genügend Energiedaten (12 Monate mit 3 Monaten im Reportingjahr) von Liegenschaften vorhanden sind. Aufgrund der Zukäufe im Jahr 2023 ist der Abdeckungsgrad im Vergleich zum Vorjahr 2022 tiefer. Liegenschaften werden spätestens zwölf Monate nach Erwerb oder Fertigstellung in die Berechnung aufgenommen.

Umweltrelevante Kennzahlen «Akara Fund» gemäss REIDA-KPIs (location-based) EK LG

Energiebilanz

	Einheit	2022	2023
Anzahl Liegenschaften gesamte Fläche	Anzahl	123	127
Bestand mit genügend Energiedaten ¹	Anzahl	110	108
Bestand ohne genügend Energiedaten	Anzahl	13	19
Gesamte Fläche VMF ²	m ² _{VMF}	307 703	317 309
Massgebliche Fläche VMF	m ² _{VMF}	282 184	278 950
Gesamte Fläche EBF	m ² _{EBF}	360 966	372 604
Massgebliche Fläche EBF	m ² _{EBF}	330 624	326 758
Verhältnis EBF / VMF		1.17	1.17
Abdeckungsgrad	EBF-%	91.6	87.7
Energieverbrauch	MWh/a	34 230	33 768
Energieintensität EBF	kWh/m²_{EBF}	103.5	103.3
Energieintensität VMF	kWh/m²_{VMF}	121.3	121.1
Brennstoffe	MWh/a (%)	21 028 (61.4%)	21 098 (62.5%)
Heizöl	MWh/a (%)	7 090 (20.7%)	7 503 (22.2%)
Heizgas	MWh/a (%)	13 593 (39.7%)	13 595 (40.3%)
Biomasse	MWh/a (%)	345 (1.0%)	0 (0.0%)
Wärme	MWh/a (%)	8 106 (23.7%)	6 296 (18.6%)
Nah- und Fernwärme	MWh/a (%)	7 421 (21.7%)	5 834 (17.3%)
Umweltwärme	MWh/a (%)	686 (2.0%)	462 (1.4%)
Elektrizität	MWh/a (%)	5 096 (14.9%)	6 375 (18.9%)
Elektrizität Wärmepumpe	MWh/a (%)	274 (0.8%)	185 (0.5%)
Elektrizität Allgemein ³	MWh/a (%)	4 821 (14.1%)	6 190 (18.3%)
Anteil erneuerbare Energie	MWh/a (%)	9 229 (27.0%)	8 776 (26.0%)
Anteil fossile Energie	MWh/a (%)	23 712 (69.3%)	23 515 (69.6%)
Anteil Abwärme / Anergie	MWh/a (%)	4 122 (12.0%)	3 163 (9.4%)

1) Anzahl Liegenschaften massgebliche Fläche

2) Die VMF (vermietbare Fläche) ist nur informativ. Die berechnete EBF (m²_{EBFcalc}) pro Jahr ist Hauptbezugsgrösse für die Intensitätskennzahlen

3) Bei EK LG inkl. eigentümerseitigen Mieterstroms und bei MK LG inkl. Mieterstrom

EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften

Bilanz Treibhausgasemissionen und direkte CO₂-Emissionen

	Einheit	2022	2023
CO₂e-Emissionen	tCO₂e/a	5 032	5 014
CO₂e-Emissionsintensität EBF	kgCO₂e/m²_{EBF}	15.2	15.3
CO₂e-Emissionsintensität VMF	kgCO₂e/m²_{VMF}	17.8	18.0
Scope 1	tCO₂e/a (%)	4 264 (84.7%)	4 368 (87.1%)
Heizöl	tCO ₂ e/a (%)	1 785 (35.5%)	1 889 (37.7%)
Heizgas	tCO ₂ e/a (%)	2 478 (49.2%)	2 478 (49.9%)
Biomasse	tCO ₂ e/a (%)	1 (0.0%)	0 (0.0%)
Scope 2	tCO₂e/a (%)	768 (15.3%)	647 (12.9%)
Nah- und Fernwärme	tCO ₂ e/a (%)	256 (5.1%)	201 (4.0%)
Anergene Emissionen ¹	tCO ₂ e/a (%)	451 (9.0%)	368 (7.3%)
Elektrizität Wärmepumpe	tCO ₂ e/a (%)	3 (0.1%)	2 (0.0%)
Elektrizität Allgemein ²	tCO ₂ e/a (%)	58 (1.2%)	75 (1.5%)
Direkte (Scope 1) CO₂e-Emissionen	tCO₂e/a	4 249	4 353
Direkte (Scope 1) CO₂e-Emissionsintensität	kgCO₂e/m²_{EBF}	12.9	13.3

Wasser

	Einheit	2022	2023
Wasserverbrauch	m³	241 280	223 403
Wasserintensität	m³/m²_{EBF}	0.8	0.7

Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil der geprüften Jahresrechnung.

1) Anergene CO₂e-Emissionen aus der Verbrennung von fossilem Abfall (Bilanzierung unter Scope 2)

2) Bei EK LG inkl. eigentümerseitigen Mieterstroms und bei MK LG inkl. Mieterstrom

EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften

Asset Management

Mieterumfrage

2022 wurde für bei der Mieterschaft des Akara Funds erstmals eine Umfrage durchgeführt. Anhand der Erkenntnisse konnten im Berichtsjahr im engen Austausch zwischen Asset Management und Bewirtschaftung konkrete Massnahmen initiiert und umgesetzt werden. Die nächste Mieterumfrage wird planmässig im Jahr 2025 durchgeführt.

Photovoltaikanlagen

Anfang 2023 wurde bei allen Liegenschaften im Portfolio des Akara Funds geprüft, ob und in welchem Umfang sich die Dächer für die Erstellung einer Photovoltaikanlage eignen. Neben den acht bereits bestehenden und den vier Anlagen in Erstellung wurden im Rahmen einer Prüfung durch einen Fachpartner weitere Liegenschaften bezüglich Eignung für Photovoltaik analysiert. Im ersten Halbjahr 2024 wurde die Umsetzung für weitere fünf Anlagen mit einer erwarteten Produktionsmenge von ca. 1.5 Mio. kWh aufgegleist. Die erste Photovoltaikanlage im Rütihof 8-12 in Wädenswil wurde bereits umgesetzt, für die weiteren vier sind die entsprechenden Anträge gestellt.

Energetische Betriebsoptimierungen

Nach erfolgreicher Betriebsoptimierung an der Liegenschaft Grubenstrasse 11 in Urtenen-Schönbühl (Reduktion Allgemeinstrom um ca. 25% und Wärmeverbrauch um ca. 13%) wurden neben der bereits laufenden Betriebsoptimierung an der Industriestrasse in Volketswil weitere Projekte für die Liegenschaften Bernerstrasse Nord 202-210 in Zürich, Stationsstrasse 57 in Nänikon sowie Riedstrasse 3/5 in Cham aufgegleist.

E-Ladestationen

Im Mai 2024 wurde mit AEW ein Rahmenvertrag für ein Contracting mit zur Installation von E-Ladestationen unterzeichnet. Alle Liegenschaften im Portfolio des Akara Funds mit mehr als zehn Einstellhallen-Parkplätzen werden nun bei Bedarf seitens Mieter laufend mit E-Ladestationen ausgerüstet. AEW übernimmt dabei die Planung, Finanzierung und Erstellung, die Wartung und Instandhaltung sowie die Verrechnung an den Mieter.

Green Leases

Ein Green Lease, ein «grüner Mietvertrag», geht über die üblichen Vereinbarungen zwischen einem Immobilieneigentümer und seiner Mieterschaft hinaus. Er regelt neben dem herkömmlichen Vertrag zusätzlich die nachhaltige Bewirtschaftung der Mietfläche. Sowohl Mieter wie auch Vermieter legen im Vertrag nicht nur ihre üblichen Rechte und Pflichten fest, sondern übernehmen auch gemeinsam Verantwortung für Nachhaltigkeit. Für den Akara Fund konnten 2024 bereits mit diversen Gewerbemieter Green-Lease-Verträge abgeschlossen werden.

Zertifizierungen von Bestandsliegenschaften

Im Akara Fund soll der Anteil an Liegenschaften mit einem Nachhaltigkeits-Zertifikat sukzessive erhöht werden. Für die Liegenschaft an der Wermatswilerstrasse 20 in Fehraltorf konnte bereits ein finales Zertifikat (DGNB Gold) erlangt werden. Für weitere neun Liegenschaften sind die Zertifikate in der finalen Prüfung durch die SGNI.

Die Grundstruktur des DGNB Systems GiB (Gebäude im Betrieb) respektive der entsprechende Kriterienkatalog basiert auf dem bekannten Dreisäulenmodell der Nachhaltigkeit und gliedert die wesentlichen Aspekte des nachhaltigen Gebäudebetriebes in die Themenfelder ökologische Qualität, ökonomische Qualität und soziokulturelle und funktionale Qualität.

Der Vorteil des Systems DGNB GiB (Gebäude im Betrieb) liegt im kontinuierlichen Verbesserungsmanagement (Plan – Do – Check – Act) sowie der engen Verwandtschaft des deutschen Systems mit den Schweizer Bedürfnissen.

Soziokulturelle und funktionale Qualität

- Innenraumkomfort
- Nutzerzufriedenheit
- Mobilität



Ökologische Qualität

- Klimaschutz und Energie
- Wasser
- Wertstoffmanagement

Ökonomische Qualität

- Betriebskosten
- Risikomanagement und Werterhalt
- Beschaffung und Bewirtschaftung

Development

Im Jahr 2024 wurden für den Akara Fund durch den Bereich Development schweizweit 23 Projekte unterschiedlichster Art und Grösse bearbeitet. Aufgrund der analytischen und ganzheitlichen Herangehensweise konnten weitere Potenziale im Bestandsportfolio erkannt und Mehrwerte für Anleger, Mieter und Umwelt geschaffen werden. In der Konzeption der Projektentwicklungen liegt das Augenmerk auf urbaner Nachverdichtung und der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Bei der inneren Gebäudeorganisation wird auf eine hohe Nutzungsdichte Wert gelegt, wodurch der CO₂-Fussabdruck der Mieterschaft so klein wie möglich gehalten werden kann.

