

AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK

GEPRÜFTER JAHRESBERICHT PER 31. DEZEMBER 2020

ANLAGEFONDS SCHWEIZERISCHEN RECHTS DER ART
«IMMOBILIENFONDS» FÜR QUALIFIZIERTE ANLEGER



WICHTIGER HINWEIS

Die in diesem Bericht enthaltenen Zahlen und Angaben sind vergangenheitsbezogen und stellen keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Entwicklung dar. Die publizierten Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und/oder Rücknahme von Anteilen erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

MOTIV DECKBLATT



© Maja Hürst, alias 'TIKA', by Gabriela Domeisen | Streetart.Limited



© Maja Hürst, alias 'TIKA', by Gabriela Domeisen | Streetart.Limited

Kanzleistrasse 107, 8004 Zürich

Bei der 120 Jahre alten Liegenschaft an der Kanzleistrasse 107 im Zürcher Kreis 4 führt eine Durchgangspassage zum Innenhof. Im Zuge der im Jahr 2020 abgeschlossenen Revitalisierung wurde diese von unschönen Sprayereien befreit. Um zukünftigen Verunstaltungen vorzubeugen, konnte die Zürcher Streetart-Künstlerin Maja Hürst engagiert werden. Aus den Gesprächen mit Bewohnern, Nachbarn und Passanten kreierte sie in liebevoller Detailarbeit ein grafisches Gesamtkunstwerk mit knapp 140 Lieblingstieren. Dieses Streetart-Kunstwerk ist dem Quartier und seinen Bewohnern gewidmet.

Schauen Sie doch vorbei – vielleicht ist Ihr Lieblingstier dabei?

Maja Hürst, deren Künstlername 'TIKA' lautet, ist 1978 in Zürich geboren. Sie studierte von 1999 bis 2004 an der Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK). 1998 entstand ihr erstes Graffiti und seit 2003 ist die Künstlerin international tätig. Sie hat bisher unter anderem in Bangkok, Mumbai, Rio de Janeiro und verschiedenen Orten in Deutschland gewirkt. www.tikathek.com

EINLEITENDE WORTE DER FONDSLEITUNG

Sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Investoren

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

IM FOKUS: BAUEN UND MODERNISIEREN FÜR DIE ZUKUNFT

Gesunde Immobilien sind das Fundament des Akara Diversity PK für eine nachhaltig stabile Ernte. Was prägte das Geschäftsjahr 2020?

Neubauten und Revitalisierungen

Über die letzten Jahre hinweg realisierten wir mehrere kleinere Sanierungen mit Fokus Bestandserhaltung und -aufwertung. Im Geschäftsjahr 2020 konnten wir zwei Neubauprojekte und drei grössere Revitalisierungen abschliessen. Alle Liegenschaften wurden vom Markt sehr erfolgreich absorbiert und sind voll vermietet.

Nahe an den Immobilien und Mietern

Zur langfristigen Sicherstellung einer stabilen Ertragslage des Akara Diversity PK haben wir im letzten Geschäftsjahr unsere Kompetenzen strategisch ausgebaut und verstärkt. Insbesondere haben wir bestehende Fähigkeiten in der Entwicklung und Bauherrenvertretung um Realisationsfertigkeiten erweitert. Zudem wurde die eigene Liegenschaftsbewirtschaftung noch breiter abgestützt, um unserem Leitsatz getreu «näher an den Immobilien und Mietern» zu sein.

Nachhaltigkeit in allen Dimensionen

Ein nachhaltig ausgerichtetes Wirtschaften stellen wir mittels einer Vier-Pfeiler-Strategie auf Unternehmens-, Fonds-, Liegenschafts- und Leistungsebene sicher. Im Geschäftsjahr 2020 haben wir mit der Wahl von Ingrid Deltenre in den Verwaltungsrat umweltschonende und soziale Themen noch stärker auf oberster Ebene verankert. Zudem haben wir einen Nachhaltigkeitsausschuss, bestehend aus den Geschäftsleitungsmitgliedern und Bereichsleitern, ins Leben gerufen. Im operativen Bereich wirkt zusätzlich ein hausinterner Sustainability Manager. Auf Fondsebene haben wir das Liegenschaftsportfolio des Akara Diversity PK einem freiwilligen Klimaverträglichkeitstest im Rahmen des Paris Agreement Capital Transition Assessment 2020 (PACTA) unterzogen. Daraus gewonnene Erkenntnisse fliessen in die Portfolio- und Objektstrategien ein. Ferner orientieren wir uns bei Entwicklungs- und Bauprojekten, aber auch bei umfassenden Modernisierungsvorhaben, an in der Branche anerkannten, etablierten Gebäudelabels wie Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), MINERGIE sowie international geläufige Zertifizierungen.

Stabiler Cashflow trotz COVID-19

Ausgehend von Wirtschaftsszenarien der KOF Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich evaluierten wir bereits im März 2020 mögliche Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Ertragslage und die Ausschüttungsrendite 2020 / 2021 des Akara Diversity PK. Mit vorliegendem Geschäftsabschluss 2020 kann verbindlich festgehalten werden, dass die messbaren negativen Auswirkungen minimal sind. So liegt die Ausschüttungsrendite mit 3.31 % auf dem Niveau des Vorjahres.

Der Akara Diversity PK weist, wie die Jahre zuvor auch, gegenüber dem 'KGAST Immo-Index Gemischt' eine Überperformance - im Geschäftsjahr 2020 von 1.33 Prozentpunkten - aus (+4.15 Prozentpunkte seit Lancierung des Fonds). Er darf den 123 Anlegern eine **Anlagerendite von 6.19 %** vorlegen.

Im Zuge der sechsten Kapitalerhöhung konnten wir 24 neue Investoren gewinnen, weitere Eigenmittel in der Höhe von rund CHF 134.46 Mio. aufnehmen und 21 Liegenschaften erwerben. Per Ende 2020 umfasst der Akara Diversity PK umfasst 121 Liegenschaften (inklusive laufende Projektentwicklungen). Das Gesamtfondsvermögen (GAV) liegt bei CHF 1'637.04 Mio.

Ausblick

Die nächste Kapitalerhöhung ist mit Zeichnungsfrist vom 15. März bis 30. April 2021 und Liberierung am 25. Juni 2021 geplant. Es ist ein Emissionsvolumen von rund CHF 110-150 Mio. vorgesehen.

Was das Jahr 2021 für uns bereithalten wird, ist noch weitgehend offen. Es gilt, Chancen und Opportunitäten sorgfältig zu prüfen und gewinnbringend zu nutzen. Was bleibt: Unser unermüdetes Bestreben, aus Vorsorgegeldern eine angemessene und nachhaltige Rendite zu erwirtschaften.

Wir danken für Ihre Treue und Ihr Vertrauen in uns als Fondsleitung.

Herzlichst Ihre Fondsleitung

Peter Bänziger
Präsident des VR

Karl Theiler
CEO | Partner

Jonathan van Gelder
CIO | Partner

Jerome Pluznik
RCO | Mitglied der GL



INHALT

WICHTIGES IN KÜRZE	6
ORGANISATION	7
TÄTIGKEITSBERICHT	8
Immobilienportfolio	10
Akquisitionen	14
Lage- und Objektrating	16
Kommerzielle Mietvertragslaufzeiten	18
Grösste Mieter	19
Leerstand	20
Erstvermietungen	20
Mietzinsausfälle	21
Projekte	23
Nachhaltigkeit	63
COVID-19-Pandemie	64
Ausblick	64
GESCHÄFTSJAHR	65
Vermögensrechnung	67
Erfolgsrechnung	68
Rendite und Performance	69
Diskontierungs- / Kapitalisierungszinssatz	71
ABSCHLUSSZAHLEN	72
ERLÄUTERUNGEN UND ANDERE ANGABEN	77
Inventar der Liegenschaften	79
Käufe und Verkäufe von Grundstücken	85
Mietzinseinnahmen pro Mieter Grösser als 5 %	85
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	86
Effektive Vergütungssätze	90
Emissionen und Anteilsbestand	90
Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes	91
SONSTIGE INFORMATIONEN	92
BESCHEINIGUNGEN	95
Bericht des Bewerter	96
Bericht der Prüfungsgesellschaft	98

WICHTIGES IN KÜRZE

ECKDATEN		31.12.2020	31.12.2019
Valorenummer		333.49.032	333.49.032
Gründungsjaar		2016	2016
Ausgabe neuer Fondsanteile	Stück	123'945	274'890
Rücknahme Fondsanteile		keine	keine
Gekündigte Anteile		keine	keine
Anzahl Anteile im Umlauf	Anzahl	1'027'155	903'210
Inventarwert pro Anteil	CHF	1'119.81	1'090.47
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	1'097.41	1'068.66
Durchschnittlicher realer Diskontierungs- / Kapitalisierungssatz*		2.88 % / 2.95 %	3.07 % / 3.14 %

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1'609'835'000.00	1'251'975'129.90
Buchwert der Liegenschaften	CHF	1'539'904'869.71	1'223'030'545.08
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	1'637'040'034.23	1'272'218'190.83
Fremdfinanzierungsquote	%	25.91	18.68
Fremdkapitalquote	%	29.74	22.58
Verzinsung des Fremdkapitals	%	0.14	0.28
Restlaufzeit des Fremdkapitals	Jahre	1.25	2.47
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	1'150'220'401.23	984'923'268.90

ERFOLGSRECHNUNG

Mietzinseinnahmen	CHF	48'757'828.59	34'244'857.05
Mietausfallrate	%	6.33	8.62
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	4.51	5.33**
Unterhalt und Reparaturen	CHF	2'890'649.81	3'480'780.89
Nettoertrag	CHF	38'072'487.22	32'460'783.50
Realisierte Kapitalgewinne / -verluste	CHF	0.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	CHF	28'982'291.66	14'713'671.16
Gesamterfolg	CHF	67'054'778.88	47'174'454.66

RENDITE UND PERFORMANCE

Ausschüttung pro Anteil	CHF	37.06	35.94
Ausschüttungsrendite	%	3.31	3.30
Ausschüttungsquote	%	99.98	100.00
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.01	4.89
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	4.46	3.73
Performance	%	6.14	4.97
Anlagerendite	%	6.19	5.03
Bruttorendite [SOLL] der fertigen Bauten	%	4.10	4.44
Nettorendite der fertigen Bauten	%	3.17	3.33
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	73.48	72.03
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)	%	0.54	0.57
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER _{REF} NAV)	%	0.74	0.69
Agio / Disagio		n/a	n/a

* Nach Verkehrswert gewichtet

** Inklusive Baurechtszinsen

ORGANISATION

VERWALTUNG UND ORGANE

Fondsleitung

Akara Funds AG, Zug

Verwaltungsrat

Peter Bänziger, Präsident

Dr. Dr. Urs Hausmann, Vizepräsident (ab August 2020)

Ingrid Deltenre, Mitglied (ab August 2020)

Geschäftsleitung

Karl Theiler, CEO

Jonathan van Gelder, CIO

Jerome Pluznik, Legal, Risk und Compliance

Vertriebsträgerin

Akara Funds AG, Zug

INFORMATIONEN ÜBER DRITTE

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne

Zahlstelle

Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne

Prüfgesellschaft

BDO AG, Zürich

Akkreditierte Schätzungsexpertin

PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zürich

DELEGATION VON AUFGABEN

Berechnung Nettoinventarwerte, Fondsbuchhaltung, Steuerberechnungen

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

Kaufmännische Immobilienbewirtschaftung

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

Technische Immobilienbewirtschaftung

Die technische Bewirtschaftung wird entweder durch die Akara Funds AG, Alpenstrasse 15, Zug, ausgeführt oder fallweise an spezialisierte Unternehmen delegiert. Entsprechende Vereinbarungen werden bei Erwerb der jeweiligen Liegenschaft abgeschlossen. Bereits bestehende Vereinbarungen werden allenfalls angepasst. Per

31. Dezember 2020 bestehen Verträge mit: Adimmo AG, Basel / Akara Real Estate Management AG, Zug / Bernard Nicod SA, Lausanne / Immobilien House Gossweiler, Mellingen / Les Régisseurs Associés SA, Genf / Pilet & Renaud SA, Genf / Privera AG, Bern / Sproll & Ramseyer AG, St. Gallen / Studer Immobilien Treuhand AG, Olten / Varias Immobilien GmbH, Winterthur.

Buchhaltung der Fondsleitung

Für die Buchhaltung der Fondsleitung hat die Huwiler Treuhand AG, Bernstrasse 102, Ostermundigen, ein Mandat.

Betrieb der Infrastruktur der Fondsleitung für IT und CRM

Der Betrieb der IT-Infrastruktur der Fondsleitung ist an die Dinotronic AG, Zugerstrasse 231, 8810 Horgen, delegiert. Für das 'Customer-Relationship-Management' (CRM) hat die Fondsleitung eine Lizenz der Sugar-Mountain CRM Consulting GmbH, 6003 Luzern.

TÄTIGKEITSBERICHT

1. Januar bis 31. Dezember 2020



Volketswil (ZH), Industriestrasse 22 | Erwerbsjahr: 2018 | Verkehrswert: CHF 46.17 Mio. | Kommerz



Aarau (AG), General Guisan-Strasse 31 | Erwerbsjahr: 2019 | Verkehrswert: CHF 27.76 Mio. | Wohnen

SCHLÜSSELZAHLEN Gesamtportfolio

121

OBJEKTE IM EIGENTUM

13 Mio. CHF

Ø OBJEKTVOLUMEN

1'610 Mio. CHF

VERKEHRSWERT

+ 29%

VERKEHRSWERT

Basis per 31.12.2019

4.15%

Ø BRUTTORENDITE

[SOLL] 2021-2030

4.51 Jahre

WAULT

86%

DREI GRÖSSTE REGIONEN

Zürich | Nordwestschweiz | Genfersee

49%

NETTOMIETE WOHNEN

[SOLL]

1'825

WOHNUNGEN

+ 18%

WOHNUNGEN

Basis per 31.12.2019

174'617 m²

KOMMERZFLÄCHE

+ 13%

KOMMERZFLÄCHE

Basis per 31.12.2019

IMMOBILIENPORTFOLIO

Per Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 enthält der Akara Diversity PK 121 Objekte mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 1'609.84 Mio. und nach Fertigstellung² der Bauten von über CHF 1'914 Mio. Im Vergleich zum Jahresabschluss 2019 konnte der kumulierte Verkehrswert aufgrund der Wertsteigerung des bestehenden Portfolios aus dem Geschäftsjahr 2019 (Like for Like: +8.74 %) sowie durch die Zukäufe 2020 um insgesamt rund 29 % (CHF 357.86 Mio.) erhöht werden. Die Zukäufe machen rund 15 % der aggregierten Verkehrswerte per Jahresende 2020 aus. Liegenschaften wurde keine verkauft.

Die Nettomiete [SOLL] nahm im bestehenden Portfolio aus dem Geschäftsjahr 2019 (Like for Like: -0.29 %) aufgrund von Revitalisierungsmassnahmen ab, konnte aber durch die Zukäufe 2020 um insgesamt 39 % (CHF 14.74 Mio.) gesteigert werden. Die Zukäufe machen rund 14 % der Nettomiete [SOLL] per Jahresende 2020 aus.

Die prognostizierte³ durchschnittliche Nettorendite der kommenden zehn Jahre (2021-2030) beläuft sich auf der Grundlage der für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten Bewertungen über das gesamte Portfolio hinweg auf 3.32 %. Der durchschnittliche real gewichtete Diskontierungs- respektive Kapitalisierungszinssatz aller Liegenschaften im Vermögen des Akara Diversity PK beträgt 2.88 % respektive 2.95 %.

Das Portfolio verteilt sich auf 109 Bestandesliegenschaften (davon 70 Wohnliegenschaften) und 12 Bauprojekte einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten. Das durchschnittliche Objektvolumen der Verkehrswerte beträgt per Bilanzstichtag rund CHF 13.30 Mio. und nach Fertigstellung² der Bauten rund CHF 15.82 Mio. Nach Fertigstellung kann das Portfolio von 1'825 Wohnungen um rund 700 Wohnungen und von 174'617 m² um rund 3'910 m² Kommerzfläche gesteigert werden.

Bis Ende Januar 2021 konnten zwei Zukäufe realisiert werden. Einerseits wurde ein fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus mit 55 Wohnungen in Möriken-Wildegg (AG) zu einem Kaufpreis von CHF 20.78 Mio. beurkundet. Andererseits erfolgte im Februar 2021 die Eigentumsübertragung der sechsgeschossigen Wohnliegenschaft mit 20 Wohnungen und rund 100 m² Kommerzfläche in Binningen (BL) zu einem Kaufpreis von CHF 6.00 Mio.



Möriken-Wildegg (AG), Brüggerstrasse 9a bis 9g

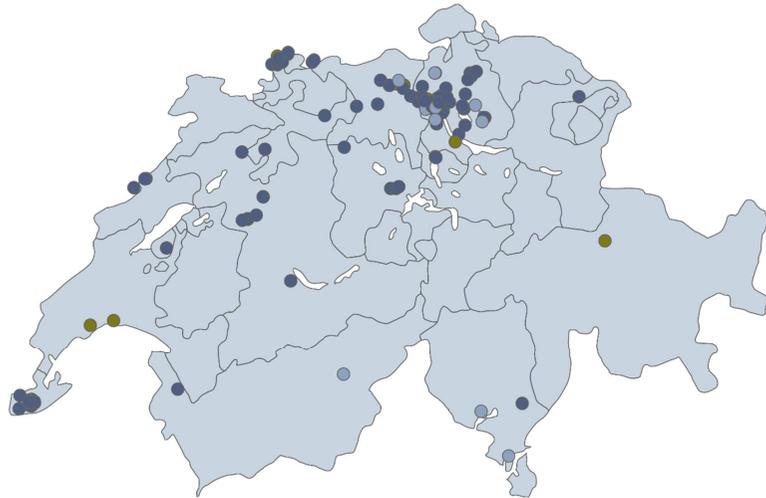


Binningen (BL), Hauptstrasse 116

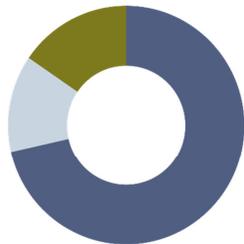
² Basierend auf Annahmen aus den für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten DCF-Bewertungen unter Berücksichtigung voraussichtlich getätigter Investitionen bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung aller Bauprojekte im Portfolio (Stichtag per 31.12.2024)

³ Nach dem Bilanzstichtag eingetretene Ereignisse, insbesondere Auswirkungen COVID-19 («Coronavirus»), unberücksichtigt

LAGE Gesamtportfolio



ZUSAMMENSETZUNG Gesamtportfolio*



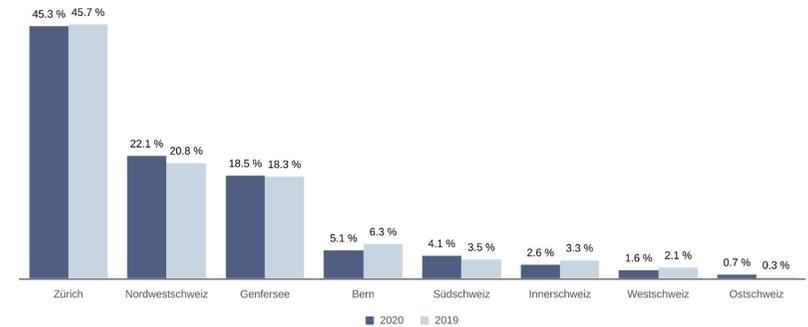
■ 88 Liegenschaften Portfolio, 71.45 % ■ 12 Bauland / Projekte Portfolio, 13.11 %
 ■ 21 Liegenschaften Kauf 2020, 15.44 %

* Nach Verkehrswert per Bilanzstichtag 31.12.2020 gewichtet

DIVERSIFIKATION Gesamtportfolio

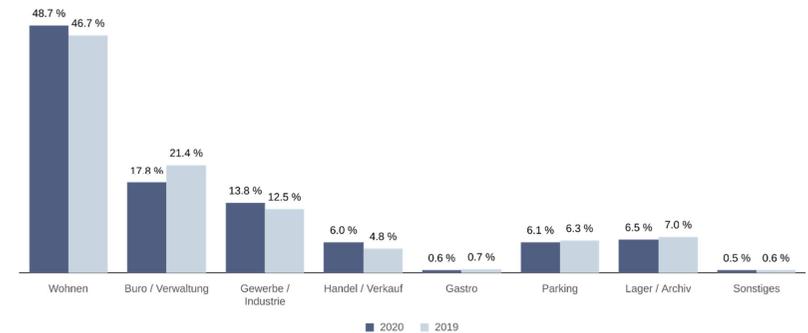
Geografische Verteilung

Per Bilanzstichtag erstreckt sich das Portfolio⁴ des Akara Diversity PK über alle acht Marktregionen⁵ hinweg. Im Vergleich zum Portfolio 2019 erhöhte sich aufgrund der Zukäufe 2020 und Neubewertungen vor allem der Anteil an Liegenschaften in der Region Nordwestschweiz mit über einem Prozentpunkt. Im Gegenzug reduzierte sich mit über einem Prozentpunkt der Anteil in der Region Bern.



Sektorielle Verteilung

Die Nettomiete [SOLL]⁶ aus Wohnnutzung erhöhte sich im Rahmen der Anlagestrategie im Geschäftsjahr 2020 um weitere zwei Prozentpunkte auf knapp 49 %. Dementsprechend reduzierten sich um knapp vier Prozentpunkte die kommerziellen Nutzungen aus Büro und Verwaltung. Die Liegenschaften des Fonds inklusive Bauprojekte in ihrer Nutzung nach Fertigstellung, die hauptsächlich neues Wohnen beinhalten, sind auf Basis des Verkehrswertes per Bilanzstichtag zu 61 % als Wohn-, zu 13 % als gemischt genutzte und zu 26 % als Kommerzobjekte klassifiziert.



⁴ Bestandesliegenschaften inkl. Bauland / Projekte nach Verkehrswert per Bilanzstichtag 31.12.2020 respektive 31.12.2019

⁵ Monitoring-Regionen nach Wüest Partner

⁶ Bestandesliegenschaften inkl. Bauland / Projekte nach Nettomiete [SOLL] per Bilanzstichtag 31.12.2020 respektive 31.12.2019

SCHLÜSSELZAHLEN Zukäufe 2020

21

NEUE OBJEKTE
2020

12 Mio. CHF

Ø OBJEKTVOLUMEN

248 Mio. CHF

VERKEHRSWERT

15 %

VERKEHRSWERT
Basis per 31.12.2020

3.47 %

Ø BRUTTORENDITE
[SOLL] 2021-2030

6.63 Jahre

WAULT

97 %

DREI GRÖSSTE REGIONEN
Zürich | Nordwestschweiz | Genfersee

57 %

NETTOMIETE WOHNEN
[SOLL]

59 %

LAGE
in Kantonshauptstädten

4.2

Ø LAGEWERT

< 290

WOHNUNGEN
Basis per Fertigstellung der Bauten< 20'600 m²KOMMERZFLÄCHE
Basis per Fertigstellung der Bauten

AKQUISITIONEN

Im Geschäftsjahr 2020 wurden über 920 Liegenschaften im Rahmen von Akquisitionsbestrebungen geprüft. Davon erfüllten knapp 2.3 % die strengen Kriterien des Akara Diversity PK und wurden gekauft (seit Lancierung des Fonds: ca. 4'300 Liegenschaften mit stückbezogener Erwerbsquote von 2.82 %). 2020 gingen 21 Liegenschaften mit einem kumulierten Verkehrswert von rund CHF 248.50 Mio., respektive einem prognostizierten Verkehrswert nach Fertigstellung⁷ von rund CHF 261.44 Mio., ins Eigentum des Akara Diversity PK über. Der mittlere Verkehrswert pro Liegenschaft liegt dabei bei CHF 11.83 Mio. bzw. nach Fertigstellung der Bauten bei CHF 12.45 Mio. Mit den Zukäufen 2020 kommen nach Fertigstellung rund 290 Wohnungen und rund 20'600 m² Kommerzfläche zum Portfolio hinzu.

