

AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK

(Akara Diversity PK)

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2018



SWISS DIVERSITY

EINLEITENDE WORTE DER FONDSLEITUNG

Sehr geehrte Damen und Herren
Sehr geehrte Investoren

Wir sind stolz, Ihnen den Jahresbericht zum zweiten Geschäftsjahr des Akara Diversity PK vorlegen zu dürfen.

Im Fokus: erfolgreiche Diversifikation auf allen Ebenen

Mittels der zwei überzeichneten Kapitalerhöhungen durfte der Akara Diversity PK 27 neue Anleger in den Kreis der Investoren aufnehmen und das Beteiligungsverhältnis auf drei Grossinvestoren nivellieren. Dank dem Vertrauen unserer Investoren flossen dem Fonds Total CHF 388.8 Mio. an neuen Eigenmitteln zu, welche erfolgreich in weitere Immobilien-Perlen angelegt werden konnten.

Der Fonds konnte 27 renditeträchtige Liegenschaften neu sein Eigentum nennen und erstreckt sich per Bilanzstichtag erstmals über alle acht Marktregionen¹ der Schweiz hinweg. Er konnte dabei sein Standbein auf vier Regionen solide und breit abstellen und ist mit über 10% in den Regionen Zürich, Genfersee, Nordwestschweiz sowie Bern vertreten.

Zudem konnte er zielgemäss vorwiegend Liegenschaften mit Wohnertag erwerben, sodass sich der Wohnanteil auf 44% des Gesamtportfolios erhöht respektive nach Fertigstellung der Bauten 56% betragen wird. Dies ist eine gelungene Punktlandung der Anlagestrategie nach bereits zwei Geschäftsjahren in Bezug auf die ausgewogene Nutzungsverteilung zwischen Wohnen und Kommerz (50%, \pm 15%). Im gleichen Zuge konnte der Anteil des grössten Mieters am Gesamtmietertag um 5 auf tiefe 5.45% gesenkt sowie die WAULT² auf 4.12 Jahre erhöht werden.

Durch diese effektive und effiziente Diversifikationsentwicklung ganz im Zeichen der Risikominimierung hat der Fonds per Bilanzstichtag 61 Objekte beurkundet, wovon 58 mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 750.99 Mio., knapp 840 Wohnungen und knapp 120'600m² Kommerzfläche bereits in dessen Eigentum stehen. Das Nettofondsvermögen konnte um rund 140% auf CHF 679.80 Mio. erhöht werden und dem Fonds ein ausstehendes Investitionsvolumen bis 2023 für Projektentwicklungen und anstehende Leuchtturm-Bauprojekte von rund CHF 250 Mio. sichern. Der Akara Diversity PK wird mit rund 590 Wohnungen und über 26'000m² geplanter Kommerzfläche gewinnbringendes Lebensgefühl für die Schweiz entstehen lassen.

Alle Diversifikationsebenen haben dabei ein gemeinsames Ziel inne: Wir möchten unseren Investoren eine attraktive Anlage und nachhaltige Ausschüttungsrendite heute, morgen und auch in Zukunft bieten. Mit einer stabilen Anlage Rendite von 6.01% und einer Überperformance zum KGAST Immo-Index Gemischt von 1.42%-Punkten können wir mit dem vorliegenden Jahresabschluss stolz berichten, dass uns dies für das Geschäftsjahr 2018 gelungen ist.


Inklusive Ereignisse nach Bilanzstichtag umfasst der Fonds insgesamt 65 beurkundete Objekte mit einem Wert nach Fertigstellung der Bauten von über CHF 1.2 Mia.


In diesem Sinne kann man sagen, dass der Akara Diversity PK den Kinderschuhen entwachsen ist und sich zum ernstzunehmenden Player in der Schweizer Immobilienfondsbranche entwickelt hat.

Mit jugendlicher Energie – aber nicht Leichtsinn – werden wir auch im Geschäftsjahr 2019 zielorientiert und zukunfts-fokussiert agieren, um für unsere Investoren die Potenziale des Schweizer Immobilienmarktes auszuloten, indem wir weiterhin «Bewährtes kostenbewusst umsetzen, Rendite bei definiertem Risiko maximieren, konstante und nachhaltige Ausschüttungen generieren sowie transparent, unabhängig, integer, effizient und immer einen Tick schneller sind».