Kreislauffähigkeit

Kreislauffähiges Entwickeln bedeutet, bereits in der Strategiephase innovative Handlungsmöglichkeiten zu erarbeiten, welche es ermöglichen, den Lebenszyklus von bestehenden Bauteilen so weit wie möglich zu verlängern. Bei über 70% der Projektentwicklungen für den Akara Fund handelt es sich um Projekte, welche die bestehende Substanz weiternutzen, diese erweitern und verdichten. Die Erarbeitung der optimalen Objektstrategie erfolgt auch betreffend Ökologie faktenbasiert. Ökobilanzierungen zu baulichen Handlungsoptionen von Weiterbauen bis Ersatzneubau werden bereits in der Strategiephase erstellt und finden Berücksichtigung in der Entscheidung zur Objektstrategie. In der konstruktiven Entwicklung der geeigneten Gebäudestruktur ist von entscheidender Bedeutung, dass die zukünftige Flexibilität und Erweiterbarkeit ermöglicht wird. Bei Neubauten werden zudem Konstruktionsweisen bevorzugt, welche den Regeln der Kreislaufwirtschaft entsprechen. Die Entwicklung erfolgt demzufolge vorwiegend in Holz- oder Holz-Hybrid-Bauweise, was eine zukünftige Kreislauffähigkeit unterstützt. Im Jahr 2024 wurden in diesem Zusammenhang zwei Projekte in Holz-Hybrid-Bauweise bewilligt, je eines in der Stadt Zürich und in Kloten.

Construction

Die Massnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit werden jeweils projektspezifisch analysiert und optimiert. Dabei werden die vorgeschlagenen Massnahmen insbesondere auf ihre Wirtschaftlichkeit geprüft und zeitlich mit dem projektspezifischen Lebenszyklus der Liegenschaft abgeglichen.

Beim Neubauprojekt «Leo» in Uitikon mit 98 Wohnungen, die im Herbst 2024 bezogen wurden, wurden zentrale Nachhaltigkeitsaspekte des SNBS berücksichtigt. Es kamen ökologische, langlebige und recycelbare Baustoffe zum Einsatz. Die Energieversorgung erfolgt über erneuerbare Energien wie Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen, unterstützt durch eine effiziente Gebäudetechnik. Zudem wurde nachhaltige Mobilität gefördert, unter anderem durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Fahrradabstellplätze sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Grosszügige Grünflächen tragen zur Biodiversität und hohen Aufenthaltsqualität bei, während die Architektur auf eine optimale Tageslichtnutzung und ein angenehmes Wohnumfeld ausgerichtet ist.

Bei allen kleineren und mittelgrossen Neubau- und Sanierungsobjekten wird jeweils geprüft, ob eine Zertifizierung und eine Photovoltaikanlage technisch machbar und finanziell sinnvoll sind.

Das Mehrfamilienhaus an der Moosstrasse 39 in Zürich, welches im Frühling 2024 fertig gestellt und durch die Mieter vollständig bezogen worden ist, wurde zum Beispiel nach SGNI Gold zertifiziert. Auch hier wurde eine Sole-Wasser-Wärmepumpe sowie eine kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung, sowie eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 24.4 kWp installiert. Auf Grund der vorbereiteten Grundinstallation können alle Tiefgaragenplätze nach Mieterwunsch mit E-Ladestationen ausgestattet werden.

Nachhaltigkeit

Die im September 2024 gestartete Überbauung «Cherpines» in Plans-les-Ouates (GE) mit einer Gesamtnutzfläche von 8 515 m² ist ein Beispiel dafür, wie die Prinzipien der Nachhaltigkeit und der sozialen Verantwortung in einem Bauprojekt vereint werden können. Das Projekt berücksichtigt wichtige ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) und demonstriert, wie ökologische und gesellschaftliche Werte in der Immobilienentwicklung umgesetzt werden können.

Im Bereich Umwelt setzt die Überbauung auf eine energieeffiziente Bauweise nach dem Minergie-P-Standard HPE (Haute Performance Énergétique). Das Engagement für die Reduktion von CO₂-Emissionen und die Förderung erneuerbarer Energien werden durch die Nutzung von Fernwärme und die Installation einer Photovoltaikanlage mit 76.5 kWp Leistung unterstrichen. Dies trägt nicht nur zu einer nachhaltigen Energieversorgung bei, sondern reduziert auch den ökologischen Fussabdruck des Gebäudes.

Gleichzeitig erfüllt das Projekt auch eine wichtige soziale Funktion. Mit einer «Résidence Senior», die 19 Wohnungen umfasst, sowie einem EMS (Etablissements médico-sociaux) mit 80 Zimmern, wird älteren Menschen ein Lebensraum geboten, der sowohl Sicherheit als auch Betreuung gewährleistet. Ergänzt wird das Angebot durch eine Verkaufsfläche im Erdgeschoss, die sowohl den Bewohnern als auch der umliegenden Gemeinschaft eine bequeme Nahversorgung ermöglicht. Diese Kombination fördert die soziale Integration und verbessert die Lebensqualität der Nutzer.

Die Governance-Aspekte spiegeln sich in der durchdachten Planung und Umsetzung wider. Die Überbauung zeigt, wie durch eine sorgfältige Balance von Nachhaltigkeit, sozialer Verantwortung und wirtschaftlichem Nutzen ein langfristig wertvolles Projekt entstehen kann. Es wird ein vielseitiges und zukunftsorientiertes Nutzungskonzept realisiert.

Das Projekt «Cherpines» ist ein herausragendes Beispiel dafür, wie ESG-Prinzipien nahtlos in die Planung und Umsetzung integriert werden können, um ökologische, soziale und wirtschaftliche Ziele gleichermaßen zu erreichen.

Die Gewerbeliegenschaft an der Herostrasse 9 in Zürich wurde umfassend kernsaniert und erfüllt nun die hohen Anforderungen der Minergie-Zertifizierung. Im Fokus der Sanierung stand eine nachhaltige und energieeffiziente Nutzung. So wurde das Gebäude für das Fernwärme- und Kältenetz vorbereitet. Der Anschluss erfolgt im Jahr 2025, wodurch fossile Brennstoffe weitgehend ersetzt werden. Ergänzend sorgt eine leistungsstarke Photovoltaikanlage auf dem Dach dafür, dass ein grosser Anteil des Strombedarfs für die Haustechnik gedeckt wird. Auch die Mieter profitieren von dieser grünen Energie.

Für zusätzlichen Komfort wurden schalldämmende Fenster mit hohen Schallschutzwerten installiert, die die Raumqualität deutlich verbessern. Die Haustechnik wurde ebenfalls nach den Kriterien der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit geplant und umgesetzt.

Mit der umfassenden Sanierung wird nicht nur ein nachhaltiger Betrieb sichergestellt, sondern auch die Innenraumqualität im Gebäude gesteigert.

Acquisitions & Sales

Acquisitions

Bei der Sale & Lease Back-Transaktion der Liegenschaft an der Luzernerstrasse 105+106 in Muri konnte erstmals ein Green-Lease-Vertrag abgeschlossen werden. Dabei werden mit der Mieterschaft die Grundsätze für eine nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung vertraglich festgehalten.

Beim Kauf Avenue Louis Casai 58 in Cointrin handelt es sich um eine Minergie-zertifizierte Büroliegenschaft, in welcher die Stadt Genf als Ankermieterin ein Wohnheim für Flüchtlinge (Hospice Général) betreibt. Ähnlich hat auch der soziale Aspekt bei der angekauften Wohnbaute an der Route Suisse 4 in Etoy einen hohen Stellenwert: die Liegenschaft ist barrierefrei und die Gewerbemieten bieten passende Dienstleistungen für die betagten Bewohner an.

Für die erworbenen Kommerzobjekte wurden die gemäss technischer Bauteilalterung und Abnutzung empfohlenen Sanierungsmassnahmen in Bezug auf den CO₂-Absenkpfad einzeln beurteilt. Bei der Büroliegenschaft En Chamard 35 in Montagny-près-Yverdon wurden die Massnahmen gänzlich im expliziten Zeithorizont berücksichtigt. Beim Kauf der Gewerbeliegenschaft an der Via San Martino 20 in Mendrisio, bei dem es sich um eine Sale & Lease Back-Transaktion handelte, wurden die Sanierungsmassnahmen in Abhängigkeit der Mietvertragsdauer entsprechend im impliziten Zeithorizont eingerechnet. Die 2015 totalsanierte Liegenschaft an der Güterstrasse 10 in Spreitenbach entspricht den aktuellen Nachhaltigkeitsanforderungen.

Alle erworbenen Bauprojekte werden per Fertigstellung über eine Zertifizierung verfügen. So werden die Baufelder B und J im Quartier Le Rolliet in der Gemeinde Plan-les-Ouates über ein Minergie-P- beziehungsweise ein Minergie-Label verfügen. An der Route des Monts-de-Lavaux in Belmont-sur-Lausanne wurde eine Zertifizierung nach SNBS Gold und an der Viale C. Olgiati in Giubiasco mindestens nach SGNi Silber im Ankaufprozess vereinbart.

Sales

Bei den Verkaufstransaktionen wurden ebenfalls nachhaltige Kriterien berücksichtigt. Im Fall Rue de la Prulay 39 und 45 in Meyrin wurde die vorliegende Minergie-Zertifizierung den wirtschaftlichen Faktoren gegenübergestellt. Daraus resultierend sowie auch im Hinblick auf die vorliegenden Akquisitionsgelegenheiten wurde der Verkauf der Liegenschaft beschlossen.