Die Zukäufe 2020 erhöhen die Anzahl an Objekten im Portfolio um 21 %. Sie liefern einen Beitrag zur weiteren strategischen Diversifikation des Gesamtportfolios. Gekauft wurden mehrheitlich Liegenschaften an zentralen Lagen in Städten. Die Zukäufe 2020 liegen zu 81 % über dem Lagedurchschnitt des Gesamtportfolios von 4.0. Mit einem durchschnittlichen Lagering von knapp 4.5 schneiden die Zukäufe 2020 aus der Region Genfersee am besten ab, gefolgt von den Regionen Ostschweiz, Zürich und Nordwestschweiz mit knapp 4.2.

Ohne Neubewertungseffekte auf dem bestehenden Portfolio 2019 bezüglich Marktwertentwicklung und Mietertragsveränderungen resultiert rein aus den Zukäufen 2020 eine Verkehrswertsteigerung von rund 20 %, eine Zunahme der Nettomiete [SOLL] von über 16 % und ein Ausbau der Wohnquote um über 0.7 Prozentpunkte. Die WAULT der Zukäufe 2020 lag mit 6.63 Jahren um 2.12 Jahre über dem Durchschnitt des Gesamtportfolios 2020.

Die prognostizierte⁸ durchschnittliche Nettorendite der kommenden zehn Jahre (2021-2030) auf der Grundlage der für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten Bewertungen des zugekauften Portfolios beträgt 2.89 %. Sie ist um 0.43 Prozentpunkte tiefer als diejenige des gesamten Portfolios. Der mittlere real gewichtete Diskontierungs-, respektive Kapitalisierungszinssatz aller Zukäufe beträgt 2.57 % bzw. 2.63 %. Sie liegen um 0.31 respektive um 0.32 Prozentpunkte tiefer als die Vergleichswerte des gesamten Portfolios. Die tieferen Sätze erklären sich einerseits durch die relativ besseren Lagen der gekauften Liegenschaften und andererseits durch die stärkere Gewichtung der Nutzung Wohnen in diesen Liegenschaften.



Basel (BS), Gerbergasse 44 / Gerbergässlein 9



Lausanne (VD), Avenue du Mont-Blanc 9 und 10

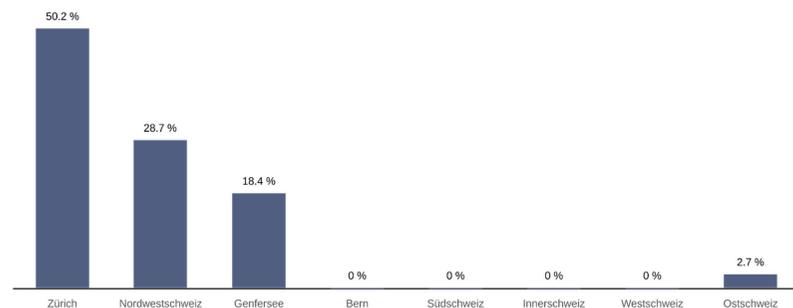
⁷ Basierend auf den Annahmen aus den für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten DCF-Bewertungen unter Berücksichtigung voraussichtlich getätigter Investitionen bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung aller Bauprojekte im Portfolio (Stichtag per 31.12.2024)

⁸ Nach dem Bilanzstichtag eingetretene Ereignisse, insbesondere Auswirkungen COVID-19 («Coronavirus»), ausgeklammert

DIVERSIFIKATION Zukäufe 2020

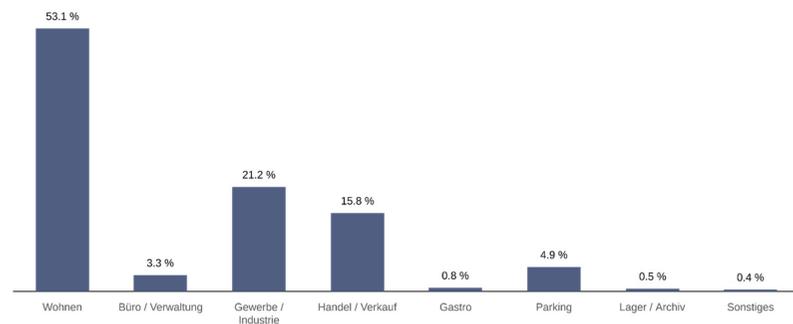
Geografische Verteilung

Bei der geografischen Erweiterung⁹ lag der Fokus auf urbanen Lagen und mit 59 % in den einzelnen Kantonshauptstädten. Obwohl über 50 % der Zukäufe 2020 aus der Region Zürich stammen, sank der Anteil im Gesamtportfolio dennoch um 0.4 Prozentpunkte aufgrund von Neubewertungseffekten. Das Objektvolumen der Zukäufe aus der Region Genfersee lag CHF 3.4 Mio. über dem Durchschnitt aller Zukäufe von CHF 11.83 Mio.



Sektorielle Verteilung

Bei der sektoriellen Erweiterung¹⁰ lag mit dem Erwerb von 58 % reinen Wohnobjekten der Fokus im Geschäftsjahr 2020 darauf, den Wohnanteil im Portfolio, gemäss Anlagestrategie, um weitere zwei Prozentpunkte zu erhöhen. Zudem wurde auf dem Transaktionsmarkt festgestellt, dass sich der Renditespread zwischen Kommerz und Wohnen zunehmend verengt und sich Einkäufe von Kommerzliegenschaften risikogewichtet nur noch vereinzelt rechtfertigen. Die neu erworbenen Liegenschaften generieren zu über 53 % einen Nettomiettertrag [SOLL] aus Wohnnutzung, welcher sich nach Fertigstellung der Bauten auf über 57 % erhöht.



⁹ Bestandesliegenschaften inkl. Bauland / Projekte nach Verkehrswert per Bilanzstichtag 31.12.2020

¹⁰ Bestandesliegenschaften inkl. Bauland / Projekte nach Nettomiete [SOLL] per Bilanzstichtag 31.12.2020

LAGE- UND OBJEKTRATING

4.0

Ø LAGEWERT

Skala 1-5 (schlecht - sehr gut)

3.8

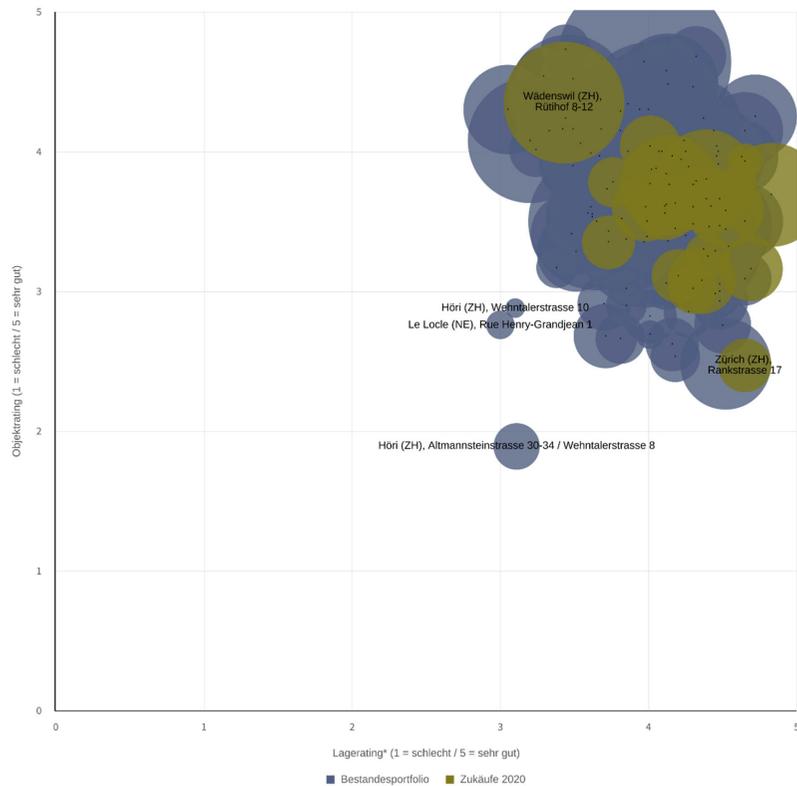
Ø OBJEKTWERT

Skala 1-5 (schlecht - sehr gut)

Einen Wert beim Lagerating¹¹ von mindestens 3 erreichen per Bilanzstichtag alle Liegenschaften. Die Marke von 3.5 übertreffen 85 % der Liegenschaften. Der Höchstwert liegt bei 4.8 und gehört zur neu erworbenen Wohnliegenschaft am Geissbergweg 21, 25 und 27 in Zürich. Das tiefste Lagerating von 3.0 geht auf das Konto einer gemischt genutzten Liegenschaften an der Rue Henry-Grandjean 1 in Le Locle. Deren Bruttorendite [IST] beträgt jedoch 10.67 %. Die fragliche Liegenschaft gehört zu einem Westschweizer Immobilienpaket, das im Jahre 2018 erworben wurde. Das mittlere Lagerating des Gesamtportfolios liegt bei exakt 4.0 und hält sich durch die Zukäufe aus dem Geschäftsjahr 2020 mit einem durchschnittlichen Lagerating von 4.2 auf dem Niveau vom Jahresabschluss 2019.

Die Marke von 3 beim Objektqualitätsrating¹¹ übertreffen rund 86 % aller Liegenschaften. Das entspricht einer Verbesserung von drei Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr. Sie erklärt sich primär durch die im Berichtsjahr 2020 abgeschlossenen Revitalisierungs- und Sanierungsmassnahmen. Das durchschnittliche Objektqualitätsrating des Gesamtportfolios liegt bei rund 3.8 und jenes der Zukäufe 2020 bei rund 3.7. Das höchste Objektrating verzeichnet mit 4.7 die Wohnliegenschaft an der Rue de la Vignette 3 / Rue de Favez 2 in Payerne. Das tiefste Objektrating von 1.9 verbucht die Gewerbeliegenschaft an der Altmannsteinstrasse 30 bis 34 / Wehntalerstrasse 8 in Höri, für welche Projektentwicklungsszenarien zur Neupositionierung in Ausarbeitung sind. Bei allen Liegenschaftskäufen wurden und werden jeweils Sanierungsrückstellungen berücksichtigt, sodass die Objektqualität mittels geeigneter Massnahmen fortlaufend erhöht werden kann.

¹¹ Nach Verkehrswert per Bilanzstichtag 31.12.2020 gewichtet



* Im Bewertungssystem fand ein systemischer Wechsel von der manuellen Beurteilung der Lageratings durch den Bewerter hin zur hedonisch hergeleiteten automatisierten Einschätzung der Lageratings mit Hilfe der Datenbank von FPRE (Fahrländer Partner Real Estate) statt. Dies führte beim Grossteil der Liegenschaften zu keiner wesentlichen Veränderung der Standortbeurteilung, bei gewissen Liegenschaften mit besonderen Lageeigenschaften hat dies allerdings zu gewissen Verschiebungen im Vergleich zu den ausgewiesenen Lageratings im Geschäftsbericht 2019 geführt. Diese Veränderungen wurden durch den externen Bewerter plausibilisiert und, wo sinnvoll, wurden die Mikrolageratings manuell angepasst.

KOMMERZIELLE MIETVERTRAGSLAUFZEITEN

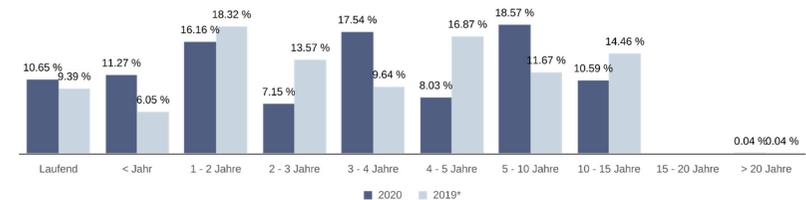
4.51 Jahre
WAULT

20 %
MIETVERTRÄGE
≥ 10 Jahre

Die durchschnittliche Vertragslaufzeit der befristeten Mietverträge (WAULT)¹² beläuft sich für das Geschäftsjahr 2020 auf 4.51 Jahre, während die Zukäufe 2020 mit 6.63 Jahren im Vergleich zum Gesamtportfolio um 2.12 Jahre höher liegen.

Die WAULT des Geschäftsabschlusses 2019 hätte ohne Baurechtszinsen 4.76 Jahre (Like for Like) betragen. Unter Berücksichtigung der 'normalen' Abnahme der WAULT um 1 Jahr (ohne Berücksichtigung von Mietvertragsänderungen etc.), hat die WAULT per Bilanzstichtag vom 31. Dezember 2020 um 0.75 Jahre zugenommen.

Von sämtlichen Mietverträgen für kommerzielle Objekte laufen per Bilanzstichtag 10.65 % unbefristet. Die in maximal einem Jahr auslaufenden Mietverträge liegen bei 11.27 %. Eine ausstehende Mietvertragslaufzeit von zehn Jahren oder mehr weisen 19.87 % der Verträge auf. Pro Kalenderjahr betrachtet, liegt die höchste Kumulation der auslaufenden kommerziellen Mietverträge mit 17.54 % im Jahr 2024 und verteilt sich auf 23 Mietparteien, wovon der grösste Mieter rund 32 % ausmacht.



* Like for Like (exklusive Baurechtszinsen)

¹² Exklusive Baurechtszinsen

GRÖSSTE MIETER

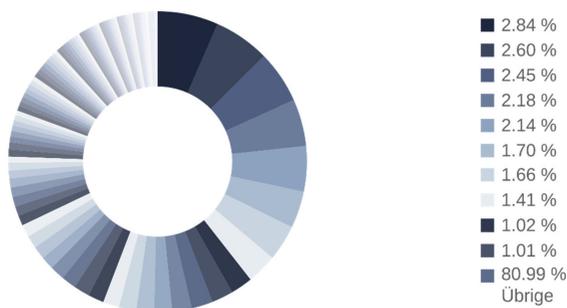
2.84 %

GRÖSSTER MIETER

19 %

ZEHN GRÖSSTE MIETER

Der grösste Mieter macht 2.84 % aller Mietzinseinnahmen aus und konnte im Vergleich zum Jahresabschluss 2019 um 0.6 Prozentpunkte erneut reduziert werden. Die fünf grössten Mieter summieren sich auf rund 12 % und die zehn grössten auf rund 19 %.



LEERSTAND

6.33 %

MIETAUSFALLRATE
fertige Bauten

3.25 %

LEERSTANDSQUOTE
stichtagsbezogen*

* Ohne Bauprojekte, Revitalisierungen, Erstvermietungen

ERSTVERMIETUNGEN

Alle Erstvermietungen aus dem vorhergehenden Geschäftsjahr 2019 konnten abgeschlossen werden. Einerseits betrifft dies die Wohnliegenschaft an der Route d'Aigle 15a und 15b in Bex (VD), welche per Januar 2020 Vollvermietung der 30 Wohnungen aufweist. Andererseits verfügen die vier Quader am Bahnhofplatz 3a bis 3d in Wangen b. Olten (SO) per November 2020 über eine Vollvermietung der 40 Wohnungen. Der per Bilanzstichtag verbleibende Leerstand resultiert hierbei rein aus den unvermieteten Einstellhallenplätzen, für welche verschiedene Massnahmen in Prüfung sind, um das strukturelle Überangebot zu reduzieren.

Die im Geschäftsjahr 2020 neu hinzugekommenen Erstvermietungen des Neubaus mit 18 Wohnungen an der Grubenstrasse 26 in Urtenen-Schönbühl (BE) sowie der Liegenschaft an der Kanzleistrasse 107 in Zürich (ZH) mit 10 Wohnungen und Nebenobjekten weisen per Jahresende 2020 ebenfalls bereits Vollvermietung der Wohnungen auf.

Der Vermietungsstand der Liegenschaften in Erstvermietung¹³ präsentiert sich per 31. Dezember 2020 wie folgt:

Adresse	Start Erstvermietung	Leerstand per	Leerstand per	Bemerkung
		31.12.2020	31.12.2019	
		%	%	
Wangen b. Olten (SO), «Wohnpark Quadro», Bahnhofplatz 3a bis 3d	01.04.2019	4.40	40.62	Per 31.12.2020: Vollvermietung (40 Wohnungen); 34 von 56 Einstellhallenplätze ver- mietet
Zürich (ZH), Kanzleistrasse 107	01.11.2020	1.05	n/a	Per 31.12.2020: Vollvermietung (10 Wohnungen); Per 01.01.2021: 1 unvermieteter Aussenparkplatz wird als Velounterstand ungenutzt
Urtenen-Schönbühl (BE), Grubenstrasse 26	01.02.2021	n/a	n/a	Per 31.12.2020: Vollvermietung (18 Wohnungen) auf Basis der abgeschlossenen Verträge

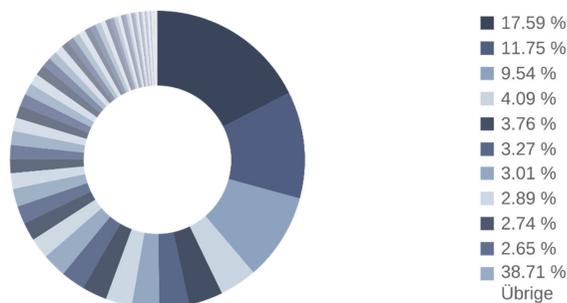
¹³ Fertige Bauten per 31.12.2020 aus der Kategorie 'Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten' der vorhergehenden Geschäftsjahre 2019 / 2018

MIETZINSAUSFÄLLE

Die Mietausfallrate¹⁴ beträgt 6.33 % und konnte aufgrund der erfolgreich abgeschlossenen Bauprojekte um 2.29 Prozentpunkte im Vergleich zum vorhergehenden Geschäftsjahr reduziert werden. Die stichtagsbezogene Leerstandsquote der fertigen Bauten liegt per Bilanzstichtag vom 31. Dezember 2020 bei noch 4.43 %. Bereinigt um die Liegenschaften, welche sich in Erstvermietung oder Revitalisierung befinden, resultiert eine stichtagsbezogene Leerstandsquote per Jahresende 2020 von 3.25 %.

Die Mietzinsausfälle decken sich mit den in den DCF-Bewertungen¹⁵ prognostizierten und beim Liegenschafts Kauf eingepreisten Leerständen. Die drei grössten Mietzinsausfälle der fertigen Bauten machen bei einer durchschnittlichen Bruttorendite [IST] von 5.37 % knapp 39 % aller Mietzinsausfälle aus. Die fünf grössten summieren sich bei einer durchschnittlichen Bruttorendite [IST] von 4.47 % auf knapp 47 % und die zehn grössten bei einer durchschnittlichen Bruttorendite [IST] von 4.26 % auf rund 61 % der Mietzinsausfälle.

Trotz des grössten Anteils von 17.52 % an den Mietzinsausfällen weist die Gewerbeliegenschaft an der Industriestrasse 22 in Volketswil (ZH) eine Bruttorendite [IST] von 6.64 % aus. Die Gewerbeliegenschaft an der Thurgauerstrasse 111 in Opfikon (ZH) verbucht bei einer Bruttorendite [IST] von 6.07 % den zweitgrössten Anteil an den Mietzinsausfällen mit 11.71 %. An dritter Stelle folgt die gemischt genutzte Liegenschaft an der Hauptstrasse 28 und 30 in Birsfelden (BL), für die gegenwärtig Revitalisierungsmassnahmen im Gange sind, mit einer Bruttorendite [IST] von 3.41 % und einem Anteil an den Mietzinsausfällen von 9.51 %.



¹⁴ Exklusive unfertige Bauten

¹⁵ Für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendete DCF-Bewertungen mit Bilanzstichtag per 31.12.2020 oder per Akquisitionsdatum

SCHLÜSSELZAHLEN Gesamtportfolio nach Fertigstellung der Bauten

121

LIEGENSCHAFTEN

16 Mio. CHF

Ø OBJEKTVOLUMEN

1'914 Mio. CHF

VERKEHRSWERT

+ 19 %

VERKEHRSWERT

Basis per 31.12.2020

464 Mio. CHF

AKTUELLE PROJEKTE

Total bis 31.12.2024

253 Mio. CHF

INVESTITIONSVOLUMEN

Ausstehend bis 31.12.2024

87 %

DREI GRÖSSTE REGIONEN

Zürich | Nordwestschweiz | Genfersee

58 %

NETTOMIETE WOHNEN

[SOLL]

< 2'520

WOHNUNGEN

+ 38 %

WOHNUNGEN

Basis per 31.12.2020

< 178'530 m²

KOMMERZFLÄCHE

+2 %

KOMMERZFLÄCHE

Basis per 31.12.2020

PROJEKTE

Das totale Projektvolumen aller per Bilanzstichtag laufenden Projekte beziffert sich auf rund CHF 464 Mio. bei 30 Grundstücken und Bestandesliegenschaften. Der Akara Diversity PK verfügt dabei über ein gesichertes, ausstehendes Investitionsvolumen für zukünftige Projektentwicklungen, Bauprojekte, Revitalisierungen und Umbauten bis Ende des Jahres 2024 von rund CHF 253 Mio. Der Verkehrswert per Bilanzstichtag von insgesamt CHF 1'609.84 Mio. kann damit auf über CHF 1'914 Mio. nach Fertigstellung¹⁶ der Bauten gesteigert werden. Das durchschnittliche Objektvolumen des Portfolios wird auf CHF 15.82 Mio. und damit um mehr als CHF 2.5 Mio. pro Objekt erhöht werden können. Geplant sind rund 690 neue Wohnungen und rund 3'910 m² an neuer Kommerzfläche. Das Portfolio wird nach Fertigstellung der Bauten knapp 2'520 Wohnungen und rund 178'530 m² Kommerzfläche umfassen.

Im Geschäftsjahr 2020 konnten fünf Neubau- und Umbauprojekte erfolgreich abgeschlossen werden. Der Wohnblock an der Route des Acacias 36 in Carouge (GE) erfuhr eine Aufstockung um drei weitere Stockwerke mit 21 neuen Wohnungen und die Wohnliegenschaft an der Rue Charles-Giron 8 in Genf (GE) einen Ausbau des Dachstocks sowie eine Fassadensanierung mit Rücksicht auf den 100-jährigen Bestand. An der Grubenstrasse 26 in Urtenen-Schönbühl (BE) entstand ein Neubau mit 18 Wohnungen und im Rütihof 8 bis 12 in Wädenswil (ZH) eine Gewerbeliegenschaft, welche bis mindestens im Frühjahr 2030 voll vermietet ist. Des Weiteren wurden die Kanzelestrasse 107 in Zürich (ZH) mit Rücksicht auf den 120-jährigen Bestand totalsaniert, das Dachgeschoss ausgebaut und Balkone zum Innenhof hin geschaffen. Alle Objekte wurden vom Markt erfolgreich absorbiert und weisen seit Februar 2021 Vollvermietung auf.

Es konnten im Geschäftsjahr 2020 aber auch zwei Bauprojekte und zwei grössere Umbauten neu in Angriff genommen werden. An der Oberwiesenstrasse 63 in Zürich (ZH) ist ein Ersatzneubau mit 11 Wohnungen geplant, welcher eine MINERGIE-Zertifizierung anstrebt. Des Weiteren ist an der Seebahnstrasse 141 in Zürich (ZH), welche zu einem Bauprojekt umklassifiziert wurde, ein mit MINERGIE-Zertifizierung geplanter Ersatzneubau mit 12 Wohnungen inklusive Aufstockung des Dachgeschosses bei der bestehenden Strassenfassade vorgesehen. Der Wohnblock an der Rue de la Prulay 39 und 45 in Meyrin (GE) soll um zwei Stockwerke aufgestockt und um 24 neue Wohnungen erweitert werden, während mit der Fassadenisolierung und -sanierung ebenfalls eine MINERGIE-Zertifizierung angestrebt wird. Und an der Hauptstrasse 28 und 30 in Birsfelden (BL) wird die gemischt genutzte Liegenschaft neu positioniert, während durch Restrukturierungen vier neue Wohnungen und Gewerbeflächen mit neuem Ausbau geschaffen werden.



