



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

# Jahresbericht per 31.12.2025

Akara Swiss Diversity  
Property Fund PK

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

## Disclaimer

Beim vorliegenden Dokument handelt es sich um Marketingmaterial, welches ausschliesslich Informationszwecken dient. Das Dokument stellt weder einen Prospekt noch ein Angebot oder eine Empfehlung zur Zeichnung beziehungsweise 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 gegebenenfalls 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 gegebenenfalls angegebene Höhe der TER bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft. Wesentliche Informationen für Anlegerinnen und Anleger sind in den aktuellen Fondsdokumenten (inkl. Fondsvertrag mit Anhang, jeweils aktueller Jahres- und Halbjahresbericht) enthalten. Diese können kostenlos bei der Swiss Prime Site Solutions AG (Fondsleitung) sowie bei der Banque Cantonale Vaudoise (Depotbank) bezogen und/oder auf [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) konsultiert werden. Dieses Dokument ist einzig für die Verbreitung in der Schweiz bestimmt und richtet sich ausschliesslich an qualifizierte 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,

Das Geschäftsjahr 2025 war geprägt von einem anspruchsvollen, sich jedoch zunehmend differenzierenden Marktumfeld. Trotz stabilerer Inflation und besser planbarer Zinspolitik blieben geopolitische, regulatorische und strukturelle Faktoren prägend. Umso wichtiger erwiesen sich eine disziplinierte Anlagestrategie, operative Exzellenz und eine solide Kapitalstruktur. Wohnimmobilien blieben aufgrund von Angebotsknappheit und demografischen Faktoren stabil nachgefragt. In ausgewählten kommerziellen Segmenten boten sich attraktive Cashflows, sofern Qualität, Drittverwendbarkeit und aktives Management gegeben waren. Entscheidend ist für uns stets die nachhaltige Ertragsqualität jeder einzelnen Investition.



Vor diesem Hintergrund konnte der Akara Swiss Diversity Property Fund PK («Akara Fund») seine Position als führender Immobilienfonds für steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen im Jahr 2025 weiter festigen. Mit einer Anlagerendite von 4.45% und einer kumulierten Überrendite zum Benchmark von 8.49 Prozentpunkten seit Lancierung im Herbst 2016 bestätigt der Fonds seine langfristige Wettbewerbsfähigkeit. Für Vorsorgeeinrichtungen bietet die Kombination aus steuerbefreiten Ausschüttungen, einem bewusst gesteuerten Risikoprofil und einer aktiven Portfoliooptimierung einen überzeugenden und nachhaltigen Mehrwert.

Aus meiner Sicht wesentlich ist neben Rendite und Ausschüttung die Robustheit der finanziellen und operativen Basis. Das Jahr 2025 stand daher erneut im Zeichen der konsequenten Umsetzung der «Capital Upcycling»-Strategie: Durch selektive Verkäufe, gezielte Reinvestitionen und drei erfolgreiche Kapitalerhöhungen wurde die Portfolioqualität weiter gesteigert und die Wachstumsbasis gestärkt.

Persönlich war 2025 für mich das erste volle Geschäftsjahr in der Rolle als Chief Investment Officer des Akara Fund. Der direkte Austausch mit vielen von Ihnen hat meinen Eindruck bestätigt: Für Vorsorgeeinrichtungen stehen Planbarkeit, Stabilität und eine disziplinierte Umsetzung im Vordergrund. Genau daran richten wir Strategie, Kapitalallokation und operative Steuerung aus.

Für 2026 erwarten wir ein weiterhin selektives Marktumfeld: Wohnnutzungen in gut erschlossenen Lagen bleiben strukturell gefragt, während im kommerziellen Bereich Qualität und Flexibilität über Vermietungserfolg und Preisbildung entscheiden. Der Akara Fund ist mit seinem diversifizierten Portfolio, der disziplinierten Finanzierungspolitik und einer substanziellen, marktunabhängigen Entwicklungspipeline sehr gut positioniert, um auch künftig attraktive, wie auch stabile steuerbefreite Erträge zu erwirtschaften.

Für das anhaltende Vertrauen danke ich Ihnen und freue mich, gemeinsam mit Ihnen die langfristige Weiterentwicklung des Fonds fortzusetzen.

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)

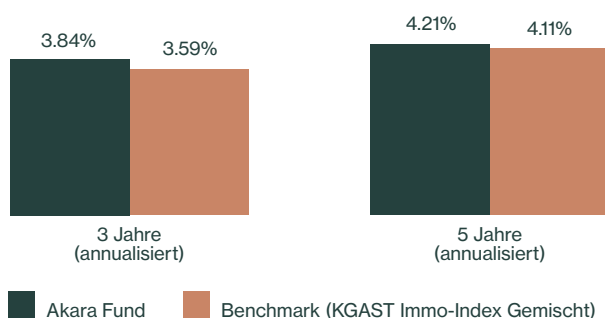


Foto: Fehraltdorf, Wermatswilerstrasse 20

# Wichtiges in Kürze

		01.01.2025– 31.12.2025	01.01.2024– 31.12.2024
<b>Eckdaten</b>			
Ausgabe neuer Fondsanteile	Anzahl	264 451	74 705
Anteile im Umlauf	Anzahl	2 033 678	1 789 991
Inventarwert pro Anteil	CHF	1 167.45	1 152.73
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	1 112.00	1 098.00
Durchschnittlicher Diskontierungs-/ Kapitalisierungssatz	%	2.62/2.69	2.65/2.72
<b>Vermögensrechnung</b>			
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	3 023 101 000	2 967 802 000
<b>Gesamtfondsvermögen (GAV)</b>	<b>CHF</b>	<b>3 186 935 972</b>	<b>2 997 356 954</b>
Fremdfinanzierungsquote	%	24.16	28.45
Fremdkapitalquote	%	25.50	31.16
Verzinsung des Fremdkapitals	%	1.13	1.34
Restlaufzeit des Fremdkapitals	Jahre	2.54	2.86
<b>Nettofondsvermögen (NAV)</b>	<b>CHF</b>	<b>2 374 216 258</b>	<b>2 063 376 356</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>			
Nettoertrag	CHF	71 195 748	60 020 498
Mietzinseinnahmen	CHF	96 987 250	92 002 578
Mietausfallrate	%	4.12	2.74
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	4.44	4.49
<b>Rendite und Performance</b>			
Ausschüttung pro Anteil	CHF	35.00	35.00
Ausschüttungsrendite	%	3.00	3.04
Ausschüttungsquote	%	99.98	104.38
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.33	4.33
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	3.40	3.45
<b>Anlagerendite</b>	<b>%</b>	<b>4.45</b>	<b>4.46</b>
davon Cashflowrendite	%	3.13	3.04
davon Wertänderungsrendite	%	1.32	1.42
Bruttorendite [SOLL] der fertigen Bauten	%	3.88	3.81
Nettorendite der fertigen Bauten	%	3.03	3.03
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	76.69	76.82
<b>Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER<sub>REF</sub> GAV)</b>	<b>%</b>	<b>0.51</b>	<b>0.52</b>
<b>Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER<sub>REF</sub> NAV)</b>	<b>%</b>	<b>0.71</b>	<b>0.74</b>

## Anlagerendite vs. Benchmark



# Fondsinformationen und Organisation

## Eckdaten

<b>Fondsbezeichnung</b>	Akara Swiss Diversity Property Fund PK
<b>Gründungsjahr</b>	2016
<b>Valor / ISIN</b>	33 349 032 / CH 033 349 032 1
<b>Rechtsform</b>	Vertraglicher Immobilienfonds für qualifizierte Anleger (Art. 25 ff. KAG)
<b>Anlegerkreis</b>	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.
<b>Rechnungsjahr</b>	1. Januar bis 31. Dezember
<b>Fondsleitung</b>	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 Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Akara Property Development AG, Zug, und Vorsitzender des Aufsichtsrats der Fundamenta Group Deutschland AG, München)
- 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)
- Marcel Kucher, von Herrliberg, in Zürich, Vizepräsident (gleichzeitig Group CFO Swiss Prime Site AG, Zug, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Akara Property Development AG, Zug, Jelmoli AG, Zürich, Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich, Swiss Prime Site Finance AG, Zug, Swiss Prime Site Management AG, Zug, 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

### Geschäftsleitung

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

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

### Operative Umsetzung



**Christoph D. Jockers**  
CIO  
(Akara Fund)



**Bernhard Rychen**  
CFO



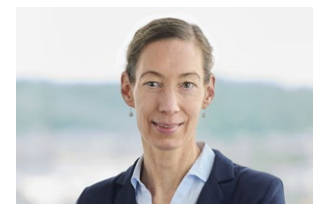
**Jerome Pluznik**  
Head Legal & Compliance



**Rubina Insam**  
Head Acquisitions & Sales  
(Akara Fund)



**Jacqueline Barth**  
Head Portfolio Management  
(Akara Fund) – bis 31.12.2025



**Regina Hardziewski**  
Head Sustainability SPSS

## Informationen über Dritte

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

## Delegation von Teilaufgaben

<b>Buchhaltung der Fondsleitung</b>	Swiss Prime Site Management AG, Zug
<b>Buchhaltung des Fonds, Berechnung Nettoinventarwert und Steuern</b>	Swiss Prime Site Management AG, Zug
<b>Kaufmännische Immobilienbewirtschaftung, Überwachung technische Bewirtschaftung, zentrale Bewirtschaftungssoftware</b>	Huwiler Services AG, Ostermundigen (bis 31.12.2025)*
<b>Technische Immobilienbewirtschaftung</b>	Swiss Prime Site Solutions AG, Zug resp. fallweise Delegation an folgende Unternehmen (bis 31.12.2025)**: Adimmo AG, Basel; Alterimo SA, Crissier; Apleona Schweiz AG, Wallisellen; Bernard Nicod SA, Monthey; Eyer Immobilien GmbH, Brig-Glis; Gestione Immobiliare per Istituzionali SA, Lugano; Immobilien House Gossweiler, Mellingen; Privera AG, Bern; Sproll & Ramseyer AG, St. Gallen; Varias Immobilien GmbH, Winterthur; Wincasa AG, Winterthur
<b>Human Resources</b>	Swiss Prime Site Management AG, Zug
<b>IT und Infrastruktur</b>	Swiss Prime Site Management AG, Zug
<b>Infrastruktur für CRM</b>	Swiss Prime Site Management AG, Zug mit Software MS Dynamics 365

\* Ab 1.1.2026 Wincasa AG, Winterthur

\*\* Ab 1.1.2026 Alterimo SA, Crissier; Bewy AG, Zürich; Eyer Immobilien GmbH, Brig-Glis; Falck Immobilien GmbH, Adliswil; Gestione Immobiliare per Istituzionali SA, Lugano; Wincasa AG, Winterthur

# Tätigkeitsbericht der Fondsleitung

Der Akara Fund blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurück, geprägt von stabil wachsenden Nettomieterträgen, effizienter Kostensteuerung und gezielten, wertsteigernden Massnahmen im Bestand wie auch in laufenden Projekten.

Die Anlagerendite erreichte einen Wert von 4.45% (Cashflow-Rendite 3.13%, Wertänderungsrendite 1.32%) und liegt seit Lancierung kumuliert 8.49 Prozentpunkte über dem KGAST Immo-Index Gemischt.

Die steuerbefreite Ausschüttungsrendite beträgt 3.00%. Mit Zahlungsdatum 24. April 2026 werden CHF 35.00 pro Anteil ausgeschüttet.

## Highlights 2025

- **Steigerung der Cashflow-Rendite auf 3.13% (2024: 3.04%)**
- **Steigerung des Mietzinsetrags (Like-for-Like) um CHF 0.86 Mio. (+1.2%)**
- **Starke Wertänderungsrendite von 1.32% (2024: 1.42%)**
- **Senkung der Fremdfinanzierungsquote auf 24.2% (2024: 28.5%)**
- **Senkung des durchschnittlichen Fremdkapitalzinssatzes auf 1.13% (2024: 1.34%)**
- **Senkung der Fondsbetriebsaufwandquote NAV auf 0.71% (2024: 0.74%)**
- **Durchführung von drei erfolgreichen Kapitalerhöhungen mit einem Gesamtvolumen von CHF 306 Mio.**

## Kapitalmassnahmen und Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2025 wurden die 14., 15. und 16. Kapitalerhöhungen erfolgreich durchgeführt und rund CHF 306 Mio. Eigenkapital aufgenommen. Die Mittel flossen in strategiekonforme Zukäufe sowie in die vom Transaktionsmarkt unabhängige Weiterentwicklung der bestehenden Projektpipeline. Dadurch konnten die Mietzinseinnahmen um knapp CHF 5 Mio. gesteigert werden. Gleichzeitig wurden die Bilanzstruktur gestärkt und die finanzielle Flexibilität erhöht. Die Fremdfinanzierungsquote reduzierte sich auf 24.2% bei durchschnittlichen Finanzierungsbedingungen von 1.13%.

## Portfolio Management und operative Massnahmen

Per 31.12.2025 umfasste das Portfolio 148 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 3.02 Mrd. Die Mietzinseinnahmen stiegen um über 5% auf rund CHF 97 Mio.; das Like-for-Like-Wachstum betrug 1%. Die durchschnittliche Objektgrösse erhöhte sich weiter auf CHF 20 Mio. Besonders erfreulich ist dabei die starke operative Basis der Performance: Die Cashflow-Rendite von 3.13% bestätigt die robuste Stabilität der laufenden Erträge.

Die «Capital Upcycling»-Strategie wurde konsequent fortgeführt. Dadurch wurde die Diversifikation verbessert und die Nettorendite Like-for-Like um knapp 9 Basispunkte gesteigert. Details finden sich im Abschnitt «Transaktionen und Capital Upcycling».

Im Asset Management und somit im operativen Geschäft lag der Fokus auf Effizienz und Skalierbarkeit. So wurde die Bewirtschaftung neu ausgeschrieben. Ab 1. Januar 2026 erfolgt die technische und kaufmännische Bewirtschaftung durch Wincasa AG aus einer Hand. Ziel sind höhere Prozessstabilität, bessere Datentransparenz sowie nachhaltige Effizienzgewinne; Kosteneinsparungen kommen dem Fonds ab dem ersten Tag zugute. Diese Neuausschreibung der Bewirtschaftungsleistungen und die künftige Bündelung bei einem zentralen Partner sind Ausdruck unseres allgemeinen Anspruchs, Prozesse, Transparenz und Kostenstruktur kontinuierlich zu optimieren.

Operativ konnten durch aktives Mietermanagement und Nutzungskonzepte zusätzliche Ertragspotenziale realisiert werden. Insgesamt wurden rund 11 000 m<sup>2</sup> kommerzielle Flächen neu vermietet oder verlängert. Hervorzuheben sind Vertragsabschlüsse in Cham, Frauenfeld, Dübendorf, Urtenen-Schönbühl und Rheinfelden sowie die erfolgreiche Sanierung und Vollvermietung der Wohnliegenschaft Feldberg-/Klybeckstrasse in Basel.

Die aktive Bewirtschaftung ging punktuell mit temporären Leerständen einher. Die Leerstandsquote belief sich per 31.12.2025 auf 3.20% und blieb damit innerhalb der definierten strategischen Bandbreite. Der ausgewiesene Leerstand steht im direkten Zusammenhang mit Repositionierungen, Mieterwechseln und der Vorbereitung von Entwicklungs- oder Optimierungsmassnahmen.