Geschäftsgang

1. Januar bis 31. Dezember 2024

3.04%
Cashflow-Rendite

4.46%
Anlagerendite

0.52%
TER_{REF} GAV

0.74%
TER_{REF} NAV

88 Mio. CHF
Gesamterfolg

2.65%
Diskontierungssatz

2 997 Mio. CHF
Gesamtfondsvermögen (GAV)

2 063 Mio. CHF
Nettofondsvermögen (NAV)

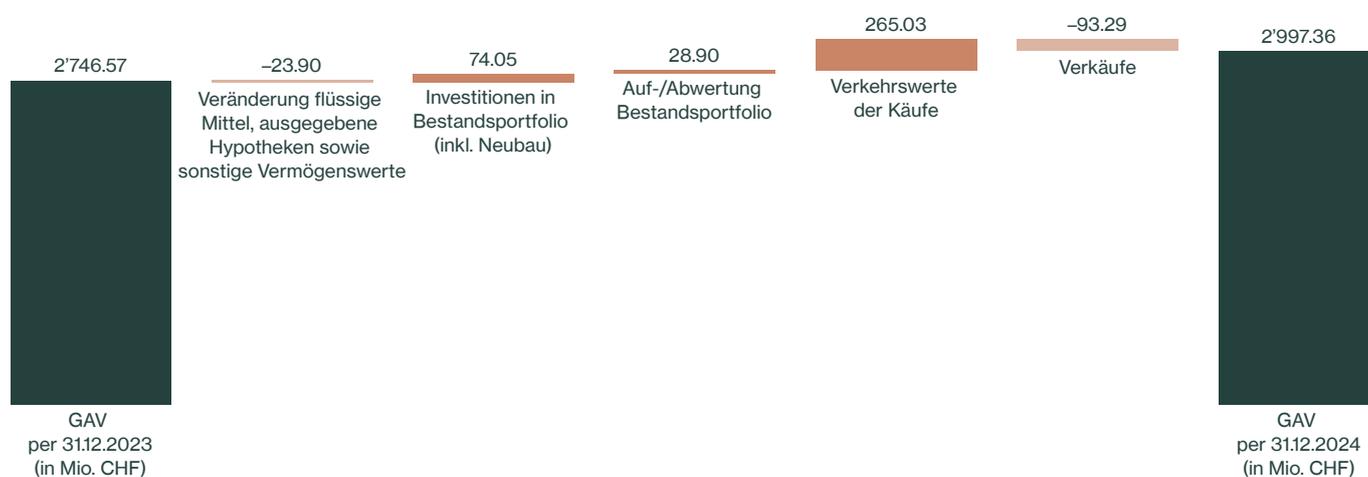
85 Mio. CHF
Mittelzufluss durch Kapitalerhöhung

1 152.73 CHF
Inventarwert pro Anteil

Emissionen und Anteilsbestand

	Anzahl Anteile	Inventarwert / Anteil in CHF	NAV in Mio. CHF
Anfangsbestand: 31.12.2023	1 715 286	1 138.03	1 952
12. Kapitalerhöhung: 28.06.2024	39 933	1 125.44	45
13. Kapitalerhöhung: 13.12.2024	34 772	1 145.38	40
Endbestand: 31.12.2024	1 789 991	1 152.73	2 063

Mittelverwendung



Rendite

	Gesamt-portfolio 2024	Bestandsportfolio 2024 (Like for Like)
Bruttorendite der fertigen Bauten [SOLL]		
Durchschnitt	3.81%	3.77%

Diskontierungssatz

	Gesamt-portfolio 2024	Bestandsportfolio 2024 (Like for Like)
Diskontierungssatz		
Durchschnitt	2.65%	2.61%

Kostenstruktur

	TER GAV 2024	TER NAV 2024
Zielspanne Peergroup	0.40%–0.60%	0.60%–0.80%
TER _{REF} Akara Diversity PK	0.52%	0.74%



Foto: Soodstrasse 90, Zürich

Abschlusszahlen

Vermögensrechnung

Aktiven in CHF		31.12.2024	31.12.2023
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		9 222 388	4 452 294
Grundstücke			
– Wohnbauten		1 414 668 000	1 314 760 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften		857 239 000	702 092 000
– Gemischte Bauten		367 058 000	346 331 000
– Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		328 837 000	329 931 000
Total Grundstücke		2 967 802 000	2 693 114 000
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen		9 500 000	20 000 000
Sonstige Vermögenswerte	[1]	10 832 567	29 003 096
Gesamtfondsvermögen		2 997 356 954	2 746 569 390
Passiven in CHF		31.12.2024	31.12.2023
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		–321 675 000	–375 458 250
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	[2]	–40 908 319	–38 892 447
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		–362 583 319	–414 350 697
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		–522 570 000	–322 595 500
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	[3]	–1 240 704	–5 993 737
Total langfristige Verbindlichkeiten		–523 810 704	–328 589 237
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		2 110 962 932	2 003 629 456
Geschätzte Liquidationssteuern		–47 586 576	–51 575 000
Nettofondsvermögen		2 063 376 356	1 952 054 456

[1] In den sonstigen Vermögenswerten sind Forderungen gegenüber Mietern (TCHF 5 705, Vorjahr TCHF 2 534), Wertberichtigungen auf Forderungen (TCHF –2 990, Vorjahr TCHF –936), aktive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 1 265, Vorjahr TCHF 3 357), aktivierte Nebenkosten (TCHF 2 455, Vorjahr TCHF 15 365) und übrige Forderungen (TCHF 4 395, Vorjahr TCHF 8 683) enthalten.

[2] Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Mietverträgen (TCHF 1 344, Vorjahr TCHF 1 290), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TCHF 19, Vorjahr TCHF 366), Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 5 659, Vorjahr TCHF 636), passive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 31 634, Vorjahr TCHF 19 048), aufgelaufene Akontozahlungen für Nebenkostenabrechnungen (TCHF 2 191, Vorjahr TCHF 14 582) und übrige Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen (TCHF 63, Vorjahr TCHF 2 970).

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

Anzahl Anteile im Umlauf	01.01.2024– 31.12.2024	01.01.2023– 31.12.2023
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	1 715 286	1 604 195
Ausgegebene Anteile	74 705	111 091
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	1 789 991	1 715 286
Nettoinventarwert pro Anteil	1 152.73	1 138.03
Veränderung des Nettofondsvermögens in CHF	01.01.2024– 31.12.2024	01.01.2023– 31.12.2023
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	1 952 054 456	1 834 108 554
Ausschüttung	–59 177 367	–55 344 728
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	82 439 208	123 179 923
Gesamterfolg	88 060 058	50 110 707
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	2 063 376 356	1 952 054 456
Angaben früherer Jahre	Nettofonds- vermögen	Inventarwert pro Anteil
31.12.2023	1 952 054 456	1 138.03
31.12.2022	1 834 108 554	1 143.32
31.12.2021	1 662 850 391	1 151.21
Informationen zur Bilanz in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Abschreibungskonti	0	0
Rückstellungskonti	0	0
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0	0
Anzahl gekündigte Anteile*	0	42 360

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

Abschlusszahlen

Erfolgsrechnung

Ertrag in CHF		01.01.2024– 31.12.2024	01.01.2023– 31.12.2023
Erträge der Bank- und Postguthaben		8 154	5 165
Mietzinseinnahmen		92 002 578	80 743 340
Aktiviert Bauzinsen		3 211 517	4 974 079
Sonstige Erträge	[1]	2 482 755	2 145 731
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen		2 106 515	3 056 120
Total Ertrag		99 811 520	90 924 435
Aufwand in CHF		01.01.2024– 31.12.2024	01.01.2023– 31.12.2023
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten		-12 341 740	-11 101 885
Sonstige Passivzinsen	[2]	-345 464	-336 708
Unterhalt und Reparaturen		-6 127 018	-5 668 471
Liegenschaftsverwaltung:			
– Liegenschaftsaufwand		-4 147 085	-4 820 490
– Verwaltungsaufwand	[3]	0	0
Steuern und Abgaben:			
– Liegenschaftssteuern		-1 394 456	-1 196 023
– Gewinn- und Kapitalsteuern		-416 235	-180 306
– Abgaben		0	0
Revisionsaufwand	[4]	-145 758	-144 926
Schätzungsaufwand		-304 424	-269 872
Reglementarische Vergütungen an:			
– die Fondsleitung	[5]	-9 525 737	-9 166 927
– die Depotbank		-734 464	-864 447
– die Immobilienverwaltungen		-4 008 547	-3 450 657
Sonstige Aufwendungen		-300 094	-223 542
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen		0	0
Total Aufwand		-39 791 022	-37 424 254
Nettoertrag		60 020 498	53 500 181
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		9 148 267	7 809 327
Realisierter Erfolg		69 168 763	61 309 508
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		20 143 997	-5 161 802
Veränderungen der Liquidationssteuern		-1 252 703	-6 037 000
Gesamterfolg		88 060 058	50 110 707

[1] In den sonstigen Erträgen sind die Nebenkostenpauschalen zu Gunsten des Fondsvermögens enthalten, die bei der Kapitalerhöhung vom Juni und Dezember 2024 (TCHF 423, Vorjahr TCHF 73) erhoben wurden. Weiter sind unter dieser Position Darlehenszinsen (TCHF 431, Vorjahr TCHF 382), Einnahmen aus Weiterverrechnungen (TCHF 378, Vorjahr TCHF 817) und übrige Erträge (1 250 TCHF, Vorjahr TCHF 874) ausgewiesen.

[2] Die sonstigen Passivzinsen beinhalten die Baurechtszinsen (TCHF 340, Vorjahr TCHF 325) sowie übrige Passivzinsen (TCHF 5 Vorjahr TCHF 12).

[3] Die Verwaltungshonorare der kaufmännischen und technischen Verwaltungen werden unter der Position «reglementarische Vergütungen an die Immobilienverwaltungen» ausgewiesen.

[4] Davon gesetzliche Revision TCHF 130 (Vorjahr TCHF 130). Darüber hinaus wurden keine weiteren Dienstleistungen von der gesetzlichen Revisionsstelle erbracht.

[5] Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung enthalten die Verwaltungskommission von 0.34% des durchschnittlichen GAV (Vorjahr 0.35%).