Genf (GE), Rue Charles-Giron 8



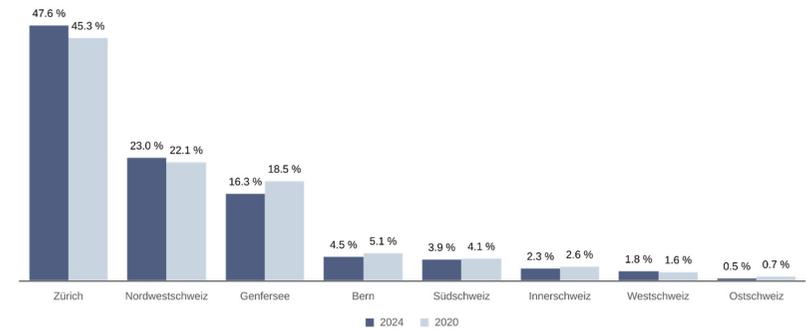
Wädenswil (ZH), Rütihof 8 bis 12

¹⁶ Basierend auf Annahmen aus den für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten DCF-Bewertungen unter Berücksichtigung voraussichtlich getätigter Investitionen bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung aller Bauprojekte im Portfolio (Stichtag per 31.12.2024)

DIVERSIFIKATION Gesamtportfolio nach Fertigstellung der Bauten

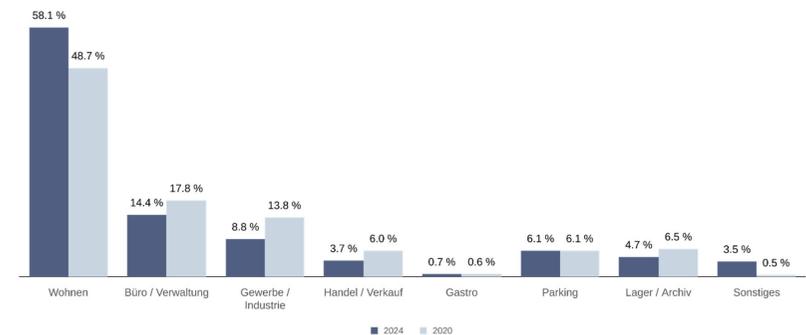
Geografische Verteilung

Aufgrund der laufenden grossen Projektentwicklungen in Uitikon-Waldegg (ZH) und Baden (AG) werden diese Regionen nach Fertigstellung¹⁷ der Bauten und unter Berücksichtigung der prognostizierten Marktwertentwicklungen bis 31. Dezember 2024 um über zwei respektive knapp einen Prozentpunkt dazugewinnen. Die Regionen Genfersee und Bern werden entsprechend abnehmen.



Sektorielle Verteilung

Nach Fertigstellung¹⁸ der Bauten und unter Berücksichtigung der Mietertragsentwicklungen bis 31. Dezember 2024 wird zielgemäss der Nettomietertag [SOLL] aus Wohnen im Vergleich zum Bilanzstichtag um über neun Prozentpunkte ansteigen. Per 31. Dezember 2024 wird der Akara Diversity PK einen Wohnanteil von 58.1% ausweisen und weiterhin in der anlagestrategischen Zielspanne einer ausgewogenen Nutzungsverteilung (± 15 Prozentpunkte) zwischen Wohnen und Kommerz liegen.



¹⁷ Bestandesliegenschaften inkl. Bauland / Projekte nach prognostiziertem Verkehrswert basierend auf Annahmen aus den für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten DCF-Bewertungen inkl. voraussichtlich getätigter Investitionen bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung aller Bauprojekte im Portfolio (Stichtag per 31.12.2024)

¹⁸ Bestandesliegenschaften inkl. Bauland / Projekte nach Nettomiete [SOLL] basierend auf Annahmen aus den für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten DCF-Bewertungen inkl. voraussichtlich getätigter Investitionen bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung aller Bauprojekte im Portfolio (Stichtag per 31.12.2024)

ABGESCHLOSSENE BAUTEN

CAROUGE (GE), ROUTE DES ACACIAS 36

«Die Wohn- und Gewerbeliegenschaft mit Arkaden im Erdgeschoss wurde um drei Wohngeschosse aufgestockt, erhielt eine neue Fassade und wurde auf dem Dach mit Solarzellen zur eigenen Warmwasseraufbereitung ausgestattet.»



Vor Umbau

Während Umbau



Wohnen 83.6 % | Gewerbe & Industrie 16.2 % | Lager & Archiv 0.2 %

Meilensteine

- Alle 21 aufgestockten Wohnungen sind vorzeitig bezugsbereit und inklusive den Arkaden vermietet (Stand Februar 2021).
- Aufstockung wurde planmässig im vierten Quartal 2020 abgeschlossen.
- Fassade und Arkaden (inkl. Verkaufsflächen im Erdgeschoss) sind saniert.

FACTS & FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2018
Baujahr / letzte Sanierung	1963 / 2020
Grundstücksfläche	1'110 m ²
Nutzfläche	4'616 m ²
Nutzung	69 Wohneinheiten 996 m ² Kommerz
Wohnungsmix	1, 1.5, 5 Zimmer
Nachhaltigkeit	Wärme: Solarthermie für Warmwasseraufbereitung
Projekt	
Realisierung	2. Q 2019 bis 4. Q 2020
Typ des Vorhabens	Umbau
Distanzen	
Autobahnanschluss zur A1	4 Autominuten
Bahnhof Genf 'Lancy-Pont-Rouge'	7 ÖV-Minuten
Bus- / Tramhaltestelle	1 Gehminute
Mobility Parkplatz	5 Gehminuten
Zentrum Genf	11 ÖV-Minuten
Flughafen Genf	15 Autominuten
Flussufer der Arve	6 Gehminuten

Lage

Die nach Südosten ausgerichtete Liegenschaft ist zentral in der mit Genf zusammengewachsenen und aufstrebenden Gemeinde Carouge situiert. Die Gegend wird besonders von berufstätigen Einzelpersonen nachgefragt, da sie an den neugeschaffenen und auf Business und Handel ausgerichteten Genfer Stadtteil Pont-Rouge mit seinen attraktiven Arbeitsplätzen angrenzt. Die überregionale Verkehrsanbindung mit Autobahnanschluss zur A1 in nächster Nähe ist ein weiteres Plus der Liegenschaft.

Beschrieb

Im Zuge des Umbauprojektes wurden in einem ersten Schritt die Verkaufsflächen unter den Arkaden saniert. Folgend wurde die Liegenschaft um drei vollwertige Wohngeschosse erhöht, während vom Baugerüst profitiert und die Fassade renoviert werden konnte. Um die Hüllensanierung zu vervollständigen wurde ebenfalls das Dach des Anbaus im Hinterhof saniert. Abschliessend wurde das Dach der Aufstockung mit Solarzellen ausgestattet. Dank der hohen Nachfrage nach Neubauwohnungen in den oberen Stockwerken und der damit verbundenen Weitsicht durfte mit einer raschen Erstvermietung gerechnet werden. Seit Februar 2021 sind alle neu aufgestockten Wohnungen vermietet.

Bei der Liegenschaft mit dahintergelegenen Anbau wurden durch die Aufstockung 21 zusätzliche Wohnungen realisiert. Nach Projektende erstreckt sich die Liegenschaft über zehn Vollgeschosse, welche per Aufzug erschlossen sind. Sie umfasst 69 kompakte und charmante Studios und 1.5-Zimmerwohnungen im mittleren und unteren Preissegment sowie in den drei aufgestockten Geschossen Wohnungen mit 1.5 und 5 Zimmern nach modernstem Ausbaustandard. Unter den Arkaden befinden sich im Erdgeschoss drei Verkaufslokale und eine Bürofläche. Durch die neu installierten Solarzellen auf dem Dach profitiert die gesamte Liegenschaft von einer eigenen Warmwasseraufbereitung.

GENF (GE), RUE CHARLES-GIRON 8

«Beim Wohnhaus im Heimatstil mit Stuckdecken wurden der Dachstock ausgebaut, eine zusätzliche Wohnung realisiert, die bestehende Wohnung grosszügig erweitert und die Aussenfassade mit Rücksicht auf den 100-jährigen Bestand in fachmännischer Feinarbeit saniert.»



Vor Umbau



Wohnen 88.8 % | Büro & Verwaltung 11.2 %

Meilensteine

- Wohnungsausbau der Dachwohnungen ist noch im Gange mit erwartetem Erstbezug für März 2021.
- Arkade im Erdgeschoss ist fertig ausgebaut und vermietet.
- Dachsanierung wurde planmässig im vierten Quartal 2020 abgeschlossen.
- Aussenfassade wurde stilvoll saniert.

FACTS & FIGURES

Eckdaten

Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2017
Baujahr / letzte Sanierung	1915 / 2020
Grundstücksfläche	438 m ²
Nutzfläche	1'229 m ²
Nutzung	14 Wohneinheiten 168 m ² Kommerz
Wohnungsmix	2.5, 3.5, 4.5 Zimmer
Nachhaltigkeit	Biodiversität: 13 Nistplätze für Mauersegler

Projekt

Realisierung	3. Q 2019 bis 1. Q 2021
Typ des Vorhabens	Umbau

Distanzen

Bahnhof Genf 'Cornavin'	10 ÖV-Minuten
Bushaltestelle	4 Gehminuten
Autobahnanschluss zur A1	10 Autominuten
Mobility Parkplatz	4 Gehminuten
Flughafen Genf	10 Autominuten
Kindergarten und Grundschule	6 Gehminuten
Flussufer der Rhône	7 Gehminuten

Lage

Die Wohnliegenschaft befindet sich an einer Quartierstrasse inmitten des beliebten Wohnquartiers St.-Jean. Seine erhöhte Topografie, Quartierläden und alte Villenfassaden mit unterschiedlichen stilistischen Einflüssen verleihen dem Ort seinen besonderen Charme und laden zu Spaziergängen oder Fahrradfahrten ein.

Beschrieb

Im Rahmen des Umbauprojektes wurde besonderer Wert auf eine fachmännische und auf den Bestand rücksichtnehmende Sanierung der Aussenfassade gelegt. Weiter erfolgten der Ausbau der Arkade im Erdgeschoss und die Sanierung des Daches sowie der Ausbau des Dachgeschosses. Zum Abschluss wurden zur Förderung der Biodiversität Nistplätze für Mauersegler geschaffen. Die sanierte Arkade ist vermietet. Die Dachwohnungen sind voraussichtlich im März 2021 bezugsbereit.

Bei dem stilvollen Mehrfamilienhaus mit über 100-jährigem Bestand und seinen für eine Altbauliegenschaft typischen Grundrissen wurden im Zuge des Umbauprojektes zusätzliche Mietflächen realisiert. Einerseits wurde im Erdgeschoss eine Arkade zur Strasse hin geschaffen. Andererseits wurden die bestehende Dachwohnung um ein zusätzliches Zimmer und ein Reduit zu einer 4.5-Zimmerwohnung vergrössert sowie eine 3.5-Zimmerwohnung eingebaut. Insgesamt umfasst die Liegenschaft fünf vollwertige Geschosse und 14 Wohnungen. Die 12 bestehenden und geschmackvoll renovierten 2.5- und 4.5-Zimmerwohnungen mit nach Süden bis Westen ausgerichteten Balkonen bestechen im Heimatstil mit Stuckdecken und Fischgratparkett. Die Dachwohnungen bieten eine hochwertige und moderne Materialisierung.

Ziel war es, mit angemessener Rücksicht auf die historische Bausubstanz ein trendiges Wohnen zu ermöglichen.

URTENEN-SCHÖNBÜHL (BE), GRUBENSTRASSE 26

«Das Mehrfamilienhaus ‘Fredri’ ist ein kompakt organisierter Baukörper mit 18 Wohnungen auf gehobenem Ausbaustandard und Vollvermietung vor Bezugstermin.»



Wohnen 89.6 % | Parking 10.4 %



Meilensteine

- Vollvermietung wurde innerhalb von vier Monaten nach Vermarktungsbeginn erreicht.
- Entwicklung und Realisation in Einzelvergabe erfolgten durch Akara.

FACTS & FIGURES

Eckdaten

Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2017
Baujahr	2020
Nutzfläche	1'185 m ²
Grundstücksfläche	2'000 m ²
Nutzung	18 Wohneinheiten
Wohnungsmix	1.5, 2.5, 3.5 Zimmer

Projekt

Realisierung	3. Q 2019 bis 4. Q 2020
Typ des Vorhabens	Neubau

Distanzen

Autobahnanschluss zur A1	2 Autominuten
Bahnhof	10 Gehminuten
Zentrum Bern	15 Autominuten

Lage

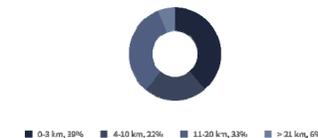
Die Wohnliegenschaft bettet sich in ein Nachbarschaftsumfeld ohne weitere Neubauten in der Region ein. Sie befindet sich an einer ruhigen Quartierstrasse in einem Mischgebiet aus Wohn- und Industrienutzung. Die Baunutzungsordnung erlaubt keine Schaffung von zusätzlichen Gewerbeflächen, um sicherzustellen, dass die Anwohner weiterhin in einer angenehmen Nachbarschaft wohnen. Ein Highlight der Liegenschaft ist die exzellente Verkehrsanbindung zur Autobahn A1.

Beschrieb

Das Neubauprojekt wurde von Akara entwickelt, im Zeitplan realisiert und weist eine Vollvermietung vor dem offiziellen Bezugstermin vom 1. Februar 2021 auf.

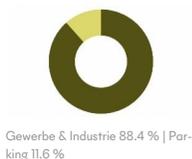
Der viergeschossige Neubau bietet 18 moderne Wohnungen mit Balkonen nach Osten, Süden und Westen und weist einen Wohnungsmix von 1.5, 2.5 und 3.5 Zimmern auf. Die offenen Grundrisse sind zeitgemäss und die Materialisierung entspricht einem gehobenen Standard, um der beruflich ambitionierten Mieterschaft zu entsprechen. Des Weiteren stehen 17 Einstellhallenplätze und 14 Aussenparkplätze für die Bewohner zur Verfügung.

Aufgrund fehlender Bauzonenreserven in Urtenen-Schönbühl ist mit wenig nennenswerter Konkurrenz durch Neubauprojekte zu rechnen. In eigenen Marktrecherchen stellte sich heraus, dass sich die Nachbarschaft im Ort wohl fühlt, nicht auf die ausgezeichnete Infrastruktur verzichten möchte, sich jedoch eine zeitgemässe Neubauwohnung wünscht. Die erzielte Vollvermietung innerhalb von nur vier Monaten bestätigt das Vermarktungskonzept, insbesondere die Bewohner aus der unmittelbaren Nachbarschaft anzuziehen.

Einzugsgebiet der Mieterschaft

WÄDENSWIL (ZH), «ZÜRICH PARKSIDE», RÜTIHOF 8 BIS 12

«Die neu erbaute Gewerbeliegenschaft ist auf die Bedürfnisse von industriell produzierenden Unternehmen zugeschnitten, besticht bei neuem Stand der Technik durch weite und offene Produktionshallen mit guten Raumhöhen, liegt direkt bei der Autobahnauffahrt zur A3 und ist bis Frühjahr 2030 vollvermietet.»



Meilensteine

- Liegenschaft ist an den Ankermieter bis Frühjahr 2030 mit einer echten Option für weitere fünf Jahre voll vermietet.
- Bauprojekt wurde innerhalb eines Jahres bewilligt und fertiggestellt.
- Schlüsselfertige Eigentumsübertragung fand am 1. April 2020 statt.
- Bauherrentreuhand erfolgte durch Akara.

FACTS & FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2020 (Schlüsselfertiger Kauf)
Baujahr	2020
Grundstücksfläche	5'997 m ²
Nutzfläche	15'138 m ²
Nutzung	15'138 m ² Kommerz
Nachhaltigkeit	Eigenstromproduktion: Photovoltaikanlage mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (in Prüfung)

Projekt	
Realisierung	1. Q 2019 bis 3. Q 2020
Typ des Vorhabens	Neubau

Distanzen	
Autobahnanschluss zur A3	2 Autominuten
Bushaltestelle	3 Gehminuten
Zentrum Zürich / Zug	20 Autominuten
Fitness	6 Gehminuten

Lage

Die neu erstellte Gewerbeliegenschaft verfügt über eine ausserordentlich gute überregionale Verkehrsanbindung. Sie befindet sich direkt beim Verkehrsknotenpunkt der A3, welcher den Autobahnanschluss zu allen Regionen gewährleistet.

Beschrieb

Das Bauprojekt wurde in nur einem Jahr bewilligt, fertiggestellt und am 1. April 2020 dem Akara Diversity PK als schlüsselfertiger Kauf mit bereits voll vermieteten Flächen übergeben. Die Räumlichkeiten sind an den Ankermieter bis Ende März 2030 mit einer echten Option für weitere fünf Jahren vermietet. Die Bauherrentreuhaudaufgaben wurden von Akara wahrgenommen.

Die repräsentative Gewerbeliegenschaft besteht aus drei Viertel Produktions- und einem Viertel Büroflächen. Des Weiteren umfasst sie diverse Lagerflächen, Gewerberäume und eine Cafeteria. Die Liegenschaft ist explizit auf die Bedürfnisse von industriell produzierenden Unternehmen ausgerichtet, bietet den neusten Stand der Technik und besticht durch weite und offene Produktionshallen mit guten Raumhöhen. Eine Einstellhalle mit über 80 Parkplätzen sowie knapp 40 Aussenparkplätze sind ebenfalls vorhanden.

ZÜRICH (ZH), KANZLEISTRASSE 107

«Bei der Wohnliegenschaft im Jugendstil mit 120-jährigem Bestand, Stuckdecken und hohen Räumen wurden im Zuge der Totalsanierung die Grundrisse optimiert, das Dachgeschoss ausgebaut, Balkone zum Innenhof hin geschaffen sowie Dachterrassen für die Maisonette-Wohnungen realisiert – alles mit besonderem Augenmerk darauf, den Altbau-Charme zu bewahren.»



© Maja Hürst, alias 'TIKA',
by Gabriela Domeisen |
Streetart.Limited



Wohnen 88,0 % | Handel & Verkauf 9,5 % | Parking 1,9 % | Lager & Archiv 0,6 %

Meilensteine

- Alle Wohnungen und sämtliche Nebenobjekte waren per Bezugstermin vermietet.
- Zusätzliche Balkone zum Innenhof sowie Dachterrassen wurden zur Aufwertung und Neupositionierung der Liegenschaft geschaffen.
- Sanierung der 120-jährigen Materialisierung wie Stuckdecken und Holzböden erfolgte in liebevoller Detailarbeit.
- Totalsanierung wurde planmässig im vierten Quartal 2020 abgeschlossen.

FACTS & FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2017
Baujahr / letzte Sanierung	1899 / 2020
Grundstücksfläche	368 m ²
Nutzfläche	918 m ²
Nutzung	10 Wohneinheiten 160 m ² Kommerz
Wohnungsmix	3, 4 Zimmer
Projekt	
Realisierung	3. Q 2019 bis 4. Q 2020
Typ des Vorhabens	Revitalisierung
Vermarktungswebseite	www.neuesdaheim.ch
Distanzen	
Autobahnanschluss zur A3	5 Autominuten
Bahnhof Wiedikon	10 Gehminuten
Bus- / Tramhaltestelle	4 Gehminuten
Mobility Parkplatz	5 Gehminuten

Lage

Die Liegenschaft befindet sich an einer verkehrsrhigen Quartierstrasse mit hauptsächlich Wohngebäuden und zeichnet sich trotz hippen Stadtreiben durch eine ausserordentlich gute, überregionale Verkehrsanbindung mit Autobahnanschluss zur A3 in nächster Nähe aus. Der angesagte Zürcher Kreis 4 – besser bekannt als Langstrassenquartier – bietet ein breites Angebot an Szenelokalen und grenzt an neu positionierte Wohnareale an. Durch die städtebauliche Neupositionierung und die miteinhergehende Belebung des Quartiers ist auch zukünftig mit einer Aufwertung des Standorts zu rechnen.

Beschrieb

Bei der Revitalisierung der Wohnliegenschaft wurde besonderes Augenmerk darauf gelegt, dass der Stil des 120-jährigen Bestands aufgenommen und – wo möglich – beibehalten wurde. Im Rahmen der Totalsanierung wurden Grundrisse optimiert, das Dachgeschoss ausgebaut sowie zusätzliche Balkone und Dachterrassen geschaffen. Zum Abschluss wurde die Durchgangspassage zum Innenhof mit einem Streetart-Werk versehen, um unschönen und willkürlichen Sprayereien vorzubeugen. Pünktlich zum Bezugstermin vom 1. November 2020 waren alle zehn Wohnungen und sämtliche Nebenobjekte vermietet. Die Vermarktung wurde von Akara ausgeführt.

Zur Neupositionierung der charmanten sechsgeschossigen Altbauliegenschaft im Jugendstil wurden einerseits ein Nutzungspotential an zusätzlichen Aussenflächen realisiert, sowie andererseits auf die Wertigkeit der Materialisierung geachtet und zeitgemässer Komfort geschaffen. Die acht 3-Zimmerwohnungen bestechen neben den bestehenden Balkonen nach Nordosten durch fein ausgebesserte hohe Stuckdecken, aufgefrischte originale Holzböden sowie neue Küchen und Bäder. Bei vier der Wohnungen konnten zusätzlich Balkone nach Südwesten zum Innenhof hin realisiert werden. Die zwei Maisonette-Dachwohnungen mit je vier Zimmern verfügen über eine moderne Materialisierung und eine im urbanen Umfeld geschätzte Dachterrasse mit Blick über die Stadt. Die total zehn Wohnungen eignen sich sowohl für Paare als auch für Wohngemeinschaften.

Die Durchgangspassage wurde von der renommierten und international tätigen Zürcher Streetart-Künstlerin Maja Hürst gestaltet. Aus den Gesprächen mit Bewohnern, Nachbarn und Passanten kreierte sie in liebevoller Detailarbeit ein grafisches Gesamtkunstwerk mit knapp 140 Lieblingstieren. Es ist dem Quartier und seinen Bewohnern gewidmet. Maja Hürst, alias 'TIKA': www.tikathek.com

LAUFENDE BAUTEN



Zürich (ZH), Soodstrasse 90 bis 96: Abbruch



Zürich (ZH), Soodstrasse 90 bis 96: Baugrube



Baden (AG), Brown Boveri Platz 4: Baugrube



Locarno (TI), Via Bartolomeo Varenna 20a und 20b: Neubau



Meyrin (GE), Rue de la Prulay 39 und 45: Aufstockung

Grundstück**	2020	2021	2022	2023	2024	Volumen at cost	Volumen bis 2024	Projekt- volumen
						Mio. CHF	Mio. CHF	Mio. CHF
PROJEKTENTWICKLUNG								
Utikon (ZH), Leuen Waldegg		■■■■■■■■■■				69.38	78.42	147.80*
Baden (AG), Brown Boveri Platz 4	■■■■■■■■■■					44.04	71.14	115.18*
Wetzikon (ZH), Pestalozzstrasse / Kantonsschulstrasse			■■■■■■■■■■			9.46	20.40	29.86*
Zürich (ZH), Soodstrasse 90 bis 96	■■■■■■■■					5.88	11.14	17.02*
Höri (ZH), Altmanstrasse 30 bis 34 / Wehntalerstrasse 8 und 10						5.88*	n/a	n/a
BAUPROJEKT								
Locarno (TI), Via B. Varenna 20a und 20b / Via Alberto Franzoni 5	■■■■■					28.31	12.58	40.89*
Paradiso (TI), Riva Paradiso 8	■■■■■■■■■■					19.65	7.43	27.08*
Brig-Glis (VS), Jesuitenweg 28 bis 32	■■■■■■■■					11.14	10.46	21.60
Fehraltorf (ZH), Wermatswilerstrasse 20		■■■■■■■■				6.88	10.18	17.06*
Zürich (ZH), Oberwiesenstrasse 63			■■■■■			3.12	6.50	9.62*
Zürich (ZH), Seebahnstrasse 141			■■■■■■■■			3.46	2.32	5.78*
UMBAU								
Meyrin (GE), Rue de la Prulay 39 und 45	■■■■■■■■					4.08	5.22	9.30
Birsfelden (BL), Hauptstrasse 28 und 30		■■■■				0.79	6.48	7.27
Total Investitionsvolumen						212.07	242.27	448.46
davon verpflichtet							121.76	

* Inklusive Grundstück

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

PROJEKTENTWICKLUNG

UITIKON (ZH), LEUEN WALDEGG

«Die mit SNBS Gold und SNBS Platin Label geplante Neubausiedlung mit grosszügiger Fernsicht bietet an steuergünstiger Lage ruhigen Wohnraum – stadtnah und überregional durch die Autobahn A3 gut vernetzt.»