Auch auf Portfolioebene bestätigt sich das strukturelle Ertragspotenzial. Gemäss Einschätzung des unabhängigen Schätzungsexperten PwC per 31.12.2025 liegen die Marktmieten für Wohnnutzungen nach Investitionen im 50–60% Quantil und damit über dem aktuellen Sollmietenniveau – dieses liegt derzeit im 40%-Quantil. Die schrittweise Realisierung dieses Potenzials von insgesamt knapp 20% erfolgt unter Berücksichtigung von Objektzustand, Marktumfeld und Wirtschaftlichkeit, etwa durch Sanierungen, bauliche Erweiterungen oder Ersatzneubauten. 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.

### Transaktionen und Capital Upcycling

Die Transaktionstätigkeit stand 2025 weiterhin im Zeichen des «Capital Upcycling»-Ansatzes und damit einer aktiven Portfoliooptimierung. Neben gezielten Zukäufen von Bestands- und Projektliegenschaften wurden Bestandsliegenschaften sowie Stockwerkeigentumseinheiten veräussert. Diese Verkäufe dienen der Realisierung von Kapitalgewinnen, der Reduktion von Komplexität sowie der Reallokation von Kapital in ertrags- und zukunftsstärkere Objekte.

Im Berichtszeitraum haben wir neun Liegenschaften mit einem Fair Value von rund CHF 310 Mio. erworben: Bei zwei Akquisitionen, in Ecublens (VD) und Oftringen (SO), handelt es sich um Projektliegenschaften. Der Bau start ist bei beiden erfolgt, Details werden unter «Development & Construction» erläutert. Bei den anderen sieben Akquisitionen handelt es sich um vier Wohnliegenschaften in Dornach (SO), Ebikon (LU), Schötz (LU) und Zürich (ZH) mit insgesamt rund 206 Wohnungen, sowie um drei gemischt genutzte Liegenschaften in Affoltern a. Albis (ZH), Zofingen (SO) und Zollikofen (BE) mit gesamthaft 29 502 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche. In Ebikon und Zollikofen können wir in den kommenden 5–10 Jahren durch Aufstockungen und Ergänzungsbauten über 10 000 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche schaffen.

Auch in diesem Jahr konnten wir den Grossteil der Liegenschaften im exklusiven Verfahren erwerben – ein klarer Wettbewerbsvorteil, der sich direkt in der starken Performance des Fonds widerspiegelt und einen Einwertungsgewinn von rund CHF 11 Mio. ermöglicht.

Im Rahmen der «Capital Upcycling»-Strategie haben wir Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 367 Mio. veräussert. Neben kleineren Liegenschaften mit einem durchschnittlichen Fair Value von CHF 7 Mio., konnten wir erfolgreich Stockwerkeigentumseinheiten in Niederwangen bei Bern (BE) und in Uitikon-Waldegg (ZH), sowie die Retailliegenschaft an der Bahnhofstrasse in Zürich veräussern.

Ende des Jahres konnten wir noch eine für den Fonds äusserst wichtige Transaktion erfolgreich abschliessen: Der Verkauf der Bahnhofstrasse 69a in Zürich im Rahmen einer Swap-Transaktion stärkt Stabilität, Diversifikation und Renditeprofil des Fonds und reduziert Klumpenrisiken. Dadurch wurde die Diversifikation verbessert und die Nettorendite Like-for-Like um knapp 9 Basispunkte gesteigert. Im Gegenzug erhält der Fonds eine Wohnliegenschaft im Kanton Luzern sowie eine gemischt genutzte Liegenschaft im Kanton Genf. Aufgrund aufschiebender Wirkungen von geltenden Vorkaufsrechten sind die Eigentumsübertragungen dieser beiden Liegenschaften im 2. Quartal 2026 geplant. Mit einer breiten Diversifikation und einer attraktiven Rendite von über 4% werden diese Liegenschaften den Fonds nachhaltig stärken.

### Development & Construction

Im Bereich Development wurden 2025 insgesamt 20 Projekte bearbeitet. Ein Meilenstein war die vollständige Vorbereitung des Projekts Überlandstrasse Zürich (214 Wohnungen), mit geplantem Baustart Ende 2026. Für zwei weitere Zürcher Projekte wurde die rechtskräftige Baubewilligung erlangt.

Im Bereich Construction befanden sich 39 Projekte in Ausführung, darunter Neubauten, Sanierungen und Repositionierungen. Wichtige Meilensteine waren die Baubeginne in Giubiasco (TI), Plan-les-Ouates (GE), Ecublens (VD) und Oftringen (SO). Zusätzlich wurden Sanierungen zur Modernisierung und Effizienzsteigerung umgesetzt.

Mit einer Entwicklungspipeline von über CHF 700 Mio. setzen wir bis 2029 rund 900 Wohnungen und etwa 15 000 m<sup>2</sup> moderne Kommerzflächen um – Projekte, die langfristig attraktiven Lebens- und Arbeitsraum schaffen. Insgesamt streben wir eine Sollmiete von rund CHF 25 Mio. p.a. an. Die Pipeline umfasst sowohl umfassende Repositionierungen als auch zukunftsorientierte Neubauten. Wir sind überzeugt, dass die Kombination aus hochwertigen Projekten, marktgerechten Mietzinsen und konsequenter Kostenkontrolle wesentlich zur nachhaltig starken Renditeentwicklung beitragen wird.

### 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 CO<sub>2</sub>-Absenkpfad.

Zudem werden bei Bauprojekten Photovoltaikanlagen mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch, Elektroladestationen oder Erdsonden realisiert und sich an international anerkannten Gebäudelabels orientiert. Eine vertiefte Darstellung folgt im dedizierten Abschnitt zum Thema ESG weiter unten.



Foto: Locarno, Via Bartolomeo Varenna 20a + 20b

# Portfoliostruktur

Per 31. Dezember 2025

---

148

Objekte im Eigentum

---

9

Zukäufe 2025

---

3 023 Mio. CHF

Verkehrswert

---

106 Mio. CHF

Mietertrag SOLL p.a.

---

20 Mio. CHF

Ø Objektvolumen

---

489 831 m<sup>2</sup>

Mietfläche

---

3.97

Ø Lagerating

---

4.44 Jahre

WAULT

---

51 %

Wohnen

[SOLL-Mietertrag]

---

10 %

Bauland

[Verkehrswert]

---

3 156

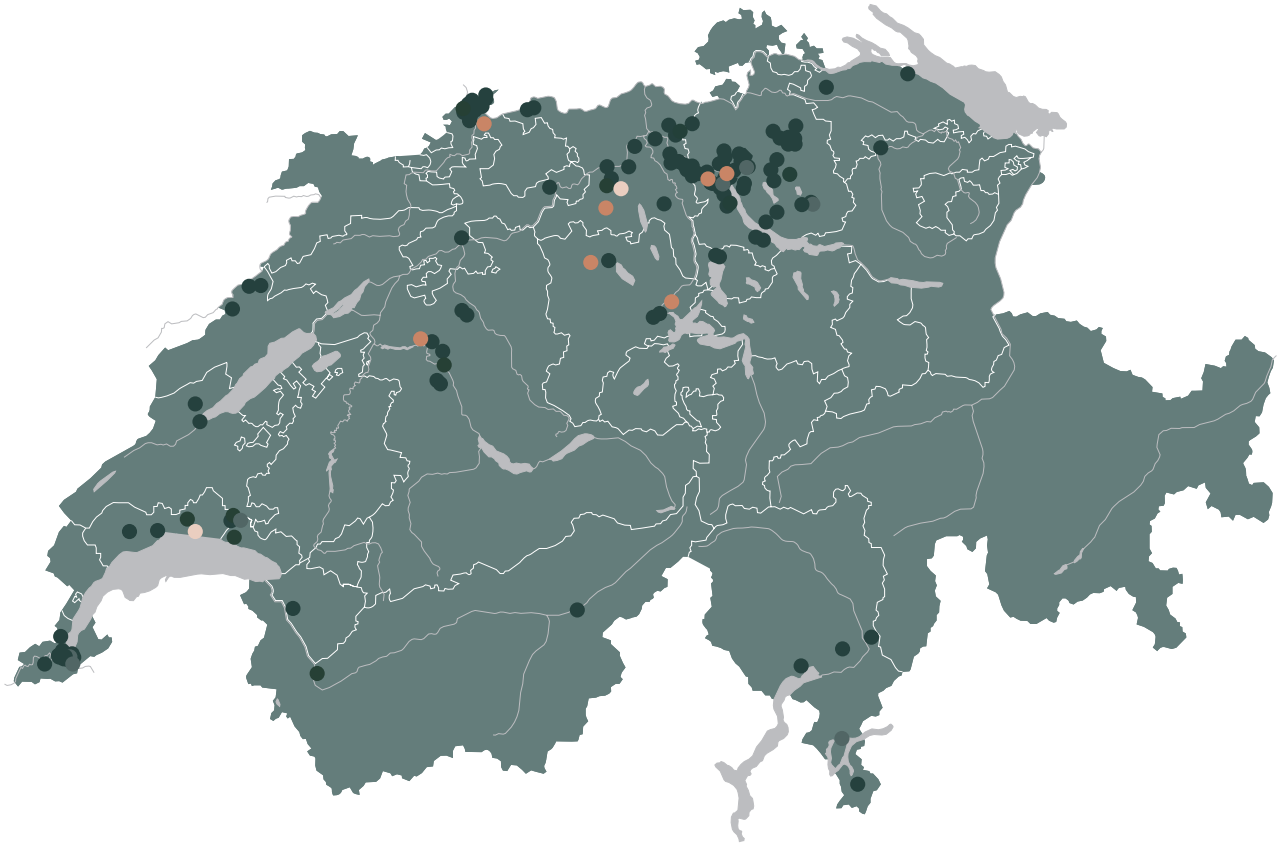
Wohnungen

---

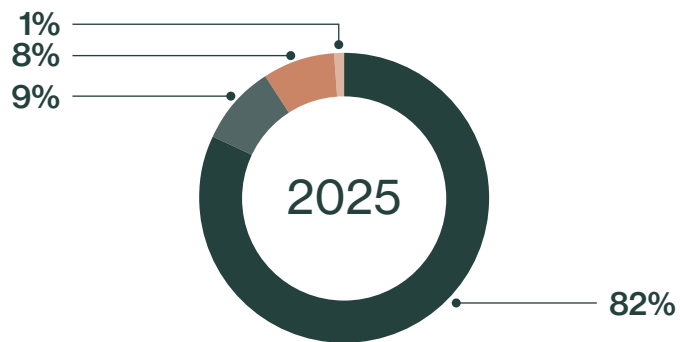
284 174 m<sup>2</sup>

Kommerzfläche

Lage



Zusammensetzung  
(auf Basis Verkehrswert)

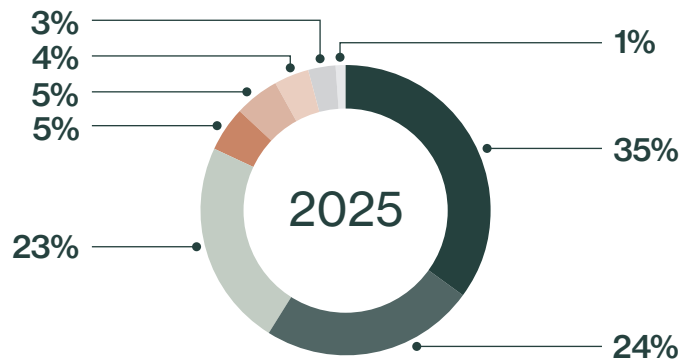


- 132 Liegenschaften Portfolio
- 7 Bauland/Projekte Portfolio
- 7 Liegenschaften Kauf 2025
- 2 Bauland/Projekte Kauf 2025

### Verteilung nach Regionen (auf Basis Verkehrswert)

	31.12.2030*	31.12.2025	31.12.2024
■ Zürich	36%	35%	41%
■ Nordwestschweiz	22%	24%	20%
■ Genfersee	24%	23%	22%
■ Südschweiz	5%	5%	5%
■ Zentralschweiz	5%	5%	3%
■ Bern	4%	4%	3%
■ Westschweiz	3%	3%	4%
■ Ostschweiz	1%	1%	2%

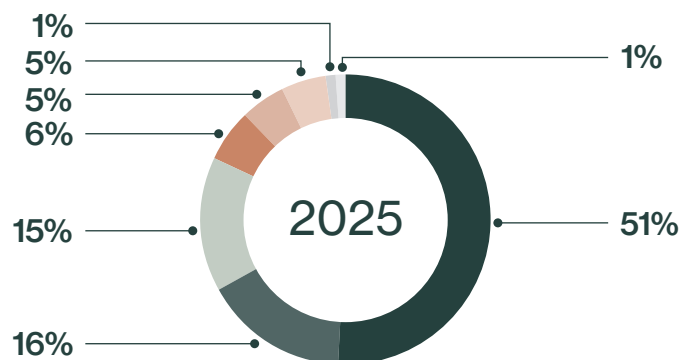
\* Prognose des aktuellen Portfolios nach Fertigstellung der Bauten



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

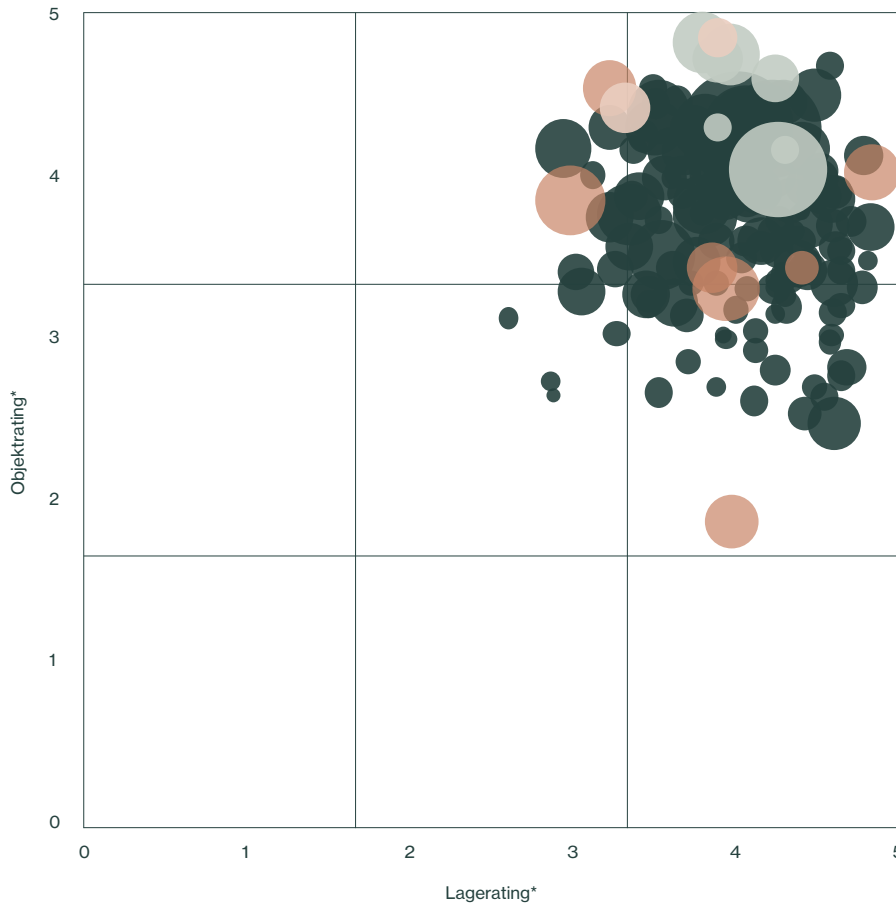
	31.12.2030*	31.12.2025	31.12.2024
■ Wohnen	56%	51%	51%
■ Büro/Verwaltung	15%	16%	16%
■ Gewerbe/Industrie	12%	15%	12%
■ Parking	6%	6%	6%
■ Handel/Verkauf	5%	5%	8%
■ Lager/Archiv	4%	5%	5%
■ Sonstiges	1%	1%	1%
■ Gastro	1%	1%	1%