Verwendung des Erfolgs in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Nettoertrag der Rechnungsperiode	60 020 498	53 500 181
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne der Rechnungsperiode	9 148 267	7 809 327
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsperioden	0	0
Vortrag des Vorjahres	7 129 461	4 997 319
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	76 298 224	66 306 827
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	62 649 685	59 177 367
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	13 648 539	7 129 461



Foto: Soodstrasse 90, Zürich

Anhang

Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2024

Zusammenfassung

Objektkategorie in CHF	Gestehungs- kosten		Verkehrswert		Bruttoertrag (Miertertrag IST)	
Wohnen	1 306 180 887	46.1%	1 414 668 000	47.7%	42 836 096	47.0%
– davon Baurecht	21 683 399		25 872 000		1 268 504	
– davon Stockwerkeigentum	29 279 814		34 584 000		1 513 755	
Kommerziell	868 615 155	30.7%	857 239 000	28.9%	35 643 367	39.1%
– davon Baurecht	24 310 283		25 635 000		2 463 971	
– davon Stockwerkeigentum	26 510 552		28 070 000		1 337 492	
Gemischte Nutzung	347 563 071	12.3%	367 058 000	12.4%	12 151 962	13.3%
– davon Baurecht	0		0		0	
– davon Stockwerkeigentum	0		0		0	
Bauland (inkl. Abbruchobjekte / angefangene Bauten)	309 535 858	11.0%	328 837 000	11.2%	515 327	0.6%
– davon Baurecht	0		0		0	
– davon Stockwerkeigentum	0		0		116 595	
Total	2 831 894 971		2 967 802 000		91 146 752	

Kanton	Ort	Strasse	Eigentumsform*	Erwerbsdatum	Baujahr	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Grundstücksfläche m ²	Mietfläche** m ²	Mietertrag [SOLL]** CHF	Mietzinsausfälle*** CHF	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST]) CHF	Lagerating	Objektrating
WOHNBAUTEN														
AG	Aarau	General Guisan-Strasse 31	AEG	03.04.2019	1963	26 553 727	29 077 000	5 112	4 883	1 065 754	5 594	1 060 159	4.08	3.87
AG	Baden	Mellingerstrasse 142+144	AEG	30.06.2020	1960	10 669 080	11 527 000	2 176	1 968	449 005	11 700	437 305	4.07	3.60
AG	Birmenstorf	Chileweg 2-6	AEG	05.11.2019	1972	8 251 671	8 617 000	2 971	1 839	367 217	-4 009	371 226	3.72	3.73
AG	Brugg	Hafnerweg 6	AEG	02.08.2017	1966	12 894 346	13 357 000	2 458	2 169	498 971	5 840	493 131	3.75	4.03
AG	Lenzburg	Kirchgasse 4 / Oberer Scheunenweg 8	AEG	15.12.2016	2017	2 728 941	2 998 000	115	501	115 148	74	115 074	4.28	3.96
AG	Neuenhof	Kappelstrasse 3+5	AEG	15.11.2019	1961	7 750 087	7 468 000	1 564	1 028	279 164	-5 877	285 041	3.13	4.01
AG	Suhr	Roggenweg 6-12	AEG	28.06.2022	1967	12 302 026	12 036 000	5 388	2 608	502 082	3 222	498 859	3.59	3.44
AG	Wettingen	Landstrasse 154+156	AEG	02.04.2020	1953	6 697 182	6 995 000	1 071	896	252 495	-2 268	254 763	3.98	3.78
AG	Wildeggen	Bruggerstrasse 9a-9g	STWE	02.02.2021	1989	21 380 226	22 603 000	10 560	5 956	1 141 465	3 875	1 137 591	3.44	3.57
BE	Bern	Elfenauweg 29	AEG	01.04.2022	1948	6 449 838	5 817 000	975	684	189 542	3	189 539	4.44	3.67
BE	Liebefeld	Könizstrasse 188-192	AEG	01.11.2017	1951	8 306 376	8 518 000	2 432	1 772	350 369	3 345	347 023	4.14	2.94
BE	Niederwangen b. Bern	Brüggbühlstrasse 70-76	STWE	01.11.2017	1991	7 899 587	11 981 000	3 975	1 902	395 469	19 305	376 164	4.32	3.41
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 26	AEG	30.01.2017	2021	8 642 052	8 216 000	2 000	1 210	334 534	11 939	322 596	3.30	4.16
BL	Binningen	Hauptstrasse 116	AEG	09.02.2021	1953	6 357 843	6 588 000	406	1 010	239 679	-18	239 697	3.96	2.86
BL	Birsfelden	Baumgartenweg 5-10	AEG	03.01.2022	1959	28 494 790	27 369 000	3 608	3 301	904 769	26 379	878 390	3.94	3.48
BS	Basel	Dornacherstrasse 117+119	AEG	27.11.2019	1973	14 434 854	13 622 000	721	1 756	437 392	15 588	421 804	4.39	3.44
BS	Basel	Eisenbahnweg 10	AEG	15.04.2021	1934	4 564 678	4 124 000	383	697	164 457	4 955	159 502	4.39	3.15
BS	Basel	Güterstrasse 79	AEG	06.10.2020	1976	10 677 921	11 235 000	415	1 153	366 885	-4 508	371 394	4.37	3.61
BS	Basel	In den Ziegelhöfen 149	AEG	30.12.2019	1943	4 392 724	4 166 000	582	615	133 981	6 589	127 392	4.57	3.79
BS	Basel	Lothringerstrasse 80+82	AEG	01.11.2021	1959	8 081 193	7 117 000	567	1 337	267 964	12 268	255 697	4.56	2.98
BS	Basel	Riehenring 147	AEG	01.09.2017	1966	8 338 122	12 654 000	374	1 191	390 924	23 787	367 137	4.57	4.46
BS	Riehen	Lörracherstrasse 68 / Friedhofweg 1+3	AEG	02.09.2019	1961	16 100 644	16 111 000	996	2 580	595 884	29 353	566 531	3.65	3.60
GE	Bernex	Chemin Sous-le-Têt 20-26	AEG	30.05.2018	1970	23 063 608	27 000 000	3 534	2 911	976 003	17 119	958 884	3.85	3.88
GE	Carouge	Route des Acacias 36	AEG	01.10.2022	1963	36 844 953	45 210 000	1 110	4 615	1 509 079	15 502	1 493 577	4.03	3.76
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 22	AEG	24.03.2022	1890	17 306 573	15 412 000	301	1 388	449 343	40 447	408 896	4.51	4.03
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 33	AEG	30.05.2018	1945	19 948 565	22 201 000	422	1 795	655 319	14 092	641 227	4.33	3.85
GE	Genf	Rue Charles-Giron 1	AEG	06.12.2021	1910	17 247 047	17 028 000	352	1 431	470 549	13 418	457 132	4.62	3.94
GE	Genf	Rue Charles-Giron 8	AEG	11.04.2017	1915	10 819 643	12 013 000	438	1 256	360 256	-977	361 233	4.78	3.32
GE	Genf	Rue Henri-Veyrassat 10	AEG	31.05.2022	1930	14 275 275	12 760 000	223	1 105	375 241	2 325	372 916	4.44	3.91
GE	Genf	Rue Schaub 9	AEG	03.12.2020	1900	10 714 324	9 892 000	229	1 004	322 173	9 553	312 621	4.61	3.16
GE	Genf	Rue de Carouge 89	AEG	30.05.2018	1919	14 725 620	16 258 000	282	1 326	447 629	7 273	440 356	4.34	3.88
GE	Genf	Rue des Eaux-Vives 110+112	AEG	04.04.2019	1981	25 232 741	26 834 000	303	2 017	820 071	16 739	803 332	4.56	3.47
GE	Genf	Rue du Clos 3 / Rue de l'Indiennerie 3	AEG	30.05.2018	1960	15 419 526	17 539 000	686	1 301	543 118	19 547	523 571	4.62	4.13
GE	Genf	Rue du Prieuré 37	AEG	30.05.2018	1919	14 601 238	17 040 000	396	1 354	467 870	7 196	460 675	4.44	3.42
GR	Chur	Kasernenstrasse 129+131	AEG	18.12.2020	1959	6 462 399	6 382 000	1 644	1 595	264 654	3 635	261 019	3.99	3.51
GR	Chur	Ringstrasse 103-107	AEG	21.10.2021	1959	9 089 737	8 701 000	3 037	1 749	398 334	1 951	396 383	4.16	3.15
LU	Dagmersellen	Lindengarten 7	AEG	01.12.2019	2017	8 162 422	8 774 000	464	1 342	325 174	3 290	321 884	3.49	4.54
LU	Luzern	Grünauring 19	AEG	13.09.2019	1974	5 229 921	5 205 000	1 240	855	234 255	1 008	233 247	4.11	3.72
LU	Luzern	Rosenbergweg 4+6	AEG	14.05.2019	1986	7 847 139	8 105 000	3 222	1 341	279 320	259	279 061	4.46	3.36
LU	Luzern	Sagenmattstrasse 20+20a	AEG	05.08.2019	1943	8 057 958	9 082 000	1 278	1 092	303 947	7 241	296 707	4.29	3.48
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue des Crêtets 116+118	AEG	30.05.2018	1967	7 088 492	7 466 000	3 558	2 840	480 764	64 528	416 236	3.62	3.03
NE	Neuchâtel	Rue de L'Orée 32, 34/36, 40/42	AEG	31.12.2023	1956	26 165 138	25 103 000	4 540	4 846	964 007	55 181	908 825	4.11	3.91
NE	Neuchâtel	Rue des Cèdres 1/3, 2/4, 5-11	AEG	31.12.2023	1966	40 500 277	39 035 000	10 033	7 328	1 391 367	107 811	1 283 556	3.94	3.82
SG	St. Gallen	Oberstrasse 79+81	AEG	06.04.2017	1920	3 600 579	3 867 000	635	666	149 760	14	149 746	4.06	3.88
SO	Grenchen	Haldenstrasse 50-54	AEG	06.10.2017	2015	8 416 366	8 782 000	1 816	1 558	336 242	26 220	310 022	3.60	4.15
SO	Solothurn	Erlenweg 30+32	AEG	01.11.2017	1951	3 186 404	3 271 000	1 904	786	143 565	3 338	140 227	3.85	3.02
SO	Wangen	Bahnhofplatz 3a-d	AEG	16.05.2017	2019	17 398 117	20 288 000	5 224	3 248	821 485	55 663	765 822	3.20	4.30
TG	Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 10-16	AEG	30.03.2021	1960	16 901 477	18 265 000	2 960	2 803	675 180	28	675 152	4.25	4.00
TI	Locarno	Via Bartolomeo Varenna 20a+20b / Via Alberto Franzoni 5	AEG	13.02.2019	2021	41 195 354	48 712 000	4 452	5 404	1 725 718	94 974	1 630 744	4.00	4.30
VD	Bex	Route d'Aigle 15a+15	AEG	16.08.2018	2018	9 484 627	11 142 000	3 292	1 489	430 314	11 127	419 187	3.47	4.46
VD	Bussigny	Route de Buyère 7	AEG	25.07.2022	1986	6 812 183	6 388 000	2 888	655	258 639	4 152	254 487	3.99	3.31
VD	Etoy	Route Suisse 4	AEG	20.12.2024	2021	24 703 453	24 794 000	3 479	3 343	0	0	0	3.28	3.75