Visualisierung: Bauetappe 1 'Selbstverwirklichung'



Visualisierung: Bauetappe 2 'Wohlfinden'



Visualisierung: Bauetappe 3 'Selbstbestimmung'



Bauland



Nach Fertigstellung:
Wohnen 94,4 % | Gewerbe & Industrie 0,1% | Parking 5,5 %

MEILENSTEINE

Phase	Öffentl. Verfahren	Wettbewerb	Bau-eingabe	Erhalt Bewilligung	Rechts-kraft	Bau-start	Ver-marktung
Etappe 1	█	█	█	█	█		(aufgestartet)
Etappe 2	█	█	█	█	█	█	(aufgestartet)
Etappe 3	█	█	█				(aufgestartet)

1. Q. 2021 (geplant)

* Vergaben:
Architektur: ZANONI Architekten, Zürich (Etappe 1) / Dachtler Partner AG, Zürich (Etappe 2) / atelier ww Architekten SIA AG, Zürich (Etappe 3)
Bauausführung: MK Projekte AG, Wollerau (Etappe 1)
Vermarktung: smeyers AG, Emmen (alle Etappen)

FACTS & FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2018
Grundstücksfläche	19'303 m ²
Projekt	
Realisierung (geplant)	2. Q 2021 bis 3. Q 2023
Projektvolumen (inkl. Grundstück)	ca. CHF 147.80 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 78.42 Mio.
Typ des Vorhabens	Neubau (4 Baufelder in 3 Bauetappen)
Nutzfläche	416'187 m ²
Nutzung	207 Wohneinheiten 27 m ² Kommerz
Wohnungsmix	1.5, 2, 2.5, 3, 3.5, 4.5, 5.5 Zimmer
Nachhaltigkeit	Label: SNBS Gold (Etappe 1) / SNBS Platin (Etappe 2 & 3) Wärme / Kälte: Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonde und Luft-Wasser-Wärmepumpe Eigenstromproduktion: Photovoltaikanlage mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch E-Mobilität: Ladeinfrastruktur
Distanzen	
Autobahnanschluss zur A3	5 Autominuten
Bahnhof	10 Gehminuten
Bushaltestelle	5 Gehminuten
Zentrum Zürich	30 ÖV-Minuten

Lage

Die geplante Überbauung befindet sich angrenzend zur Stadt Zürich an steuergünstiger Lage (kommunaler Steuersfuss 2020 liegt bei 80). Sie liegt verkehrsrhig zwischen Panoramaweg und Leuengasse, von der befahrenen Hauptstrasse zurückversetzt. Durch den Autobahnanschluss A3 in nächster Nähe verfügt sie neben der Stadtnähe über eine ausserordentlich gute überregionale Verkehrsanbindung.

Veränderung gegenüber 31.12.2019

- Baubewilligung für die erste und zweite Etappe wurde erteilt und liegt für die zweite Etappe rechtskräftig vor.
- Baueingabe für die dritte Etappe im Laufe des ersten Quartals 2021 geplant.

Beschrieb

Auf den vier Baufeldern wird in den drei vom 'Leuen' abgeleiteten Bauetappen 'Lea', 'Leo' und 'Leandro' ruhiger und nachhaltiger Wohnraum in Stadtnähe geschaffen. Für die erste Siedlungsetappe wird das Nachhaltigkeitslabel SNBS Gold, für die zweite und dritte Etappe der Status SNBS Platin angestrebt. Es sind im Totalen 17 drei- und vierstöckige Mehrfamilienhäuser mit 207 mehrheitlich nach Westen ausgerichteten Wohnungen und Blick ins Grüne geplant, welche vorwiegend 2.5 bis 4.5 und vereinzelt 1.5 oder 5.5 Zimmer umfassen. Die funktionale Architektur, hochwertige Materialisierung und spezifische Farbgebung widerspiegeln pro Etappe ein eigenes Lebensgefühl mit der 'Selbstverwirklichung' für Expats und Singles, dem 'Wohlfinden' für (Patchwork)-Familien und der 'Selbstbestimmung' für ältere Paare oder Doppelverdiener. Für die konstruktiv durchmischte Mieterschaft werden verschiedene Gemeinschaftsräume und Parkplätze in mehreren Einstellhallen zur Verfügung stehen.

Die Überbauung ist Teil eines Gestaltungsplans mit bereits realisierten Neubauten in der Nachbarschaft.

BADEN (AG), BROWN BOVERI PLATZ 4

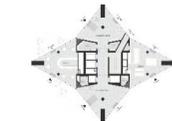
«Als neues Wahrzeichen von Baden realisiert der mit MINERGIE-Zertifizierung geplante Tower ein zentrales Wohnen und Arbeiten im pulsierenden Stadtkern mit nächster Nähe zum Bahnhof.»



Visualisierung



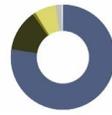
Visualisierung



Grundriss EG



Baugrube



Nach Fertigstellung:
Wohnen 77.4 % | Büro & Verwaltung 12.8 % | Handel & Verkauf 0.9 % | Parking 6.6 % | Lager & Archiv 1.9 % | Sonstiges 0.4 %

MEILENSTEINE

Phase*	Öffentl. Verfahren	Wettbewerb	Bau-eingabe	Erhalt Bewilligung	Rechts-kraft	Bau-start	Ver-marktung
Baufeld	█	█	█	█	█	█	(aufgestartet)

* Vergabens:
Architektur: pool Architekten, Zürich in Zusammenarbeit mit Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Zürich
Bauausführung: HRS Real Estate AG, Zürich
Vermarktung: Markstein AG, Baden

FACTS & FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2019
Grundstücksfläche	3'360 m ²
Projekt	
Realisierung (geplant)	3. Q 2020 bis 3. Q 2023
Projektvolumen (inkl. Grundstück)	ca. CHF 115.18 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 71.14 Mio.
Typ des Vorhabens	Neubau
Nutzfläche	11'729 m ²
Nutzung	150 Wohneinheiten 2'677 m ² Kommerz
Wohnungsmix	1.5, 2, 2.5, 3.5, 4.5 Zimmer
Nachhaltigkeit	Label: MINERGIE Wärme / Kälte: Fernwärme und -kälte (CO ₂ -neutral aus Kehrichtverwertungsanlage) E-Mobilität: Ladeinfrastruktur
Distanzen	
Bahnhof	5 Gehminuten
Bushaltestelle	1 Gehminute
Autobahnanschluss zur A1	5 Autominuten
Mobility Parkplatz	5 Gehminuten

Lage

Das ehemalige ABB-Areal in Baden Nord hat sich in den letzten Jahren zu einem gemischten Innenstadtkern mit Büro-, Freizeit- und Wohnnutzungen gewandelt. Um den gestiegenen Platzbedürfnissen gerecht zu werden, sieht die Stadtplanung mehr Wohnen auf dem neu positionierten Areal vor. Durch die mit dem Gestaltungsplan einhergehende, vielfältige Belegung wird das innerstädtische Gebiet weiter aufgewertet und mit guter überregionaler Verkehrsanbindung zur A1 in den Stadtkern eingebettet.

Veränderung gegenüber 31.12.2019

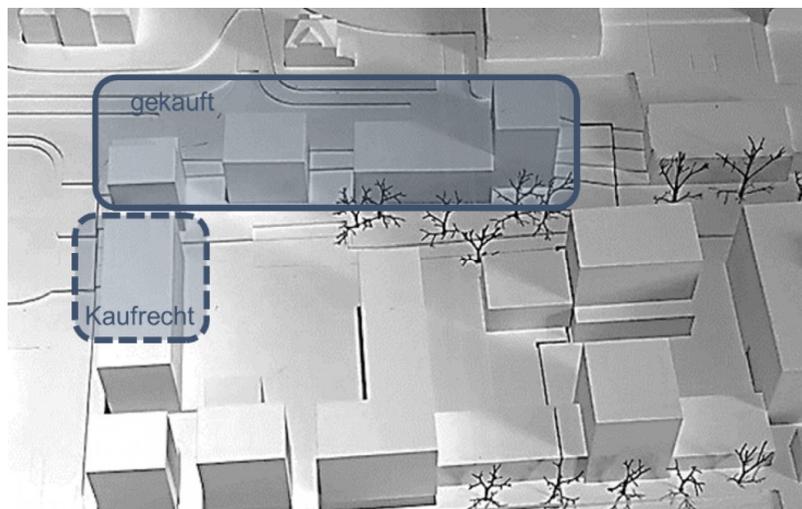
- Umnutzung von 100 % Kommerznutzung zu 80 % Wohnanteil mit 20 % Kommerz und anschließende Baubewilligung wurden rechtskräftig erteilt.
- Baubeginn erfolgte mit den Untergrundarbeiten im dritten Quartal 2020.

Beschrieb

Der geplante Wohntower wird die Silhouette der Stadt massgeblich mitprägen. Das Badener Tagblatt titelte: «Das Hochhaus auf dem ABB-Areal dürfte zum grössten Wohnhaus werden, das es in Baden je gab» (Badener Tagblatt, 24.09.2019, Weblink). Auf dem Areal entsteht ein zeitgemässes und mit MINERGIE-Zertifizierung, 20-geschossiges Hochhaus mit 80 % Wohn- und 20 % Kommerzanteil. Die 150 hochwertigen Wohnungen teilen sich zu 80 % auf Studios mit 1.5, 2 und 2.5 Zimmern für trendiges und arbeitsnahes Wohnen und zu 20 % auf 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen auf. Die 13 Dachterrassen mit Blick über die Stadt Baden können individuell hinzugemietet werden. Das Erdgeschoss und zweite bis vierte Obergeschoss sind für kommerziell genutzte Flächen vorgesehen. In der gemein-schaftlichen unterirdischen Einstellhalle sind 86 Parkplätze vorgesehen.

WETZIKON (ZH), PESTALOZZISTRASSE / KANTONSSCHULSTRASSE

«Die geplante und zentral gelegene Wohnsiedlung befindet sich an einer ruhigen Quartierstrasse in nächster Nähe zum Bahnhof und der Kantonsschule Zürcher Oberland.»



Modell



Grundstück



Nach Fertigstellung:
Wohnen 91,3 % | Büro & Verwaltung 3,6 % | Parking 5,1 %

MEILENSTEINE

Phase	Öffentl. Verfahren	Wettbewerb	Bau-eingabe	Erhalt Bewilligung	Rechts-kraft	Bau-start	Ver-marktung
Baufeld	■						

FACTS & FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Grundstücksfläche	3'448 m ²
Erwerbsjahr	2017
Projekt	
Realisierung (geplant)	3. Q 2022 bis 4. Q 2024
Projektvolumen (inkl. Grundstück)	ca. CHF 29.86 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 20.40 Mio.
Typ des Vorhabens	Ersatzneubau
Nutzfläche	n/a
Nutzung	ca. 60 Wohneinheiten ca. 200 m ² Kommerz
Wohnungsmix	2,5, 3,5, 4,5, 5,5 Zimmer
Distanzen	
Bahnhof	2 Gehminuten
Bushaltestelle	3 Gehminuten
Autobahnanschluss zur A15 / A52	6 Autominuten
Mobility Parkplatz	4 Gehminuten
Zentrum Zürich	25 ÖV-Minuten
Kantonsschule Zürich Oberland / Primarschule	3 Gehminuten

Lage

Das Bauland befindet sich an einer ruhigen Quartierstrasse inmitten der Kernzone. Da die Stadt Wetzikon seit Jahren eine anhaltende Bevölkerungszunahme verzeichnet, ist Bauland im Stadtzentrum ein knappes Gut. Wetzikon fungiert als Knotenpunkt für den öffentlichen Verkehr im Zürcher Oberland und ist über die Autobahnen A15 und A52 gut erschlossen. Die geplante, nach Südwesten ausgerichtete Wohnsiedlung liegt unmittelbar beim Bahnhof und wenige Gehminuten von der Kantonsschule Zürich Oberland entfernt.

Veränderung gegenüber 31.12.2019

- Gestaltungs- und Quartierplanverfahren verzögert sich: Rechtskräftiger öffentlicher Gestaltungs- und Quartierplan wird per zweites Quartal 2022 erwartet (2. ordentliche Grundeigentümersammlung im November 2021).
- Baubeginn wird in der Folge für das dritte Quartal 2022 geplant.

Beschrieb

Auf den fünf aneinander liegenden Grundstücken soll eine Überbauung mit vier sechsgeschossigen Wohnhäusern, 47 Wohnungen und einem kleinen Anteil an Büro- und Gewerberäumen in den Erdgeschossflächen entstehen. Der vorgesehene Wohnungsmix besteht aus vorwiegend 2,5-, 3,5- und 4,5-Zimmerwohnungen mit einem kompakten und gut nutzbaren offenen Grundriss sowie vereinzelt geräumigen 5,5-Zimmerwohnungen. Zudem sind etwa 40 Parkplätze in einer gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle geplant.

Für ein an das eigene Bauland angrenzendes Grundstück¹⁹ besitzt Akara ein Kaufrecht. Ergänzende Zukäufe zur Arrondierung werden in Anbetracht der durch die Entwicklung entstehenden Aufwertung des Gesamtgebietes und des damit verbundenen Mehrwerts fortlaufend geprüft.

Als Teil eines Gestaltungsplans wird die Überbauung durch weitere Wohnhäuser auf den Nachbargrundstücken ergänzt.

¹⁹ In der Daten- und Faktentabelle nicht berücksichtigt

ZÜRICH (ZH), SOODSTRASSE 90 BIS 96

«Der mit SNBS Gold Label geplante Wohnbau mit Gemeinschaftsbereichen liegt mit Blick auf die Sihl sowie angrenzend zum Naherholungsgebiet am Albis und gewährleistet zudem über den nahe gelegenen Verkehrsknotenpunkt der A3 Anschluss zu allen Regionen.»



Visualisierung



Während Abbruch



Nach Fertigstellung:
Wohnen 82.3 % | Parking 5.3 % |
Lager & Archiv 12.4 %

MEILENSTEINE

Phase*	Bau- eingabe	Erhalt Bewilligung	Rechts- kraft	Bau- start	Ver- marktung
Baufeld	█	█	█	█	(aufgestartet)

* Vergaben:

Architektur: Aquino Architekten AG, Zürich
Vermarktung: H&B Real Estate AG, Zürich

FACTS & FIGURES

Eckdaten

Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2019
Grundstücksfläche	2'069 m ²

Projekt

Realisierung (geplant)	4. Q 2020 bis 3. Q 2022
Projektvolumen (inkl. Grundstück)	ca. CHF 17.02 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 11.14 Mio.
Typ des Vorhabens	Ersatzneubau
Nutzfläche	2'420 m ²
Nutzung	23 Wohneinheiten
Wohnungsmix	1, 2.5, 3.5 Zimmer
Nachhaltigkeit	Label: SNBS Gold Eigenstromproduktion: Photovoltaikanlage mit Zusammen- schluss zum Eigenverbrauch E-Mobilität: Ladeinfrastruktur (in Prüfung)

Distanzen

Autobahnanschluss zur A3	4 Autominuten
Sihlstrasse	1 Autominute
Bahnhof	10 Gehminuten
Shoppingcenter Sihlcity	5 Autominuten
Naherholungsgebiet am Albis / Flussufer der Sihl	5 Gehminuten

Lage

Das neue Wohnhaus ist in einem gewachsenen Nachbarschaftsumfeld angrenzend zum Risbach und einer kleinen Waldzone situiert. Das Naherholungsgebiet am Albis und das Sihlflurer bieten viele Gelegenheiten für Outdoor-Aktivitäten aller Art. Zudem befinden sich das urbane Entertainment Center Sihlcity, die Sihlstrasse als gern genutzte Verbindungsachse zwischen Zürich und der Zentralschweiz sowie der Verkehrsknotenpunkt der A3, über welchen strahlenförmig alle Regionen der Schweiz erreichbar sind, in nächster Nähe.

Veränderung gegenüber 31.12.2019

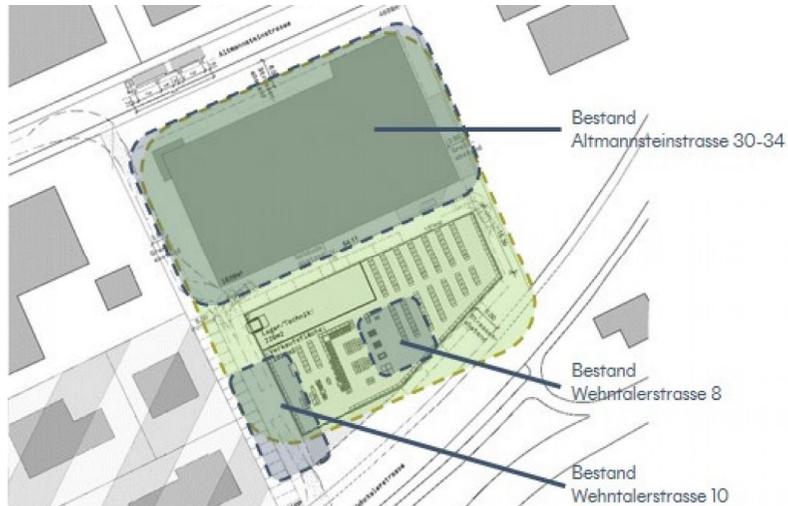
- Baubeginn erfolgte Ende 2020.
- Bauausführung wird durch Akara wahrgenommen.
- Erstbezug ist für Ende 2022 geplant.

Beschrieb

Das achtgeschossige, in den Hang gebaute Mehrfamilienhaus mit 23 Wohnungen wurde als Gegenpol zu den Grossüberbauungen (z. B. Sihlbogen) geplant und strebt das Nachhaltigkeitslabel SNBS Gold an. Der Wohnungsmix setzt sich aus 1-, 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen zusammen. Die Wohnungen verfügen über nach Westen ausgerichtete Balkone. Durch die französischen Fenster wurde der Lichteinfall maximiert, während die kompakten und smart konzipierten Grundrisse die individuelle Möblierung unterstützen. Grosszügige und teils wohnungsintern direkt erschlossene Hobby- und Lagerräume bieten die Möglichkeit, die Wohnungen attraktiv zu ergänzen. Die ergänzenden Gemeinschaftszonen wie Aussensitzplatz mit Feuerstelle am Risbach oder Mehrzweckraum schaffen einen Mehrwert für die Bewohner. Die von der Strassenebene her direkt angeschlossene Tiefgarage verfügt über 20 Parkplätze.

HÖRI (ZH), ALTMANNSTRASSE 30 BIS 34 / WEHNTALERSTRASSE 8 UND 10

«Die mitten in der Industriezone und direkt bei der Autobahnauffahrt A51 gelegene Gewerbeliegenschaft bietet als konsolidierte Grundstücksfläche zusätzlich realisierbares Nutzungspotential an der überdurchschnittlich guten, überregionalen Verkehrslage mit Nähe zum Flughafen Zürich.»



Situationsplan



Machbarkeitsstudie

MEILENSTEINE

Phase	Bau- eingabe	Erhalt Bewilligung	Rechts- kraft	Bau- start	Ver- marktung
Baufeld					

FACTS & FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2017 / 2018
Grundstücksfläche	5'544 m ²
Projekt	
Realisierung (geplant)	n/a
Projektvolumen (inkl. Grundstück)	n/a
Investitionsvolumen (ausstehend)	n/a
Typ des Vorhabens	Neupositionierung
Nutzung	Kommerz
Distanzen	
Autobahnanschluss zur A51	2 Autominuten
Bahnhof	15 ÖV-Minuten
Bushaltestelle	3 Gehminuten
Zentrum Bülach	5 Autominuten
Flughafen Zürich	15 Autominuten

Lage

Die Gewerbeliegenschaft befindet sich in der Industriezone am östlichen Rand der Gemeinde Höri, direkt an der Hauptstrasse mit Durchgangsverkehr zur Nachbargemeinde Bülach. Durch die umfangreichen Veränderungen in Bülach, bei welchen Gewerbeareale zu Baufeldern mit Mischnutzungen von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen umgezogen werden, profitiert auch das Gewerbegebiet Höri von einer Aufwertung. Wegen des zunehmenden Durchgangsverkehrs ist eine Umfahrung der Gemeinde Höri geplant, welche gemäss dem per Bilanzstichtag bekannten Planungsstand ab dem Kreisel Grabackerstrasse / Wehntalerstrasse geführt wird. Die Gewerbeliegenschaft bleibt durch die Veränderung der Verkehrsführung somit unbeeinflusst und geniesst weiterhin die sehr prominente Lage. Die direkte Sichtbarkeit, die in kürzester Distanz liegende Autobahnauffahrt zur A51 und die Nähe zum Flughafen Zürich sind ein grosser Vorteil der Liegenschaft.

Veränderung gegenüber 31.12.2019

- Neupositionierungsszenarien zur Aufwertung der konsolidierten Grundstücksfläche sind in Ausarbeitung.
- Gespräche mit Stakeholdern, Nachbarn und möglichen Ankermietern und Multimietern sind im Gange.
- Räumlichkeiten generieren Ertrag mit kurzen Mietvertragslaufzeiten.
- Bezug der neuen Mietflächen erfolgt frühestens Ende 2022.

Beschrieb

Zur Arrondierung der viergeschossigen Gewerbeliegenschaft wurde das benachbarte Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen und grosszügigem Umschwung erworben. Ziel ist es, einerseits die Sichtbarkeit für den Durchgangsverkehr zu erweitern, als auch andererseits ungenutztes Flächenpotential optimal abzuschöpfen. Die konsolidierte Grundstücksfläche bietet die Möglichkeit einer besseren Bebauung mit Realisierung von zusätzlichen Mietflächen. Im Rahmen des Neupositionierungsprojektes werden zurzeit verschiedene Ausnutzungs- und Nutzungsszenarien des Gesamtgrundstückes geprüft: Von der Erweiterung der Gewerbeliegenschaft um neue Baukörper über die Erstellung eines Ersatzneubaus bis hin zur Gesamtarealentwicklung. Aus den umfangreichen Markt- und Standortanalysen resultiert, dass sich die Lage am besten für eine gewerbliche Nutzung aus den traditionellen Branchen wie Automobil, Bau sowie Handel oder für kleine Produktionsbetriebe wie auch für Lagerflächen eignet. Gespräche mit möglichen Ankermietern und Multimietern sind im Gange, während die Räumlichkeiten der Gewerbeliegenschaft mit kurzen Mietvertragslaufzeiten Ertrag generieren.

BAUPROJEKT

LOCARNO (TI), «RESIDENZA DUE EFFE», VIA BARTOLOMEO VARENNA 20A UND 20B / VIA ALBERTO FRANZONI 5

«Der als 'Gesundheitszentrum' geplante Wohnkomplex bietet kleine, altersgerechte Wohnungen mit rollstuhlgängigen Grundrissen und einem darauf abgestimmten Dienstleistungsangebot in Gehdistanz zu Spital und Bahnhof.»



Visualisierung



Während Bau



Visualisierung



Nach Fertigstellung:
Wohnen 80.6 % | Büro & Verwaltung 5.6 % | Handel & Verkauf 2.5 % | Gastro 3.3 % | Parking 8.0 %

MEILENSTEINE

Phase*	Bau- eingabe	Erhalt Bewilligung	Rechts- kraft	Bau- start	Ver- marktung
Baufeld	█	█	█	█	█
Zusatzbau 'Pavillon'	█				

FACTS & FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2019
Grundstücksfläche	4'452 m ²
Projekt	
Realisierung (geplant)	1. Q 2019 bis 2. Q 2021
Projektvolumen (inkl. Grundstück)	ca. CHF 40.89 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 12.58 Mio.
Typ des Vorhabens	Neubau
Nutzfläche	4'945 m ²
Nutzung	94 Wohneinheiten 597 m ² Kommerz
Wohnungsmix	1.5, 2.5 Zimmer
Nachhaltigkeit	Gebäudeenergieausweis: GEAK Effizienzklasse A Wärme / Kälte: Wasser-Wasser-Wärmepumpe (Grundwasser) Eigenstromproduktion: Photovoltaikanlage E-Mobilität: Ladeinfrastruktur
Vermarktungswebseite	www.2effe.ch
Distanzen	
Bahnhof S. Antonio	3 Gehminuten
Bushaltestelle	3 Gehminuten
Autobahnanschluss zur A13	2 Autominuten
Spital	4 Gehminuten
Gastronomie, Einkauf & Dienstleistungen	im Haus

Lage

Die Neuüberbauung befindet sich im Stadtkern von Locarno in Gehdistanz zum Spital, wo kleine Wohnungen auf moderatem Preisniveau sehr gefragt sind. Die Wohnüberbauung besticht durch ihre zentrale Lage mit Bahnhof, Bus und Autobahnanschluss zur A13 in nächster Nähe.