\* Prognose des aktuellen Portfolios nach Fertigstellung der Bauten



## Rating (auf Basis Verkehrswert)

	31.12.2025	31.12.2024
Ø Lagerating	<b>4.0</b>	4.1
Ø Objektrating	<b>3.9</b>	3.9

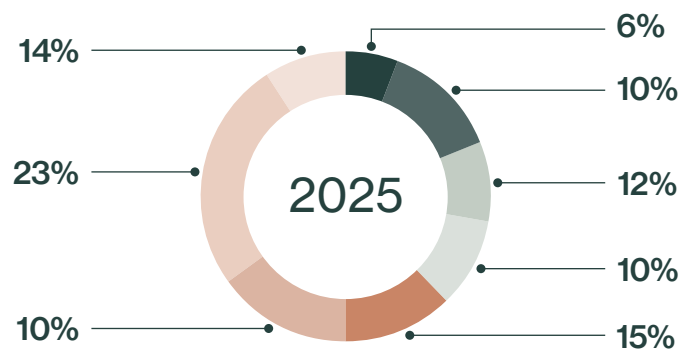


■ Liegenschaften Portfolio   
 ■ Bauland/Projekte Portfolio   
 ■ Liegenschaften Kauf 2025   
 ■ Bauland/Projekte Kauf 2025

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

## Kommerzielle Mietvertragslaufzeiten

	31.12.2025	31.12.2024
WAULT	<b>4.44 Jahre</b>	4.49 Jahre
■ Laufend	<b>6%</b>	6%
■ < Jahr	<b>10%</b>	13%
■ 1-2 Jahre	<b>12%</b>	9%
■ 2-3 Jahre	<b>10%</b>	10%
■ 3-4 Jahre	<b>15%</b>	12%
■ 4-5 Jahre	<b>10%</b>	15%
■ 5-10 Jahre	<b>23%</b>	26%
■ > 10 Jahre	<b>14%</b>	9%



## Grosse laufende Projekte

Per 31. Dezember 2025

Grundstück <sup>1</sup> in Mio. CHF	2026	2027	2028	2029	Volumen at cost	Volumen ausstehend	Projekt- volumen (Prognose) <sup>2</sup>	Nettomiete [SOLL] <sup>3</sup>
Plan-les-Ouates (GE), Le Rolliet, Cherpines (Baufeld J)					47	29	76	2.8
Giubiasco (TI), Viale C. Olgiati					9	16	25	1.0
Ecublens (VD), Avenue du Tir-Fédéral					16	38	54	2.2
Oftringen (AG), Tychbodenstrasse					28	43	71	2.5
Belmont-sur-Lausanne (VD), Route des Monts-de-Lavaux 1					40	48	88	2.3
Zürich (ZH), Winterthurerstrasse 703 / Ueberlandstrasse 370					100	121	221	7.3
Plan-les-Ouates (GE), Le Rolliet, Cherpines (Baufeld B)					25	40	65	2.4
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse					11	30	41	1.4
<b>Total Investitionsvolumen</b>					<b>276</b>	<b>365</b>	<b>641</b>	<b>22</b>

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

2) Inklusive Grundstück

3) Per Fertigstellung

# Nachhaltigkeit

## Fondsvertrag

Seit 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) und soziale (Social) Kriterien sowie Aspekte einer verantwortungsvollen Unternehmensführung (Governance) in allen Phasen des Investitionsprozesses von Immobilien berücksichtigt.

## Ratings

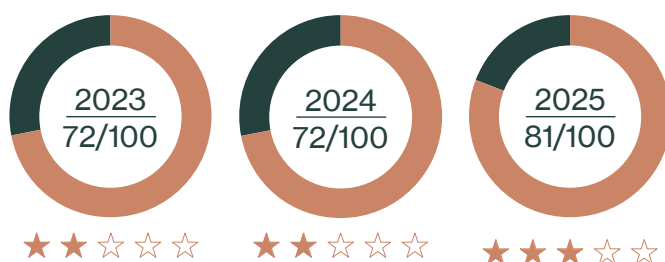
### GRESB

Nach der Grace Period im Jahr 2021 hat Swiss Prime Site Solutions 2025 mit dem Akara Fund zum vierten Mal offiziell am Assessment für den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. Dabei konnte das Rating sowohl im «Standing Investment» als auch im «Development» um 1-Sterne-Rating verbessert werden. Die grossen Treiber für die Verbesserung des Ratings waren vor allem:

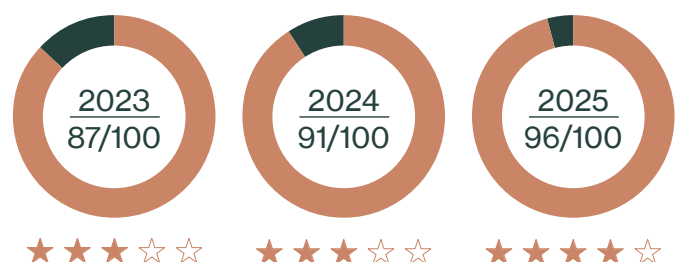
- **Management:** Entwurf eines Umweltmanagementsystems
- **Standing Investment:** Durchführung von neun Bestandeszertifizierungen im ersten Halbjahr
- **Development:** Dokumentation weiterer Sicherheitskennzahlen auf Baustellen



### GRESB Score und Rating «Standing Investment»



### GRESB Score und Rating «Development»



**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 2025 ein Benchmarking mit über 7 800 Bestandsliegenschaften beziehungsweise 90 Immobilienportfolios durchgeführt. Swiss Prime Site Solutions hat mit dem Akara Fund zum dritten Mal am REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark teilgenommen.

**PRI**

Swiss Prime Site Solutions ist seit November 2022 Mitglied der UN Principles for Responsible Investment (UNPRI) und hat 2025 zum zweiten Mal mit dem Akara Fund öffentlich gemäss dem PRI-Framework berichtet. Dabei konnten die Vorjahresergebnisse bestätigt werden.



**Star Score**

«Policy, Governance and Strategy»



«Confidence Building Measures»



«Direct Real Estate»



**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.

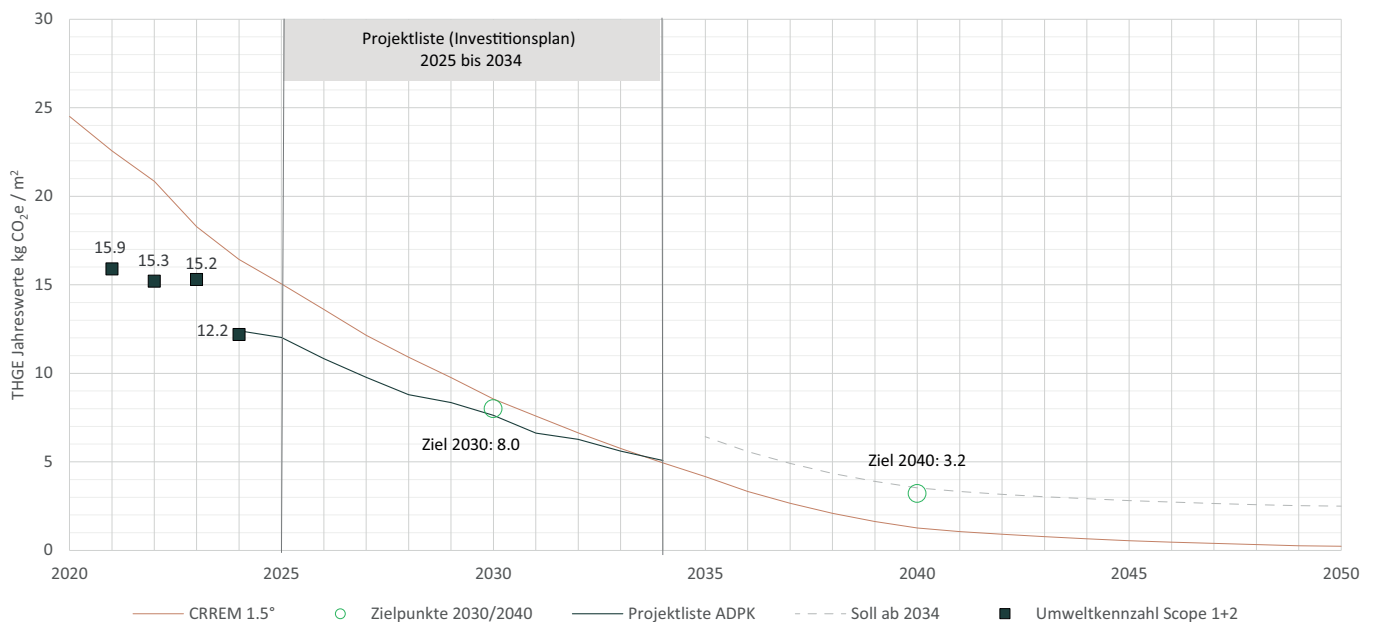
### CO<sub>2</sub>-Absenkpfad

Swiss Prime Site Solutions verfolgt für das Portfolio des Akara Funds das Ziel Netto-Null bis spätestens 2050 in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung. Dabei wird die Einhaltung eines CO<sub>2</sub>-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 REIDA<sup>1</sup>.

Mit Hilfe des CO<sub>2</sub>-Absenkpfadestollen Verbesserungspotenziale identifiziert sowie gezielte objektspezifische Massnahmen abgeleitet werden. Die wesentlichen Handlungsfelder mit direktem Einfluss auf die CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Absenkpfadestrittweise 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.

### CO<sub>2</sub>-Absenkpfad «Akara Fund» (148 Liegenschaften) vs. Zielpfad CRREM

#### Jahreswerte Emissionsintensität Scope 1+2



Vergleich Absenkpfade Akara Fund im Vergleich Zielpfad CRREM 1.5°

1) [https://www.reida.ch/images/REIDA\\_CO2\\_Report\\_methodische\\_Grundlagen\\_V1.2.2.pdf](https://www.reida.ch/images/REIDA_CO2_Report_methodische_Grundlagen_V1.2.2.pdf)

### Erläuterungen Zielpfad

Der verwendete Zielpfad CRREM 1.5° (Carbon Risk Real Estate Monitor) ist der aktuelle Zielpfad nach CRREM 2025. 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.

### Erläuterungen Absenkpfad

- Der Absenkpfad zeigt für den Zeitraum von Jahr 2021 bis 2050 die Entwicklung der Treibhausgasemissionen des Portfolios.
- Die Anwendung erfolgt auf den Bilanzumfang Scope 1+2 mit Bezug auf die Energiebezugsfläche (EBF) gemäss dem REIDA-Standard.
- Zur Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen werden die schweizweit gültigen KBOB-Faktoren nach dem REIDA-Standard verwendet. Es wird der «location-based»-Ansatz angewandt, der die durchschnittlichen Schweizer Emissionswerte der Netzbezüge Gas, Strom sowie Nah- und Fernwärme berücksichtigt.
- Für die zum Berichtsjahr 2025 zurückliegenden Jahre (2021–2024) werden die REIDA Umweltkennzahlen verwendet.
- Für die Perspektive ab Berichtsjahr 2025 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.

## Umweltrelevante Kennzahlen

Die Umweltkennzahlen für das Jahr 2024 werden gemäss dem AMAS-Zirkular Nr. 06/2023<sup>1</sup> 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 der REIDA-CO<sub>2</sub>-Report «Methodische Grundlagen»<sup>2</sup> als standardisierte Berechnungsgrundlage verwendet.

Die Umweltkennzahlen (location-based<sup>3</sup>) werden in untenstehender Tabelle aufgeführt. Es werden nur eigentümerkontrollierte Liegenschaften (EK LG) und keine mieterkontrollierten Liegenschaften (MK LG) berücksichtigt. Die Umweltkennzahlen sind gemäss der REIDA-Methodik<sup>4</sup> klimabereinigt. Gegenüber dem Vorjahr konnte vor allem bei der Energieintensität, Anteil erneuerbar sowie CO<sub>2</sub>-Intensität eine Verbesserung erzielt werden. Dies basiert auf einer erhöhten Datenqualität und der Umsetzung von Optimierungsmassnahmen wie z.B. Ersatz von fossil auf nicht-fossile Heizträger.

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

### Energiebilanz

	Einheit	2021 EK LG	2022 <sup>5</sup> EK LG	2023 <sup>5</sup> EK LG	2024 EK LG
Anzahl Liegenschaften gesamte Fläche	Anzahl	100	123	127	134
Anzahl Liegenschaften massgebliche Fläche	Anzahl	88	110	107	119
Gesamte Fläche VMF <sup>6</sup>	m <sup>2</sup> <sub>VMF</sub>	255 609	307 703	317 309	371 584
Massgebliche Fläche VMF <sup>5</sup>	m <sup>2</sup> <sub>VMF</sub>	240 238	282 184	278 334	325 639
Gesamte Fläche EBF <sup>5</sup>	m <sup>2</sup> <sub>EBF</sub>	298 679	360 966	372 604	437 300
Massgebliche Fläche EBF <sup>5</sup>	m <sup>2</sup> <sub>EBF</sub>	280 074	330 624	326 007	382 255
Verhältnis EBF / VMF		1.17	1.17	1.17	1.17
<b>Abdeckungsgrad</b>	<b>EBF-%</b>	<b>93.8</b>	<b>91.6</b>	<b>87.5</b>	<b>87.4</b>
<b>Energieverbrauch</b>	<b>MWh/a</b>	<b>27 254</b>	<b>34 230</b>	<b>33 339</b>	<b>36 608</b>
<b>Energieintensität</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub></b>	<b>97.3</b>	<b>103.5</b>	<b>102.3</b>	<b>95.8</b>
<b>Brennstoffe</b>	<b>MWh/a (%)</b>	<b>18 772 (68.9%)</b>	<b>21 028 (61.4%)</b>	<b>21 683 (62.0%)</b>	<b>18 958 (51.8%)</b>
Heizöl	MWh/a (%)	6 583 (24.2%)	7 090 (20.7%)	7 503 (22.5%)	6 142 (16.8%)
Heizgas	MWh/a (%)	12 189 (44.7%)	13 593 (39.7%)	13 180 (39.5%)	12 815 (35.0%)
Biomasse	MWh/a (%)	0 (0.0%)	345 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
<b>Wärme</b>	<b>MWh/a (%)</b>	<b>6 186 (22.7%)</b>	<b>8 106 (23.7%)</b>	<b>6 296 (18.9%)</b>	<b>9 135 (25.0%)</b>
Nah- und Fernwärme	MWh/a (%)	5 397 (19.8%)	7 421 (21.7%)	5 834 (17.5%)	7 363 (20.1%)
Umweltwärme	MWh/a (%)	789 (2.9%)	686 (2.0%)	462 (1.4%)	1 772 (4.8%)
<b>Elektrizität</b>	<b>MWh/a (%)</b>	<b>2 296 (8.4%)</b>	<b>5 096 (14.9%)</b>	<b>6 361 (19.1%)</b>	<b>8 516 (23.3%)</b>
Elektrizität Wärme / Wärmepumpe	MWh/a (%)	316 (1.2%)	274 (0.8%)	185 (0.6%)	709 (1.9%)
Elektrizität Allgemein <sup>7</sup>	MWh/a (%)	1 980 (7.3%)	4 821 (14.1%)	6 176 (18.5%)	7 807 (21.3%)
<b>Anteil erneuerbare Energie</b>	<b>MWh/a (%)</b>	<b>19.7%</b>	<b>26.9%</b>	<b>8 831 (26.5%)</b>	<b>12 715 (34.7%)</b>
<b>Anteil fossile Energie</b>	<b>MWh/a (%)</b>	<b>78.1%</b>	<b>69.3%</b>	<b>22 971 (68.9%)</b>	<b>21 853 (59.7%)</b>
<b>Anteil Abwärme / Anergie</b>	<b>MWh/a (%)</b>	<b>11.7%</b>	<b>12.0%</b>	<b>3 169 (9.5%)</b>	<b>8 188 (14.2%)</b>

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

2) REIDA CO<sub>2</sub>e-Report «Methodische Grundlagen», 01.04.2025, Version 1.2.2

3) Die Kennzahlen CO<sub>2</sub>e werden standardmässig mit jahresaktuellen «location-based»-, «CH-Mix»-, Faktoren berechnet

4) Klimabereinigt nach Akkumulierten Temperaturdifferenzen (ATD)

5) Die Umweltkennzahlen 2022 und 2023 weichen gegenüber den Kennzahlen im Vorjahresbericht ab. Für den vorliegenden Bericht wurden die Vorjahre mit der aktuellen sowie einer genaueren Datengrundlage neu berechnet. Ausserdem verwendet REIDA jahresspezifische Emissionsfaktoren (Strom und Fernwärme). Infolge des zeitlichen Versatzes von Datenverfügbarkeiten verwendet REIDA für das jeweils aktuelle Reportingjahr Vorjahresfaktoren. Für zurückliegende Reportingjahre werden die jahresspezifischen Faktoren verwendet. Die Emissionsfaktoren und Emissionswerte des jeweils aktuellen Reportingjahres sind daher provisorisch.