Mit den Käufen nach Bilanzstichtag von über CHF 165 Mio. haben wir unser Motto auch im Jahr 2019 wieder unter Beweis gestellt und freuen uns, unseren Investoren und neuen Anlegern wieder Anteile am Akara Diversity PK anbieten zu können (vorgesehene Kapitalerhöhung: Zeichnungsfrist April / Mai 2019, Liberierung Ende Juni 2019).

Wir danken Ihnen, unseren Investoren, sehr für Ihre Treue sowie das uns entgegengebrachte Vertrauen in unsere Fondsleitung und blicken zuversichtlich in eine gemeinsame und erfolgreiche Zukunft.


Peter Bänziger
Präsident des VR


Karl Theiler
CEO, Partner


Jonathan van Gelder
CIO, Partner


Jerome Pluznik
RCO, Mitglied der GL

¹ Monitoring-Regionen nach Wüest Partner

² \emptyset Vertragslaufzeit der befristeten kommerziellen Mietverträge

INHALT

WICHTIGES IN KÜRZE	3
ORGANISATION	4
TÄTIGKEITSBERICHT	5
Immobilienportfolio	5
Kommerzielle Mietvertragslaufzeiten	7
Bauland, Abbruchobjekte und angefangene Bauten	8
Umbau und Sanierungen	18
Objekt- / Lagering	20
Erstvermietung / Leerstand	21
Ausblick	22
Emissionen	22
GESCHÄFTSJAHR	23
Vermögensrechnung	23
Erfolgsrechnung	23
Rendite und Performance	24
ABSCHLUSSZAHLEN	25
ERLÄUTERUNGEN UND ANDERE ANGABEN	29
Inventar der Liegenschaften	30
Käufe / Verkäufe von Grundstücken	33
Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%	34
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	34
Effektive Vergütungssätze	37
Emissionen und Anteilsbestand	37
Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes	38
SONSTIGE INFORMATIONEN AN DIE ANLEGER	39
BERICHT DES BEWERTERS	41
BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT	43

WICHTIGER HINWEIS

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

WICHTIGES IN KÜRZE

ECKDATEN		31.12.2018	31.12.2017 ³
Valorennummer		333.49.032	333.49.032
Gründungsjahr		2016	2016
Ausgabe neuer Fondsanteile	Anzahl	364'320	264'000
Rücknahme Fondsanteile		keine	keine
Gekündigte Anteile		keine	keine
Anzahl Anteile im Umlauf	Anzahl	628'320	264'000
Inventarwert pro Anteil	CHF	1'081.94	1'071.64
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	1'060.30	1'050.21
Durchschnittlicher realer gewichteter Diskontierungs- / Kapitalisierungssatz		3.31% / 3.40%	3.48% / 3.53%

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	750'990'000.00	321'265'000.00
Buchwert der Liegenschaften	CHF	740'291'086.34	318'386'318.48
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	764'809'514.88	326'362'921.00
Fremdfinanzierungsquote		5.59%	11.30%
Fremdkapitalquote		11.11%	13.31%
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		0.30%	0.35%
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	0.20	0.24
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	679'804'604.64	282'911'873.88

ERFOLGSRECHNUNG

Mietzinseinnahmen	CHF	22'745'347.01	9'683'197.70
Mietausfallrate		7.69%	6.08%
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	4.12	3.26
Unterhalt und Reparaturen	CHF	1'495'082.66	526'703.86
Nettoertrag	CHF	33'096'933.82	14'664'792.36
Realisierte Kapitalgewinne / -verluste	CHF	0.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	CHF	5'420'232.14	1'784'681.52
Gesamterfolg	CHF	38'517'165.96	16'449'473.88

RENDITE UND PERFORMANCE

Ausschüttung pro Anteil	CHF	43.70	51.00
Ausschüttungsrendite		4.04%	4.76% 4.02%*
Ausschüttungsquote		82.96%	91.81%
Eigenkapitalrendite (ROE)		5.88%	6.17%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		4.40%	4.98%
Performance		5.95%	7.16%
Anlagerendite		6.01%	7.16% 6.05%*
Bruttorendite (Soll) der fertigen Bauten		4.94%	5.49%
Nettorendite der fertigen Bauten		3.82%	4.18%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		82.13%	93.69%
Betriebsgewinnmarge (ohne Nebenkostenpauschale)		73.62%	79.64%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0.58%	0.20% ⁴
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER _{REF} NAV)		0.66%	0.22% ⁴
Agio / Disagio		n/a	n/a

* annualisiert

³ überlanges 1. Geschäftsjahr: 25.10.2016 – 31.12.2017

⁴ im Geschäftsjahr 2016/2017 beteiligte sich die Akara Funds AG an den Aufbaukosten des Akara Diversity PK und verzichtete auf die Verwaltungskommission.