Veränderung gegenüber 31.12.2019

- Erstbezug ist ab Juni 2021 geplant.
- Rohbau ist abgeschlossen.
- Kommerzflächen befinden sich in Abschlussverhandlungen mit geeigneten Mietern.

Beschrieb

Die als 'Gesundheitszentrum' geplante Wohnüberbauung trägt den Namen 'Residenza due effe' (von 'Fred Feldpausch' abgeleitet). Drei siebengeschossige Mehrfamilienhäuser der Energieeffizienzklasse A beherbergen 94 altersgerechte Wohnungen. Der Wohnungsmix besteht aus kleinen 1.5- und 2.5-Zimmerwohnungen mit nach Westen ausgerichteten Balkonen, speziell für betagte Personen rollstuhlgängigen Grundrissen und grossen Bädern. Im Erdgeschoss entsteht ein ergänzendes Dienstleistungsangebot wie SpiteX, Apotheke oder Coiffeur sowie ein Restaurant mit für die Bewohner fairen Preisen. Zudem stehen rund 100 Autoabstellplätze zur Verfügung. Zusätzlich kann voraussichtlich noch ein freistehender Pavillon²⁰ mit 180 m² Nutzfläche realisiert werden. Das Baugesuch wurde eingereicht. Ziel der Residenz ist es, den zukünftigen Bewohnern möglichst lange ein unabhängiges und selbstbestimmtes Leben im Alter zu ermöglichen.

Für die Kommerzflächen im Erdgeschoss besteht eine Mietzinsgarantie von fünf Jahren.

²⁰ In der Daten- und Faktentabelle nicht berücksichtigt

PARADISO (TI), RIVA PARADISO 18

«Die Eigentumswohnungen liegen direkt an der Seepromenade mit Weitblick über den Lago di Lugano und zum Monte San Salvatore hin und verfügen durch die Autobahn A2 in nächster Nähe über eine gute überregionale Verkehrsanbindung.»



Aussicht



Nach Fertigstellung:
Wohnen 85.0 % | Handel & Verkauf 9.3 % | Parking 5.7 %

MEILENSTEINE

Phase*	Bau-eingabe	Erhalt Bewilligung	Rechts-kraft	Bau-start	Ver-marktung
Baufeld	■	■	■	■	■

* Vergaben:
Bausführung als TU: Garzoni SA, Lugano
Vermarktung: Tend AG, Chiasso

FACTS & FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2018
Grundstücksfläche	756 m ²
Projekt	
Realisierung (geplant)	2. Q 2015 bis 2022
Projektvolumen (inkl. Grundstück)	ca. CHF 27.08 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 7.43 Mio.
Ø Verkaufspreis / m ²	CHF 12'227
Typ des Vorhabens	Neubau / Verkauf Stockwerkeigentum
Nutzfläche	2'532 m ²
Nutzung	13 Wohneinheiten 397 m ² Kommerz
Wohnungsmix	3.5, 4.5 Zimmer
Landingpage	www.le-terrazze.ch
Distanzen	
Autobahnanschluss zur A2	4 Autominuten
Bahnhof	8 Gehminuten
Bushaltestelle	3 Gehminuten
Zentrum Lugano	4 Autominuten / 14 ÖV-Minuten
Grenzübergang Italien	20 Autominuten
Seeufer Lago di Lugano	1 Gehminute

Lage

Der nach Nordosten ausgerichtete Neubau befindet sich direkt an der weitläufigen Seepromenade des Lago di Lugano im Ortszentrum von Paradiso, das nahtlos mit Lugano zusammengewachsen ist. Die Liegenschaft profitiert von einer guten überregionalen Verkehrsanbindung.

Veränderung gegenüber 31.12.2019

- Grundausbau wurde Ende 2019 abgeschlossen.
- Erstbezug der Wohnungen richtet sich nach dem individuellen Käuferausbau und ist je nach Ansprüchen der Käuferschaft bis Ende 2022 geplant.

Beschrieb

Der Neubau beinhaltet auf fünf Geschossen 13 exquisite Eigentumswohnungen mit höchstem Ausbaustandard. Die 2.5- bis 5.5-Zimmerwohnungen mit geräumigen Terrassen und Balkonen bestechen durch ihren Blick auf den Lago di Lugano und den Monte San Salvatore. Des Weiteren entstehen im Erdgeschoss, hin zur gut frequentierten Flaniermeile, drei Flächen für Detailisten, Büros und Gewerbe. Die 27 Innenparkplätze liegen in einer an das Grundstück unmittelbar angrenzenden Tiefgarage.

BRIG-GLIS (VS), «DREIPARK», JESUITENWEG 28 BIS 32

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



Visualisierung



Visualisierung

Visualisierung

Visualisierung



Nach Fertigstellung:
Wohnen 91.1 % | Parking 8.9 %

MEILENSTEINE

Phase*	Bau- eingabe	Erhalt Bewilligung	Rechts- kraft	Bau- start	Ver- marktung
Baufeld	█	█	█	█	█

* Vergaben:
Architektur: AA Architektur Baltzai AG, Brig
Bauausführung: imvista AG, Sion
Vermarktung: Eyer Immobilien GmbH, Glis

FACTS & FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2019
Grundstücksfläche	6'969 m ²
Projekt	
Realisierung (geplant)	2. Q 2019 bis 3. / 4. Q 2021
Projektvolumen (im Baurecht)	ca. CHF 21.60 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 10.46 Mio.
Typ des Vorhabens	Neubau
Nutzfläche	4'492 m ²
Nutzung	76 Wohneinheiten
Wohnungsmix	1, 2.5, 3.5, 4.5 Zimmer
Nachhaltigkeit	Wärme / Kälte: Wärmepumpe & Free-Cooling mit Anbindung an Energienetz Rhönesand (Grund- und Hangwasser)
Vermarktungswebseite	www.dreipark.ch
Distanzen	
Autobahnanschluss zur A9	3 Autominuten
Bahnhof	4 ÖV-Minuten
Bushaltestelle	1 Gehminute
Zentrum Visp	10 Autominuten
Spitalzentrum des Oberwallis (in Bau)	5 Gehminuten
Hotelfachschule	6 Gehminuten
Pädagogische Hochschule	6 Autominuten

Lage

Die Neubausiedlung liegt am Rande einer ruhigen Wohngegend inmitten des Naherholungsgebiets des Rhonetals. Für die Region sind 4'000 Stellen durch regionale Unternehmen in Planung, wie unter anderem aufgrund des Erweiterungsbaus des Chemiekonzerns Lonza in Visp und des bis 2025 andauernden umfangreichen Spitalausbau in Brig zum Spitalzentrum des Oberwallis. Diese Initiativen dürften sich positiv auf Neuzuzüger auswirken. Die Siedlung spricht Arbeitstätige mit Familien wie auch Studierende an nahe gelegenen Hochschulen an: Direkte ÖV-Anbindung, Autobahn A9 in nächster Nähe und das Spital Brig sowie die Hotelfachschule in Gehdistanz.

Veränderung gegenüber 31.12.2019

- Bauphase liegt im Zeitplan.
- Erstbezug ist ab September bis November 2021 (in drei Etappen) geplant.

Beschrieb

Die Wohnsiedlung 'Dreipark' erhielt ihren Namen aufgrund ihres Weitblicks hin zum Glishorn, Riederhorn und Follhorn. Sie umfasst drei viergeschossige Mehrfamilienhäuser, wovon zwei über ein zusätzliches Attikageschoss verfügen. Der Wohnungsmix setzt sich aus 1 bis 4.5 Zimmern mit hauptsächlich 3.5 Zimmern zusammen. Die 76 kompakten und lichtdurchfluteten Wohnungen zeichnen sich durch individuell flexible Grundrisse mit modernem Ausbaustandard und grosszügig nach Nordosten und Südwesten ausgerichteten Loggien zur Wohnraumerweiterung aus. Hierbei konnte die Grösse der Loggien bei unveränderten Baukosten verdoppelt werden.

Per Fertigstellung der Wohnüberbauung mit Erstbezug im Herbst 2021 werden voraussichtlich wenige zusätzliche Neubauwohnungen auf den örtlichen Mietmarkt gelangen, weshalb mit einer guten Nachfrage gerechnet werden darf.

FEHRALTORF (ZH), WERMATSWILERSTRASSE 20

«Der in grüner und ländlicher Umgebung geplante Wohnbau mit unverbaubarer Weitsicht bietet dank dem direkt nebenan gelegenen Bahnhof sowie dem Autobahnanschluss zur A15 in nächster Nähe eine gute Anbindung an die Stadtzentren der Umgebung.»



Visualisierung



Nach Fertigstellung:
Wohnen 91.5 % | Parking 8.5 %

MEILENSTEINE

Phase*	Bau- eingabe	Erhalt Bewilligung	Rechts- kraft	Bau- start	Ver- marktung
Baufeld	█	█	█	█	█

* Vergaben:
Architekturbüro: CH Architekten AG, Wallisellen
Bausauführung: Werubau AG, Zürich
Vermarktung: Tend AG, Zürich

FACTS & FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2017
Grundstücksfläche	3'865 m ²
Projekt	
Realisierung (geplant)	4. Q 2020 bis 3. Q 2022
Projektvolumen (inkl. Grundstück)	ca. CHF 17.06 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 10.18 Mio.
Typ des Vorhabens	Ersatzneubau
Nutzfläche	2'524 m ²
Nutzung	36 Wohneinheiten
Wohnungsmix	2.5, 3.5 Zimmer
Nachhaltigkeit	Eigenstromproduktion: Photovoltaikanlage mit Zusammen- schluss zum Eigenverbrauch E-Mobilität: Ladeinfrastruktur
Landingpage	www.fehramo.ch
Distanzen	
Bahnhof	5 Gehminuten
Bushaltestelle	5 Gehminuten
Autobahnanschluss zur A15	6 Autominuten
Mobility Parkplatz	1 Gehminute
Zentrum Pfäffikon (ZH)	5 ÖV-Minuten
Zentrum Wetzikon	13 ÖV-Minuten
Offene Flur (Grünland)	2 Gehminuten

Lage

Der nach Nordosten ausgerichtete Ersatzneubau liegt peripher zum Ortszentrum in grüner und ländlicher Umgebung am Rande der Wohnzone, angrenzend zum Luppen-Bach und Landwirtschaftsfeldern. Ein Plus des Grundstückes ist die Kombination von Naturnähe mit einer verkehrstechnisch guten Anbindung. Der unmittelbar nebenan gelegene Bahnhof und der Autobahnanschluss zur A15 bieten eine gute überregionale Anbindung zu allen Stadtzentren der Umgebung.

Veränderung gegenüber 31.12.2019

- Behördliche Baufreigabe aufgrund spezieller Anforderungen im Wasserschutzgebiet wurde erteilt.
- Baubeginn erfolgte im Dezember 2020 (Rückbau im Oktober 2020).
- Erstbezug ist für Juli 2022 geplant.

Beschrieb

Die moderne viergeschossige Wohnüberbauung bietet eine unverbaubare Weitsicht mit 36 gut geschnittenen Wohnungen. Der Wohnungsmix setzt sich aus mehrheitlich 2.5 Zimmern und sechs Einheiten mit 3.5 Zimmern zusammen. Die grosszügigen und funktionalen Grundrisse verfügen dank der Terrassen über eine gute Tagesbelichtung und bieten einen modernen Ausbaustandard zu einem fairen Preis-Leistungs-Verhältnis. Die Materialisierung soll ein breites Zielpublikum ansprechen. Für die einen sind die Ruhe und der Blick ins Grüne ein Gewinn, für die anderen der nahegelegene Bahnhof. Es stehen 35 Parkplätze zur Verfügung, wovon sich 25 in der unterirdischen, direkt angeschlossenen Garage befinden.

ZÜRICH (ZH), OBERWIESENSTRASSE 63

«Der mit MINERGIE-Zertifizierung geplante, rollstuhlgängige Ersatzneubau liegt angrenzend an einen gross angelegten Nachbarschaftspark in einem sich für Wohnen und Arbeiten stark entwickelnden Zürcher Stadtquartier.»



Visualisierung



Visualisierung



Visualisierung



Nach Fertigstellung:
Wohnen 94.5 % | Parking 5.5 %

MEILENSTEINE

Phase*	Bau- eingabe	Erhalt Bewilligung	Rechts- kraft	Bau- start	Ver- marktung
Baufeld	[Progress bar]			3. Q. 2021 (geplant)	

* Vergaben:
Bauausführung: Residenza Real Estate AG, Zürich

FACTS & FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2020
Grundstücksfläche	508 m ²
Projekt	
Realisierung (geplant)	3. Q 2021 bis 4. Q 2022
Projektvolumen (inkl. Grundstück)	ca. CHF 9.62 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 6.50 Mio.
Typ des Vorhabens	Ersatzneubau
Nutzfläche	505 m ²
Nutzung	11 Wohneinheiten
Wohnungsmix	1.5, 2, 2.5, 3.5, 4.5 Zimmer
Nachhaltigkeit	Label: MINERGIE
Distanzen	
Bahnhof Oerlikon	11 ÖV-Minuten
Bushaltestelle	3 Gehminuten
Autobahnanschluss zur A1	7 Autominuten
Mobility Parkplatz	3 Gehminuten
Louis-Häfliger-Park	2 Gehminuten
Naherholungsgebiet Hürstwald	10 Gehminuten

Lage

Die nach Südwesten ausgerichtete Wohnliegenschaft befindet sich an einer ruhigen Quartiersstrasse. Sie ist in einer gemischt genutzten Zone am westlichen Rand des Zürcher Quartiers Oerlikon mit Nähe zur Landwirtschaftszone und zum Naherholungsgebiet Hürstwald situiert. Die Gebietsentwicklung 'Zentrum Zürich Nord' hat das Quartier in den letzten Jahren stark aufgewertet, zwischen bestehenden Wohnhäusern neue Wohnsiedlungen entstehen lassen und Arbeitsplätze geschaffen. Der angrenzende 5'000 m² umfassende Louis-Häfliger-Park ist ein Ort, in dem sich Menschen erholen und begeben können. Der Autobahnanschluss zur A1 gewährleistet überregionale Anbindung.

Veränderung gegenüber 31.12.2019

- Grundstück wurde im Dezember 2020 mit Baubewilligung erworben.
- Baustart erfolgt im dritten Quartal 2021.
- Erstbezug ist für das vierte Quartal 2022 vorgesehen.

Beschrieb

Der Ersatzneubau, mit dem eine MINERGIE-Zertifizierung angestrebt wird, umfasst elf Wohnungen auf vier Voll- und einem Dachgeschoss. Der Wohnungsmix bietet hauptsächlich Wohnungen mit 1.5 bis 2.5 Zimmern und kleinen Balkonen, im Dachgeschoss eine Wohnung mit 3.5 Zimmern und 40 m² geräumiger Terrasse sowie im Erdgeschoss eine 4.5-Zimmerwohnung mit 30 m² grossem Gartensitzplatz. Die Wohnungen werden eigene Waschtürme im Kellergeschoss erhalten. Der rollstuhlgängige Lift führt direkt in die Dachwohnung. Der Eingang zum Gebäude wird ebenfalls mit einer Rollstuhllampe versehen. In der direkt angeschlossenen Einstellhalle stehen für die Bewohner sechs Parkplätze zur Verfügung, während die blaue Zone der Stadt Zürich rundum Strassenparkplätze bietet.

ZÜRICH (ZH), SEEBAHNSTRASSE 141

«Der mit MINERGIE-Zertifizierung geplante Ersatzneubau befindet sich direkt beim Verkehrsknotenpunkt der A3 in einem der ältesten Zürcher Stadtquartiere und wird bei Bewahrung der Fassade eine Aufstockung des Dachgeschosses mit Dachterrasse sowie ergänzende Balkone zur Hofinnenseite hin erhalten.»



Nach Fertigstellung:
Wohnen 100 %

MEILENSTEINE

Phase	Bau- eingabe	Erhalt Bewilligung	Rechts- kraft	Bau- start	Ver- marktung
Baufeld	■	■			

FACTS & FIGURES

Eckdaten

Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2017
Grundstücksfläche	184 m ²

Projekt

Realisierung (geplant)	3. Q 2021 bis 1. Q 2023
Projektvolumen (inkl. Grundstück)	ca. CHF 5.78 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 2.32 Mio.
Typ des Vorhabens	Ersatzneubau
Nutzfläche	490 m ²
Nutzung	12 Wohneinheiten
Wohnungsmix	1, 1.5, 2.5 Zimmer
Nachhaltigkeit	Label: MINERGIE

Distanzen

Autobahnanschluss zur A3	3 Autominuten
Bahnhof Wiedikon	8 Gehminuten
Bus- / Tramhaltestelle	3 Gehminuten
Mobility Parkplatz	2 Gehminuten

Lage

Die nach Südwesten ausgerichtete Liegenschaft ist sehr zentral im alten Wohnquartier Wiedikon, angrenzend zum aufstrebenden und trendigen Kalkbreite- und Lochergut-Areal, gelegen. Durch die städtebauliche Neupositionierung mit modernen Wohnsiedlungen und der damit einhergehenden Belebung wurde das Quartier weiter aufgewertet. Obwohl sich die Liegenschaft in einem der ältesten Wohnquartiere der Stadt befindet, verfügt sie neben dem städtischen ÖV-Netz mit der Autobahn A3 in nächster Nähe über eine ausserordentlich gute überregionale Verkehrsanbindung.

Veränderung gegenüber 31.12.2019

- Baubewilligung wurde im zweiten Quartal 2020 erhalten.
- Ein hängiger Rekurs aus der Nachbarschaft verzögert den Baustart um voraussichtlich ein Jahr auf das dritte Quartal 2021.

Beschrieb

Geplant ist ein sechsgeschossiger Ersatzneubau mit Bewahrung der Strassenfassade. Zur Profilangleichung an die Nachbargebäude soll eine Aufstockung des Dachgeschosses miteinhergehen. Vorgesehen sind zwölf vollwertige Wohnstudios mit kompakten und gut individuell einzurichtenden Grundrissen, wovon die Mehrheit über 1.5 Zimmer und zwei Einheiten über 1 Zimmer verfügen. Im Ausbau des Dachgeschosses wird zudem eine 2.5-Zimmer Maisonettewohnung mit eigener Dachterrasse und Blick über die Stadt realisiert. Dem Lärm abgewandt entstehen auf der Innenhofseite für die oberen Wohngeschosse Balkone sowie für die Wohnstudios im Erdgeschoss Gartensitzplätze, die den Mietern einen attraktiven Aussensitzplatz inmitten der Stadt bieten. Im Erdgeschoss befindet sich ein grosser Fahrradabstellraum mit 18 Plätzen. Alle Obergeschosse sind zudem über einen Lift erschlossen.

UMBAU

MEYRIN (GE), RUE DE LA PRULAY 39 UND 45

«Der Wohnkomplex, der in einer Genfer Agglomerationsgemeinde mit Grenznähe zu Frankreich liegt und durch die Autobahn A1 sowie den Flughafen Genf direkte internationale Vernetzung bietet, wird in modularer Bauweise mit Holz-Beton-Verbundelementen um 24 kompakte Wohnungen auf zwei Geschosse aufgestockt und soll im Zuge der Sanierung MINERGIE zertifiziert werden.»



Visualisierung

Im Eigentum: Zwei mittlere Gebäudeteile



Während Aufstockung



Konzept 'OneLiving': modulares Bausystem mit Holz-Beton-Verbund



Visualisierung

Nach Fertigstellung:
Wohnen 91.7 % | Parking 8.3 %

MEILENSTEINE

Phase*	Bau- eingabe	Erhalt Bewilligung	Rechts- kraft	Bau- start	Ver- marktung
Umbau	(aufgestartet)				

* Vergaben:

Bausauführung: Batineg SA, Genf

Vermarktung: Les Régisseurs Associés SA, Genf

FACTS & FIGURES

Eckdaten

Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2019
Baujahr	1961
Grundstücksfläche	927 m ²

Projekt

Realisierung (geplant)	2. Q 2020 bis 4. Q 2021
Projektvolumen	ca. CHF 9.30 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 5.22 Mio.
Typ des Vorhabens	Umbau mit Aufstockung
Nutzfläche	5'538 m ²
Nutzung	72 (96 nach Aufstockung) Wohneinheiten
Wohnungsmix	2, 2.5, 3, 3.5, 4, 5 Zimmer
Nachhaltigkeit	Label: MINERGIE Wärme: Fernwärme & Abluft-Wärmepumpe Eigenstromproduktion: Photovoltaik Baumaterialien: CO ₂ -optimierte Lieferkette der Bauteile

Distanzen

Autobahnanschluss zur A1	4 Autominuten
Bahnhof Meyrin	15 ÖV- / Gehminuten
Bus- / Tramhaltestelle	5 Gehminuten
Mobility Parkplatz	5 Gehminuten
Flughafen Genf	5 Autominuten
Grenzübergang Frankreich	4 Autominuten

Lage

Der nach Nordwesten ausgerichtete Wohnblock befindet sich mit Blick auf das Juraplateau an einer ruhigen Quartierstrasse in urbaner Lage. Er ist zentral in der mit Genf zusammengewachsenen Gemeinde Meyrin – Standort des CERN – situiert, welche zugleich die Staatsgrenze zu Frankreich bildet. Die überregionale und internationale Vernetzung durch den Flughafen Genf und den Autobahnanschluss zur A1 in nächster Nähe ist ein grosses Plus.

Veränderung gegenüber 31.12.2019

- Baustart erfolgte im zweiten Quartal 2020.
- Erstbezug ist für das vierte Quartal 2021 vorgesehen.

Beschrieb

Die von Grünflächen umgebene sechsgeschossige Wohnliegenschaft umfasst 2- bis 5-Zimmerwohnungen in einem einfachen Ausbaustandard mit funktionalen Grundrissen. Die zwei Gebäudeteile werden mit Holz-Beton-Verbundelementen und Dachbegrünung um zwei Wohngeschosse aufgestockt, während mit der Fassadenisolierung und -sanierung eine MINERGIE-Zertifizierung angestrebt wird. Der Umbau folgt dem ressourcenschonenden Konzept 'One-Living', bei dem in modularer Bauweise Blockelemente vorfabriziert werden, auf kurze Transportwege (<50 km) geachtet wird und Holz mit mindestens 80 % Anteil aus der Schweiz verwendet wird. Der Wohnungsmix der neuen Mieteinheiten setzt sich pro Stockwerk aus zwei 2.5- und vier 3.5-Zimmerwohnungen mit überdachten Balkonen zusammen. Für die Bewohner stehen 40 Parkplätze in einer unterirdisch angebotenen Einstellhalle sowie 18 Aussenparkplätze zur Verfügung. Die Sanierung und Aufstockung finden in vollem Betrieb statt.

Die Eigentümer der links und rechts angebauten Gebäudeteile werden für ein einheitliches Erscheinungsbild ebenfalls eine Aufstockung vornehmen. Da die Liegenschaft per dato Vollvermietung aufweist, bei Aufstockungswohnungen dank des neuen Ausbaustandards und der erhöhten Lage eine hohe Nachfrage besteht und die Genossenschaftsiedlung in der Nachbarschaft eine lange Warteliste führt, wird davon ausgegangen, dass die 24 neuen Wohnungen rasch vom Markt absorbiert werden.

BIRSFELDEN (BL), «BIRSWELLE», HAUPTSTRASSE 28 UND 30

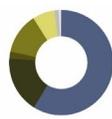
«Das Nahversorgungszentrum 'Bärencenter' wird als 'BirsWelle' neupositioniert. Die gemischt genutzte Liegenschaft mit direktem Autobahnanschluss zur A3 wird den Zugang zu der mit Basel verwachsenen Gemeinde neu prägen und in der Fassade die angrenzende Birs widerspiegeln, während durch Restrukturierungen vier Wohnungen und Gewerbeflächen mit modernem Ausbau entstehen.»