6) Die VMF (vermietbare Fläche) ist nur informativ. Die berechnete EBF (m<sup>2</sup><sub>EBFcalc</sub>) pro Jahr ist Hauptbezugsgrösse für die Intensitätskennzahlen

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

Bilanz Treibhausgasemissionen und direkte CO<sub>2</sub>-Emissionen

	Einheit	2021 EK LG	2022 <sup>1</sup> EK LG	2023 <sup>1</sup> EK LG	2024 EK LG
<b>CO<sub>2</sub>e-Emissionen</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e/a</b>	<b>4 454</b>	<b>5 032</b>	<b>4 892</b>	<b>4 647</b>
<b>CO<sub>2</sub>e-Emissionsintensität</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub></b>	<b>15.9</b>	<b>15.2</b>	<b>15.0</b>	<b>12.2</b>
<b>Scope 1</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e/a (%)</b>	<b>3 880 (87.1%)</b>	<b>4 264 (84.7%)</b>	<b>4 292 (87.7%)</b>	<b>3 883 (83.6%)</b>
Heizöl	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	-	-	1 889 (38.6%)	1 547 (33.3%)
Heizgas	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	-	-	2 403 (49.1%)	2 336 (50.3%)
Biomasse	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	-	-	0 (0.0%)	0 (0.0%)
<b>Scope 2</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e/a (%)</b>	<b>574 (12.9%)</b>	<b>768 (15.3%)</b>	<b>600 (12.3%)</b>	<b>764 (16.4%)</b>
Nah- und Fernwärme	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	-	-	190 (3.9%)	239 (5.1%)
Anergene Emissionen <sup>2</sup>	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	311 (7.0%)	451 (9.0%)	350 (7.1%)	443 (9.5%)
Elektrizität Wärme / Wärmepumpe	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	-	-	2 (0.0%)	7 (0.1%)
Elektrizität Allgemein <sup>3</sup>	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	-	-	59 (1.2%)	75 (1.6%)
<b>Direkte (Scope 1) CO<sub>2</sub>e-Emissionen</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e/a</b>	<b>3 866</b>	<b>4 249</b>	<b>4 277</b>	<b>3 870</b>
<b>Direkte (Scope 1) CO<sub>2</sub>e-Emissionsintensität</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub></b>	<b>13.8</b>	<b>12.9</b>	<b>13.1</b>	<b>10.1</b>

## Wasser

	Einheit	2021 EK LG	2022 EK LG	2023 EK LG	2024 EK LG
<b>Wasserverbrauch</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>161 488</b>	<b>241 280</b>	<b>223 403</b>	<b>239 529</b>
<b>Wasserintensität</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub></b>	<b>0.6</b>	<b>0.8</b>	<b>0.7</b>	<b>0.6</b>

Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil der geprüften Jahresrechnung.

- 1) Die Umweltkennzahlen 2022 und 2023 weichen gegenüber den Kennzahlen im Vorjahresbericht ab. Für den vorliegenden Bericht wurden die Vorjahre mit der aktuellen sowie einer genaueren Datengrundlage neu berechnet. Ausserdem verwendet REIDA jahresspezifische Emissionsfaktoren (Strom und Fernwärme). Infolge des zeitlichen Versatzes von Datenverfügbarkeiten verwendet REIDA für das jeweils aktuelle Reportingjahr Vorjahresfaktoren. Für zurückliegende Reportingjahre werden die jahresspezifischen Faktoren verwendet. Die Emissionsfaktoren und Emissionswerte des jeweils aktuellen Reportingjahres sind daher provisorisch.
- 2) Anergene CO<sub>2</sub>e-Emissionen aus der Verbrennung von fossilem Abfall (Bilanzierung unter Scope 2)
- 3) Bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom

### Asset Management

#### Mieterumfrage

Nach 2022 hat der Akara Fund im Jahr 2025 erneut eine anonymisierte Mieterbefragung in Zusammenarbeit mit dem Marktforschungsinstitut YouGov durchgeführt. Ziel war es, die Bedürfnisse und Erwartungen der Mietenden systematisch zu erfassen und gezielt in die Weiterentwicklung des Portfolios einfließen zu lassen.

Die Beteiligung war mit 35% bei den Wohnungsmietern hoch und mit 21% bei den Gewerbemietern erfreulich hoch. Die Ergebnisse bilden eine wichtige Grundlage für die operative Weiterentwicklung. Die neue Bewirtschaftung wird sich im Frühjahr 2026 aktiv mit den identifizierten Handlungsfeldern auseinandersetzen und konkrete Massnahmen initiieren. Die nächste Befragung ist planmässig für 2028 vorgesehen.

Die Gesamtzufriedenheit in den zentralen KPIs bei unseren Wohnungsmietern – Zufriedenheit mit dem Mietverhältnis, der Liegenschaftsverwaltung, der Wohnung sowie der Hauswartung – liegt durchwegs über dem Benchmark und hat sich seit der letzten Befragung weiter verbessert. Als besondere Qualitätsmerkmale der Liegenschaften werden die gute Erreichbarkeit, die Helligkeit sowie die funktionale Raumaufteilung der Wohnungen wahrgenommen. Diese positive Entwicklung gilt es weiterzuführen und gezielt zu stärken.

Im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit erachten über 60% der Mietenden nachhaltige bzw. naturnahe Grünflächen, Heizen mit erneuerbarer Energie, energieeffiziente Gebäude sowie Solarstrom als wichtig. Bei den sozialen Nachhaltigkeitsthemen steht insbesondere der barrierefreie Zugang zur Liegenschaft im Vordergrund. Knapp die Hälfte der Befragten misst zudem gut nutzbaren Gemeinschaftsflächen im Aussenbereich eine hohe Bedeutung bei.

Auch bei den Mietern unserer Geschäftsflächen ist die Zufriedenheit mit dem Mietobjekt insgesamt hoch. Die Mehrheit der befragten Unternehmen schätzt eine Vielzahl der Aspekte ihres Mietobjektes beziehungsweise der Liegenschaft. Besonders positiv bewertet werden die Erreichbarkeit – sowohl für Kundschaft als auch für Anlieferung –, die Standortattraktivität sowie die Helligkeit der Räumlichkeiten.

Hinsichtlich Nachhaltigkeit zeigt sich ein ausgeprägtes Bewusstsein: Über 40% der Unternehmen sind bereit, Verbrauchsdaten zur Verfügung zu stellen, um Optimierungspotenziale zu identifizieren. Knapp die Hälfte erachtet bei der Standortwahl eine nachhaltige Energieversorgung und Heizung sowie verfügbare Grünflächen als relevante Kriterien.

#### Photovoltaikanlagen

Die Liegenschaften im Portfolio des Akara Funds wurden im Jahr 2023 dahingehend geprüft, ob und in welchem Umfang sich die Dächer für die Erstellung einer Photovoltaikanlage eignen. Bis Ende 2025 wurden insgesamt fünf Anlagen in Betrieb genommen. In Umsetzung befinden sich drei weitere Anlagen in Volketswil (ZH), Cham (ZG) sowie in Dübendorf (ZH).

#### Energetische Betriebsoptimierungen

Für die Liegenschaft an der Industriestrasse 22 in Volketswil (ZH) zeigen die im Februar 2025 erhaltenen Auswertungen, dass durch die Optimierungen der Energieverbrauch um 8% gesenkt werden konnte.

Die Betriebsoptimierungen für die Liegenschaften an der Bernerstrasse Nord 202–210 in Zürich, an der Riedstrasse 3/5 in Cham und an der Stationsstrasse 57 in Nänikon laufen, entsprechende Auswertungen werden im Frühjahr 2026 erwartet.

### Zertifizierungen von Bestandsliegenschaften

Im Akara Fund soll der Anteil an Liegenschaften mit einem Nachhaltigkeits-Zertifikat sukzessive erhöht werden. Bei der Zertifizierung im Bestand liegt der Fokus auf dem System DGNB GiB (Gebäude im Betrieb)<sup>1</sup>.

DGNB GiB basiert auf einem Managementansatz mit Zielvorgaben und fördert im Rahmen des kontinuierlichen Verbesserungsprozesses (Plan-Do-Check-Act) eine Optimierung der Liegenschaften über den Lebenszyklus. Im Berichtsjahr konnten 15 Liegenschaften mit DGNB GiB zertifiziert werden, dabei wurde 13-mal Gold und zweimal das Niveau Silber erreicht.

Folgende Liegenschaften haben das Zertifikat «DGNB GiB GOLD» erreicht:

- Brig (VS), Jesuitenweg, «Dreierpark»
- Bex (VD), Route d'Aigle 15a+b
- Cointrin (GE), Avenue Louis Casai 58
- Dagmarsellen (LU), Lindengarten 7
- Etoy (VD), Route Suisse 4
- Grenchen (SO), Haldenstrasse 50–54 (verkauft)
- Martigny (VS), Rue d'Aoste 9
- St. Sulpice (VD), Rue du Centre 14
- Urtenen-Schönbühl (BE), Grubenstrasse 26
- Wädenswil (ZH), Rütihof 8
- Wangen b. Olten (SO), Bahnhofplatz 3a–3d, Wohnpark «Quadro»
- Wil (SG), Obere Bahnhofstrasse 40 (ehemals BREEAM zertifiziert)
- Zürich (ZH), Forchstrasse 275, 277, 279

Folgende Liegenschaften haben zudem das Zertifikat «DGNB GiB SILBER» erreicht:

- Frauenfeld (TG), Zürcherstrasse 305 (ehemals BREEAM zertifiziert)
- Locarno (TI), Via Bartolomeo Varenna & Via Franzoni

### Development

Bei Entwicklungs- und Repositionierungsprojekten verfolgt der Akara Fund einen klar strukturierten ESG-Ansatz, der ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte integriert. Nachhaltigkeitsstandards werden dabei konsequent umgesetzt, sofern sie langfristig wirtschaftlich tragfähig sind und zur Werterhaltung oder -steigerung beitragen.

Im Fokus steht die urbane Nachverdichtung an gut erschlossenen Standorten, um zusätzlichen Wohn- und Nutzraum zu schaffen, ohne neue Flächen zu versiegeln. Dadurch wird ein Beitrag zur Reduktion des Flächenverbrauchs und zur effizienten Nutzung bestehender Infrastruktur geleistet.

In der Projektkonzeption wird auf eine kompakte und flexible Gebäudeorganisation geachtet, die eine hohe Nutzungsdichte sowie langfristige Drittverwendbarkeit ermöglicht. Ziel ist es, sowohl den Energieverbrauch pro Nutzungseinheit zu senken als auch zukünftige Anpassungen an veränderte Marktanforderungen zu erleichtern.

<sup>1</sup>) <https://www.sgni.ch/geb%C3%A4ude-in-betrieb-gib->

## Nachhaltigkeit

Bei Neubauten und umfassenden Repositionierungen werden frühzeitig energieeffiziente Gebäudekonzepte geprüft, unter anderem im Hinblick auf:

- Einsatz erneuerbarer Energieträger (z.B. Wärmepumpen, Erdsonden, Fernwärme)
- Photovoltaikanlagen mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch
- Reduktion der Betriebsenergie durch optimierte Gebäudehüllen
- Langlebige, wartungsarme Materialisierung

Damit werden sowohl die CO<sub>2</sub>-Intensität der Liegenschaften als auch langfristige Betriebskosten für den Fonds wie auch für Mietende reduziert.

### Construction

Im Bereich Construction erfolgt die Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele projektspezifisch und entlang des jeweiligen Lebenszyklus der Liegenschaft. Sämtliche Massnahmen werden systematisch auf ihre Wirtschaftlichkeit geprüft und mit dem geplanten Investitions- und Sanierungszyklus abgestimmt. Im Rahmen von Neubauten, Sanierungen und technischen Erneuerungen werden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- Energetische Optimierung von Gebäudehüllen
- Ersatz fossiler Heizsysteme durch erneuerbare Lösungen
- Modernisierung haustechnischer Anlagen zur Senkung des Energieverbrauchs
- Vorbereitung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität

Das im Jahr 2025 gestartete Projekt «Huup» an der Avenue du Tir-Fédéral in Ecublens ist beispielsweise ein Minergie-Neubau mit Fernwärmeanschluss. Die Fertigstellung ist bis Ende 2027 vorgesehen. Auch bei der sich im Bau befindenden Wohnliegenschaft an der Tychbodenstrasse 1–5 in Oftringen wird ein Minergie-Bau realisiert. Dieser wird über eine PV-Anlage sowie eine Wärmepumpe verfügen und soll im vierten Quartal 2027 bezugsbereit sein. Während der Bauphase werden zudem Nachhaltigkeitskriterien im Baustellenbetrieb berücksichtigt. Dazu zählen:

- Möglichst ressourcenschonende Bauprozesse
- Reduktion von Bauabfällen und Förderung der Wiederverwertbarkeit von Materialien
- Berücksichtigung von Kreislauffähigkeit bei Materialwahl und Konstruktion
- Minimierung von Emissionen und Immissionen während der Bauausführung

Durch diese Massnahmen wird sichergestellt, dass ökologische Verbesserungen nicht isoliert, sondern im Einklang mit Wirtschaftlichkeit, Werterhalt und Risikoreduktion umgesetzt werden.

### Berechnung der grauen Treibhausgasemissionen nach SIA 2032

Im Rahmen der Zertifizierung von Entwicklungs- und Bauprojekten mit Labeln wie Minergie, Minergie-Eco und SNBS erfolgt die Berechnung der grauen Treibhausgasemissionen in der Erstellung gemäss der Methodik «SIA 2032:2020, Graue Energie – Ökobilanzierung für die Erstellung von Gebäuden».

Der CO<sub>2</sub> Wert wird dabei über die angenommene 60-jährige Lebensdauer eines Gebäudes inkl. vorgelagerter Prozesse, Transport, zukünftiger Instandsetzungen wie auch den Entsorgungsemissionen erhoben. Die Gesamtemissionen über den Bereich Erstellung werden anschliessend als Durchschnittswert pro Jahr dargestellt. Als Referenzfläche dient die Energiebezugsfläche (EBF).