ORGANISATION

FONDSLEITUNG

Akara Funds AG, Baar

VERWALTUNGSRAT

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

GESCHÄFTSLEITUNG

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

VERTRIEBSTRÄGER

Akara Funds AG, Baar

INFORMATIONEN ÜBER DRITTE

DEPOTBANK

Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne

ZAHLSTELLE

Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne

PRÜFGESELLSCHAFT

BDO AG, Zürich

AKKREDITIERTE

SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Kurt Ritz, MRICS (bis 31.03.2019)
(PricewaterhouseCoopers AG, Zürich)
Marie Seiler, MRICS
(PricewaterhouseCoopers AG, Zürich)
Marco Boehi, MRICS
(PricewaterhouseCoopers AG, Zürich)

DELEGATION VON AUFGABEN

BERECHNUNG NETTOINVENTAR- WERTE, FONDSBUCHHALTUNG, STEUERBERECHNUNGEN

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

KAUFMÄNNISCHE IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG

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

TECHNISCHE BEWIRTSCHAFTUNG DER LIEGENSCHAFTEN

Die technische Bewirtschaftung der Liegenschaften wird durch die Akara Funds AG, Grabenstrasse 1c, 6340 Baar, selbst ausgeführt oder von Fall zu Fall an spezialisierte externe Unternehmen delegiert. Entsprechende Vereinbarungen werden bei Erwerb der jeweiligen Liegenschaft abgeschlossen. Bereits bestehende Vereinbarungen werden bei Bedarf angepasst. Per 31.12.2018 bestehen Verträge mit:

Akara Services AG, Baar / Adimmo AG, Basel / Bernard Nicod SA, Lausanne / Immobilien House Gossweiler, Niederlenz / Immobilienkultur Zürich AG, Zürich / Gerimmo SA, La Chaux-de-Fonds / M3 Real Estate, Genf / Pilet &

Renaud SA, Genf / Privera AG, Bern (zzgl. Genf, Fribourg, Lugano) / Ribordy Immobilier, Genf / Rodolphe Burger SA, Genf / Sproll & Ramseyer AG, St. Gallen / Studer Immobilien Treuhand AG, Olten / Varias Immobilien GmbH, Winterthur.

BUCHHALTUNG DER FONDSLEITUNG

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

BETRIEB DER IT-INFRASTRUK- TUR DER FONDSLEITUNG

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

IT-DIENSTLEISTUNGEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM «CUSTOMER RELATIONSHIP MANAGEMENT»

Im Rahmen des «Customer Relationship Management» hat die Fondsleitung seit dem 1. Januar 2018 Teile der elektronischen Verwaltung von Kundendaten an die Dinotronic AG, Zugerstrasse 231, 8810 Horgen, delegiert, welche zu diesem Zweck der Fondsleitung die Lizenz an der Software-Lösung «Microsoft Dynamics 365 for Sales Enterprise Edition» zur Verfügung stellt. Die Datenspeicherung erfolgt in einer Cloud-Lösung, wobei die Daten auf Servern in Amsterdam und / oder in Dublin gespeichert werden.

TÄTIGKEITSBERICHT

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

IMMOBILIENPORTFOLIO

Im Geschäftsjahr 2018 konnten 29 Objekte neu beurkundet werden, wovon per Jahresende 27 Objekte mit einem Verkehrswert von CHF 416.10 Mio., rund 530 Wohnungen und rund 49'300 m² Kommerzfläche ins Eigentum des Akara Diversity PK übergegangen sind.

Per Ende 2018 enthält der Akara Diversity PK somit 61 beurkundete Objekte, wovon 58 mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 750.99 Mio., knapp 840 Wohnungen und knapp 120'600m² Kommerzfläche im Eigentum stehen.

Im Vergleich zum Vorjahr konnte der Liegenschaftsverkehrswert um rund 134% erhöht sowie die Anzahl an Liegenschaften knapp verdoppelt werden. Es fanden keine Verkäufe von Liegenschaften statt. Durch die Zukäufe im Geschäftsjahr 2018 mit einem durchschnittlichen Objektvolumen von rund CHF 15.4 Mio. konnte die durchschnittliche Objektgrösse im Portfolio von rund CHF 10.4 Mio. auf rund CHF 12.9 Mio. erhöht werden.