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

** Per Fertigstellung der Bauten

*** Nicht annualisiert

Anhang

Kanton	Ort	Strasse	Eigentums- form*	Erwerbs- datum	Baujahr	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrs- wert CHF	Grundstücks- fläche m ²	Mietfläche** m ²	Mietertrag [SOLL]*** CHF	Mietzins- ausfälle*** CHF	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST]) CHF	Lagerating	Objektrating
VD	Lausanne	Avenue du Mont Blanc 9+10	AEG	30.06.2020	1900	11 346 989	11 188 000	7 541	1 326	357 954	2 941	355 013	4.49	3.20
VD	Lausanne	Chemin de Chandieu 24	AEG	31.12.2023	1953	19 752 488	18 991 000	2 424	2 042	593 100	3 043	590 057	4.49	3.99
VD	Lausanne	Chemin de la Vulliette 18	AEG	31.03.2022	2018	11 307 540	10 866 000	1 984	774	331 569	33 324	298 245	4.49	4.48
VD	Morges	Avenue du Moulin 7+9	AEG	04.09.2020	1964	24 480 471	24 250 000	2 648	2 977	845 506	-25	845 531	4.44	3.71
VD	Morges	Chemin de Prellionnaz 11	AEG	31.12.2023	1960	9 042 778	8 641 000	1 464	1 270	318 027	2 013	316 014	4.27	3.73
VD	Payerne	Route de la Vignette 3	AEG	04.12.2017	2017	6 059 396	5 856 000	434	1 017	240 725	10 449	230 276	3.34	4.67
VD	Pully	Chemin du Montillier 1	AEG	01.07.2022	1960	13 194 555	11 773 000	1 280	1 288	373 212	-204	373 416	4.43	3.31
VD	St-Sulpice	Rue du Centre 14	AEG	15.07.2022	2016	10 659 745	10 346 000	1 315	504	324 910	16 922	307 988	4.15	4.21
VS	Brig-Glis	Jesuitenweg 28–32	AEG/BR	26.03.2019	2021	21 683 399	25 872 000	6 969	4 497	1 281 600	13 096	1 268 504	3.77	4.16
VS	Martigny	Rue d'Aoste 9	AEG	01.06.2022	2019	10 368 905	10 027 000	307	1 463	372 114	194	371 920	3.51	4.45
ZG	Zug	Lüssiweg 16	AEG	03.01.2018	1959	7 019 564	8 901 000	635	956	283 383	2 056	281 327	4.62	3.05
ZH	Buchs	Meierwiesenstrasse 54+56	AEG	23.12.2019	1982	8 246 425	8 634 000	2 522	1 252	285 989	10 940	275 049	3.51	3.44
ZH	Dietikon	Schöneeggstrasse 149+151	AEG	04.12.2019	1962	6 285 534	6 852 000	1 420	1 103	243 867	-208	244 075	3.77	2.66
ZH	Dübendorf	Kriesbachstrasse 67a	AEG	03.06.2022	1968	5 657 668	4 936 000	1 581	892	149 084	445	148 639	3.96	3.00
ZH	Effretikon	Rappenstrasse 2	AEG	11.05.2018	1962	4 460 503	5 200 000	1 301	868	200 002	-109	200 111	3.79	3.55
ZH	Fehraltorf	Wermatswilerstrasse 20	AEG	13.07.2017	2022	17 825 370	23 615 000	3 865	2 523	799 456	3 506	795 950	3.71	4.16
ZH	Kloten	Schürbungertweg 8	AEG	28.06.2019	1960	5 106 603	4 171 000	901	564	145 107	239	144 868	3.90	2.71
ZH	Oberengstringen	Eggstrasse 38+40	AEG	30.07.2020	1971	6 568 869	7 535 000	2 451	712	245 184	1 876	243 308	4.03	3.18
ZH	Uitikon	Leuengasse 20–24	AEG	01.09.2023	2024	74 521 270	101 180 000	8 008	6 591	836 221	19 757	816 464	4.21	4.30
ZH	Uitikon	Leuengasse 26–36	AEG	02.07.2018	2023	53 023 058	74 524 000	6 059	5 368	2 113 045	865	2 112 180	4.22	4.30
ZH	Unterengstringen	Büelstrasse 30	AEG	02.07.2018	1971	13 919 769	15 393 000	4 455	2 083	550 089	251	549 838	3.65	3.28
ZH	Wallisellen	Friedenstrasse 6a+b	AEG	30.07.2020	1961	7 457 100	7 497 000	1 547	894	261 092	-6 086	267 178	4.25	3.11
ZH	Wetzikon	Baumgartenstrasse 22+24	AEG	29.04.2020	1959	9 333 386	9 750 000	1 424	826	330 765	540	330 225	4.11	4.04
ZH	Winterthur	Oberseenerstrasse 35	AEG	20.07.2021	1967	5 267 678	5 668 000	764	780	195 715	426	195 289	4.34	3.26
ZH	Winterthur	Schlosstalstrasse 7,9	AEG	01.06.2022	1965	12 311 822	10 613 000	1 916	1 480	379 349	999	378 350	4.27	3.00
ZH	Wädenswil	Holzmoosrütistrasse 44+46	AEG	15.12.2021	1973	23 796 252	24 104 000	5 109	2 475	762 585	6 962	755 623	4.16	3.60
ZH	Zürich	Albisriederstrasse 40	AEG	17.12.2020	1944	6 234 367	6 682 000	423	512	152 088	-209	152 297	4.30	3.02
ZH	Zürich	Albisstrasse 170	AEG	01.12.2019	1929	7 174 115	7 316 000	865	566	210 559	7 296	203 263	4.30	3.36
ZH	Zürich	Burstwiesenstrasse 78	AEG	01.11.2018	1966	5 822 916	8 289 000	516	616	227 773	-441	228 214	4.65	3.21
ZH	Zürich	Diererstrasse 19	AEG	30.08.2021	1865	4 713 540	4 586 000	245	245	116 866	12	116 854	4.61	3.49
ZH	Zürich	Frohburgstrasse 303	AEG	18.04.2019	1968	7 791 374	9 386 000	570	480	289 410	217	289 193	4.65	2.78
ZH	Zürich	Geissbergweg 21+25+27	AEG	30.07.2020	1963	26 595 855	24 801 000	2 976	1 841	676 819	13 925	662 894	4.83	3.69
ZH	Zürich	Gladbachstrasse 6+8	AEG	08.09.2021	1862	8 907 026	8 652 000	318	393	251 290	50 077	201 213	4.65	3.42
ZH	Zürich	Moosstrasse 39	AEG	13.12.2022	2024	31 971 957	32 902 000	1 108	1 350	402 710	17 635	385 075	4.48	4.50
ZH	Zürich	Müllerstrasse 57	AEG	18.01.2019	1893	10 227 097	12 240 000	183	557	331 138	49 325	281 812	4.61	3.57
ZH	Zürich	Rankstrasse 17	AEG	13.10.2020	1924	7 241 357	6 911 000	380	458	150 034	0	150 034	4.48	2.71
ZH	Zürich	Schaffhauserstrasse 488+490	AEG	20.06.2022	1938	15 872 035	14 096 000	1 141	1 028	290 890	250	290 640	4.48	3.90
ZH	Zürich	Seestrasse 324+324a	AEG	12.04.2019	1877	5 723 868	6 182 000	336	442	178 690	4 902	173 788	4.46	2.84
ZH	Zürich	Soodstrasse 90	AEG	02.04.2019	2022	17 805 361	22 447 000	2 069	2 442	649 342	-2 271	651 613	4.30	4.46
ZH	Zürich	Sternenstrasse 21	AEG	20.10.2020	1920	8 651 784	8 360 000	232	681	191 542	6 360	185 182	4.45	3.50
ZH	Zürich	Ueberlandstrasse 343+343a	AEG	17.12.2019	1960	14 966 825	15 080 000	1 078	1 616	497 800	178	497 622	4.30	3.64
ZH	Zürich	Uetlibergstrasse 51	AEG	29.11.2021	1931	7 369 682	6 331 000	293	535	160 663	1 263	159 400	4.65	2.80
ZH	Zürich	Zurlindenstrasse 31	AEG	14.11.2019	1960	7 945 528	9 279 000	195	506	258 655	-175	258 830	4.65	3.54
Zwischentotal: 95						1 306 180 887	1 414 668 000	196 043	166 291	43 878 437	1 042 342	42 836 096	4.14	3.81