Projekt	Zertifizierung (im Progress)	Graue Treibhaus- gasemissionen über gesamte Lebens- dauer (60 Jahre) kg CO <sub>2</sub> eq	Graue Treibhaus- gasemissionen kg CO <sub>2</sub> eq/a	Durchschnittliche graue Treibhaus- gasemissionen kg CO <sub>2</sub> eq/(m <sup>2</sup> a)	Energiebezugs- fläche (EBF) m <sup>2</sup>
Überlandstrasse 370, Zürich	SNBS Gold	15 399 886	256 665	11.90	21 573
Albisriederstrasse 166, Zürich	SNBS Gold	1 016 437	16 941	12.46	1 360
Rankstrasse 17, Zürich	SGNI Gold	484 122	8 069	8.23	980
Schaffhauserstrasse 488+490, Zürich	SNBS Gold	1 641 062	27 351	10.24	2 671
Schürbungertweg 8, Kloten	SNBS Gold	1 229 332	20 489	11.27	1 818
Leuengasse 20–24, Uitikon (Feld E2F)	SNBS Platin	1 594 743	26 579	13.59	1 957

## Acquisitions & Sales

### Acquisitions

Im Jahr 2025 wurden neun Liegenschaften erworben, bei denen die Nachhaltigkeitsaspekte vertieft geprüft wurden. Die Wohnliegenschaften an der Forchstrasse 275–279 in Zürich mit Baujahr 2019 sowie an der Burgallee 1–9 in Schötz (LU) mit Baujahren 2020 beziehungsweise 2022 erfüllen moderne energetische Standards und werden mittels Erdsonden-Wärmepumpe respektive Sole-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Auch die Kommerzliegenschaft Brühlmatten 14a–c in Zofingen mit Baujahr 2023 erfüllt mit einer PV-Anlage sowie einer Sole-Wasser-Wärmepumpe inklusive Freecooling sämtliche relevanten Anforderungen.

Bei den Akquisitionsliegenschaften an der Zürichstrasse 49–55 / Marktplatz 2–5 in Affoltern am Albis sowie an der Bernstrasse 160–164 in Zollikofen sind kurz- bis mittelfristig umfassende Sanierungen vorgesehen. Diese beinhalten unter anderem die Umrüstung auf Fernwärme sowie bei der letztgenannten Liegenschaft zusätzlich die Installation einer PV-Anlage.

Die sanierungsbedürftigen Wohnliegenschaften an der Höchstweidstrasse 18–34 in Ebikon (LU) wurden mit dem Ziel einer umfassenden Arealentwicklung erworben. Vorgesehen ist eine ganzheitliche Transformation des Bestands, bestehend aus einer Totalsanierung mit Aufstockung der bestehenden Gebäude sowie ergänzenden Neubauten zwischen den heutigen Liegenschaften. Damit soll das Areal strukturell und energetisch auf einen zeitgemässen Standard gehoben und gleichzeitig zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

### Sales

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

# Geschäftsgang

1. Januar bis 31. Dezember 2025

---

**3.13** %

Cashflow-Rendite

---

**4.45** %

Anlagerendite

---

**0.51** %

TER<sub>REF</sub> GAV

---

**0.71** %

TER<sub>REF</sub> NAV

---

**101** Mio. CHF

Gesamterfolg

---

**2.62** %

Diskontierungssatz

---

**3 023** Mio. CHF

Gesamtfondsvermögen (GAV)

---

**2 374** Mio. CHF

Nettofondsvermögen (NAV)

---

**306** Mio. CHF

Mittelzufluss durch Kapitalerhöhung

---

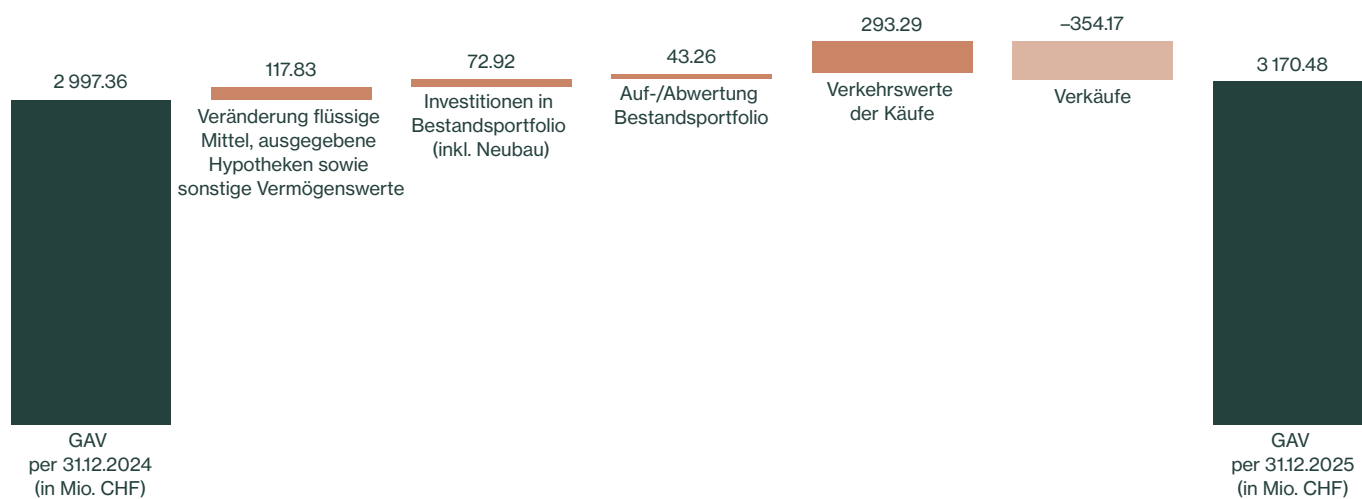
**1 167.45** CHF

Inventarwert pro Anteil

## Emissionen und Anteilsbestand

	Anzahl Anteile	Inventarwert / Anteil in CHF	NAV in Mio. CHF
Anfangsbestand: 31.12.2024	1 789 991	1 152.73	2 063
Rücknahme: 31.03.2025	20 764	1 152.73	24
14. Kapitalerhöhung: 30.05.2025	88 461	1 132.67	100
15. Kapitalerhöhung: 27.06.2025	74 307	1 136.63	84
16. Kapitalerhöhung: 17.12.2025	101 683	1 160.40	118
Endbestand: 31.12.2025	2 033 678	1 167.45	2 374

## Mittelerwendung



Die Veränderung der sonstigen Vermögenswerte beinhaltet die Forderung aus dem Asset Swap über TCHF 120'000.

## Rendite

	Gesamt-portfolio 2025	Bestandsportfolio 2025 (Like for Like)
<b>Bruttorendite der fertigen Bauten [SOLL]</b>		
<b>Durchschnitt</b>	<b>3.88%</b>	<b>3.93%</b>

## Diskontierungssatz

	Gesamt-portfolio 2025	Bestandsportfolio 2025 (Like for Like)
<b>Diskontierungssatz</b>		
<b>Durchschnitt</b>	<b>2.62%</b>	<b>2.62%</b>

## Kostenstruktur

	TER GAV 2025	TER NAV 2025
Zielspanne Peergroup	0.40%–0.60%	0.60%–0.80%
TER <sub>REF</sub> Akara Fund	0.51%	0.71%



Foto: Urtenen-Schönbühl, Grubenstrasse 11

# Abschlusszahlen

## Vermögensrechnung

Aktiven in CHF		31.12.2025	31.12.2024
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		7 652 634	9 222 388
<b>Grundstücke</b>			
– Wohnbauten		1 503 719 000	1 414 668 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften		811 716 000	857 239 000
– Gemischte Bauten		396 302 000	367 058 000
– Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		311 364 000	328 837 000
<b>Total Grundstücke</b>		<b>3 023 101 000</b>	<b>2 967 802 000</b>
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen		12 000 000	9 500 000
Sonstige Vermögenswerte	[1]	144 182 338	10 832 567
<b>Gesamtfondsvermögen</b>		<b>3 186 935 972</b>	<b>2 997 356 954</b>
<b>Passiven in CHF</b>		<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		–303 050 000	–321 675 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	[2]	–17 080 068	–40 908 319
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>–320 130 068</b>	<b>–362 583 319</b>
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		–427 442 500	–522 570 000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	[3]	–1 892 454	–1 240 704
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>–429 334 954</b>	<b>–523 810 704</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>		<b>2 437 470 950</b>	<b>2 110 962 932</b>
Geschätzte Liquidationssteuern		–63 254 692	–47 586 576
<b>Nettofondsvermögen</b>		<b>2 374 216 258</b>	<b>2 063 376 356</b>

[1] In den sonstigen Vermögenswerten sind eine Forderung gegenüber Nahestehenden aus einem Asset Swap mit der SPS Immobilien AG von TCHF 120 000, Forderungen gegenüber Mietern (TCHF 3 168, Vorjahr TCHF 5 705), Wertberichtigungen auf Forderungen (TCHF –4 513, Vorjahr TCHF –2 990), aktive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 14 954, Vorjahr TCHF 1 265), aktivierte Nebenkosten (TCHF 2 629, Vorjahr TCHF 2 455) und übrige Forderungen (TCHF 127 945, Vorjahr TCHF 4 395) enthalten.

[2] Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Mietverträgen (TCHF 1 034, Vorjahr TCHF 1 344), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TCHF 50, Vorjahr TCHF 19), Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 773, Vorjahr TCHF 5 659), passive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 11 621, Vorjahr TCHF 31 634), aufgelaufene Akontozahlungen für Nebenkostenabrechnungen (TCHF 2 352, Vorjahr TCHF 2 191) und übrige Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen (TCHF 1 250, Vorjahr TCHF 63).

[3] Die langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 1 892, Vorjahr TCHF 1 241).

<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>01.01.2025– 31.12.2025</b>	<b>01.01.2024– 31.12.2024</b>
<b>Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode</b>	<b>1 789 991</b>	<b>1 715 286</b>
Ausgegebene Anteile	264 451	74 705
Zurückgenommene Anteile	20 764	0
<b>Bestand am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>2 033 678</b>	<b>1 789 991</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil</b>	<b>1 167.45</b>	<b>1 152.73</b>
	<b>01.01.2025– 31.12.2025</b>	<b>01.01.2024– 31.12.2024</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens in CHF</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	2 063 376 356	1 952 054 456
Ausschüttung	–61 922 945	–59 177 367
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	271 649 719	82 439 209
Gesamterfolg	101 113 128	88 060 058
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>2 374 216 258</b>	<b>2 063 376 356</b>
	<b>Nettofonds- vermögen</b>	<b>Inventarwert pro Anteil</b>
<b>Angaben früherer Jahre</b>		
31.12.2024	2 063 376 356	1 152.73
31.12.2023	1 952 054 456	1 138.03
31.12.2022	1 834 108 554	1 143.32
	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Informationen zur Bilanz in CHF</b>		
Abschreibungskonti	0	0
Rückstellungskonti	0	0
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0	0
Anzahl gekündigte Anteile*	0	42 360

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

## Erfolgsrechnung

Ertrag in CHF		01.01.2025– 31.12.2025	01.01.2024– 31.12.2024
Erträge der Bank- und Postguthaben		2 359	8 154
Mietzinseinnahmen		96 987 250	92 002 578
Aktiviert Bauzinsen		2 580 771	3 211 517
Sonstige Erträge	[1]	3 774 393	2 482 755
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen		7 064 635	2 106 515
<b>Total Ertrag</b>		<b>110 409 408</b>	<b>99 811 520</b>
Aufwand in CHF		01.01.2025– 31.12.2025	01.01.2024– 31.12.2024
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten		-9 522 597	-12 341 740
Sonstige Passivzinsen	[2]	-391 809	-345 464
Unterhalt und Reparaturen		-6 565 999	-6 127 018
Liegenschaftsverwaltung:			
– Liegenschaftsaufwand		-4 916 450	-4 147 085
– Verwaltungsaufwand	[3]	0	0
Steuern und Abgaben:			
– Liegenschaftssteuern		-1 522 254	-1 394 456
– Gewinn- und Kapitalsteuern		-374 232	-416 235
– Abgaben		0	0
Revisionsaufwand	[4]	-164 360	-145 758
Schätzungsaufwand		-270 519	-304 424
Reglementarische Vergütungen an:			
– die Fondsleitung	[5]	-10 125 332	-9 525 737
– die Depotbank		-816 194	-734 464
– die Immobilienverwaltungen		-4 192 470	-4 008 547
Sonstige Aufwendungen		-351 444	-300 094
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen		0	0
<b>Total Aufwand</b>		<b>-39 213 660</b>	<b>-39 791 022</b>
<b>Nettoertrag</b>		<b>71 195 748</b>	<b>60 020 498</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-9 746 958	9 148 267
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>61 448 789</b>	<b>69 168 763</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		55 332 455	20 143 997
Veränderungen der Liquidationssteuern		-15 668 116	-1 252 703
<b>Gesamterfolg</b>		<b>101 113 128</b>	<b>88 060 058</b>

[1] In den sonstigen Erträgen sind die Nebenkostenpauschalen zu Gunsten des Fondsvermögens enthalten, die beim Anteilsverkehr von Januar bis Dezember 2025 (TCHF 1 874, Vorjahr TCHF 423) erhoben wurden. Weiter sind unter dieser Position Darlehenszinsen (TCHF 279, Vorjahr TCHF 431), Einnahmen aus Weiterverrechnungen (TCHF 553, Vorjahr TCHF 378) und übrige Erträge (TCHF 1 068, Vorjahr TCHF 1 250) ausgewiesen.

[2] Die sonstigen Passivzinsen beinhalten die Baurechtszinsen (TCHF 348, Vorjahr TCHF 340) sowie übrige Passivzinsen (TCHF 44, Vorjahr TCHF 5).

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

[4] Davon gesetzliche Revision TCHF 146 (Vorjahr TCHF 130). Darüber hinaus wurden keine weiteren Dienstleistungen von der gesetzlichen Revisionsstelle erbracht.

[5] Die reglementarische Verwaltungskommission wird täglich auf Basis des GAV berechnet und beträgt 0.33% bei einem GAV über CHF 3 Mrd. bzw. 0.34% bei einem GAV unter CHF 3 Mrd. (Vorjahr 0.34%).