Inklusive der Ereignisse nach Bilanzstichtag umfasst der Akara Diversity PK 68 beurkundete Objekte mit einem Wert nach Fertigstellung der Bauten von über CHF 1.2 Mia., welche sich auf 53 Bestandesliegenschaften und 15 Bauprojekte einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten verteilen.

Die Bruttorendite (Soll) der fertigen Bauten beträgt 4.94%. Unter Berücksichtigung der Mietausfallrate, welche planmässig entmietete Objekte für Ersatzneubauten, Revitalisierungen und Totalsanierungen inkludiert, beträgt die Nettorendite der fertigen Bauten 3.82%.

Der durchschnittliche reale gewichtete Diskontierungs- respektive Kapitalisierungszinssatz aller Liegenschaften im Vermögen des Akara Diversity PK beträgt 3.31% respektive 3.40%.

751
Verkehrswert
in Mio. CHF

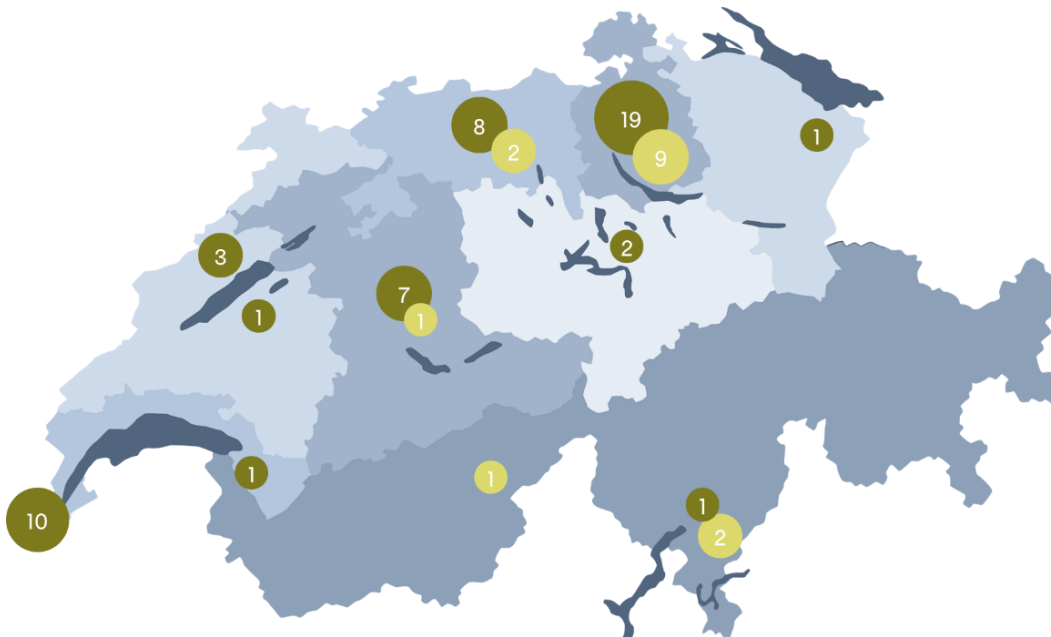
+134
Verkehrswert der
Liegenschaften in %

4.94
Bruttorendite (Soll)
fertiger Bauten in %

61
Objekte beurkundet
(58 im Eigentum)

<840
Wohnungen

<120'600
Kommerzfläche in m²



53 Bestandesliegenschaften*

15 Bauland / Projekte*

*inkl. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Mit den Zukäufen im Geschäftsjahr 2018 wurden sowohl geografische als auch sektorielle Ziele verfolgt. Das Augenmerk lag einerseits auf einer geografischen Erweiterung in alle Marktregionen rein mit solidem Standbein in vier Regionen. 58% der zugekauften Liegenschaften befinden sich in deutschsprachigen, 36% in französischsprachigen und 6% in italienischsprachigen Regionen. Andererseits war es das Ziel, den Wohnanteil im Portfolio zu erhöhen. Die zugekauften Liegenschaften verfügen zu 63% über einen Ertrag aus Wohnnutzung.