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

** Per Fertigstellung der Bauten

*** Nicht annualisiert

Kanton	Ort	Strasse	Eigentumsform*	Erwerbsdatum	Baujahr	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Grundstücksfläche m ²	Mietfläche** m ²	Mietertrag [SOLL]*** CHF	Mietzinsausfälle*** CHF	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST]) CHF	Lagerating	Objektrating
					1966, 1992,									
AG	Muri AG	Luzernerstrasse 105+106	AEG	04.06.2024	2002, 2010	26 509 587	26 429 000	13 267	11 306	817 666	0	817 666	3.48	3.30
AG	Oberentfelden	Ausserfeldstrasse 9	AEG/BR	01.12.2022	1987	5 678 178	5 577 000	5 845	3 314	467 573	41 914	425 658	3.04	3.13
AG	Rheinfelden	Theodorshofweg 16-20	AEG	25.06.2019	1979	23 338 555	27 312 000	13 235	10 315	1 454 271	383	1 453 888	3.62	3.88
AG	Spreitenbach	Güterstrasse 10	AEG	31.12.2024	1974	13 545 763	16 044 000	4 761	6 294	0	0	0	3.46	3.44
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 11	AEG	30.01.2017	1994	43 475 513	38 390 000	15 202	19 774	3 019 960	480 251	2 539 709	3.17	4.17
BE	Wabern bei Bern	Seftigenstrasse 400, 400a	AEG	19.12.2023	1963	4 215 750	4 108 000	6 359	2 082	327 798	11 803	315 995	2.89	2.74
BS	Basel	Freie Strasse 52	AEG	31.08.2020	1973	24 104 965	23 215 000	435	2 267	988 592	14 744	973 848	4.35	3.86
BS	Basel	Gerbergasse 44 / Gerbergässlein 9	AEG	04.12.2020	1959	14 260 628	13 617 000	305	1 541	450 000	0	450 000	4.51	3.55
BS	Basel	Peter Merian-Strasse 47	AEG	15.10.2019	1948	8 257 032	8 387 000	631	1 285	350 604	67	350 537	4.58	4.68
BS	Basel	Sattelgasse 2	AEG	28.09.2018	1936	5 028 472	6 163 000	155	648	240 442	166	240 276	4.42	3.30
BS	Riehen	Schopfgrässchen 8	AEG	13.06.2018	1968	8 494 675	8 483 000	1 984	1 224	380 967	3 700	377 267	3.31	3.28
GE	Cointrin	Avenue Louis Casai 58	AEG	29.05.2024	2006	64 603 407	63 605 000	6 314	8 041	1 178 592	545 544	633 048	4.04	4.27
SG	Wil	Obere Bahnhofstrasse 40	AEG	03.01.2023	1958	16 906 992	16 753 000	1 105	2 809	905 189	-9 305	914 494	4.67	2.83
TG	Frauenfeld	Zürcherstrasse 305	AEG	03.01.2023	1982	11 046 123	10 888 000	3 410	4 216	565 850	92 640	473 210	4.02	4.03
TI	Mendrisio	Via San Martino 20	AEG	18.03.2024	1968	18 010 347	17 974 000	9 593	6 969	867 767	0	867 767	4.27	3.64
VD	Lausanne	Avenue D'Ouchy 10	AEG	22.12.2023	1885	9 173 104	9 140 000	2 081	1 010	401 067	0	401 067	4.53	4.05
VD	Montagny-près-Yverdon	En Chamard 35	AEG	28.06.2024	1991	10 356 268	10 437 000	3 194	3 257	374 209	4 807	369 402	3.42	3.88
VD	Montreux	Grand Rue 90-92	AEG	22.12.2023	1993	41 781 392	43 109 000	1 852	9 185	2 041 927	108 423	1 933 505	3.84	3.77
ZG	Cham	Hinterbergstrasse 15+17	AEG	01.09.2021	1989	29 125 720	32 965 000	5 448	8 147	1 454 258	21 008	1 433 250	4.42	4.17
ZG	Cham	Riedstrasse 3+5	AEG	03.03.2021	1976	12 881 179	11 902 000	5 827	5 496	717 153	11 867	705 287	4.15	3.91
ZH	Dietikon	Limmatfeld-Strasse 20	AEG	15.12.2019	1984	11 101 853	11 525 000	3 941	4 464	646 386	-2 923	649 310	3.59	4.25
ZH	Dübendorf	Stettbachstrasse 6	AEG	01.11.2017	1973	27 222 312	26 641 000	4 588	7 328	1 440 040	53 876	1 386 164	3.56	3.28
ZH	Egg	Gewerbestrasse 16-20	STWE	26.01.2018	1976	15 730 616	15 876 000	5 714	9 294	911 672	0	911 672	3.48	3.41
ZH	Nänikon	Stationsstrasse 57	AEG	01.11.2019	1992	5 476 310	5 260 000	1 658	1 290	339 327	10 270	329 057	3.63	3.99
ZH	Schlieren	lfangstrasse 9+11 / Industriestrasse 19	AEG/BR	07.11.2016	1989	18 632 105	20 058 000	15 464	15 037	2 037 623	-689	2 038 312	3.89	3.91
ZH	Volketswil	Industriestrasse 22	AEG	27.06.2018	1981	56 339 470	51 151 000	5 765	28 305	3 909 161	79 169	3 829 992	3.55	3.52
ZH	Volketswil	Müllerenstrasse 5	AEG	27.06.2018	2016	8 680 995	11 654 000	5 617	2 002	469 696	0	469 696	3.68	3.90
ZH	Wallisellen	Birkenweg 4 / Oberwiesenstrasse 4	AEG	01.11.2016	1963	24 806 271	27 077 000	3 232	6 270	1 212 846	2 471	1 210 375	4.15	4.40
ZH	Wetzikon	Kastellstrasse 10+12	AEG	11.12.2019	1965	22 131 194	22 240 000	12 693	8 753	1 191 787	0	1 191 787	3.60	3.99
ZH	Winterthur	Auwiesenstrasse 1	AEG	04.10.2017	1970	11 666 389	12 550 000	4 463	5 134	689 230	947	688 283	4.07	3.97
ZH	Wädenswil	Rütihof 8-12	AEG	01.04.2020	2020	34 488 774	38 195 000	5 997	15 138	1 778 463	10 563	1 767 900	3.56	4.30
ZH	Zürich	Bahnhofstrasse 69a	AEG	23.12.2021	1898	170 024 545	150 422 000	269	1 352	3 344 457	688 347	2 656 110	5.00	3.89
ZH	Zürich	Bernerstrasse Nord 202-210	AEG	11.07.2019	1977, 1976	25 864 336	26 009 000	6 231	8 820	1 468 948	-18 152	1 487 100	4.58	3.34
ZH	Zürich	Hardturmstrasse 120	STWE	18.10.2019	1990	10 779 936	12 194 000	1 045	1 326	425 820	0	425 820	4.60	3.70
ZH	Zürich	Herostrasse 9	AEG	01.02.2018	1975	34 876 397	31 889 000	1 815	6 933	1 204 717	278 800	925 917	4.60	2.48
Zwischentotal: 35						868 615 155	857 239 000	179 495	230 626	38 074 057	2 430 690	35 643 367	4.10	3.79

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

** Per Fertigstellung der Bauten

*** Nicht annualisiert

Anhang

Kanton	Ort	Strasse	Eigentums- form*	Erwerbs- datum	Baujahr	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrs- wert CHF	Grundstücks- fläche m ²	Mietfläche** m ²	Mietertrag [SOLL]*** CHF	Mietzins- ausfälle*** CHF	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST]) CHF	Lagerating	Objektrating
GEMISCHTE BAUTEN														
AG	Baden	Brown Boveri Platz 4	AEG	04.02.2019	2023	119 802 323	142 619 000	3 360	12 711	4 137 572	324 167	3 813 405	4.38	4.30
AG	Baden	Mellingerstrasse 138+140	AEG	30.11.2021	1961, 1969	9 746 469	9 320 000	2 350	3 810	552 854	2 481	550 373	4.14	2.62
AG	Rheinfelden	Obertorplatz 1+3	AEG	01.10.2019	1981	6 677 473	6 866 000	1 482	1 609	292 601	3 406	289 195	3.94	3.06
BL	Allschwil	Lindenstrasse 1	AEG	31.01.2022	1962	7 030 092	6 972 000	581	1 064	262 771	4 517	258 254	4.18	3.34
BL	Birsfelden	Hauptstrasse 28+30	AEG	03.08.2017	1972	43 672 977	45 243 000	3 067	6 367	1 699 444	57 598	1 641 847	3.29	4.40
BS	Basel	Feldbergstrasse 50 / Klybeckstrasse 33	AEG	31.03.2021	1859	8 339 589	7 217 000	340	1 075	160 104	-6 178	166 282	4.33	3.38
BS	Basel	Inselstrasse 61+61a	AEG	02.07.2020	1925	4 494 443	4 539 000	515	1 091	163 536	0	163 536	4.29	3.63
GE	Genf	Boulevard de la Cluse 20	AEG	30.05.2018	1919	14 291 627	13 760 000	292	1 160	430 595	22 469	408 126	4.04	3.85
GE	Genf	Rue de la Baillive 2	AEG	01.12.2021	1901	8 294 887	6 723 000	158	784	242 117	12 278	229 839	4.44	3.32
GE	Genf	Rue des Savoises 19	AEG	20.12.2019	1958	7 180 842	7 415 000	206	798	289 047	859	288 188	4.26	2.74
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 28-32	AEG	27.12.2017	1959	13 887 746	10 692 000	3 749	4 835	682 641	50 497	632 144	3.64	2.67
NE	Le Locle	Rue Henry-Grandjean 1	AEG	30.05.2018	1968	2 640 298	2 120 000	549	2 746	319 842	31 543	288 299	2.91	2.66
TI	Bellinzona	Via alla Moderna 1+3	AEG	11.05.2018	1950	8 599 668	7 733 000	1 328	2 551	381 570	22 955	358 615	3.87	3.35
VD	Montreux	Avenue du Casino 35/37	AEG	31.12.2023	1965	36 998 943	35 446 000	1 327	4 773	1 372 258	39 677	1 332 581	4.03	4.01
VD	Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 1+3 / Rue du Milieu 2+4	AEG	31.12.2021	1898	9 785 502	9 587 000	571	1 536	346 366	-697	347 063	4.16	3.57
ZH	Adliswil	Albisstrasse 27	AEG	15.11.2019	1960	12 556 091	11 824 000	1 969	1 657	390 216	1 765	388 451	3.74	3.15
ZH	Winterthur	Obergasse 2a	AEG	01.11.2018	1968	7 478 139	9 229 000	339	1 042	378 556	-397	378 953	4.56	2.65
ZH	Zürich	Albisriederstrasse 166	AEG	13.12.2017	2024	7 568 550	12 880 000	799	786	208 117	12 422	195 695	4.48	2.55
ZH	Zürich	Rotbuchstrasse 66	AEG	11.11.2021	1911	12 485 104	11 098 000	381	921	272 996	-73	273 069	4.70	3.73
ZH	Zürich	Rotwandstrasse 51	AEG	20.12.2021	1879	6 032 307	5 775 000	249	530	148 106	57	148 049	4.80	3.02
Zwischentotal: 20						347 563 071	367 058 000	23 612	51 847	12 731 308	579 346	12 151 962	4.13	3.83
BAULAND, EINSCHLIESSLICH ABRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN														
BE	Bern	Laubeggstrasse 70	AEG	30.01.2017	1965	11 838 977	9 740 000	3 335	4 812	619 222	258 321	360 900	4.09	3.50
GE	Plan-les-Ouates	Le Rolliet – Baufeld B	AEG	29.06.2024	2029	25 407 811	25 432 000	3 692	6 358	0	0	0	3.88	4.72
GE	Plan-les-Ouates	Le Rolliet – Baufeld J	AEG	29.06.2024	2027	36 717 800	37 658 000	4 142	6 348	0	0	0	4.33	4.87
TI	Giubiasco	Viale C. Olgiati	AEG	20.12.2024	2027	4 436 703	4 492 000	3 293	3 658	0	0	0	4.29	4.17
TI	Paradiso	Riva Paradiso 18	AEG	01.02.2018	2025	26 043 998	21 911 000	756	1 757	0	0	0	3.84	4.29
VD	Belmont-sur-Lausanne	Route des Monts-de-Lavaux 1	AEG	31.12.2024	2027	37 763 080	38 163 000	1 906	6 067	0	0	0	4.14	4.79
ZH	Uitikon	Leuengasse 38-48	AEG	01.09.2023	2024	50 203 886	71 196 000	5 236	4 525	0	0	0	4.22	4.60
ZH	Wetzikon	Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	AEG	01.11.2017	2026	13 202 024	13 919 000	4 314	5 859	37 832	0	37 832	3.89	4.28
ZH	Zürich	Seebahnstrasse 141	AEG	05.05.2017	1895, 2024	4 070 117	4 307 000	184	500	0	0	0	4.48	4.10
ZH	Zürich	Winterthurerstrasse 703	AEG/STWE	01.07.2021	2027	99 851 463	102 019 000	9 682	18 233	184 079	67 485	116 595	4.25	4.04
Zwischentotal: 10						309 535 858	328 837 000	36 540	58 117	841 133	325 806	515 327	4.17	4.41
Total: 160						2 831 894 971	2 967 802 000	435 690	506 880	95 524 935	4 378 184	91 146 752	4.13	3.87