Visualisierung



Vor Umbau



Nach Fertigstellung:
Wohnen 58.8 % | Büro & Verwaltung 12.8 % | Gewerbe & Industrie 2.1 % | Handel & Verkauf 12.6 % | Parking 6.8 % | Lager & Archiv 1.5 % | Sonstiges 0.7 %

MEILENSTEINE

Phase*	Bau-eingabe	Erhalt Bewilligung	Rechts-kraft	Bau-start	Ver-marktung
Umbau	█	█	█	Apr. 2021 (geplant)	█

* Vergaben:

Bausauführung: CONSILIUM Architektur & Baumanagement GmbH, Basel
Vermarktung: Adimmo AG, Basel

FACTS & FIGURES

Eckdaten	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum
Erwerbsjahr	2017
Baujahr	1972
Grundstücksfläche	3'067 m ²
Projekt	
Realisierung (geplant)	1. Q. 2021 bis 4. Q. 2021
Projektvolumen	ca. CHF 7.27 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 6.48 Mio.
Typ des Vorhabens	Sanierung mit Neupositionierung
Nutzfläche	6'271 m ²
Nutzung	48 (52 nach Sanierung) Wohneinheiten 3'129 m ² (3'000 m ² nach Sanierung) Kommerz
Wohnungsmix	1, 2, 2.5, 3, 3.5, 4.5 Zimmer
Nachhaltigkeit	Gebäudeenergieausweis: Verbesserung der GEAk Effizienzklasse von D auf C Wärme: Fernwärme (Abwärme aus Wasserkraftwerk) E-Mobilität: Ladeinfrastruktur
Landingpage	www.birswelle.ch
Distanzen	
Autobahnanschluss zur A3	1 Autominute
Bahnhof Basel Bad	10 ÖV-Minuten
Bus- / Tramhaltestelle	0 Gehminuten
Mobility Parkplatz	5 Gehminuten
Grenzübergang Frankreich / Deutschland	10 Autominuten
Flussufer der Birs / Rhein	2 bzw. 6 Gehminuten

Lage

Die gemischt genutzte Liegenschaft befindet sich an der gut frequentierten Hauptachse nach Grossbasel. An prominenter Lage fungiert das etablierte Nahversorgungszentrum als Eingangstor. Mit dem Grenzübergang zu Frankreich sowie Deutschland in nächster Nähe und der direkten Anbindung zur A3 verfügt die Liegenschaft über eine überdurchschnittlich gute überregionale und internationale Vernetzung. Aufgrund der Neugestaltung des Zentrums Birsfelden (2022-2030) und der angestrebten Auszeichnung als 'Fair Trade Town' wird mit einer weiteren Aufwertung der Stadt gerechnet. Die Birs mit allen Erholungsmöglichkeiten liegt angrenzend und das Rheinufer unweit entfernt.

Veränderung gegenüber 31.12.2019

- Baubewilligung wurde im ersten Quartal 2021 erteilt.
- Baustart sollte im April 2021 erfolgen.

Beschrieb

Die Liegenschaft umfasst in den zwei achtgeschossigen Wohntürmen 48 Wohnungen sowie im verbindenden Unterbau diverse Kommerzflächen mit überwiegend langfristigen Mietverträgen, 64 Parkplätze in der angebundenen Einstellhalle sowie 19 Aussenparkplätze. Der Wohnungsmix bietet modernisierte 1- bis 4.5-Zimmerwohnungen mit Balkonen nach Südosten respektive Nordwesten und Ausblick auf die Birs. Im Rahmen der umfassenden Sanierung wird die Liegenschaft als 'BirsWelle' neupositioniert. Die Fassade wird in der Reflektion der Sonne das Blau der Birs aufnehmen. Im ersten Obergeschoss entstehen durch Restrukturierungen zwei zusätzliche 4.5-Zimmerwohnungen, zwei Studios und Gewerbeflächen in zeitgemäßem Ausbaustandard.

NACHHALTIGKEIT

Das Streben nach Nachhaltigkeit ist ein Megatrend und entwickelte sich auch in der Finanz- und Immobilienbranche zur Realität und einem integrierten Systemverständnis. Auch Akara hat im Geschäftsjahr 2020 dem Thema Nachhaltigkeit mehr Gewicht verlieht, um die Bedürfnisse der Stakeholder bestmöglich abzudecken. Mit Ingrid Deltener, die im August 2020 in den Verwaltungsrat gewählt wurde, erfuhr der strategische Fokus auf umweltschonende und soziale Themen eine weitere Akzentuierung auf normativer Ebene. Zudem wurde ein Nachhaltigkeitsausschuss, bestehend aus Geschäftsleitungsmitgliedern und Bereichsleitern, konstituiert. Für den operativen Bereich wurde ein hausinterner Sustainability Manager beauftragt.

Nachhaltigkeit bedeutet für Akara, einen langfristig wirtschaftlichen Erfolg sicherzustellen, den Kapitalstock an natürlichen Ressourcen zu schonen und das Gemeinwohl sowie Fairness zu fördern. Diese Prinzipien tragen dazu bei, die Erträge zu sichern, die Kosten über die Lebenszyklen zu optimieren und Risiken zu minimieren. Als Fundament des strategischen Managements wird Akara im Jahr 2021 weitere Grundlagen auf übergeordneter Ebene schaffen, um dem Thema noch mehr Geltung zu verschaffen. Im Fokus steht die Erarbeitung einer eigenen Nachhaltigkeitspolitik. Im Weiteren werden die Unterzeichnung der UN Principles for Responsible Investments (PRI) sowie auch die Formulierung von Versprechen hinsichtlich der UN Sustainable Development Goals (SDG) geprüft. Akara bereitet zudem die Teilnahme am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) und in der Folge eine stetige Verbesserung ihres GRESB-Scores über die nächsten Jahre hinweg vor. Im Fokus zusätzlicher strategischer Überlegungen stehen die Erweiterung der Nachhaltigkeitskriterien bei Investitionsentscheidungen, die Festlegung von umfassenden Vorgaben für das nachhaltige Bauen und Modernisieren sowie die Förderung von erneuerbaren Energien und einer umweltfreundlichen Mobilität, um vertiefte Nachhaltigkeitsbedürfnisse der Stakeholder zu erfüllen.

Aus Sicht des Risikomanagements sind insbesondere die transitorischen Risiken aus der nationalen und globalen Klimapolitik vorausschauend zu behandeln. Dabei handelt es sich beispielsweise um regulatorische Risiken, die zu einer Minderung oder totalen Abschreibung von Vermögenswerten im Zusammenhang mit der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft führen können. Bezogen auf den Immobilienmarkt ist in der schweizerischen Gesetzgebung das revidierte CO₂-Gesetz gegenwärtig, das einen CO₂-Grenzwert bei einem Heizungsersatz vorsieht. Akara etabliert hierzu ein Energie- und Umweltmonitoring. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse bilden unter anderem die Grundlage für die Festlegung der Objektstrategien und der Messung der CO₂-Emissionen hinsichtlich der angestrebten Dekarbonisierung der Liegenschaften. Im Weiteren wurde das Portfolio des Akara Diversity PK im Geschäftsjahr 2020 einem freiwilligen Klimaverträglichkeitstest im Rahmen des PACTA 2020 (Paris Agreement Capital Transition Assessment) unterzogen. Die Informationen aus dem Stresstest werden ebenfalls in die Portfolio- und Objektstrategien einfließen.

Bei den Entwicklungsprojekten sowie bei umfassenden Modernisierungsvorhaben der Bestandesbauten orientiert sich Akara prioritär an den im Markt anerkannten und etablierten Gebäudelabels des Bundesamtes für Energie, wobei in Abhängigkeit von der Objektstrategie und den potentiellen Mietern auch internationale Labels berücksichtigt werden. Für die Entwicklungsprojekte Leuen Waldegg in Uitikon (ZH) und Soodstrasse 90 bis 96 in Zürich werden Zertifizierungen nach dem 'Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz' angestrebt. Im Weiteren werden bei Entwicklungs- und Bauprojekten die Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit von Photovoltaikanlagen in Verbindung mit Zusammenschlüssen zu Eigenverbrauchsgemeinschaften (ZEV) geprüft. Mit Rücksicht auf die sich wandelnden Mobilitätsanforderungen werden Parkplätze mit Ladestationen ausgerüstet oder Vorinstallationen wahrgenommen, um die Parkplätze fortlaufend anhand der Nachfrage seitens der Mieterschaft nachzurüsten. Ebenfalls werden die Fahrradabstellplätze in den Innenräumen mit elektrischen Anschlüssen versehen, um der steigenden Anzahl von E-Bikes eine bequeme Lademöglichkeit zu bieten.

COVID-19-PANDEMIE

Im März 2020 hat die Fondsleitung auf Basis der Szenarien der KOF Konjunkturforschungsstelle (ETH Zürich) die möglichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Ertragslage und die Ausschüttungsrendite 2020 / 2021 des Akara Diversity PK fundiert untersucht²¹. Dabei wurden der unsicheren Rechtslage betreffend Anspruch auf Stundung, Mietzinsreduktion oder -erlass sowie der Portfoliozusammensetzung des Fonds (Mietstruktur und Sektor) Rechnung getragen. Für das Jahr 2020 resultierte im wahrscheinlichsten Szenario eine Reduktion des Nettoertrages um -4.10 % und eine Reduktion der Ausschüttungsrendite um -0.13 % Prozentpunkte.

Bereits nach Ende des ersten Lockdowns im ersten Halbjahr 2020 hat sich abgezeichnet, dass die Auswirkungen deutlich moderater ausfallen würden, als ursprünglich im 'Corona-Paper'²¹ erwartet wurde. Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 kann verbindlich festgehalten werden, dass die negativen Auswirkungen auf die Ertragslage 2020 des Akara Diversity PK im minimalen Bereich liegen (☒ Nettomiete [IST] 2020 von -0.21 % resp. ☒ Nettomiete [IST] 2020 bei Kommerz von -0.47 %). Dies ist einerseits auf die Managementleistung von Akara und die lösungsorientierte Verhandlungsstrategie mit Stundungen und langfristigen Arrangements bei betroffenen Mietparteien, als auch andererseits auf die Anlagestrategie des Fonds mit dem geringen Anteil an 'kritisch' eingestuftem Sektoren wie Retail und Gastro und die breit diversifizierte Mieterstruktur zurückzuführen. Die Ausschüttungsrendite konnte mit 3.31 % bei einer Ausschüttungsquote von 99.98 % auf dem Niveau des Geschäftsabschlusses 2019 gehalten werden.

AUSBLICK

Die Akara Funds AG plant für den Akara Diversity PK im ersten Halbjahr 2021 eine weitere Kapitalerhöhung. Die nächste Emission, die insgesamt siebte Kapitalerhöhung, wird mit **Zeichnungsfrist vom 15. März bis 30. April 2021** stattfinden und per 25. Juni 2021 liberiert werden. Das Emissionsvolumen dürfte sich im Bereich von rund CHF 110-150 Mio. bewegen.

Die neu zufließenden Eigenmittel werden verwendet, um anstehende Bauprojekte zu finanzieren und das Liegenschaftsportfolio zu erweitern. Ziel ist es ferner, den Investorenkreis noch breiter abzustützen, um die Liquidität der Titel zu erhöhen. Im Rahmen der Anlagestrategie sollen die geografische Diversifizierung ausgebaut und die sektorale Diversifizierung in der Zielspanne von Wohnen und Kommerz (50 %, ☒15 Prozentpunkte) gehalten werden.



²¹ Akara Funds AG: «Einschätzungen zur Auswirkung der Coronavirus-Situation auf die Ertragslage des Akara Diversity PK», in: Internetseite Akara, 27.03.20, URL: <https://akara.ch/news/>

GESCHÄFTSJAHR

Das Geschäftsjahr des Akara Diversity PK dauert jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember. Der vorliegende Geschäftsbericht umfasst das vierte Geschäftsjahr, das am 1. Januar 2020 startet und bis zum 31. Dezember 2020 dauert.



Genf (GE), Rue des Eaux-Vives 110 und 112 | Erwerbsjahr: 2019 | Verkehrswert: CHF 26.75 Mio. | Wohnen



Dübendorf (ZH), Stettbachstrasse 6 | Erwerbsjahr: 2017 | Verkehrswert: CHF 25.67 Mio. | Kommerz

GESCHÄFTSJAHR

SCHLÜSSELZAHLEN Geschäftsjahr 2020

6.19 %

ANLAGERENDITE

+1.33 %-Pkt.

PERFORMANCE

Basis zu 'KGAST'

3.31 %

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE

99.98 %

AUSSCHÜTTUNGSQUOTE

1'637 Mio. CHF

GESAMTFONDSVERMÖGEN
(GAV)

+ 29 %

GAV
Basis per 31.12.2019

1'150 Mio. CHF

NETTOFONDSVERMÖGEN
(NAV)

+ 17 %

NAV
Basis per 31.12.2019

4.10 %

Ø BRUTTORENDITE
[SOLL] Fertige Bauten

3.17

Ø NETTORENDITE
Fertige Bauten

+ 42 %

MIETZINSEINNAHMEN
Basis per 31.12.2019

+42 %

GESAMTERFOLG
Basis per 31.12.2019

VERMÖGENSRECHNUNG

+ 17 %

NETTOFONDSVERMÖGEN
(NAV) Basis per 31.12.2019

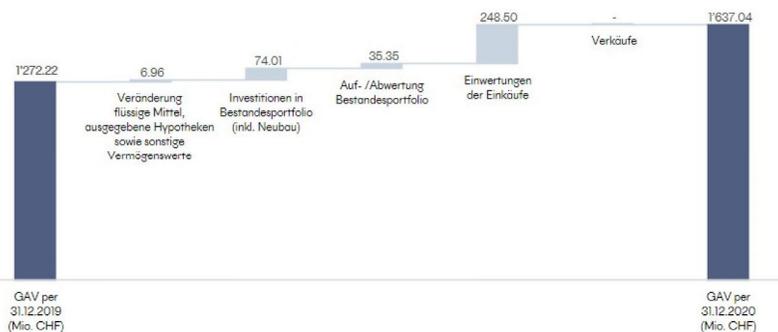
+ 24 %

ANLEGERKREIS
Basis per 31.12.2019

Das Gesamtfondsvermögen beträgt CHF 1'637.04 Mio., der kumulierte Verkehrswert der Grundstücke CHF 1'609.84 Mio. und das Nettofondsvermögen CHF 1'150.22 Mio. Die offenen Forderungen belaufen sich auf CHF 4.29 Mio.

Im Vergleich zum Jahresabschluss 2019 nahm im Geschäftsjahr 2020 das Gesamtfondsvermögen respektive das Nettofondsvermögen um rund 29 % respektive um rund 17 % zu. Das Wachstum des Gesamtfondsvermögens setzt sich im Wesentlichen aus den Einwertungen der Zukäufe 2020 von rund CHF 248.50 Mio., den Investitionen in das Bestandesportfolio von rund CHF 74.01 Mio. sowie Neubewertungseffekten des Bestandesportfolios von rund CHF 35.35 Mio. zusammen.

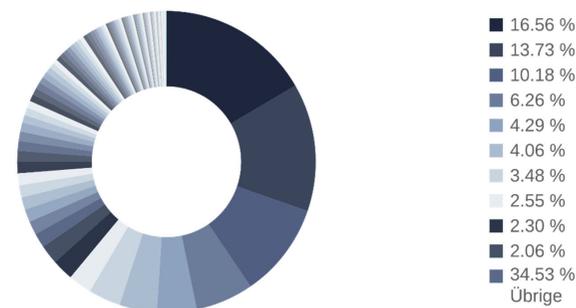
Aufgrund der Kapitalerhöhung im Jahr 2020 flossen dem Fonds Mittel in der Höhe von rund CHF 134.46 Mio. zu.



ANLEGERSTRUKTUR

Die 1'027'155 Anteile verteilen sich auf insgesamt 123 Anleger, wobei die drei grössten Anleger rund 41 %, die fünf grössten Anleger rund 51 % und die zehn grössten Anleger rund 66 % der Anteile halten. Der grösste Anleger hält rund 17 % der Anteile.

Im Geschäftsjahr 2020 konnten 24 neue Anleger bedient werden, wodurch der Fonds breiter abgestützt werden konnte. Die Zunahme der Zahl an Anleger entspricht im Vergleich zum Jahresabschluss 2019 rund 24 %.



ERFOLGSRECHNUNG

18 %

ERTRAG
i.V. 31.12.2019

2.68 %

AUFWERTUNG

Der Ertrag beläuft sich auf CHF 54.16 Mio., was einer Steigerung um rund 18 % im Vergleich zum vorherigen Geschäftsjahr entspricht. Er besteht im Wesentlichen aus den Mietzinseinnahmen von CHF 48.76 Mio., aus den bei der sechsten Kapitalerhöhung bezahlten Nebenkostenpauschale von CHF 0.67 Mio. und dem Einkauf in den laufenden Ertrag bei der Kapitalerhöhung von CHF 3.09 Mio. Vermindert um den Aufwand resultiert ein Nettoertrag von CHF 38.07 Mio. Der Gesamterfolg beträgt mit einer Steigerung von rund 42 % gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr CHF 67.05 Mio.

Durch Neubewertungen und teilweise Einkauf unter dem Marktwert resultiert eine Aufwertung von CHF 39.37 Mio., wovon CHF 35.35 Mio. aus dem bestehenden Portfolio ohne Zukäufe 2020 stammen. Nach Bildung von Rückstellungen für latente Steuern verbleibt im Betrachtungszeitraum eine Aufwertung von CHF 28.98 Mio. oder 2.68 %.

RENDITE UND PERFORMANCE

+ 3.53 %-Pkt.

EBIT-MARGE
Basis zu 'KGAST'

- 0.05 %-Pkt.

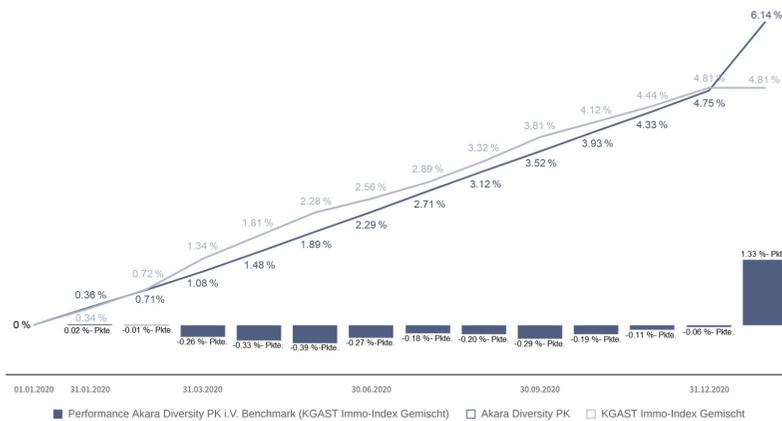
TER_{REF} GAV
Basis zu 'KGAST'

Die Anlagerendite beläuft sich im Betrachtungszeitraum auf 6.19 %. Der Anteil aus nicht realisiertem Kapitalgewinn beträgt 2.68 %, der Einkauf aus nicht realisiertem Kapitalerfolg bei der Ausgabe von Anteilen 0.07 % und derjenige aus Nettoertrag 3.44 %.

Bei einer Ausschüttungsquote von 99.98 % beträgt die Ausschüttungsrendite im Betrachtungszeitraum 3.31 % respektive CHF 37.06 pro Anteil und zieht mit der Rendite aus dem Vorjahr gleich.

Gemäss den Angaben auf der Website der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) weist der 'KGAST Immo-Index Gemischt' mit Stand vom 31. Dezember 2020 für die Periode 2020 eine Performance von 4.81 % aus. Der Akara Diversity PK weist demgegenüber im gleichen Betrachtungszeitraum mit 6.14 % eine Überperformance von 1.33 Prozentpunkten aus.

Inklusive der Überperformance aus den vorangehenden Geschäftsjahren weist der Akara Diversity PK seit Gründung eine Überperformance von 4.15 Prozentpunkten gegenüber dem 'KGAST Immo-Index Gemischt' auf.



Die prognostizierte²² durchschnittliche Brutto- [SOLL] respektive Nettorendite der kommenden zehn Jahre (2021-2030), auf der Grundlage der für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten Bewertungen, beläuft sich über das gesamte Portfolio hinweg auf 4.15 % respektive auf 3.32 %. Bei den Liegenschaften, welche per Ende 2019 bereits im Portfolio waren, beträgt die prognostizierte²² durchschnittliche Bruttorendite [SOLL] (Like for Like) 4.30 % und die prognostizierte²² durchschnittliche Nettorendite (Like for Like) 3.42 %, während sich jene der Zukäufe aus dem Jahr 2020 auf 3.47 % und 2.89 % belaufen.

Im Vergleich zur durchschnittlichen Brutto- [SOLL] respektive Nettorendite der fertigen Bauten liegt die prognostizierte²² Rendite um 0.05 Prozentpunkte (Brutto) und um 0.15 Prozentpunkte (Netto) höher. Die durchschnittliche Brutto- [SOLL] respektive Nettorendite der fertigen Bauten aller Liegenschaften im Vermögen des Akara Diversity PK beträgt 4.10 % respektive 3.17 % und hat sich im Vergleich zum Jahresabschluss 2019 um 0.34 Prozentpunkte (Brutto) respektive um lediglich 0.16 Prozentpunkte (Netto) reduziert. Demgegenüber hat sich die durchschnittliche Bruttorendite [SOLL] der fertigen Bauten (Like for Like) um 0.18 Prozentpunkte reduziert, während die Nettorendite mit -0.07 Prozentpunkten auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden kann. Die durchschnittliche Brutto- [SOLL] respektive Nettorendite der fertigen Bauten aller Zukäufe im Jahr 2020 beträgt 3.43 % respektive 2.78 %.

Die tieferen Renditesätze bei den Zukäufen 2020 sind vorwiegend auf die im Vergleich zum bestehenden Portfolio 2019 dominierend eingekaufte Nutzungsart Wohnen sowie auf risikoärmere Liegenschaften mit über dem Durchschnitt liegenden Lageratings zurückzuführen.

	Gesamtportfolio 2020	Bestandesportfolio 2020 (Like for Like)	Bestandesportfolio 2019	Zukäufe 2020
	%	%	%	%
BRUTTORENDITE DER FERTIGEN BAUTEN [SOLL]				
Minimum	1.38*	1.38*	2.09	1.97
Maximum	13.73	13.73	13.18	4.85
Durchschnitt	4.10	4.26	4.44	3.43
PROGNOSTIZIERTE²² BRUTTORENDITE [SOLL] 2021-2030 (2020-2029)				
Durchschnitt	4.15	4.30	4.44	3.47
NETTORENDITE DER FERTIGEN BAUTEN				
Minimum	0.77**	1.05***	0.71	0.77**
Maximum	9.21	9.21	8.75	4.59
Durchschnitt	3.17	3.26	3.33	2.78
PROGNOSTIZIERTE²² NETTORENDITE 2021-2030 (2020-2029)				
Durchschnitt	3.32	3.42	3.58	2.89

* Zürich (ZH), Arosastrasse 6+8: Günstige Zwischenvermietung im Hinblick auf Restrukturierung der Liegenschaft

** Morges (VD), Avenue du Moulin 7 und 9: Ausstehender Mietertrag vorsichtshalber als Inkassoverlust verbucht, obwohl der Mietzinsengang von der Voreigentümerschaft höchstwahrscheinlich

*** Genf (GE), Charles Giron 8: Höhere Leerstände im Zusammenhang mit Sanierung und Dachstockausbau

²² Nach dem Bilanzstichtag eingetretene Ereignisse, insbes. Auswirkungen COVID-19 («Coronavirus»), unberücksichtigt

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) des Akara Diversity PK beträgt 73.48 %. Im Vergleich zur Betriebsgewinnmarge der Anlagegruppen des 'KGAST Immo-Index Gemischt' von 69.95 % (Durchschnitt) mit Stand vom 31. Dezember 2020 liegt diese um 3.53 Prozentpunkte höher.