+22

Westschweiz und Region Genfersee in %

Per Ende 2018 erstreckt sich der Akara Diversity PK über alle acht Marktregionen⁵ hinweg. Neu hinzugekommen sind im Geschäftsjahr 2018 die Regionen Innerschweiz und Südschweiz. Der Anteil an Liegenschaften in der Westschweiz und Region Genfersee konnte von 7 auf 29% erhöht werden. Im Gegenzug verminderte sich zugunsten der geografischen Diversifizierung der Anteil in der Nordwestschweiz um 13%.

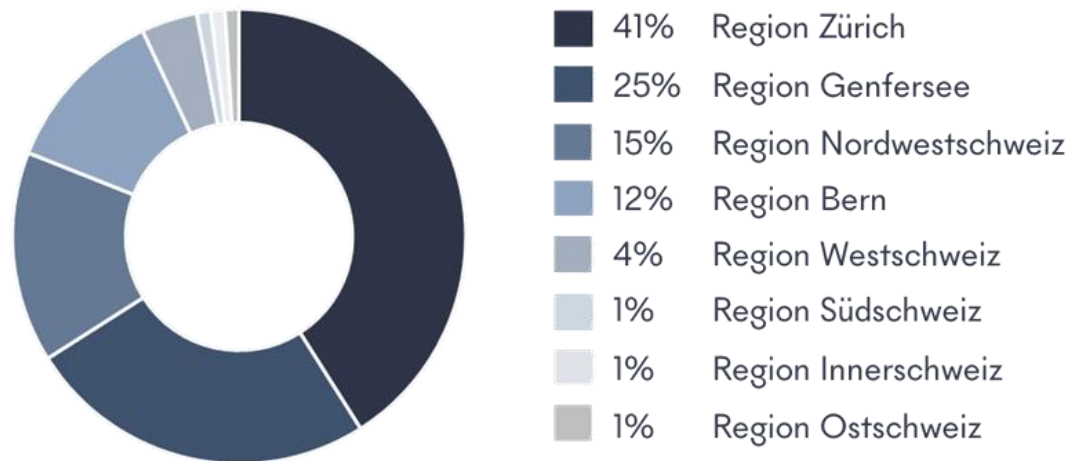
Der Soll-Mietertrag aus Wohnnutzung verstärkt sich im Geschäftsjahr 2018 planmässig um 10 auf 44%, sodass sich der Akara Diversity PK bereits in der Zielspanne einer ausgewogenen Nutzungsverteilung zwischen Wohnen und Kommerz (50%, ±15%) befindet. Hierfür wurden 18 Wohnliegenschaften, sprich Liegenschaften mit vorwiegender Wohnnutzung, mit einem Verkehrswert von rund CHF 261 Mio. dazugekauft, was zu einer Zunahme des Wohnanteils im Portfolio per 31.12.2018 von rund 170% führt.

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG

Bestandesliegenschaften per 31.12.2018

8

Marktregionen



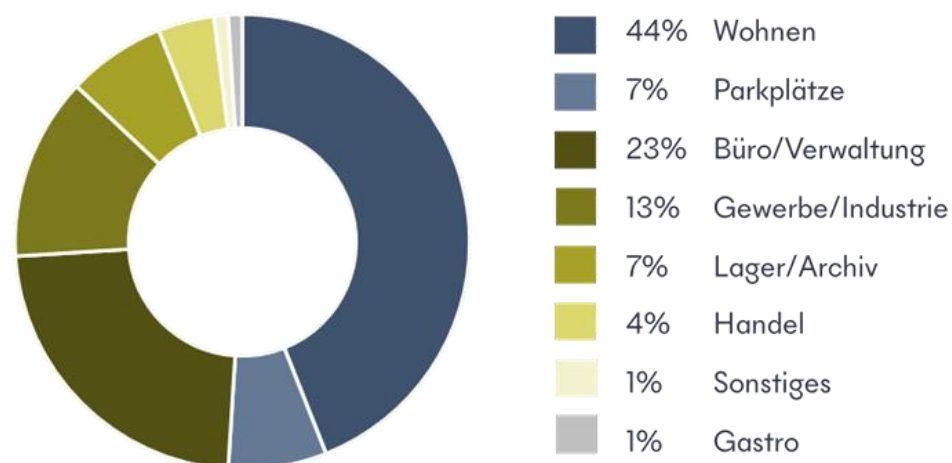
SEKTORIELLE VERTEILUNG

(nach Soll-Mietertrag)