<b>Verwendung des Erfolgs in CHF</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Nettoertrag der Rechnungsperiode	71 195 748	60 020 498
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne der Rechnungsperiode	0	9 148 267
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsperioden	0	0
Vortrag des Vorjahres	13 648 539	7 129 461
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>84 844 287</b>	<b>76 298 224</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	71 178 730	62 649 685
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>13 665 557</b>	<b>13 648 539</b>



Foto: Zürich, Forchstrasse 275, 277, 279

# Anhang

## Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2025

### Zusammenfassung

Objektkategorie in CHF	Gestehungs- kosten		Verkehrswert		Bruttoertrag (Miertertrag IST)	
Wohnen	1 365 217 144	48.2%	1 503 719 000	49.7%	43 709 371	46.8%
– davon Baurecht	21 915 801		27 043 000		1 289 761	
– davon Stockwerkeigentum	25 468 536		29 435 000		1 369 461	
Kommerziell	798 263 257	28.2%	811 716 000	26.9%	36 743 414	39.4%
– davon Baurecht	24 859 181		26 136 000		2 487 623	
– davon Stockwerkeigentum	26 557 890		26 667 000		1 032 888	
Gemischte Nutzung	367 266 206	13.0%	396 302 000	13.1%	12 724 233	13.6%
– davon Baurecht	27 983 927		29 670 000		488 222	
– davon Stockwerkeigentum	0		0		0	
Bauland (inkl. Abbruchobjekte / angefangene Bauten)	301 114 891	10.6%	311 364 000	10.3%	156 420	0.2%
– davon Baurecht	0		0		0	
– davon Stockwerkeigentum	19 103 015		24 944 000		0	
<b>Total</b>	<b>2 831 861 499</b>		<b>3 023 101 000</b>		<b>93 333 438</b>	

Kanton	Ort	Strasse	Eigentumsform*	Erwerbsdatum	Baujahr	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Mietfläche** m <sup>2</sup>	Mietertrag [SOLL]*** CHF	Mietzinsausfälle*** CHF	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST]) CHF	Lagerating	Objektrating
<b>WOHNBAUTEN</b>														
AG	Aarau	General Guisan-Strasse 31	AEG	03.04.2019	1963	26 833 617	29 465 000	5 112	4 883	1 065 335	-7 966	1 073 301	4.09	3.87
AG	Baden	Mellingerstrasse 142+144	AEG	30.06.2020	1960	10 669 080	11 883 000	2 176	1 968	451 583	1 203	450 379	4.06	3.60
AG	Birmenstorf	Chileweg 2-6	AEG	05.11.2019	1972	8 255 993	8 841 000	2 971	1 839	367 378	17 484	349 894	3.53	3.73
AG	Brugg	Hafnerweg 6	AEG	02.08.2017	1966	12 934 147	13 937 000	2 458	2 169	502 264	8 201	494 063	3.68	4.03
AG	Neuenhof	Kappelstrasse 3+5	AEG	15.11.2019	1961	7 750 087	7 739 000	1 564	1 028	281 871	-429	282 300	3.12	4.01
AG	Suhr	Roggenweg 6-12	AEG	28.06.2022	1967	12 302 026	12 940 000	5 388	2 608	510 075	-1 048	511 122	3.62	3.44
AG	Wettingen	Landstrasse 154+156	AEG	02.04.2020	1953	6 699 998	7 136 000	1 071	896	254 172	-5 208	259 380	3.79	3.78
AG	Wildeggen	Bruggerstrasse 9a-9g	STWE	02.02.2021	1989	21 640 969	23 586 000	10 560	5 956	1 144 188	12 480	1 131 708	3.35	3.57
BE	Bern	Elfenauweg 29	AEG	01.04.2022	1948	6 449 838	5 788 000	975	684	191 331	-3	191 334	4.36	3.67
BE	Liebefeld	Könizstrasse 188-192	AEG	01.11.2017	1951	8 848 672	7 391 000	2 432	1 772	350 937	14 092	336 845	4.12	2.94
BE	Niederwangen b. Bern	Brüggbühlstrasse 70-76	STWE	01.11.2017	1991	3 827 567	5 849 000	3 975	917	246 395	8 642	237 753	4.29	3.41
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 26	AEG	30.01.2017	2021	8 647 302	8 550 000	2 000	1 210	337 070	2 864	334 206	3.38	4.16
BL	Binningen	Hauptstrasse 116	AEG	09.02.2021	1953	6 357 843	6 566 000	406	1 010	244 359	-27	244 386	3.71	2.86
BL	Birsfelden	Baumgartenweg 5-10	AEG	03.01.2022	1959	28 512 018	28 016 000	3 608	3 301	909 453	-1 932	911 384	3.76	3.48
BS	Basel	Dornacherstrasse 117+119	AEG	27.11.2019	1973	14 467 643	13 679 000	721	1 756	441 921	7 774	434 147	4.39	3.44
BS	Basel	Eisenbahnweg 10	AEG	15.04.2021	1934	4 566 445	4 119 000	383	697	165 940	11 233	154 707	4.24	3.15
BS	Basel	Feldbergstrasse 50 / Klybeckstrasse 33	AEG	31.03.2021	1859	10 582 772	10 366 000	340	1 051	216 252	16 085	200 167	4.34	3.38
BS	Basel	Güterstrasse 79	AEG	06.10.2020	1976	10 677 921	11 173 000	415	1 153	367 283	11 769	355 514	4.39	3.61
BS	Basel	In den Ziegelhöfen 149	AEG	30.12.2019	1943	4 498 141	4 071 000	582	615	135 396	168	135 228	4.41	3.79
BS	Basel	Lothringerstrasse 80+82	AEG	01.11.2021	1959	8 324 206	6 921 000	567	1 337	270 072	-5 957	276 030	4.58	2.98
BS	Basel	Riehenring 147	AEG	01.09.2017	1966	8 350 607	12 961 000	374	1 191	398 023	77 300	320 723	4.24	4.46
BS	Riehen	Lörracherstrasse 68 / Friedhofweg 1+3	AEG	02.09.2019	1961	16 108 192	15 985 000	996	2 580	595 325	19 832	575 494	3.88	3.60
GE	Bernex	Chemin Sous-le-Têt 20-26	AEG	30.05.2018	1970	23 314 560	27 060 000	3 534	2 911	989 862	48 477	941 385	3.94	3.88
GE	Carouge	Route des Acacias 36	AEG	01.10.2022	1963	36 879 712	46 513 000	1 110	4 615	1 518 729	289 464	1 229 265	3.82	3.76
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 22	AEG	24.03.2022	1890	17 385 420	15 204 000	301	1 388	445 810	17 843	427 967	4.52	4.03
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 33	AEG	30.05.2018	1945	19 993 985	23 262 000	422	1 795	684 402	24 037	660 365	4.34	3.85
GE	Genf	Rue Charles-Giron 1	AEG	06.12.2021	1910	17 247 047	17 083 000	352	1 431	476 957	43 210	433 747	4.43	3.94
GE	Genf	Rue Charles-Giron 8	AEG	11.04.2017	1915	10 879 098	12 356 000	438	1 256	362 226	13 434	348 791	4.78	3.32
GE	Genf	Rue Henri-Veyrassat 10	AEG	31.05.2022	1930	14 275 275	12 586 000	223	1 105	376 660	-1 809	378 469	4.62	3.91
GE	Genf	Rue Schaub 9	AEG	03.12.2020	1900	10 714 324	9 854 000	229	1 004	321 575	7 319	314 256	4.60	3.16
GE	Genf	Rue de Carouge 89	AEG	30.05.2018	1919	14 783 121	16 669 000	282	1 326	454 278	-446	454 724	4.54	3.88
GE	Genf	Rue des Eaux-Vives 110+112	AEG	04.04.2019	1981	25 329 789	27 597 000	303	2 017	825 039	2 135	822 904	4.38	3.47
GE	Genf	Rue du Clos 3 / Rue de l'Indiennerie 3	AEG	30.05.2018	1960	15 429 416	18 111 000	686	1 301	550 948	2 592	548 356	4.79	4.13
GE	Genf	Rue du Prieuré 37	AEG	30.05.2018	1919	14 643 635	17 244 000	396	1 354	468 508	16 086	452 421	4.44	3.42
LU	Dagmersellen	Lindengarten 7	AEG	01.12.2019	2017	8 179 498	8 945 000	464	1 342	325 937	5 052	320 885	3.49	4.54
LU	Ebikon	Höchweidstrasse	AEG	12.12.2025	1961	35 676 168	35 451 000	10 492	9 601	34 771	442	34 329	3.97	1.88
LU	Luzern	Rosenbergweg 4+6	AEG	14.05.2019	1986	7 870 520	8 244 000	3 222	1 341	279 440	189	279 251	4.27	3.36
LU	Luzern	Sagenmattstrasse 20+20a	AEG	05.08.2019	1943	8 077 262	8 913 000	1 278	1 092	305 433	21 182	284 251	4.45	3.48
LU	Schötz	Burgallee 1, 3, 7, 9	AEG	30.10.2025	2020/2022	32 514 281	33 072 000	9 116	4 870	186 704	3 245	183 459	3.21	4.54
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue des Crêtets 116+118	AEG	30.05.2018	1967	7 697 080	7 750 000	3 558	2 840	478 391	89 595	388 796	3.27	3.03
NE	Neuchâtel	Rue de L'Orée 32, 34/36, 40/42	AEG	31.12.2023	1956	26 280 003	25 907 000	4 540	4 846	966 936	89 947	876 988	4.14	3.91
NE	Neuchâtel	Rue des Cèdres 1/3, 2/4, 5-11	AEG	31.12.2023	1966	40 670 698	39 778 000	10 033	7 328	1 432 951	96 628	1 336 323	3.79	3.82
SO	Dornach	Birsweg 10,12,14,16,18	AEG	27.06.2025	1971	25 666 724	26 430 000	6 502	4 496	510 462	363 642	146 820	3.62	3.22
SO	Solothurn	Erlenweg 30+32	AEG	01.11.2017	1951	3 186 404	3 418 000	1 904	786	144 687	2 125	142 561	3.92	3.02
SO	Wangen	Bahnhofplatz 3a-d	AEG	16.05.2017	2019	17 440 219	21 582 000	5 224	3 248	820 319	56 106	764 213	3.23	4.30
TG	Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 10-16	AEG	30.03.2021	1960	16 919 738	19 582 000	2 960	2 803	686 676	-134	686 810	4.25	4.00
TI	Locarno	Via Bartolomeo Varenna 20a+20b / Via Alberto Franzoni 5	AEG	13.02.2019	2021	41 194 981	49 924 000	4 452	5 404	1 703 946	101 511	1 602 435	3.81	4.30
TI	Paradiso	Riva Paradiso 18	AEG	01.02.2018	2025	28 575 333	25 073 000	756	1 862	638 409	249 993	388 416	3.74	4.29
VD	Bex	Route d'Aigle 15a+15	AEG	16.08.2018	2018	9 484 627	10 770 000	3 292	1 489	443 863	43 430	400 433	3.64	4.46
VD	Bussigny	Route de Buyère 7	AEG	25.07.2022	1986	6 820 509	6 350 000	2 888	655	257 932	31 826	226 106	4.07	3.31
VD	Etoy	Route Suisse 4	AEG	20.12.2024	2021	24 702 453	26 860 000	3 479	3 343	964 440	0	964 440	3.23	3.75
VD	Lausanne	Avenue du Mont Blanc 9+10	AEG	30.06.2020	1900	11 346 989	11 162 000	7 541	1 326	370 204	184	370 020	4.32	3.20

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

\*\* Per Fertigstellung der Bauten

\*\*\* Nicht annualisiert

## Anhang

Kanton	Ort	Strasse	Eigentumsform*	Erwerbsdatum	Baujahr	Gestehungskosten	Verkehrswert	Grundstücksfläche	Mietfläche**	Mietertrag [SOLL]***	Mietzinsausfälle***	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST])	Lagerating	Objektrating
						CHF	CHF	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	CHF	CHF	CHF		
VD	Lausanne	Chemin de Chandieu 24	AEG	31.12.2023	1953	19 752 488	19 417 000	2 424	2 042	606 333	940	605 393	4.50	3.99
VD	Lausanne	Chemin de la Vulliette 18	AEG	31.03.2022	2018	11 307 540	10 845 000	1 984	774	345 341	35 226	310 115	4.15	4.48
VD	Morges	Avenue du Moulin 7+9	AEG	04.09.2020	1964	24 650 579	24 608 000	2 648	2 977	852 197	12 968	839 229	4.45	3.71
VD	Morges	Chemin de Prellionnaz 11	AEG	31.12.2023	1960	9 042 778	8 949 000	1 464	1 270	321 363	-15	321 378	4.27	3.73
VD	Pully	Chemin du Montillier 1	AEG	01.07.2022	1960	13 194 555	12 051 000	1 280	1 288	388 499	2 804	385 695	4.24	3.31
VD	St-Sulpice	Rue du Centre 14	AEG	15.07.2022	2016	10 667 946	10 581 000	1 315	504	336 024	21 286	314 738	4.15	4.21
VS	Brig-Glis	Jesuitenweg 28-32	AEG/BR	26.03.2019	2021	21 915 801	27 043 000	6 969	4 497	1 308 395	18 633	1 289 761	3.61	4.16
VS	Martigny	Rue d'Aoste 9	AEG	01.06.2022	2019	10 368 905	10 255 000	307	1 463	383 005	654	382 351	3.51	4.45
ZH	Buchs	Meierwiesenstrasse 54+56	AEG	23.12.2019	1982	8 259 325	8 590 000	2 522	1 252	290 014	9 926	280 088	3.47	3.22
ZH	Dübendorf	Kriesbachstrasse 67a	AEG	03.06.2022	1968	5 657 668	5 009 000	1 581	892	150 540	0	150 540	3.94	3.00
ZH	Fehraltorf	Wermatswilerstrasse 20	AEG	13.07.2017	2022	17 904 230	25 076 000	3 865	2 523	815 961	1 744	814 217	3.69	4.16
ZH	Kloten	Schürbungertweg 8	AEG	28.06.2019	1960	5 567 505	4 318 000	901	564	124 696	14 454	110 242	3.88	2.71
ZH	Oberengstringen	Eggstrasse 38+40	AEG	30.07.2020	1971	6 568 869	7 779 000	2 451	712	247 798	2 988	244 809	4.00	3.18
ZH	Uitikon	Leuengasse 20-24	AEG	01.09.2023	2024	75 798 652	110 473 000	8 008	6 591	2 846 887	24 469	2 822 418	4.23	4.30
ZH	Uitikon	Leuengasse 26-36	AEG	02.07.2018	2023	53 610 871	79 588 000	6 059	5 428	2 130 935	3 862	2 127 073	4.06	4.30
ZH	Untereingstringen	Büelstrasse 30	AEG	02.07.2018	1971	13 940 728	16 065 000	4 455	2 083	564 137	9 147	554 990	3.47	3.28
ZH	Wetzikon	Baumgartenstrasse 22+24	AEG	29.04.2020	1959	9 511 953	9 686 000	1 424	826	331 530	1 908	329 622	4.06	4.04
ZH	Winterthur	Oberseenerstrasse 35	AEG	20.07.2021	1967	5 267 678	5 804 000	764	780	200 699	265	200 434	4.31	3.26
ZH	Winterthur	Schlosstalstrasse 7,9	AEG	01.06.2022	1965	12 598 616	10 929 000	1 916	1 480	384 633	-507	385 140	4.24	2.82
ZH	Wädenswil	Holzmoosrütistrasse 44+46	AEG	15.12.2021	1973	23 850 202	25 039 000	5 109	2 475	768 088	54 722	713 366	4.16	3.60
ZH	Zürich	Albisstrasse 170	AEG	01.12.2019	1929	7 180 984	7 377 000	865	566	215 790	8 367	207 423	4.30	3.36
ZH	Zürich	Burstwiesenstrasse 78	AEG	01.11.2018	1966	5 822 916	7 723 000	516	616	231 418	-13	231 431	4.65	3.21
ZH	Zürich	Diererstrasse 19	AEG	30.08.2021	1865	4 713 540	4 694 000	245	245	118 291	-164	118 455	4.81	3.49
ZH	Zürich	Forchstrasse 275, 277, 279	AEG	27.02.2025	2019	31 030 556	36 108 000	1 849	2 029	873 879	89 947	783 932	4.83	4.03
ZH	Zürich	Frohburgstrasse 303	AEG	18.04.2019	1968	8 034 805	9 926 000	570	480	259 430	154	259 276	4.65	2.78
ZH	Zürich	Geissbergweg 21+25+27	AEG	30.07.2020	1963	26 872 110	26 103 000	2 976	1 841	688 754	-10 941	699 695	4.83	3.69
ZH	Zürich	Gladbachstrasse 6+8	AEG	08.09.2021	1862	8 918 050	8 318 000	318	393	230 520	2 989	227 531	4.65	3.42
ZH	Zürich	Moosstrasse 39	AEG	13.12.2022	2024	31 967 873	33 217 000	1 108	1 350	805 020	31 984	773 036	4.48	4.50
ZH	Zürich	Müllerstrasse 57	AEG	18.01.2019	1893	10 248 528	12 416 000	183	557	316 198	142 249	173 949	4.61	3.57
ZH	Zürich	Rankstrasse 17	AEG	13.10.2020	1924	7 553 139	7 477 000	380	458	150 703	2 095	148 609	4.48	2.71
ZH	Zürich	Schaffhauserstrasse 488+490	AEG	20.06.2022	1938	17 101 569	15 147 000	1 141	1 028	291 252	-286	291 538	4.48	3.90
ZH	Zürich	Soodstrasse 90	AEG	02.04.2019	2022	17 904 211	24 531 000	2 069	2 442	667 041	-11 071	678 113	4.30	4.46
ZH	Zürich	Zurlindenstrasse 31	AEG	14.11.2019	1960	7 948 023	8 865 000	195	506	265 675	140	265 536	4.65	3.54
<b>Zwischentotal: 85</b>						<b>1 365 217 144</b>	<b>1 503 719 000</b>	<b>208 912</b>	<b>173 727</b>	<b>45 984 158</b>	<b>2 274 787</b>	<b>43 709 371</b>	<b>4.08</b>	<b>3.82</b>

## KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

AG	Muri AG	Luzernerstrasse 105+106	AEG	04.06.2024	1966, 1992, 2002, 2010	26 506 530	26 648 000	13 267	11 306	1 401 713	0	1 401 713	3.06	3.30
AG	Oberentfelden	Ausserfeldstrasse 9	AEG/BR	01.12.2022	1987	5 781 663	5 608 000	5 845	3 314	466 906	71 730	395 177	2.61	3.13
AG	Rheinfelden	Theodorshofweg 16-20	AEG	25.06.2019	1979	23 538 555	28 069 000	13 235	10 315	1 484 636	-6 670	1 491 306	3.41	3.88
AG	Spreitenbach	Güterstrasse 10	AEG	31.12.2024	1974	13 555 156	16 739 000	11 263	6 897	671 376	67 615	603 761	3.26	3.43
AG	Zofingen	Brühlmatten	AEG	31.10.2025	2023	54 829 225	55 246 000	10 187	12 188	514 685	16 528	498 158	2.98	3.85
BE	Bern	Laubeggstrasse 70	AEG	30.01.2017	1965	13 237 853	10 961 000	3 335	4 577	441 971	82 901	359 070	4.04	3.50
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 11	AEG	30.01.2017	1994	44 108 795	37 098 000	15 202	19 648	2 939 360	501 341	2 438 019	2.94	4.17
BE	Wabern bei Bern	Seftigenstrasse 400, 400a	AEG	19.12.2023	1963	4 236 764	4 014 000	6 359	2 057	300 707	865	299 842	2.87	2.74

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

\*\* Per Fertigstellung der Bauten

\*\*\* Nicht annualisiert

Kanton	Ort	Strasse	Eigentumsform*	Erwerbsdatum	Baujahr	Gestehungskosten	Verkehrswert	Grundstücksfläche	Mietfläche**	Mietertrag [SOLL]***	Mietzinsausfälle***	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST])	Lagerating	Objektrating
						CHF	CHF	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	CHF	CHF	CHF		
BE	Zollikofen	Bernstrasse 160+162+164	AEG	01.10.2025	2005	46 542 783	48 393 000	9 544	10 715	570 570	42 660	527 910	3.93	3.31
BS	Basel	Freie Strasse 52	AEG	31.08.2020	1973	24 466 404	24 503 000	435	2 288	986 254	28 614	957 641	4.59	3.86
BS	Basel	Gerbergasse 44 / Gerbergässlein 9	AEG	04.12.2020	1959	14 721 494	13 818 000	305	1 541	450 000	0	450 000	4.25	3.55
BS	Basel	Peter Merian-Strasse 47	AEG	15.10.2019	1948	8 257 032	8 630 000	631	1 285	353 221	-67	353 288	4.58	4.68
GE	Cointrin	Avenue Louis Casai 58	AEG	29.05.2024	2006	64 604 366	65 477 000	6 314	8 027	3 273 121	255 845	3 017 276	3.91	4.16
SG	Wil	Obere Bahnhofstrasse 40	AEG	03.01.2023	1958	16 924 808	17 268 000	1 105	2 809	911 788	995	910 793	4.68	2.83
TG	Frauenfeld	Zürcherstrasse 305	AEG	03.01.2023	1982	11 398 098	10 906 000	3 410	4 216	530 947	84 992	445 955	4.00	4.02
TI	Mendrisio	Via San Martino 20	AEG	18.03.2024	1968	18 008 525	18 081 000	9 593	6 969	1 103 875	0	1 103 875	4.26	3.64
VD	Montagny-près-Yverdon	En Chamard 35	AEG	28.06.2024	1991	10 356 289	10 390 000	3 194	3 257	730 440	135 725	594 715	3.37	3.88
VD	Montreux	Grand Rue 90-92	AEG	22.12.2023	1993	42 814 815	45 176 000	1 852	9 185	2 022 082	317 291	1 704 791	3.35	3.77
ZG	Cham	Hinterbergstrasse 15+17	AEG	01.09.2021	1989	29 442 099	34 240 000	5 448	8 157	1 555 224	62 248	1 492 976	4.41	4.17
ZG	Cham	Riedstrasse 3+5	AEG	03.03.2021	1976	12 965 451	12 484 000	5 827	5 496	761 704	3 969	757 734	4.19	3.91
ZH	Dietikon	Limmatfeld-Strasse 20	AEG	15.12.2019	1984	11 161 716	11 751 000	3 941	4 464	659 606	0	659 606	3.44	4.25
ZH	Dübendorf	Stettbachstrasse 6	AEG	01.11.2017	1973	27 277 559	27 194 000	4 588	7 328	1 344 019	32 509	1 311 510	3.45	3.28
ZH	Egg	Gewerbstrasse 16-20	STWE	26.01.2018	1976	15 777 955	14 444 000	5 714	9 100	1 089 613	485 606	604 008	3.02	3.41
ZH	Nänikon	Stationsstrasse 57	AEG	01.11.2019	1992	5 476 310	5 194 000	1 658	1 290	340 428	11 397	329 031	3.61	3.99
ZH	Schlieren	Ilfangstrasse 9+11 / Industriestrasse 19	AEG/BR	07.11.2016	1989	19 077 518	20 528 000	15 464	15 037	2 092 447	0	2 092 447	3.89	3.91
ZH	Volketswil	Industriestrasse 22	AEG	27.06.2018	1981	58 659 551	53 833 000	5 765	28 305	3 652 672	85 823	3 566 849	3.55	3.52
ZH	Volketswil	Müllerenstrasse 5	AEG	27.06.2018	2016	8 680 995	11 859 000	5 617	2 002	472 840	0	472 840	3.68	3.90
ZH	Wallisellen	Birkenweg 4 / Oberwiesenstrasse 4	AEG	01.11.2016	1963	24 840 351	27 708 000	3 232	6 370	1 160 776	1 319	1 159 457	4.03	4.40
ZH	Wetzikon	Kastellstrasse 10+12	AEG	11.12.2019	1965	22 203 351	23 386 000	12 693	8 753	1 171 804	0	1 171 804	3.57	3.99
ZH	Winterthur	Auwiesenstrasse 1	AEG	04.10.2017	1970	11 409 446	12 298 000	4 463	5 134	660 651	7 149	653 502	4.04	3.98
ZH	Wädenswil	Rütihof 8-12	AEG	01.04.2020	2020	35 370 517	38 993 000	5 997	15 138	1 942 139	135 300	1 806 839	3.50	4.30
ZH	Zürich	Bernerstrasse Nord 202-210	AEG	11.07.2019	1977, 1976	26 019 437	26 479 000	6 231	8 820	1 482 523	2 791	1 479 732	4.60	3.34
ZH	Zürich	Hardturmstrasse 120	STWE	18.10.2019	1990	10 779 936	12 223 000	1 045	1 326	428 880	0	428 880	4.60	3.70
ZH	Zürich	Herostrasse 9	AEG	01.02.2018	1975	35 231 913	32 077 000	1 815	6 931	1 509 046	306 137	1 202 909	4.60	2.48
<b>Zwischentotal: 34</b>						<b>798 263 257</b>	<b>811 716 000</b>	<b>204 574</b>	<b>254 244</b>	<b>39 478 026</b>	<b>2 734 612</b>	<b>36 743 414</b>	<b>3.75</b>	<b>3.74</b>

## GEMISCHTE BAUTEN

AG	Baden	Brown Boveri Platz 4	AEG	04.02.2019	2023	120 834 298	147 546 000	3 360	12 711	4 417 152	86 022	4 331 131	4.01	4.30
AG	Baden	Mellingerstrasse 138+140	AEG	30.11.2021	1961, 1969	9 788 419	9 634 000	2 350	3 761	558 089	7 549	550 540	4.11	2.62
AG	Rheinfelden	Obertorplatz 1+3	AEG	01.10.2019	1981	7 031 319	7 164 000	1 482	1 609	293 758	14 691	279 067	4.13	3.06
BL	Allschwil	Lindenstrasse 1 / Langmattweg 2	AEG	31.01.2022	1962	7 062 387	7 044 000	581	1 064	269 692	16 980	252 712	3.73	3.34
BL	Birsfelden	Hauptstrasse 28+30	AEG	03.08.2017	1972	43 840 518	46 991 000	3 067	6 367	1 707 248	77 788	1 629 459	3.53	4.40
BS	Basel	Inselstrasse 61+61a	AEG	02.07.2020	1925	4 494 443	4 875 000	515	1 091	167 245	0	167 245	4.31	3.63
BS	Basel	Sattelgasse 2	AEG	28.09.2018	1936	5 039 908	6 185 000	155	649	240 025	20 194	219 831	4.42	3.40
GE	Genf	Boulevard de la Cluse 20	AEG	30.05.2018	1919	14 291 627	14 164 000	292	1 160	409 110	15 263	393 847	4.07	3.86
GE	Genf	Rue de la Baillive 2	AEG	01.12.2021	1901	8 408 459	6 873 000	158	784	244 354	-4 794	249 148	4.26	3.32
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 28-32	AEG	27.12.2017	1959	13 989 736	10 281 000	3 749	4 808	691 671	158 701	532 970	3.53	2.67

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

\*\* Per Fertigstellung der Bauten

\*\*\* Nicht annualisiert

## Anhang

Kanton	Ort	Strasse	Eigentums- form*	Erwerbs- datum	Baujahr	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Grundstücks- fläche	Mietfläche**	Mietertrag [SOLL]***	Mietzins- ausfälle***	Bruttoertrag*** (Mietertrag [IST])	Lagerating	Objektrating
						CHF	CHF	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	CHF	CHF	CHF		
NE	Le Locle	Rue Henry-Grandjean 1	AEG	30.05.2018	1968	2 673 128	2 087 000	549	2 746	323 219	66 925	256 294	2.88	2.66
TI	Bellinzona	Via alla Moderna 1+3	AEG	11.05.2018	1950	8 813 679	6 707 000	1 328	2 551	389 370	52 488	336 882	3.88	3.35
VD	Montreux	Avenue du Casino 35/37	AEG	31.12.2023	1965	37 085 896	36 198 000	1 327	4 773	1 387 726	47 692	1 340 033	3.89	4.01
VD	Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 1+3 / Rue du Milieu 2+4	AEG	31.12.2021	1898	9 868 319	9 536 000	571	1 536	386 555	34 794	351 761	4.16	3.57
ZH	Adliswil	Albisstrasse 27	AEG	15.11.2019	1960	12 463 788	12 030 000	1 969	1 657	399 896	33 837	366 059	3.70	3.15
ZH	Affoltern am Albis	Zürichstrasse 49,...55, Marktplatz 2-5	AEG/BR	07.08.2025	1988	27 983 927	29 670 000	6 157	6 817	568 311	80 090	488 222	3.84	3.43
ZH	Winterthur	Obergasse 2a	AEG	01.11.2018	1968	7 478 139	9 559 000	339	1 042	380 928	941	379 987	4.54	2.65
ZH	Zürich	Albisriederstrasse 166	AEG	13.12.2017	2024	7 593 723	13 086 000	799	786	186 588	21 815	164 773	4.42	2.54
ZH	Zürich	Rotbuchstrasse 66	AEG	11.11.2021	1911	12 492 188	10 664 000	381	921	277 238	82	277 156	4.71	3.73
ZH	Zürich	Rotwandstrasse 51	AEG	20.12.2021	1879	6 032 307	6 008 000	249	530	158 163	1 048	157 115	4.59	3.02
<b>Zwischentotal: 20</b>						<b>367 266 206</b>	<b>396 302 000</b>	<b>29 378</b>	<b>57 364</b>	<b>13 456 339</b>	<b>732 106</b>	<b>12 724 233</b>	<b>3.97</b>	<b>3.83</b>

### BAULAND, EINSCHLIESSLICH ABRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN

AG	Oftringen	Tychbodenstrasse	AEG	31.10.2025	2027	28 019 690	28 435 000	12 095	9 594	0	0	0	3.32	4.43
GE	Plan-les-Ouates	Le Rolliet – Baufeld B	AEG	29.06.2024	2029	25 716 415	26 302 000	3 692	6 358	0	0	0	3.88	4.72
GE	Plan-les-Ouates	Le Rolliet – Baufeld J	AEG	29.06.2024	2027	47 138 346	49 534 000	4 142	6 348	0	0	0	3.79	4.87
TI	Giubiasco	Viale C. Olgiati	AEG	20.12.2024	2027	8 986 962	9 043 000	3 293	3 658	0	0	0	4.29	4.17
VD	Belmont-sur-Lausanne	Route des Monts-de-Lavaux 1	AEG	31.12.2024	2027	39 781 961	41 277 000	1 906	6 067	0	0	0	3.96	4.75
VD	Ecublens	Avenue du Tir-Fédéral 44	AEG	04.06.2025	2027	15 961 703	16 807 000	3 120	7 950	0	0	0	3.88	4.85
ZH	Uitikon	Leuen Waldegg (3. Etappe)	STWE	01.09.2023	2024	19 103 015	24 944 000	5 236	4 525	0	0	0	4.23	4.60
ZH	Wetzikon	Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	AEG	01.11.2017	2026	11 799 051	8 838 000	4 314	4 280	38 625	1 400	37 225	3.88	4.30
ZH	Zürich	Winterthurerstrasse 703	AEG/STWE	01.07.2021	2027	104 607 748	106 184 000	9 682	17 908	119 096	-98	119 195	4.25	4.04
<b>Zwischentotal: 9</b>						<b>301 114 891</b>	<b>311 364 000</b>	<b>47 480</b>	<b>66 689</b>	<b>157 721</b>	<b>1 302</b>	<b>156 420</b>	<b>3.99</b>	<b>4.46</b>

<b>Total: 148</b>						<b>2 831 861 499</b>	<b>3 023 101 000</b>	<b>490 344</b>	<b>552 023</b>	<b>99 076 245</b>	<b>5 742 807</b>	<b>93 333 438</b>	<b>3.97</b>	<b>3.86</b>
-------------------	--	--	--	--	--	----------------------	----------------------	----------------	----------------	-------------------	------------------	-------------------	-------------	-------------

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

\*\* Per Fertigstellung der Bauten

\*\*\* Nicht annualisiert

## Anlagen

	31.12.2025	31.12.2024
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.	3 023 101 000	2 967 802 000
<b>Total Anlagen</b>	<b>3 023 101 000</b>	<b>2 967 802 000</b>