Es ist das Ziel der Akara Funds AG, die TER_{REF} NAV / GAV im Durchschnitt der Peer Group (Anlagegruppen 'KGAST Immo-Index Gemischt') zu halten und in der Zielspanne TER_{REF} NAV von 0.60-0.80 % respektive der Zielspanne TER_{REF} GAV von 0.40-0.60 % zu liegen. Die Peer Group weist mit Stand vom 31. Dezember 2020 eine durchschnittliche TER_{ISA} NAV von 0.71 % (Durchschnitt) und der Akara Diversity PK mit 0.74 % eine um 0.03 Prozentpunkte höhere TER_{REF} NAV aus, was sich mit der höheren Fremdfinanzierungsquote per Bilanzstichtag mit 25.91 % im Vergleich zum 'KGAST Immo-Index Gemischt' mit 10.71 % erklären lässt. Die durchschnittliche TER_{ISA} GAV der Peer Group liegt mit Stand vom 31. Dezember 2020 bei 0.59 % (Durchschnitt) und die TER_{REF} GAV des Akara Diversity PK mit 0.54 % um 0.05 Prozentpunkte tiefer.

DISKONTIERUNGS- / KAPITALISIERUNGSZINSSATZ

Der durchschnittliche real gewichtete Diskontierungs- respektive Kapitalisierungszinssatz aller Liegenschaften im Vermögen des Akara Diversity PK beträgt 2.88 % respektive 2.95 % und hat sich im Vergleich zum Jahresabschluss 2019 je um 0.19 Prozentpunkte reduziert.

Der durchschnittliche real gewichtete Diskontierungs- respektive Kapitalisierungszinssatz aller bereits zum Jahresabschluss 2019 im Portfolio befindlichen Liegenschaften hat sich je um 0.13 Prozentpunkte (Like for Like) reduziert. Diese Senkung ist neben der Managementleistung mehrheitlich auf die höhere Zahlungsbereitschaft am Markt zurückzuführen.

Der durchschnittliche real gewichtete Diskontierungs- respektive Kapitalisierungszinssatz aller Zukäufe im Jahr 2020 beträgt 2.57 % respektive 2.63 %. Diese tieferen Sätze gegenüber dem Bestandesportfolio 2019 sind einerseits auf risikoärmere Liegenschaften mit einem über dem Durchschnitt liegenden Lagerating und andererseits auf den prozentual hohen Anteil der Nutzungsart Wohnen im zugekauften Portfolio zurückzuführen.

	Gesamtportfolio 2020	Bestandesportfolio 2020 (Like for Like)	Bestandesportfolio 2019	Zukäufe 2020
	%	%	%	%
DISKONTIERUNGSSATZ				
Minimum	1.98	2.20	2.25	1.98
Maximum	5.72	5.72	5.77	3.80
Durchschnitt	2.88	2.94	3.07	2.57
KAPITALISIERUNGSZINSSATZ				
Minimum	2.07	2.30	2.35	2.07
Maximum	5.72	5.72	5.77	3.80
Durchschnitt	2.95	3.01	3.14	2.63

ABSCHLUSSZAHLEN



Winterthur (ZH) Sonnenblickstrasse 10, 12 und 19 bis 25 | Erwerbsjahr: 2018 | Verkehrswert: CHF 25.80 Mio. | Wohnen



Rheinfelden (AG), Theodorshofweg 16 bis 20 | Erwerbsjahr: 2019 | Verkehrswert: CHF 25.65 Mio. | Kommerz

VERMÖGENSRECHNUNG

AKTIVEN	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	3'265'565.53	3'471'507.65
Grundstücke		
Wohnbauten	772'841'000.00	573'468'000.00
- davon im Baurecht	0.00	0.00
- davon im Stockwerkeigentum	29'178'000.00	28'739'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	425'188'000.00	346'891'000.00
- davon im Baurecht	17'034'000.00	17'469'000.00
- davon im Stockwerkeigentum	26'861'000.00	26'407'000.00
Gemischte Bauten	200'734'000.00	168'704'000.00
- davon im Baurecht	0.00	0.00
- davon im Stockwerkeigentum	0.00	0.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	211'072'000.00	162'912'129.90
- davon im Baurecht abgegeben	9'352'000.00	2'021'000.00
Total Grundstücke	1'609'835'000.00	1'251'975'129.90
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	8'600'000.00	0.00
Sonstige Vermögenswerte [1]	15'339'468.70	16'771'553.28
Gesamtvermögen	1'637'040'034.23	1'272'218'190.83
PASSIVEN	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-357'399'550.00	-168'309'020.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten [2]	-30'208'085.00	-22'365'903.93
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-387'607'635.00	-190'674'923.93
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-59'717'000.00	-65'512'000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten [3]	-8'523'998.00	-10'330'998.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-68'240'998.00	-75'842'998.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'181'191'401.23	1'005'700'268.90
Geschätzte Liquidationssteuern [4]	-30'971'000.00	-20'777'000.00
Nettofondsvermögen	1'150'220'401.23	984'923'268.90

ENTWICKLUNG DER ANZAHL ANTEILE	01.01.2020	01.01.2019
	- 31.12.2020	- 31.12.2019
	CHF	CHF
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	903'210	628'320
Ausgaben	123'945	274'890
Zurückgenommene Anteile	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	1'027'155	903'210
Anzahl gekündigte Anteile	keine	keine
Nettoinventarwert je Anteil (am Ende der Rechnungsperiode)	1'119.81	1'090.47

VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS	01.01.2020	01.01.2019
	- 31.12.2020	- 31.12.2019
	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	984'923'268.90	679'804'604.64
Ausschüttung	-32'461'367.40	-27'457'584.00
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	130'703'720.85	285'401'793.60
Gesamterfolg	67'054'778.88	47'174'454.66
Pro Saldo Einlage / Entnahme Rückstellungskonti	0.00	0.00
Pro Saldo Einlage / Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	1'150'220'401.23	984'923'268.90

INFORMATIONEN ZUR BILANZ	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
Abschreibungskonti	0.00	0.00
Rückstellungskonti	0.00	0.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltenne Erträge	0.00	0.00

ERFOLGSRECHNUNG

	01.01.2020	01.01.2019
ERTRAG	- 31.12.2020	- 31.12.2019
	CHF	CHF
Negativzinsen	-376.05	-10'916.28
Erträge der Bank- und Postguthaben	47.03	0.05
Mietzinseinnahmen	48'757'828.59	34'244'857.05
Aktiviert Bauzinsen	972'886.01	125'478.40
Erträge aus sonstigen Anlagen	0.00	0.00
Sonstige Erträge [5]	1'347'461.04	1'912'717.50
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	3'086'230.50	9'586'199.70
Total Ertrag	54'164'077.12	45'858'336.42
	01.01.2020	01.01.2019
AUFWAND	- 31.12.2020	- 31.12.2019
	CHF	CHF
Erhaltene Negativzinsen	16'678.64	1'555.51
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-689'927.56	-247'656.00
Sonstige Passivzinsen [6]	-177'106.88	-161'687.04
Unterhalt und Reparaturen	-2'890'649.81	-3'480'780.89
Liegenschaftsverwaltung	0.00	0.00
Liegenschaftsaufwand	-3'144'287.10	-2'158'795.17
Steuern und Abgaben	-886'290.47	-1'156'722.38
Verwaltungsaufwand [7]	0.00	0.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-164'325.92	-209'330.77
Abschreibungen auf Grundstücken	0.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung [8]	-5'091'202.50	-3'564'796.35
- die Depotbank	-529'973.62	-412'639.82
- die Immobilienverwaltungen [7]	-2'069'769.10	-1'543'698.02
Sonstige Aufwendungen [9]	-464'735.58	-463'001.99
Ausrichtung laufender Ertrag bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Total Aufwand	-16'091'589.90	-13'397'552.92
Nettoertrag	38'072'487.22	32'460'783.50
Realisierte Kapitalgewinne / -verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	38'072'487.22	32'460'783.50
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste [10]	28'982'291.66	14'713'671.16
Gesamterfolg	67'054'778.88	47'174'454.66

VERWENDUNG DES ERFOLGS	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	38'072'487.22	32'460'783.50
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	6'839'558.28	6'840'142.18
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	44'912'045.50	39'300'925.68
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	38'066'364.30	32'461'367.40
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	6'845'681.20	6'839'558.28

ERLÄUTERUNGEN UND ANDERE ANGABEN



Wallisellen (ZH), Birkenweg 4 / Oberwiesenstrasse 4 | Erwerbsjahr: 2016 | Verkehrswert: CHF 24.67 Mio. | Kommerz



Genf (GE), Avenue Pictet-de-Rochemont 33 | Erwerbsjahr: 2018 | Verkehrswert: CHF 21.74 Mio. | Wohnen

ERLÄUTERUNGEN ZUM GEPRÜFTEN JAHRESBE- RICHT PER 31. DEZEMBER 2020

VERMÖGENSRECHNUNG

- [1] In den sonstigen Vermögenswerten sind Anzahlungen für Käufe nach dem Bilanzstichtag (TCHF 209, Vorjahr TCHF 4'254), übrige Forderungen (TCHF 2'435, Vorjahr TCHF 3'054), Forderungen gegenüber Mietern (TCHF 1'852, Vorjahr TCHF 1'017), Wertberichtigungen auf Forderungen (TCHF -697, Vorjahr TCHF -359), aktive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 545 Vorjahr TCHF 1'010) und aktivierte Nebenkosten (TCHF 10'995, Vorjahr TCHF 7'796) enthalten.
- [2] Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Mietverträgen (TCHF 622, Vorjahr TCHF 2'093), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TCHF 824, Vorjahr TCHF 605), Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 1'318, Vorjahr TCHF 1'824), passive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 16'270, Vorjahr TCHF 10'577), aufgelaufene Akontozahlungen für Nebenkostenabrechnungen (TCHF 10'599, Vorjahr TCHF 7'075) und übrige Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen (TCHF 575, Vorjahr TCHF 192).
- [3] Die langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 8'524, Vorjahr TCHF 10'331).
- [4] Die geschätzten Liquidationssteuern belaufen sich auf TCHF 30'971 (Vorjahr TCHF 20'777).

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

ERFOLGSRECHNUNG

- [5] In den sonstigen Erträgen ist die Nebenkostenpauschale zu Gunsten des Fondsvermögens enthalten, die bei der Kapitalerhöhung Ende Juni 2020 (TCHF 668, Vorjahr TCHF 1'475) erhoben wurde. Weiter sind unter dieser Position Darlehenszinsen (TCHF 138, Vorjahr TCHF 132), Einnahmen aus Weiterverrechnungen (TCHF 177, Vorjahr TCHF 100) und übrige Erträge (TCHF 364, Vorjahr TCHF 206) ausgewiesen.
- [6] Die sonstigen Passivzinsen beinhalten die Baurechtszinsen (TCHF 158, Vorjahr TCHF 158) sowie übrige Passivzinsen (TCHF 19, Vorjahr TCHF 4).
- [7] Die Verwaltungshonorare der kaufmännischen und technischen Verwaltungen werden unter der Position «reglementarische Vergütungen an die Immobilienverwaltungen» ausgewiesen.
- [8] Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung enthalten die Verwaltungskommission von 0.35 % des durchschnittlichen GAV (Vorjahr 0.35 %).
- [9] In den sonstigen Aufwendungen sind Due-Diligence-Kosten für nicht bzw. noch nicht erworbene Immobilien (TCHF 436, Vorjahr TCHF 435) und Rechtsberatungskosten (TCHF 29, Vorjahr TCHF 28) enthalten.
- [10] Der nicht realisierte Kapitalgewinn ergibt sich aus der Nettoaufwertung der Immobilien (TCHF 39'369, Vorjahr TCHF 18'246) abzüglich der Bildung der latenten Liquidationssteuern (TCHF 10'387, Vorjahr TCHF 3'532)

INVENTAR DER LIEGENSCHAFTEN per 31. Dezember 2020



Schlieren (ZH), Ifangstrasse 9 und 11 / Industriestrasse 19 |
Erwerbsjahr: 2016 | Bruttorendite [IST]: 10.86 %



Le Locle (NE), Rue Henry-Grandjean 1 |
Erwerbsjahr: 2018 | Bruttorendite [IST]: 10.67 %



Bern (BE), Laubeggstrasse 70 |
Erwerbsjahr: 2017 | Bruttorendite [IST]: 7.52 %



Urtenen-Schönbühl (BE), Grubenstrasse 11 |
Erwerbsjahr: 2017 | Bruttorendite [IST]: 7.44 %

ZUSAMMENFASSUNG

Objekt- kategorie	Gestehungs- kosten		Versicherungs- wert		Verkehrs- wert		Bruttoertrag (Mietsertrag IST)	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Wohnen	718'971'515.92	46.69	344'498'494.00	32.36	772'841'000.00	48.01	21'046'112.99	43.23
- davon Stock- werkeigentum	27'433'346.09		15'750'252.00		29'178'000.00		1'201'799.25	
Kommerziell	426'971'756.48	27.73	512'565'339.00	48.14	425'188'000.00	26.41	21'754'109.81	44.68
- davon Baurecht	18'063'894.87		40'041'080.00		17'034'000.00		1'849'946.00	
- davon Stock- werkeigentum	26'337'814.60		25'963'577.00		26'861'000.00		1'391'130.22	
Gemischte Nutzung	186'764'269.37	12.13	119'690'936.00	11.24	200'734'000.00	12.47	5'614'469.09	11.53
Bauland (inkl. Abbruch- objekte / ange- fangene Bauten)	207'197'327.94	13.45	87'889'826.00	8.26	211'072'000.00	13.11	273'990.70	0.56
- davon Baurecht	11'140'145.75		19'000'000.00		9'352'000.00		-	-
Total	1'539'904'869.71	100.00	1'064'644'595.00	100.00	1'609'835'000.00	100.00	48'688'682.59	100.00

Kanton	Ort	Strasse	Eigentumsform*	Erwerbsdatum	Baujahr	Gestehungskosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Grundstücksfäche	Mietfläche**	Mietobjekte**	Mietertrog [SOLL]**	Mietzinsausfälle**	Bruttoertrag*** (Mietertrog [IST])	1-1.5	2-2.5	3-3.5	4-4.5	5+	Parking	Büro / Ver-	Gewerbe /	Handel /	Lager /	Lage-	Objekt-					
															Zi.**	Zi.**	Zi.**	Zi.**	Zi.** Total**		waltung**	Industrie**	Verkauf**	Gastrg**			Archiv**	Total**	rating	rating	
															CHF	CHF	CHF	m ²	m ²		CHF	CHF	CHF	m ²							
WOHNBAUTEN																															
AG	Aarau	General Guisan-Strasse 31	AE	03.04.2019	1963	26'370'789	18'789'000	27'760'000	5'112	4'883	132	72	988'487	-74'153	914'333		14	30	14	4	62	56							4.02	3.87	
AG	Baden	Mellingenstrasse 142+144	AE	30.06.2020	1960	10'643'888	6'042'000	11'053'000	5'264	1'968	53	33	203'982	-9'971	194'111		14	14			28	22		213				213	3.98	3.60	
AG	Birmenstorf	Chlweg 2-6	AE	05.11.2019	1972	7'919'509	6'287'000	8'692'000	3'268	1'839	52	19	366'157	-123'233	242'924	4			4	10	2	20	29		110			110	3.72	3.73	
AG	Brugg	Hafnenweg 6	AE	02.08.2017	1966	12'830'902	7'523'000	13'351'000	2'458	2'169	57	27	490'564	-52'878	437'686				5	15	5	25	29						3.81	4.15	
AG	Lenzburg	Kirchgasse 4 / Oberer Scheunenweg 8	AE	15.12.2016	2017	2'728'941	1'522'000	3'074'000	115	501	8	5	115'074	-42'493	72'581		5				5	1		60				60	4.24	4.08	
AG	Neuenhof	Kappelstrasse 3+5	AE	15.11.2019	1961	7'177'373	3'591'000	7'055'000	1'564	1'028	30	17	262'146	-63	262'083				8	8	16	14							3.24	4.01	
AG	Speitlenbach	Willenstrasse 5-7	STWE	27.11.2017	2014	19'556'085	8'787'000	20'903'000	3'037	3'348	90	37	856'265	-13'291	843'075				16	16	32	51	298				298	3.44	4.24		
AG	Wettingen	Landstrasse 154+156	AE	02.04.2020	1953	6'448'951	2'709'000	6'425'000	1'071	896	29	17	157'347	-6132	151'215				16		16	13							3.76	3.78	
BE	Liebfeld	Könizstrasse 190+190a+192	AE	01.11.2017	1951	6'176'586	4'880'000	6'737'000	2'432	1'508	36	26	288'840	-4'149	284'691		7	3	11		21	13							4.01	2.82	
BE	Liebfeld	Könizstrasse 213+213a	AE	01.11.2017	1937	1'888'668	1'563'000	1'910'000	716	364	9	7	78'653	3	78'656				7		7	2							4.01	2.69	
BE	Niederwangen	Briggbühlstrasse 70-76	STWE	01.11.2017	1991	7'877'261	6'963'252	8'275'000	3'441	1'922	49	29	377'995	-19'270	358'725				7	6	7	20	29						4.18	3.45	
BE	Spiez	Simmentalstrasse 17	AE	28.12.2016	1955	3'835'469	3'600'000	4'153'000	1'483	1'124	26	15	189'773	-4'215	185'558				9	7	16	10							3.38	3.17	
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 26	AE	30.01.2017	2021	7'842'300	6'000'000	7'068'000	2'000	1'185	48	17	-	-	-		1	9	8		18	30							3.49	4.16	
BS	Basel	Dornacherstrasse 117+119	AE	27.11.2019	1973	14'394'557	6'375'000	14'485'000	721	1'756	53	38	404'197	-3'482	400'715	11	13	11		35	13	173					173	4.11	3.56		
BS	Basel	Güterstrasse 79	AE	06.10.2020	1976	10'699'676	3'949'000	11'385'000	415	1'138	26	20	92'779	-22'256	70'523	12	10	1		23								73	4.11	3.61	
BS	Basel	In den Zieghöfen 149	AE	30.12.2019	1943	4'336'737	2'066'000	4'594'000	582	615	11	6	148'169	-5'011	97'158				3	3	2	10	1						4.47	3.91	
BS	Basel	Riehenring 147	AE	01.09.2017	1966	8'329'552	4'778'000	10'938'000	374	1'191	27	11	390'576	-46'748	343'828		15	5	1		22									4.12	4.58
BS	Riehen	Lörracherstrasse 68 / Friedhofweg 1-3	AE	02.09.2019	1961	19'883'029	7'570'000	17'043'000	996	2'603	65	35	608'430	-101'358	507'072	3	8	20	2	2	35	18		221				221	3.61	3.60	
GE	Bernex	Chemin Sous-le-Ter 20-26	AE	30.05.2018	1970	22'495'140	10'684'633	25'886'000	4'492	2'911	81	47	960'934	-28'468	932'466				8	21	12	41	34						3.86	4.00	
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochement 33	AE	30.05.2018	1945	19'678'470	7'389'715	21'742'000	422	1'800	35	32	604'580	9'990	614'570	1	14	14	1		30	1		67	97			164	4.46	3.97	
GE	Genf	Boulevard de la Cluse 20	AE	30.05.2018	1919	13'679'351	4'740'298	13'604'000	284	1'160	24	20	409'677	-57'881	351'796	1	11	7		1	20			50	162			212	4.16	3.97	
GE	Genf	Rue Charles-Giron 8	AE	11.04.2017	1915	9'942'467	4'288'042	10'795'000	438	1'229	16	10	316'927	-105'638	211'289						7	7	14		168			168	4.54	3.32	
GE	Genf	Rue de Carouge 89	AE	30.05.2018	1919	14'302'519	5'869'136	16'043'000	282	1'326	28	2	425'139	-2'778	422'361	3	7	11	5		26							131	4.25	4.00	
GE	Genf	Rue des Eaux-Vives 110+112	AE	04.04.2019	1981	24'602'680	7'387'264	26'747'000	303	2'017	29	26	838'777	-55'444	783'333				7	13	5	25					161	4.48	3.47		
GE	Genf	Rue du Clos 3 / Rue de l'Indienne 3	AE	30.05.2018	1960	15'146'396	4'667'701	16'936'000	686	1'301	44	42	511'243	-4'694	506'549	5	16	2	10		33	10							4.72	4.25	
GE	Genf	Rue du Prieuré 37	AE	30.05.2018	1919	14'302'206	6'018'420	16'586'000	396	1'354	32	31	466'431	5'646	472'077	1	12	10	4		27	5							4.37	3.30	
GE	Genf	Rue Schaub 9	AE	03.12.2020	1900	10'586'611	5'214'737	10'250'000	229	1'004	19	18	20'979	-	20'979				4	8	3	15			91			91	4.69	3.16	
GE	Meyrin	Rue de la Prulay 39+45	AE	26.03.2019	1961	32'472'217	15'269'044	41'293'000	927	5'538	154	79	1'177'249	-38'268	1'138'981	2	18	52	12	12	96	58								3.97	3.35
GR	Chur	Kasernenstrasse 129+131	AE	18.12.2020	1959	6'423'116	3'333'409	6'764'000	1'644	1'595	29	17	-	-	-				5	8	4	17	12						4.18	3.63	
LU	Dagmersellen	Lindengarten 7	AE	01.12.2019	2017	8'162'422	4'319'000	8'162'000	464	1'342	38	17	304'474	-42'456	262'018				3	8	3	1	15	23					3.29	4.54	
LU	Luzern	Grünauring 19	AE	13.09.2019	1974	5'229'921	2'913'000	5'348'000	576	855	24	14	250'816	-15'885	234'931				1	6	2	9	15						4.12	3.84	
LU	Luzern	Rosenbergweg 4+6	AE	14.05.2019	1986	7'596'587	4'992'000	7'714'000	3'222	1'341	32	19	277'347	-5'432	271'915				3	6	6	15	17						4.30	3.48	
LU	Luzern	Segenmattstrasse 20+20a	AE	05.08.2019	1943	7'636'709	3'875'000	8'566'000	817	1'092	37	20	296'664	-14'737	281'927				8	10		18	19						4.30	3.60	
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue des Crêttes 116+118	AE	30.05.2018	1967	7'013'482	8'810'000	7'222'000	3'558	2'833	103	75	473'389	-65'345	408'044	3	11	26	5	1	46	57							3.70	2.91	
SG	St. Gallen	Oberstrasse 79+81	AE	06.04.2017	1920	3'655'417	1'797'800	3'680'000	635	666	10	10	152'198	35'826	188'024				1	9		10								4.09	4.00
SO	Grenchen	Haldenstrasse 50-54	AE	06.10.2017	2015	8'416'366	6'495'150	8'777'000	1'816	1'558	39	20	328'780	-54'949	273'831				6	6	3	15	20						3.33	4.15	
SO	Solothurn	Erlenweg 30+30a+32	AE	01.11.2017	1951	3'052'980	2'860'620	3'231'000	1'904	786	24	18	141'716	-2'282	139'434				12		12	11								3.85	3.02
SO	Wangen b. Olten	Bahnhofplatz 3a-d	AE	16.05.2017	2019	1'373'019	1'333'800	18'797'000	5'231	3'248	107	43	777'080	-134'484	642'596		11	29			40	61								3.05	4.30
VD	Bex	Route d'Aigle 15a+b	AE	16.08.2018	2018	9'451'147	6'326'250	10'768'000	3'292	1'489	81	34	425'909	-30'843	395'066	10			20		30	50								3.49	4.52
VD	Lausanne	Avenue du Mont Blanc 9+10	AE	30.06.2020	1900	11'215'145	5'046'480	11'044'000	7'541	1'326	21	21	170'078	-18'010	153'068				20		20			106				106	4.36	3.08	