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

** Per Fertigstellung der Bauten

*** Nicht annualisiert

Anlagen

	31.12.2024	31.12.2023
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. a.	0	0
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund vom am Markt beobachtbaren Parametern; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. b.	0	0
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. c.	2 967 802 000	2 693 114 000
Total Anlagen	2 967 802 000	2 693 114 000

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Käufe

Kanton	Ort	Strasse	Nutzung	Eigentumsübertragung	Verkehrswert in CHF
TI	Mendrisio	Via San Martino 20	Kommerziell	18.03.2024	18 020 000
GE	Cointrin	Avenue Louis Casar 58	Kommerziell	29.05.2024	64 001 000
AG	Muri	Luzernerstrasse 105	Kommerziell	04.06.2024	26 444 000
VD	Montagny-près-Yverdon	En Chamard 35	Kommerziell	28.06.2024	10 320 000
GE	Plan-Les-Ouates	Le Rolliet (Baufeld B)	Bauland	22.08.2024	17 642 000
GE	Plan-Les-Ouates	Le Rolliet (Baufeld J)	Bauland	22.08.2024	23 584 000
VD	Belmont-sur-Lausanne	Route des Monts-de-Lavaux 1	Bauland	13.12.2024	38 104 000
VD	Etoy	Route Suisse 4	Wohnbauten	19.12.2024	24 788 000
AG	Spreitenbach	Güterstrasse 10	Kommerziell	20.12.2024	16 012 000
TI	Giubiasco	Viale C. Olgiati	Bauland	20.12.2024	4 452 000
Total: 10 Objekte					243 367 000

Verkäufe

Kanton	Ort	Strasse	Nutzung	Eigentumsübertragung	Verkaufspreis in CHF
GE	Meyrin	Rue de la Prulay 39	Wohnbauten	20.06.2024	25 500 000
GE	Meyrin	Rue de la Prulay 45	Wohnbauten	20.06.2024	25 500 000
ZH	Zürich	Schaffhauserstrasse 440	Wohnbauten	24.06.2024	7 000 000
ZH	Zürich	Dörflistrasse 115	Wohnbauten	26.06.2024	7 150 000
ZH	Zürich	Oberwiesenstrasse 63	Wohnbauten	27.06.2024	10 000 000
BE	Spiez	Simmentalstrasse 17	Wohnbauten	27.06.2024	4 860 000
ZG	Zug	Baarerstrasse 107	Wohnbauten	28.06.2024	5 625 000
ZH	Höri	Altmannsteinstrasse 30-34 / Wehntalerstrasse 8+10	Kommerziell	01.07.2024	5 400 000
ZH	Zürich	Albisstrasse 86	Wohnbauten	19.12.2024	5 100 000
BS	Basel	Hegenheimerstrasse 131	Wohnbauten	16.12.2024	2 190 000
BE	Liebefeld	Könizstrasse 213	Wohnbauten	13.12.2024	2 520 000
Total: 11 Objekte					100 845 000

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5 %

Anteil in %

Keine	---
Total	---

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag per 31.12.2024

Zahlungsverpflichtungen

Art der Verpflichtung	Nutzung	Eigentums- übertragung	Investition (prognostiziert) in CHF
Zahlungsverpflichtungen für Grundstückskäufe			
Yverdon-les-Bains (VD), Rue du Lac 1-3 / Rue du Milieu 2-4	Gemischt	31.12.2021	250 000
Cointrin, Avenue Louis Casai 58	Kommerziell	29.05.2024	200 000
Total Grundstückskäufe			450 000
Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften			
Gesamtbetrag			107 771 567
Zahlungsverpflichtungen aus Mietverträgen			
Gesamtbetrag			1 770 000
Total Zahlungsverpflichtungen			109 991 567

Gewährte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Zurückgeführte Hypotheken				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	07.12.2023–07.02.2024	4.19%	20 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	07.02.2024–05.03.2024	4.19%	9 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	07.02.2024–21.02.2024	4.19%	11 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	05.03.2024–28.03.2024	4.13%	9 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.03.2024–18.07.2024	3.89%	10 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	18.07.2024–28.08.2024	3.71%	10 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.08.2024–6.12.2024	3.53%	9 000 000
Total zurückgeführte Hypotheken				10 500 000
Gewährte Hypotheken				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	6.12.2024–6.01.2025	3.09%	9 500 000
Total gewährte Hypotheken				9 500 000

Anteile an anderen Immobilienfonds / Immobilieninvestmentgesellschaften / -Zertifikate

Anteile in CHF

Keine	
Total	0

Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Die Abschlüsse der Beteiligungen sind vollkonsolidiert.

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

* Gesellschaften sind indirekt gehalten über die Holdinggesellschaft PATRIMONIAL SUISSE SA

** Liquidation wurde an der Generalversammlung vom 12.07.2024 beschlossen

Verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse (per 31.12.2024)

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Kurzfristige Hypotheken (<1 Jahr)				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2024–31.1.2025	1.71%	36 400 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2024–31.1.2025	1.71%	47 607 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	18.12.2024–31.1.2025	1.15%	25 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2024–31.1.2025	1.15%	85 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	23.12.2024–31.1.2025	1.15%	13 270 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2024–28.2.2025	1.15%	84 620 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	4.2.2021–31.3.2025	1.75%	28 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.9.2024–30.9.2025	1.24%	15 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.10.2024–31.10.2025	1.07%	14 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	4.2.2021–31.12.2025	1.00%	750 000
Total kurzfristige Hypotheken				321 675 000
Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.2.2024–27.2.2026	1.60%	50 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.4.2024–30.4.2026	1.50%	25 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.4.2024–30.4.2026	1.53%	22 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	1.10.2020–31.10.2026	1.20%	5 060 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2024–31.1.2027	1.57%	22 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2024–31.1.2027	1.15%	50 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	1.4.2012–31.3.2027	2.65%	900 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	2.12.2019–16.4.2027	0.93%	1 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	6.12.2021–23.7.2027	3.97%	450 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	6.12.2021–23.7.2027	3.97%	2 560 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2023–19.12.2027	1.48%	30 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2023–19.12.2028	1.47%	30 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	1 250 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	1 700 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	3 530 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	5 650 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	5 800 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	8 400 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	15 550 000
Total langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)				280 850 000
Langfristige Hypotheken (>5 Jahre)				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.6.2020–30.6.2030	0.92%	1 530 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.10.2020–31.10.2030	0.92%	190 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2024–31.12.2030	1.17%	40 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	10.6.2022–1.4.2031	0.59%	100 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	6.4.2023–6.4.2032	2.22%	10 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	15.5.2023–14.5.2032	2.17%	40 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.3.2023–31.3.2033	2.22%	50 000 000
Total langfristige Hypotheken (>5 Jahre)				241 720 000
Total Hypotheken				844 245 000

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (01.01.2024–31.12.2024)