Bestandesliegenschaften per 31.12.2018

44

Wohnen in %



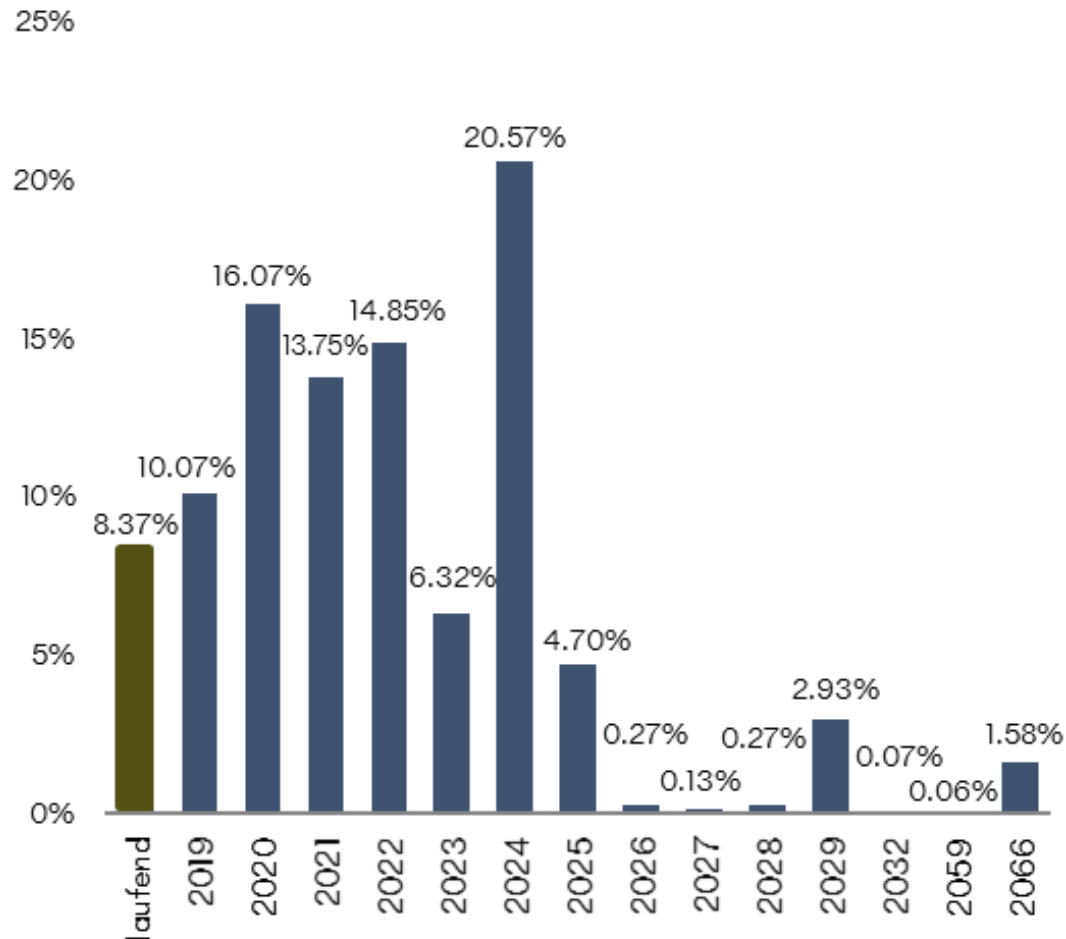
⁵ Monitoring-Regionen nach Wüest Partner

KOMMERZIELLE MIETVERTRAGSLAUFZEITEN⁶

Von sämtlichen Mietverträgen für kommerzielle Objekte laufen per Bilanzstichtag 8.37% unbefristet.

Die durchschnittliche Vertragslaufzeit der befristeten Mietverträge (WAULT) konnte erhöht werden und beträgt rund 4.12 Jahre. Die höchste Kumulation der auslaufenden kommerziellen Mietverträge ist mit 20.57% im Jahr 2024 und verteilt sich auf 10 Mietparteien. Knapp 5% der Verträge weisen eine ausstehende Mietvertragslaufzeit von 10 Jahren oder mehr aus.

4.12
WAULT in Jahre



~5
Mietverträge
≥10 Jahre in %

⁶ Berichtigung: Vergleich der Werte kann aufgrund mangelbehafteter Grafik im Jahresabschlussbericht 2017 nicht gezogen werden.