Kanton	Ort	Strasse	Eigentumsform*	Erwerbsdatum	Baujahr	Gestehungskosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Grundstücksfäche	Mietfläche**	Mietobjekte**	Mieter	Mietertrog [SOLL]**	Mietzinsausfälle**	Bruttoertrag*** (Mietertrog [IST])	1-15	2-2.5	3-3.5	4-4.5	5+	Total**	Büro / Ver-		Gewerbe /		Handel /		Lager /		Loge-	Objekt-					
																						Parking**	waltung**	Industrie**	Verkauf**	Gastro**	Archiv**	Total**	rating							
						CHF	CHF	CHF	m ²	m ²			CHF	CHF	CHF	Zi.**	Zi.**	Zi.**	Zi.**	Zi.**		m ²														
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN																																				
AG	Rheinfelden	Theodorshofweg 16-20	AE	25.06.2019	1979	23'338'555	18'987'000	25'648'000	13'235	4'580	1	1	1'400'900	-	1'400'900																					
BE	Bern	Laubeggstrasse 70	AE	30.01.2017	1965	7'992'674	23'550'000	7'223'000	3'335	4'663	124	31	552'466	-9'016	543'450																					
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 11	AE	30.01.2017	1994	40'763'304	77'450'000	37'570'000	15'201	19'265	327	17	27'959'42	-24	27'959'418	1																				
BS	Basel	Freie Strasse 52 / Weisse Gasse 11	AE	31.08.2020	1973	23'768'882	12'234'000	23'763'000	435	2'317	25	9	310'13	-30'328	280'685																					
BS	Basel	Gerbergasse 44 / Gerbergässchen 7	AE	04.12.2020	1959	14'420'572	7'376'000	14'251'000	305	1'541	26	1	36'095	-	36'095																					
BS	Basel	Pater Merian-Strasse 47	AE	15.10.2019	1948	8'246'030	5'480'000	8'504'000	631	631	1	1	308'500	-107	308'393																					
BS	Basel	Sattelgasse 2	AE	28.09.2018	1936	4'995'646	2'515'000	5'960'000	155	648	8	6	237'000	-8'279	228'721			3																		
BS	Riehen	Schopfgrässchen 8	AE	13.06.2018	1968	8'311'999	4'927'000	9'192'000	1'984	1'249	21	12	430'288	-9'919	420'369																					
ZH	Dietikon	Limmfelfeld-Strasse 20	AE	15.12.2019	1984	10'148'034	12'656'000	10'866'000	3'941	4'511	54	1	645'361	-85'000	560'361																					
ZH	Dübendorf	Sternlochstrasse 6	AE	01.11.2017	1973	26'074'989	29'725'026	25'668'000	4'588	7'294	151	28	1'259'113	-132'157	1'126'955																					
ZH	Egg	Gewerbstrasse 16-20	STWE	26.01.2018	1976	15'557'879	22'469'000	15'537'000	5'714	9'294	6	1	986'669	-	986'669																					
ZH	Nänikon	Stationsstrasse 57	AE	01.11.2019	1992	5'476'310	6'867'990	5'255'000	1'658	1'227	75	27	340'708	-18'305	322'403																					
ZH	Opfikon	Thurgauerstrasse 111	AE	26.08.2019	1969	20'615'492	33'695'000	21'070'000	3'971	7'999	244	74	1'664'297	-384'556	1'279'741																					
ZH	Schlieren	Hangstrasse 9a-11 / Industriestrasse 19	AE / BR	07.11.2016	1989	18'063'995	40'041'080	17'034'000	15'463	14'949	251	2	1'850'412	-466	1'849'946																					
ZH	Volketswil	Industriestrasse 22	AE	27.06.2018	1981	50'098'839	87'670'000	46'167'000	5'765	28'367	367	35	3'595'778	-529'354	3'066'424																					
ZH	Volketswil	Müllerstrasse 5	AE	27.06.2018	2016	8'680'995	-	11'112'000	5'617	2'002	1	1	445'399	-	445'399																					
ZH	Wädenswil	Rütihof 8-12	AE	01.04.2020	2020	34'716'515	31'570'000	35'643'000	9'997	15'138	142	5	1'296'161	-	1'296'161																					
ZH	Wallisellen	Birkenweg 4 / Oberwiesenstrasse 4	AE	01.11.2016	1963	24'540'977	20'410'051	24'668'000	3'232	6'150	126	13	1'139'822	2'532	1'142'354																					
ZH	Wetzikon	Kastellstrasse 10-12	AE	11.12.2019	1965	22'010'594	23'029'218	22'577'000	12'693	8'753	104	1	1'152'000	-	1'152'000																					
ZH	Winterthur	Auwiesenstrasse 1	AE	04.10.2017	1970	11'318'213	10'199'990	12'060'000	4'463	5'187	64	5	670'634	-24	670'610																					
ZH	Zürich	Bernerstrasse Nord 202	AE	11.07.2019	1977	9'669'536	9'092'510	9'724'000	2'571	2'995	46	8	478'846	-84'144	394'702																					
ZH	Zürich	Hardturnstrasse 120	STWE	18.10.2019	1990	10'779'936	3'494'577	11'324'000	1'045	1'326	15	1	400'000	4'461	404'461																					
ZH	Zürich	Herstrasse 9	AE	01.02.2018	1975	19'912'203	28'287'897	19'749'000	1'815	6'451	148	31	1'059'545	-77'053	982'492																					
ZH	Zürich	Strehlgasse 5	AE	02.09.2020	1900	4'479'788	840'000	4'733'000	53	150	1	1	59'500	-	59'500																					
Zwischentotal: 24						426'971'756	512'565'339	425'188'000	113'867	156'688	2'328	312	23'115'848	-1'361'738	21'754'110	1	3	1	2	0	7	1'554	58'557	53'807	5'689	1'750	36'245	156'048								
GEMISCHTE BAUTEN																																				
AG	Rheinfelden	Obertorplatz 1+3	AE	01.10.2019	1981	6'664'397	5'935'000	7'115'000	1'482	1'554	36	7	283'490	-7'516	275'974																					
BL	Birsfelden	Hauptstrasse 28+30	AE	03.08.2017	1972	3'479'811	25'817'000	35'550'000	3'067	6'271	163	58	1'519'072	-307'719	1'211'352	1	15	22	10	48	86	1'481	209	1'198												
BS	Basel	Inselstrasse 61+61a	AE	02.07.2020	1925	4'561'443	3'600'000	4'553'000	515	1'091	14		81'768	-10'561	71'207																					
GE	Carouge	Route des Acacias 36	AE	09.10.2018	1963	36'438'642	15'987'999	44'855'000	1'110	4'616	74	66	1'102'592	-53'190	1'049'402	5	34	24																		
GE	Genf	Rue des Savoises 19	AE	20.12.2019	1958	6'941'944	7'428'000	7'428'000	206	798	15	13	285'372	-10'115	275'257																					
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 28-32	AE	27.12.2017	1959	12'187'554	17'616'180	10'358'000	3'749	4'835	115	47	646'098	-98'980	547'118	28	11	14	3	3	59	46														
NE	Le Locle	Rue Henry-Grandjean 1	AE	30.05.2018	1968	2'597'884	2'382'000	2'382'000	549	2'746	57	33	326'981	-72'719	254'263	45	5	1	1	52																
TI	Bellinzona	Via alla Moderna 1+3	AE	11.05.2018	1950	7'835'493	7'990'883	7'734'000	1'328	2'442	42	21	357'576	-91'972	265'604	3	8	6	2	9	18															
ZH	Adliswil	Albisstrasse 27	AE	15.11.2019	1960	12'167'948	4'999'060	12'401'000	1'969	1'657	57	20	361'612	-5'415	356'197	5	7	4	1	17	34															
ZH	Winterthur	Obergasse 2a	AE	01.11.2018	1968	7'461'929	3'880'000	8'445'000	339	1'042	42		295'756	-892	294'864	32	1																			
ZH	Zürich	Albisriederstrasse 166	AE	13.12.2017	1945	5'339'643	2'820'000	6'457'000	799	786	19	13	183'319	-2'076	181'244	3	1	1	3	8	7	26														
ZH	Zürich	Albisstrasse 9	AE	07.02.2020	1927	10'225'070	3'306'284	10'611'000	308	1'085	21	15	256'907	-24'214	232'693	5																				
ZH	Zürich	Kanzleistrasse 107	AE	14.07.2017	1899	10'543'419	5'250'000	13'333'000	368	918	18	11	97'482	-8'420	89'062																					
ZH	Zürich	Rieterstrasse 49+51	AE	19.12.2019	1978	20'513'140	6'040'000																													

KÄUFE UND VERKÄUFE VON GRUNDSTÜCKEN

KÄUFE

Kanton	Ort	Adresse	Nutzung	Eigentums- übertragung	Verkehrswert
CHF					
ZH	Zürich	Albisstrasse 9	Gemischt	07.02.2020	10'611'000.00
ZH	Wädenswil	«Zürich Parkside», Rüthhof 8-12	Kommerz	01.04.2020	35'643'000.00
AG	Wettingen	Landstrasse 154+156	Wohnen	02.04.2020	6'425'000.00
ZH	Wetzikon	Baumgartenstrasse 22+24	Wohnen	29.04.2020	9'452'000.00
AG	Baden	Mellingerstrasse 142+144	Wohnen	30.06.2020	11'053'000.00
VD	Lausanne	Avenue du Mont-Blanc 9+10	Wohnen	30.06.2020	11'044'000.00
BS	Basel	Inselstrasse 61+61a	Gemischt	02.07.2020	4'553'000.00
ZH	Oberengstringen	Eggstrasse 38+40	Wohnen	30.07.2020	7'024'000.00
ZH	Wallisellen	Friedenstrasse 6a+6b	Wohnen	30.07.2020	7'394'000.00
ZH	Zürich	Geissbergweg 21+25+27	Wohnen	30.07.2020	25'597'000.00
BS	Basel	Freie Strasse 52	Kommerz	31.08.2020	23'753'000.00
ZH	Zürich	Strehlgasse 5	Kommerz	02.09.2020	4'733'000.00
VD	Morges	Avenue du Moulin 7+9	Wohnen	04.09.2020	24'388'000.00
BS	Basel	Güterstrasse 79	Wohnen	06.10.2020	11'385'000.00
ZH	Zürich	Rankstrasse 17	Wohnen	13.10.2020	6'552'000.00
ZH	Zürich	Sternenstrasse 21	Gemischt	20.10.2020	8'213'000.00
GE	Genf	Rue Schaub 9	Wohnen	03.12.2020	10'250'000.00
BS	Basel	Gerbergasse 44 / Gerbergässlein 9	Kommerz	04.12.2020	14'251'000.00
ZH	Zürich	Albisriederstrasse 40	Wohnen	17.12.2020	6'087'000.00
GR	Chur	Kasernenstrasse 129+131	Wohnen	18.12.2020	6'764'000.00
ZH	Zürich	Oberwiesenstrasse 63	Wohnen	22.12.2020	3'325'000.00
Total: 21 Objekte					248'497'000.00

VERKÄUFE

Kanton	Ort	Adresse	Nutzung	Eigentums- übertragung	Verkehrswert
CHF					
Keine					0.00
Total					0.00

MIETZINSEINNAHMEN PRO MIETER Grösser als 5 %

Keine ---

VERTRAGLICHE ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN
NACH DEM BILANZSTICHTAG per 31.12.2020

ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN

Art der Verpflichtung	Nutzung	Eigentumsübertragung / Tagebucheintrag	Antritt Nutzen und Gefahr	Voraussichtliches Investitionsvolumen
CHF				
ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN FÜR GRUNDSTÜCKKÄUFE				
Binningen (BL), Hauptstrasse 116	Wohnen	09.02.2021	01.02.2021	6'000'000.00
Mörken-Wildegg (AG), Bruggerstrasse 9a-9g	Wohnen	n/a	01.12.2020	20'780'000.00
Total Grundstückkäufe				26'780'000.00
ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN FÜR BAUAUFTRÄGE UND INVESTITIONEN IN LIEGENSCHAFTEN				
Gesamtbetrag				104'481'760.60
ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN AUS MIETVERTRÄGEN				
Gesamtbetrag				450'000.00
Total Zahlungsverpflichtungen				131'711'760.60

GEWÄHRTE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH
SICHERGESTELLTE DARLEHEN

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz %	Betrag CHF
ZURÜCKGEFÜHRTE HYPOTHEKEN				
Keine				---
Total zurückgeführte Hypotheken				0.00
GEWÄHRTE HYPOTHEKEN				
Finanzierung Kauf	Grundpfand	14.12.2020-31.12.2023	0.72	5'300'000.00
Finanzierung Kauf	Grundpfand	14.12.2020-31.12.2023	2.50	3'300'000.00
Total gewährte Hypotheken				8'600'000.00

ANTEILE AN ANDEREN IMMOBILIENFONDS / IMMOBILIENINVESTMENTGESELLSCHAFTEN / -ZERTIFIKATE

Keine ---

BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

Die Abschlüsse der Beteiligungen sind vollkonsolidiert.

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

* indirekt gehalten über die Holdinggesellschaft Patrimonial Suisse SA

VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag
			%	CHF
ZURÜCKGEFÜHRTE HYPOTHEKEN				
Finanzierung Käufe	Grundpfand	23.12.2019-20.03.2020	0.10	695'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	27.01.2020-20.03.2020	0.10	2'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	22.01.2020-22.05.2020	0.01-0.24	12'200'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	02.12.2019-26.06.2020	0.01-0.20	7'800'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	02.12.2019-26.06.2020	0.01-0.20	5'800'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	11.12.2019-26.06.2020	0.01-0.20	21'724'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	18.12.2019-26.06.2020	0.10	14'720'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	20.12.2019-26.06.2020	0.01	45'508'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	20.12.2019-26.06.2020	0.10	34'402'020.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	27.12.2019-26.06.2020	0.01	6'960'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	01.04.2020-26.06.2020	0.20	31'775'300.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	30.04.2020-26.06.2020	0.10	37'707'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	05.05.2020-26.06.2020	0.10	8'590'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	22.05.2020-26.06.2020	0.10	10'000'000.00
Total zurückgeführte Hypotheken				239'881'320.00

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag
			%	CHF
KURZFRISTIGE HYPOTHEKEN (<1 JAHR)				
Finanzierung Käufe	Grundpfand	13.11.2020-13.01.2021	-0.04	7'017'300.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	19.11.2020-13.01.2021	-0.04	2'500'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	20.11.2020-13.01.2021	-0.04	8'210'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	23.11.2020-13.01.2021	-0.03	3'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	27.11.2020-13.01.2021	-0.04	5'215'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	02.12.2020-13.01.2021	-0.02	3'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	03.12.2020-13.01.2021	-0.02	8'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	04.12.2020-13.01.2021	-0.02	14'490'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	07.12.2020-13.01.2021	-0.02	8'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	14.12.2020-14.01.2021	-0.05	8'600'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	17.12.2020-18.01.2021	-0.03	5'410'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	18.12.2020-18.01.2021	-0.03	6'160'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	23.12.2019-29.01.2021	0.89	7'135'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	31.12.2020-31.01.2021	0.00	124'091'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	15.12.2020-15.03.2021	-0.05	10'700'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	22.12.2020-15.03.2021	-0.05	2'750'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	14.11.2019-31.03.2021	0.00	19'081'250.00
Übernahme bei Erwerb Beteiligung	Grundpfand	01.01.2019-30.09.2021	1.95	100'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.01.2018-02.10.2021	1.40	1'760'000.00
Übernahme bei Erwerb Beteiligung	Grundpfand	01.01.2019-01.11.2021	2.25	1'490'000.00
Übernahme bei Erwerb Beteiligung	Grundpfand	01.01.2019-01.11.2021	2.25	690'000.00
Total kurzfristige Hypotheken				357'399'550.00
LANGFRISTIGE HYPOTHEKEN (1-5 JAHRE)				
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	14.11.2019-31.01.2022	1.05	2'892'000.00
Übernahme bei Erwerb Beteiligung	Grundpfand	01.01.2019-30.09.2023	2.20	325'000.00
Total langfristige Hypotheken (1-5 Jahre)				3'217'000.00
LANGFRISTIGE HYPOTHEKEN (>5 JAHRE)				
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.10.2020-31.10.2026	1.20	5'500'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	02.12.2019-16.04.2027	0.93	1'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	1'700'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	8'400'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	1'250'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	5'800'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	15'550'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	2'400'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	4'750'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	3'530'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	970'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	5'650'000.00
Total langfristige Hypotheken (>5 Jahre)				56'500'000.00
Total Hypotheken				417'116'500.00

EFFEKTIVE VERGÜTUNGSSÄTZE

VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN
ZULASTEN DER ANLEGER

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

VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN
ZULASTEN DES AKARA DIVERSITY PK

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
	%	%	

VERGÜTUNGEN AN FONDSLEITUNG

Verwaltungskommission (Management Fee)	1.00	0.35	Gesamtfondsvermögen
Bau- und Renovationshonorar	3.00	3.00	Baukosten
An- / Verkaufentschädigung	2.00	1.00	Kauf- / Verkaufspreis

VERGÜTUNGEN AN DRITTE

Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05	0.04	Nettoinventarwert der Anteile
Ausschüttungskommission Depotbank	0.50	0.25	Bruttobetrag der Ausschüttung
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00	3.55	Bruttomietzinseinnahmen

EMISSIONEN UND ANTEILSBESTAND

Der Akara Diversity PK wurde am 25. Oktober 2016 lanciert. Nach sechs Kapitalerhöhungen belaufen sich die per Bilanzstichtag im Umlauf befindlichen Anteile auf 1'027'155, verteilt auf insgesamt 123 Anleger. Der Nettoinventarwert pro Anteil liegt am Bilanzstichtag bei CHF 1'119.81. Es wurden im Berichtszeitraum keine Anteile zurückgenommen und zum Bilanzstichtag liegen keine Kündigungen von Anteilen vor.

Die sechste Kapitalerhöhung fand im ersten Halbjahr 2020 statt, wodurch dem Akara Diversity PK CHF 134.46 Mio. an neuen Eigenmitteln zuflossen. Bei einem Bezugsverhältnis von 5:1 wurden 123'945 Anteile neu gezeichnet. Die Zeichnungsfrist lief vom 4. Mai 2020 bis zum 12. Juni 2020 mit Liberierung der Anteile am 26. Juni 2020.

GRUNDSÄTZE FÜR DIE BERECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTES

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

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Akara Diversity PK gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb 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 sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

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

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

Der Wert von kurzfristigen, festverzinslichen Effekten, 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 Konstanzhaltung 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, Ausgabebewährung, Laufzeit) abgestellt.

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

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 Grundstückes 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 auf den Abschluss des Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen schätzen.

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

SONSTIGE INFORMATIONEN



Wetzikon (ZH), Kastellstrasse 10 und 12 | Erwerbsjahr: 2019 | Verkehrswert: CHF 22.58 Mio. | Kommerz



Spreitenbach (AG), Willestrasse 5 und 7 | Erwerbsjahr: 2017 | Verkehrswert: CHF 20.90 Mio. | Wohnen

ANGABEN ÜBER ANGELEGENHEITEN VON BES. WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

ÄNDERUNGEN FONDSVERTRAG

Der geltende Fondsvertrag des Akara Diversity PK ist per 1. Mai 2020 in Kraft getreten und auf www.swissfunddata.ch publiziert. Dieser ersetzt den Fondsvertrag vom 27. August 2018. Die Fondsleitung und die Depotbank reichen am 20. April 2020 bei der FINMA ein Gesuch um Änderung des Fondsvertrags ein. Die Änderungen betrafen § 1 Ziff. 2 und § 24 Ziff. 6 sowie Ziff. 1 des Anhangs des Fondsvertrags. Sie wurden am 1. und am 24. April 2020 auf www.swissfunddata.ch publiziert. Das Änderungs-gesuch bewilligte FINMA am 28. April 2020.

Der Fondsvertrag wurde letztmals per 1. Mai 2020 geändert und auf www.swissfunddata.ch publiziert. Eine Anpassung des Anhangs mit Publikation auf www.swissfunddata.ch erfolgte am 8. Februar 2021.

RECHTSSTREITIGKEITEN

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig und/oder angedroht.

GESETZESAUSLEGUNG

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

FONDSLEITUNG UND DEPOTBANK

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank.

GESCHÄFTSFÜHRENDE PERSONEN

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel bei den geschäftsführenden Personen der Fondsleitung oder der Depotbank.

EREIGNISSE NACH BILZANSTICHTAG / SONSTIGES

Betreffend die Berichtsperiode sind keine sonstigen wesentlichen Ereignisse bekannt.

COVID-19-Pandemie

Am 31. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) die Ausbreitung von COVID-19 («Coronavirus») als internationale Gesundheitsnotlage bezeichnet. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung von Akara verfolgen seither die Ereignisse aufmerksam und treffen bei Bedarf die notwendigen Massnahmen. Auch nach der bisher über einjährigen Dauer dieser Pandemie können zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Geschäftsberichts deren direkte und indirekte finanziellen Auswirkungen noch nicht zuverlässig beurteilt werden. Insbesondere ist es aktuell nicht möglich, Dauer und Schwere einer mittlerweile erwarteten Rezession sowie deren Auswirkungen auf den Akara Diversity PK zuverlässig abzuschätzen. Auch Umfang und Wirkung allfälliger Entlastungsmassnahmen durch die öffentliche Hand und die Banken können nicht abgeschätzt werden.

GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

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

Bei der Akara Real Estate Management AG, Zug, die die Fondsleitung mit der Ausführung von TU-Mandaten, bau-technischen Beratungsmandaten und Bauaufträgen sowie mit der technischen Bewirtschaftung von Liegenschaften aus dem Portfolio des Akara Diversity PK beauftragt hat, handelt es sich um eine nahestehende Person im Sinne von Art. 91a KKV.

EINHALTUNG DER ANLAGEBESCHRÄNKUNGEN

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

BESCHEINIGUNGEN



Opfikon (ZH), Thurgauerstrasse 111 | Erwerbsjahr: 2019 | Verkehrswert: CHF 21.07 Mio. | Kommerz



Riehen (BS), Lörracherstrasse 68 / Friedhofweg 1 und 3 | Erwerbsjahr: 2019 | Verkehrswert: CHF 17.04 Mio. | Wohnen

BESCHEINIGUNGEN

BERICHT DES BEWERTERS



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

AKARA Swiss Diversity Property Fund PK
c/o AKARA Funds AG
Alpenstrasse 15
6300 Zug

01. März 2021

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2020

Auftrag

Im Auftrag der AKARA Funds AG hat das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG („PwC“) sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Entwicklungsliegenschaften, angefangene Bauten und Bauland, die sich per Bewertungsstichtag 31.12.2020¹ im Eigentum der Auftraggeberin bzw. im Vermögen des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK befanden, zum Zweck der Rechnungslegung bewertet.

Bewertungsstandards und Grundlagen

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

In Übereinstimmung mit den Marktwertdefinitionen der International Valuation Standards (IVSC), Swiss Valuation Standards (SVS), und den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) wird der Marktwert definiert als „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“.

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

Grundlage für die Bewertung bilden aktuelle Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Dokumente und Daten zu den Liegenschaften werden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit dieser Dokumente wird vorausgesetzt. Die Liegenschaften werden im Rahmen der Bewertung jeweils mindestens alle drei Jahre, sowie nach Akquisition oder Umbau besichtigt. Im Rahmen der Jahresendbewertung 2020 wurden 37 Liegenschaften besichtigt.

¹ Bei kürzlich bewerteten Anlageliegenschaften (nach 01.07.2020) und unveränderter Datengrundlage wurden keine Updates durchgeführt.



Bewertungsmethode und Bewertungstechnik

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

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

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

Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Jahresabschluss 121 Objekte im Portfolio des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK. Im Berichtszeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 erfolgten keine Devestitionen. PwC hat alle Objekte unabhängig bewertet. Entwicklungsliegenschaften, angefangene Bauten und Bauland wurden zu Marktwerten bewertet.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK liegt der durchschnittliche, reale, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz bei 2.88%. Der gewichtete Kapitalisierungszinssatz per 31.12.2020 liegt bei 2.95%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen haben wir einen totalen Marktwert des Portfolios des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK per 31. Dezember 2020 von CHF 1'609'835'000 ermittelt.

Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck der Festlegung der Bilanzwerte im Rahmen des Jahresabschlusses 2020. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

Marie Seiler MRICS, CFA

Partner

Marco Böhi MRICS

Director

BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT



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

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

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

zur Jahresrechnung des

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft (Jahresbericht Seiten 6-7, 67-71, 73-76, 78, 80-81, 83, 85, 87, 89, 91, 93-95, 97-99 und 101-102).

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

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

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Anhang.

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

**Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

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

Zürich, 3. März 2021

BDO AG

Tobias Schüle

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Dominik Seiler

Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen

Auszug aus dem Jahresbericht bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 KAG (Seiten 6-7, 67-71, 73-76, 78, 80-81, 83, 85, 87, 89, 91, 93-95, 97-99 und 101-102)