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Abgelaufene Hypotheken				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	24.10.2023–31.1.2024	2.03%	300 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	23.10.2023–31.1.2024	2.08%	700 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	5.3.2024–28.3.2024	2.10%	1 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.4.2024–28.6.2024	1.96%	1 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	3.6.2024–28.6.2024	1.90%	1 300 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.10.2023–31.1.2024	2.07%	2 300 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	22.12.2023–31.1.2024	2.07%	2 400 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–28.6.2024	0.80%	2 400 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	7.5.2024–28.6.2024	1.93%	8 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.11.2023–31.1.2024	2.08%	14 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2023–31.1.2024	2.12%	15 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	13.3.2024–28.3.2024	2.05%	18 300 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.12.2023–31.3.2024	2.17%	19 081 250
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.5.2024–28.6.2024	1.83%	20 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	7.12.2023–31.1.2024	2.07%	25 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	3.6.2024–28.6.2024	1.90%	25 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.3.2024–30.4.2024	1.81%	31 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.4.2024–28.6.2024	1.83%	35 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.11.2023–31.1.2024	2.07%	44 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.3.2024–30.4.2024	2.03%	45 120 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.4.2024–28.6.2024	1.83%	45 120 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2024–30.4.2024	2.03%	45 200 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.4.2024–28.6.2024	1.80%	45 200 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.8.2023–29.2.2024	2.12%	45 370 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.2.2024–31.3.2024	2.03%	45 370 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.5.2024–28.6.2024	1.90%	46 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.3.2024–31.1.2024	2.02%	47 057 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2023–31.3.2024	2.02%	47 307 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.12.2023–31.1.2024	2.10%	50 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.4.2024–28.6.2024	1.96%	54 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2024–14.2.2024	2.08%	60 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.2.2024–29.2.2024	2.08%	60 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	25.4.2024–28.6.2024	1.96%	60 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.2.2024–28.3.2024	2.07%	97 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2024–29.2.2024	2.08%	100 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.3.2024–30.4.2024	1.88%	105 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.11.2023–31.1.2024	2.08%	109 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–30.9.2024	0.80%	4 750 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–31.12.2024	0.80%	970 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.6.2024–30.7.2024	1.70%	161 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.6.2024–30.7.2024	1.70%	9 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.6.2024–31.7.2024	1.55%	45 120 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.6.2024–30.9.2024	1.58%	20 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	23.7.2024–20.9.2024	1.75%	650 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.7.2024–30.9.2024	1.69%	172 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.7.2024–30.8.2024	1.65%	45 120 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	21.8.2024–30.9.2024	1.80%	36 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.8.2024–30.9.2024	1.70%	45 120 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.9.2024–31.10.2024	1.57%	45 120 000

Anhang

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.9.2024–31.10.2024	1.70%	5 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.9.2024–20.12.2024	1.55%	213 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	2.10.2024–31.10.2024	1.57%	10 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	4.10.2024–31.10.2024	1.57%	4 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.10.2024–30.11.2024	1.50%	10 120 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.10.2024–30.11.2024	1.45%	40 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	22.11.2024–20.12.2024	1.48%	3 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.11.2024–20.12.2024	1.33%	40 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.11.2024–20.12.2024	1.43%	10 120 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	6.12.2024–20.12.2024	1.44%	13 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	12.12.2024–13.12.2024	1.75%	19 000 000

Effektive Vergütungssätze

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
Ausgabekommission von Anteilen	5.00%	0.71%	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	2.00%	keine	Nettoinventarwert der Anteile
Nebenkosten effektiv oder pauschal	2.80%	0.50%	Nettoinventarwert der Anteile
Liquidationsbetreffnis	0.50%	keine	Ausbezahlter Betrag

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des AKARA Diversity PK

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
Vergütungen an Fondsleitung			
Verwaltungskommission (Management Fee)	1.00%	0.34%	Gesamtfondsvermögen
Bautreuhand, Baumanagement und Entwicklung	9.00%	4.54%	Baukosten
Ankaufsentschädigung	2.00%	1.32%	Kaufpreis
Verkaufsentschädigung	2.00%	1.50%	Verkaufspreis
Vergütungen an Dritte			
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05%	0.03%	Nettoinventarwert der Anteile
Ausschüttungskommission Depotbank	0.50%	0.25%	Bruttobetrag der Ausschüttung
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00%	3.88%	Bruttomietzinseinnahmen

Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes

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

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

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

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

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

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

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

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

Angaben über Angelegenheiten von bes. wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Änderungen Fondsvertrag

Der per Bilanzstichtag geltende Fondsvertrag (relevant für die vorliegende Berichtsperiode) datiert vom 9. Januar 2024. Er wurde am 17. November 2023 auf www.swissfunddata.ch publiziert.

Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig und/oder angedroht.

Gesetzesauslegung

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

Fondsleitung und Depotbank

Während der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank. Fondsleitung des Akara Funds ist die Swiss Prime Site Solutions AG, Zug. Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

Geschäftsführende Personen

Im Frühjahr 2024 trat Philippe Brändle, bis dahin CFO der Fondsleitung und damit auch Finanzverantwortlicher des Akara Diversity PK, aus dem Unternehmen aus. Sein Amt als CFO übernahm Bernhard Rychen. Ad interim übernahm Bernhard Rychen seit dem Austritt von Philippe Brändle auch das Amt des Chief Risk Officers. Diese Position wird ab dem 1. Januar 2025 neu von derjenigen des CFO getrennt und personell durch Benni Rämi geführt. Sodann wurde das Amt des CIO des Akara Funds bis zum Ende der Berichtsperiode weiterhin ad interim durch Anastasius Tschopp, CEO der Fondsleitung und Mitglied der Gruppenleitung der Swiss Prime Site, wahrgenommen. Ab dem 1. Januar 2025 wird die CIO Position des Akara Funds durch Christoph D. Jockers ausgeübt.

Schliesslich wurde während der Berichtsperiode die Geschäftsführung der Fondsleitung um die Personen Deniz Orga und Ricardo Ferreira erweitert. Innerhalb der Geschäftsführung sind sie für andere Produkte und nicht für den Akara Fund verantwortlich.

Für Letzteren waren während der Berichtsperiode neben dem erwähnten CIO zudem Markus Beglinger als Leiter Bewirtschaftung, Jürg Bläuer (bis 31. August 2024) bzw. ab 1. September 2024 Jacqueline Barth als Leiterin Asset Management, Rubina Insam als Leiterin Akquisition & Sales, Tobias Langeneke als Leiter Bautreuhand und Severin Oswald als Leiter Entwicklung verantwortlich. Der Vertrieb bzw. die Abteilung Client Relations wurde bis Ende März 2024 durch Fabian Linke und ab 1. April 2024 durch Monika Gadola Hug geführt. Verantwortlich für den Bereich Nachhaltigkeit des Akara Funds war Regina Hardziewski.

Ereignisse nach Bilanzstichtag / Sonstiges

Am 13. Januar 2025 wurde der Kauf einer Wohnliegenschaft an attraktiver Lage in der Stadt Zürich (Forchstrasse 275, 277 und 279) beurkundet. Die Eigentumsübertragung fand am 27.02.2025 statt. Die Eigentumsübertragung aus dem Verkauf in der Stadt Zürich (Sternenstrasse 21) hat am 30.01.2025 stattgefunden (Beurkundung 20.12.2024). Für den Verkauf einer Liegenschaft in der Stadt Zürich (Albisriederstrasse 40) hat die Eigentumsübertragung am 17. März 2025 stattgefunden. Am 24. März 2025 fand die Eigentumsübertragung aus dem Verkauf in Zug (Lüssigweg 16) statt. Per 28. März 2025 hat die Eigentumsübertragung aus dem Verkauf in der Stadt Zürich (Uetlibergstrasse 51) stattgefunden. Zusätzlich gab es noch je zwei Wohnungen aus dem Stockwerkeigentumsverkauf mit Eigentumsübertrag 13. Februar 2025 (Uitikon) und 27. Februar/1. März 2025 (Niederwangen).

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2024 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Jahresrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Fonds per 31. Dezember 2024 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Politische und wirtschaftliche Situation

Die geopolitischen Unsicherheiten, welche unter anderem Auswirkungen auf die Energieversorgung haben können, führen nach wie vor teilweise zu Lieferschwierigkeiten von Baumaterialien und zu Unsicherheiten bei der Terminierung und der Preiskalkulation bei Bauprojekten. Auswirkungen auf die Projekte des Akara Funds können nicht ausgeschlossen werden. Auch das Risiko einer möglichen Energieknappheit für Westeuropa besteht weiterhin. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung beobachten die Situation laufend und analysieren mögliche Szenarien und den sich daraus möglicherweise ergebenden Handlungsbedarf.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

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

Einhaltung der Anlagebeschränkungen

Die Fondsleitung bestätigt, dass der Akara Fund alle Anlagebeschränkungen gemäss § 11 des Fondsvertrags erfüllt.

Bescheinigungen

Bericht des Bewerter



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

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

12. Februar 2025

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2024

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Swiss Prime Site Solutions AG wurden sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Entwicklungsliegenschaften des Swiss Diversity Property Fund PK durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31.12.2024 bewertet.

Bewertungsstandards und -grundlagen

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

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

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

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

Bewertungsmethodik

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

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



Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 160 Objekte im Portfolio des Akara Swiss Diversity Property Fund PK. Im Berichtszeitraum vom 01.07.2024 bis 31.12.2024 wurden sechs Liegenschaften akquiriert und vier Liegenschaften verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertungsrunde wurden 42 Liegenschaften besichtigt, die sechs akquirierten Liegenschaften wurden im Rahmen der Akquisitionen im Berichtszeitraum besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 31.12.2024 bei 2.65%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungssatz liegt per 31.12.2024 bei 2.72%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios Akara Swiss Diversity Property Fund PK per 31.12.2024 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 2'967'802'000 bewertet.

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
Akara Swiss Diversity Property Fund PK	160	2'967'802'000	2.65%	2.72%

Unabhängigkeit

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

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
Partner

Sebastian Zollinger MRICS
Director

Bericht der Prüfgesellschaft



KPMG AG
Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
kpmg.ch

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

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung (Seiten 6-9 & Seiten 34-53) des Anlagefonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK - bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) - geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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



Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen
Prüfungsgesellschaft zur Jahresrechnung 2024

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

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

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfungsgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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



Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen
Prüfungsgesellschaft zur Jahresrechnung 2024

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

KPMG AG

Jakub Pesek
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Michael Stamm
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. April 2025



Foto: Soodstrasse 90, Zürich



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Swiss Prime Site Solutions AG

Poststrasse 4a

CH-6300 Zug

Tel. +41 58 317 17 17

info@sps.swiss