## Käufe und Verkäufe von Grundstücken

## Käufe

Kanton	Ort	Strasse	Nutzung	Eigentumsübertragung	Verkehrswert in CHF
ZH	Zürich	Forchstrasse 275, 277, 279	Wohnbauten	27.02.2025	31 115 000
VD	Ecublens	Avenue du Tir-Fédéral 44	Bauland	04.06.2025	8 576 000
SO	Dornach	Birsweg 10,12,14,16,18	Wohnbauten	27.06.2025	25 974 000
ZH	Affoltern am Albis	Zürichstrasse 49, 51, 53, 55, Marktplatz 2-5	Gemischt	07.08.2025	28 002 000
BE	Zollikofen	Bernstrasse 160, 162,164	Kommerziell	01.10.2025	47 692 000
AG	Oftringen	Tychbodenstrasse 1, 3, 5	Bauland	31.10.2025	21 409 000
AG	Zofingen	Brühlmatten 14a, b, c	Kommerziell	31.10.2025	55 198 000
LU	Schötz	Burgalle 1, 3, 7, 9	Wohnbauten	30.10.2025	33 075 000
LU	Ebikon	Höchweidstrasse 18-34	Wohnbauten	12.12.2025	35 281 000
<b>Total: 9 Objekte</b>					<b>286 322 000</b>

## Verkäufe

Kanton	Ort	Strasse	Nutzung	Eigentumsübertragung	Verkaufspreis in CHF
ZH	Zürich	Sternenstrasse 21	Wohnbauten	30.01.2025	8 800 000
ZH	Zürich	Albisriederstrasse 40	Wohnbauten	17.03.2025	6 700 000
ZG	Zug	Lüssiweg 16	Wohnbauten	24.03.2024	9 780 000
ZH	Zürich	Uetlibergstrasse 51	Wohnbauten	31.03.2025	7 900 000
AG	Lenzburg	Kirchgasse 4 / Oberer Scheunenweg 8	Wohnbauten	04.04.2025	3 250 000
ZH	Zürich	Seebahnstrasse 141	Bauland	07.04.2025	4 700 000
ZH	Effretikon	Rappenstrasse 2	Wohnbauten	09.04.2025	5 450 000
ZH	Wetzikon	Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	Bauland	22.04.2025 <sup>[1]</sup>	2 700 000
LU	Luzern	Grünauring 19	Wohnbauten	16.06.2025	5 660 000
BS	Riehen	Schopfgässchen 8	Kommerziell	16.06.2025	9 300 000
ZH	Dietikon	Schöneggstrasse 149, 151	Wohnbauten	26.06.2025	7 310 000
GR	Chur	Ringstrasse 103-107	Wohnbauten	30.06.2025	10 100 000
GR	Chur	Kasernenstrasse 129, 131	Wohnbauten	30.06.2025	6 900 000
SG	St. Gallen	Oberstrasse 79, 81	Wohnbauten	16.07.2025	3 450 000
SO	Grenchen	Haldenstrasse 50-54	Wohnbauten	31.07.2025	8 845 000
VD	Lausanne	Avenue d'Ouchy 10	Kommerziell	23.09.2025	13 000 000
VD	Payerne	Route de la Vignette 3	Wohnbauten	01.10.2025	5 450 000
GE	Genf	Rue des Savoises 19	Gemischt	08.10.2025	7 300 000
ZH	Wallisellen	Friedenstrasse 6a, b	Wohnbauten	29.10.2025	7 500 000
ZH	Zürich	Überlandstrasse 343, 343a	Wohnbauten	03.11.2025	18 500 000
ZH	Zürich	Bahnhofstrasse 69a	Kommerziell	18.12.2025 <sup>[2]</sup>	149 000 000
ZH	Zürich	Seestrasse 324, 324a	Wohnbauten	13.11.2025	6 600 000
ZH	Uitikon	Leuengasse 38-48	Wohnbauten	01.01.2025- 31.12.2025 <sup>[3]</sup>	52 228 000
BE	Niederwangen b. Bern	Brüggbühlstrasse 70-76	Wohnbauten	01.01.2025- 31.12.2025 <sup>[4]</sup>	6 560 000
<b>Total: 21 Objekte<sup>[5]</sup></b>					<b>366 983 000</b>

[1] Verkauf Teilparzelle

[2] Geschäft mit Nahestehenden (siehe Seite 53 im Anhang)

[3] 31 STWE und 31 EHP und 1 Motoradabstellplatz im Jahr 2025 verkauft

[4] 10 STWE und 15 EHP im Jahr 2025 verkauft

[5] Verkauft wurden 21 Liegenschaften, 41 STWE und eine Teilparzelle

## Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5 %

## Anteil in %

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

## Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag per 31.12.2025

### Zahlungsverpflichtungen

Art der Verpflichtung	Nutzung	Eigentums- übertragung	Investition (prognostiziert) in CHF
<b>Zahlungsverpflichtungen für Grundstückskäufe</b>			
<b>Total Grundstückskäufe</b>			<b>200 000</b>
<b>Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften</b>			
<b>Gesamtbetrag</b>			<b>170 051 292</b>
<b>Zahlungsverpflichtungen aus Mietverträgen</b>			
<b>Gesamtbetrag</b>			<b>98 586</b>
<b>Total Zahlungsverpflichtungen</b>			<b>170 349 878</b>

### Gewährte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
<b>Abgelaufene Hypotheken</b>				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	6.12.2024–2.4.2025	2.95%	9 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	2.4.2025–14.8.2025	2.60%	10 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.8.2025–21.10.2025	2.50%	11 000 000
<b>Gewährte Hypotheken</b>				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	21.10.2025–21.1.2026	2.50%	12 000 000
<b>Total gewährte Hypotheken</b>				<b>12 000 000</b>

## Anteile an anderen Immobilienfonds / Immobilieninvestmentgesellschaften / -Zertifikate

### Anteile in CHF

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

### Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Die Abschlüsse der Beteiligungen sind vollkonsolidiert.

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 31.12.2025)

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
<b>Kurzfristige Hypotheken (&lt;1 Jahr)</b>				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	23.12.2025–30.1.2026	0.45%	89 250 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.12.2025–30.1.2026	0.58%	47 550 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.2.2024–27.2.2026	1.60%	50 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	1.12.2025–27.2.2026	0.66%	10 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.9.2025–30.3.2026	0.39%	15 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	23.12.2025–30.3.2026	0.35%	35 000 000
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	28.2.2025–13.8.2026	1.13%	4 300 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.12.2024–31.10.2026	1.20%	4 950 000
<b>Total kurzfristige Hypotheken</b>				<b>303 050 000</b>
<b>Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)</b>				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2024–31.1.2027	1.15%	50 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2024–31.1.2027	1.57%	22 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	1.4.2012–31.3.2027	2.65%	900 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	2.12.2019–16.4.2027	0.93%	1 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.12.2024–23.7.2027	3.97%	2 542 500
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2023–19.12.2027	1.48%	30 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2023–19.12.2028	1.47%	30 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	3 530 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	5 800 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	8 400 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	15 550 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	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	6.12.2021–23.7.2027	3.97%	450 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.10.2025–30.4.2027	1.19%	5 825 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.10.2025–30.4.2027	1.19%	9 725 000
<b>Total langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)</b>				<b>227 442 500</b>
<b>Langfristige Hypotheken (&gt;5 Jahre)</b>				
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
<b>Total langfristige Hypotheken (&gt;5 Jahre)</b>				<b>200 000 000</b>
<b>Total Hypotheken</b>				<b>730 492 500</b>

## Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (01.01.2025–31.12.2025)

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
<b>Abgelaufene Hypotheken</b>				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2024–31.1.2025	1.15%	85 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	18.12.2024–31.1.2025	1.15%	25 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	23.12.2024–31.1.2025	1.15%	13 270 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2024–31.1.2025	1.71%	36 400 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2024–31.1.2025	1.71%	47 607 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	23.1.2025–27.2.2025	1.13%	3 610 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2024–28.2.2025	1.15%	84 620 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2025–28.3.2025	1.10%	116 270 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2025–28.3.2025	0.95%	84 007 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.2.2025–28.3.2025	1.03%	96 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.2.2025–28.3.2025	0.94%	3 993 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	4.2.2021–31.3.2025	1.75%	28 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	25.4.2025–30.5.2025	0.83%	43 200 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–30.6.2025	0.80%	1 700 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.3.2025–30.6.2025	0.69%	10 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.3.2025–30.6.2025	0.69%	15 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.8.2025–31.8.2025	0.45%	12 350 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.3.2025–29.9.2025	0.67%	20 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.6.2025–29.9.2025	0.41%	15 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.6.2025–29.9.2025	0.41%	10 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.8.2025–29.9.2025	0.45%	89 250 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.9.2024–30.9.2025	1.24%	15 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.9.2025–29.10.2025	0.45%	89 250 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.10.2024–31.10.2025	1.07%	14 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.10.2025–28.11.2025	0.45%	89 250 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.10.2025–28.11.2025	0.67%	11 600 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.11.2025–17.12.2025	0.67%	11 600 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	11.12.2025–17.12.2025	0.60%	6 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	16.12.2025–17.12.2025	0.60%	35 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	15.10.2025–23.12.2025	0.35%	30 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.11.2025–23.12.2025	0.45%	89 250 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	4.2.2021–31.12.2025	1.00%	750 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.10.2025–31.12.2025	0.69%	4 350 000

## Effektive Vergütungssätze

### Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

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

### Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Akara Funds

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
<b>Vergütungen an Fondsleitung</b>			
Verwaltungskommission (Management Fee)	1.00%	0.33%	Gesamtfondsvermögen
Bautreuhand, Baumanagement und Entwicklung	9.00%	3.21%	Baukosten
Ankaufschädigung	2.00%	1.42%	Kaufpreis
Verkaufschädigung	2.00%	1.34%	Verkaufspreis
<b>Vergütungen an Dritte</b>			
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 Funds 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 Fund 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](http://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

Während der Berichtsperiode erfolgten keine Änderungen bei den geschäftsführenden Personen der Fondsleitung.

#### Ereignisse nach Bilanzstichtag / Sonstiges

Seit dem 1. Januar 2026 ist neu die Wincasa AG, Winterthur, für die Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung der Portfolioobjekte des Akara Funds zuständig. Dies umfasst auch die zentrale Bewirtschaftungssoftware.

Im Januar 2026 hat Jacqueline Barth, bisherige Leiterin Asset Management des Akara Funds, das Unternehmen verlassen. Die Leitung wird neu durch Andrea Biancardi und Anissa Kühni übernommen, die bereits zuvor für den Akara Fund tätig waren. Andrea Biancardi verantwortet als Head Portfoliomanagement die Umsetzung der Portfoliostrategie sowie die Performance des Portfolios, während Anissa Kühni als Head Asset Management die technischen und administrativen Belange der Portfolioobjekte führt.

Anpassung Fondsvertrag: Im Zuge der Umsetzung der neusten Bestimmungen der Selbstregulierung (AMAS Selbstregulierung 2.0) wurde der Fondsvertrag im Bereich der ESG-Bestimmungen angepasst. Der neue und jetzt aktuelle Fondsvertrag trat per 13. März 2026 in Kraft (Änderungen auf [swissfunddata.ch](http://swissfunddata.ch) publiziert am 3. Februar 2026).

Zukäufe: Am 15. Januar 2026 wurde der Kauf der Liegenschaft Hauptplatz 2+3 / Neuenkirchstrasse 6 in Ruswil (LU) beurkundet. Die Eigentumsübertragung fand am selben Tag statt. Die Eigentumsübertragungen der im Jahr 2025 beurkundeten Geschäftsliegenschaft Rue de Genève 104+106+108 in Thônex (GE) sowie der Wohnliegenschaft Kreuzbuchstrasse 33b+35bcd in Luzern (LU) werden Mitte 2026 stattfinden.

Verkäufe: Die Eigentumsübertragungen der im Jahr 2025 beurkundeten Wohnliegenschaften Chemin de la Vulliette 18 in Lausanne (VD), Oberseenerstrasse 35 in Winterthur (ZH) und Rotwandstrasse 51 in Zürich (ZH) fanden am 22. Januar, 29. Januar und 25. Februar 2026 statt. Am 16. Januar 2026 fand die Eigentumsübertragung einer bereits im Geschäftsjahr 2025 beurkundeten Stockwerkeinheit in der Liegenschaft Brüggbühlstrasse 70–76 in Niederwangen (BE) statt. Am 23. Februar 2026 fand die Beurkundung einer weiteren Stockwerkeinheit ebendieser Liegenschaft statt. Die Eigentumsübertragung erfolgte am gleichen Tag. Am 21. Januar und 2. März 2026 wurde je ein Verkauf sowie am 18. März 2026 zwei weitere Verkäufe von Stockwerkeinheiten in der Liegenschaft «Leandro» in Uitikon-Waldegg (ZH) beurkundet. Die Eigentumsübertragungen fanden jeweils am gleichen Tag statt.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2025 und dem Datum des Kurzberichts der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft der vorliegenden Jahresrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Fonds per 31. Dezember 2025 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

#### **Geschäfte mit nahestehenden Personen**

Im Dezember 2025 wurden mit der Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich, einer Schwestergesellschaft der Fondsleitung des Akara Funds, ein Verkaufsvertrag für eine Geschäftsliegenschaft in der Stadt Zürich sowie zwei Kaufverträge für je eine Wohnliegenschaft in der Stadt Luzern und eine Geschäftsliegenschaft in Thônex (GE) unterzeichnet (Asset Swap). Während der Verkauf des Objekts in der Stadt Zürich (Bahnhofstrasse 69a) im Dezember 2025 vollzogen wurde, ist die Eigentumsübertragung der beiden Objekte in Luzern und in Thônex für Mitte 2026 geplant. Die daraus resultierende Forderung von CHF 120 Mio. aus der noch nicht vollzogenen Eigentumsübertragung der beiden Liegenschaften ist in den sonstigen Vermögenswerten enthalten. Alle drei Transaktionen wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen und eine Ausnahmegewilligung der FINMA hierfür liegt vor. Im Übrigen wurden während der Berichtsperiode 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

29. Januar 2026

### Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2025

#### Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Swiss Prime Site Solutions AG wurden sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Entwicklungsliegenschaften des Swiss Diversity Property Fund PK durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31.12.2025 bewertet.

#### Bewertungsstandards und -grundlagen

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

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

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

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

#### Bewertungsmethodik

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

Der hierbei verwendete Diskontierungszinssatz reflektiert die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft und wird mittels Komponentenmethode festgelegt. Der Basisdiskontierungszinssatz bezieht sich auf die langfristige Renditeprognose für 10-jährige Bundesanleihen und wird um einen Zuschlag zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige 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 148 Objekte im Portfolio des Akara Swiss Diversity Property Fund PK. Im Berichtszeitraum vom 01.07.2025 bis 31.12.2025 wurden sechs Liegenschaften akquiriert und neun Liegenschaften verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertungsrunde wurden 18 Liegenschaften besichtigt, die neun 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 31.12.2025 bei 2.62%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungssatz liegt per 31.12.2025 bei 2.69%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios des Akara Swiss Diversity Property Fund PK per 31.12.2025 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 3'023'101'000 bewertet.

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
Akara Swiss Diversity Property Fund PK	148	3'023'101'000	2.62%	2.69%

### Unabhängigkeit

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

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA  
Partner

Sebastian Zollinger  
Director

# Bericht der Prüfgesellschaft



**KPMG AG**  
Badenerstrasse 172  
Postfach  
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31  
kpmg.ch

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

**Akara Swiss Diversity Property Fund PK**

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung (Seiten 6-9 & Seiten 34-53) des Anlagefonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK - bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2025, 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 beigefügte 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 für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch 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



## Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen  
Prüfungsgesellschaft zur Jahresrechnung 2025

oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

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

### Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen 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 für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen 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  
Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung 2025

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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat der Fondsleitung auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

KPMG AG

Jakub Pesek  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Michael Stamm  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 20. März 2026

**Beilage:**

- Jahresrechnung bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2025, 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)



Foto: Zürich, Moosstrasse 39



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

**AKARA**  
DIVERSITY PK

**Swiss Prime Site Solutions AG**

Poststrasse 4a

CH-6300 Zug

Tel. +41 58 317 17 17

[info@sps.swiss](mailto:info@sps.swiss)