BAULAND, ABBRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN

Grundstück ⁷	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Investitions- volumen at cost	Investitions- volumen ausstehend	Projekt- volumen voraussichtlich	
PROJEKTENTWICKLUNG										
Leuen Waldegg, Uitikon							CHF 65.1 Mio.	CHF 86.2 Mio.	CHF 151.3 Mio.*	
Pestalozzistr. / Kantonsschulstr., Wetzikon							CHF 9.4 Mio.	CHF 20.5 Mio.	CHF 29.9 Mio.*	
Wermatswilerstr. 20, Fehraltorf							CHF 5.1 Mio.	CHF 11.0 Mio.	CHF 16.1 Mio.*	
Landparzelle Grubenstr., Urtenen-Schönbühl							CHF 1.9 Mio.	CHF 5.2 Mio.	CHF 7.1 Mio.*	
BAUPROJEKT										
Via Bartolomeo Varena 20, Locarno ⁸							CHF 0 Mio.	CHF 40.9 Mio.	CHF 40.9 Mio.*	
Riva Paradiso 18, Paradiso							CHF 15.6 Mio.	CHF 11.6 Mio.	CHF 27.2 Mio.*	
Jesuitenweg, Brig-Glis ⁸							CHF 0 Mio.	CHF 21.8 Mio.	CHF 21.8 Mio.	
«Wohnpark Quadro», Wangen bei Olten							CHF 12.3 Mio.	CHF 4.7 Mio.	CHF 17.0 Mio.*	
Seebahnstr. 141, Zürich							CHF 0.4 Mio.	CHF 2.4 Mio.	CHF 2.8 Mio.	
REVITALISIERUNG										
Kanzleistr. 107, Zürich							CHF 0.1 Mio.	CHF 2.1 Mio.	CHF 2.2 Mio.	
Schaffhauserstr. 440, Zürich							CHF 0.1 Mio.	CHF 1.2 Mio.	CHF 1.3 Mio.	
BEURKUNDETES KAUFRECHT										
«Zürich Parkside», Wädenswil ⁸							CHF 0 Mio.	CHF 36.5 Mio.	CHF 36.5 Mio.*	
Soodstr. 90-96, Zürich							CHF 0.6 Mio.	CHF 12.0 Mio.	CHF 12.6 Mio.*	
~250 Gesichertes Investitions- volumen bis 2023 in Mio. CHF	Total						CHF 366.7 Mio. Investitionsvolumen ca. CHF 256.1 Mio. Investitionsvolumen (ausstehend) ca. CHF 94.3 Mio. Investitionsvolumen (verpflichtet) 576-586 Wohnungen 26'080-26'230 m² Kommerz			

*inkl. Grundstück

⁷ Start und Zeitrahmen berücksichtigt zum Bilanzstichtag bekannten, bewilligungstechnischen Aufschub⁸ Ereignis nach Bilanzstichtag

PROJEKTENTWICKLUNG

Leuen Waldegg, Uitikon

Daten und Fakten	*inkl. Grundstück
Projektvolumen*	ca. CHF 151.3 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 86.2 Mio.
Projektidee	Neubau (4 Baufelder)
Nutzung	ca. 200 Wohneinheiten
Grundstücksfläche	19'305 m ²
Erwerbsjahr	2018
Geplante Realisation	4.Q 2019 bis 4.Q 2022
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum

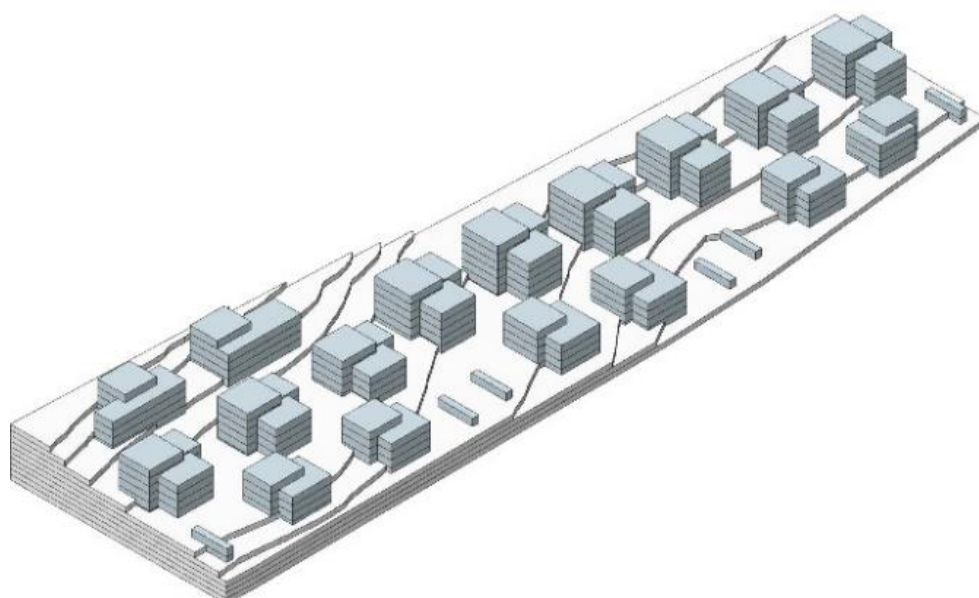


Die geplante repräsentative Neuüberbauung liegt an der Birmensdorferstrasse südöstlich vom Zentrum. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in kurzer Gehdistanz. Der Bahnhof ist 750 m entfernt und der Autobahnanschluss A3 in ca. sechs Autominuten erreichbar. Aktuell befindet sich die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit in rund 500 m.

Auf den vier Baufeldern sind 13 Mehrfamilienhäuser mit rund 200 zeitgemässen Wohneinheiten geplant, welche voraussichtlich 2 ½- bis 4 ½-Zimmerwohnungen mit Ausblick ins Grüne umfassen. Die Wohnungen bestehen durch eine individuelle Architektur für jede Lebensphase und eine hochwertige Ausstattung mit Wohlgefühlcharakter. Zudem sind entsprechend ca. 200 Parkplätze für die Bewohner in einer Einstellhalle sowie >20 Besucherparkplätze vorgesehen. Ein Wohnungsmix zwischen Miet- und Eigentumswohnungen ist in Prüfung. Der steuergünstige Standort ist ein grosses Plus der Neubausiedlung.

Baubeginn ist für Ende 2019 vorgesehen und wird in drei Etappen erfolgen. Besonderes Augenmerk wird auf das Zusammenspiel von Funktionalität und Ästhetik gelegt – so widergespiegelt in den Etappen, welche je ein Lebensgefühl repräsentieren und verkörpern werden: Selbstverwirklichung, Wohlbefinden und Selbstbestimmung. Für die erste Etappe «Selbstverwirklichung» mit zwei Baufeldern konnte der Architektur- und Landschaftsarchitekturwettbewerb bereits erfolgreich abgeschlossen werden. Die Werte von YOLO (you only live once), das Leben spüren, Neuorientierung wagen und Grenzen überwinden, stehen dabei im Fokus der Realisierung.

Die Überbauung ist Teil einer Gesamtüberbauung mit öffentlichem Gestaltungsplan. Auf den benachbarten Grundstücken sind weitere Wohnhäuser geplant.



Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse, Wetzikon



Daten und Fakten	*inkl. Grundstück
Projektvolumen*	ca. CHF 29.9 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 20.5 Mio.
Projektidee	Gestaltungsplan und Ersatzneubau
Nutzung	ca. 50-55 Wohneinheiten 100-250 m ² Kommerz
Grundstücksfläche	3'448 m ²
Erwerbsjahr	2017
Geplante Realisation	2.Q 2021 bis 2.Q 2023
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum

Die fünf aneinander liegenden Grundstücke befinden sich an einer ruhigen Quartierstrasse inmitten der Kernzone. Der Bahnhof ist bequem zu Fuss in nur einer Minute erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten und Kantonsschule liegen in Gehdistanz und der nächstgelegene Autobahnanschluss ist rund zehn Autofahrminuten entfernt.

Ziel ist eine Überbauung mit vier Wohnhäusern und ca. 40 Parkplätzen, inklusive Büroräumlichkeiten zum entspannten Arbeiten in ländlicher Kleinstadtatmosphäre. Die zeitgemässen und hochwertigen 2 ½- bis 3 ½-Zimmer-Mietwohnungen folgen modernen Grundrissen und verleihen ein idyllisches Wohngefühl.

Das Gestaltungs- und Quartierplanverfahren wird noch etwas Zeit in Anspruch nehmen, sodass der Baubeginn auf Sommer 2021 erwartet wird. Zudem konnte nebenan ein weiteres Grundstück im Kaufrecht erworben werden (nicht berücksichtigt in der Daten- und Fakten-Tabelle).

Auf den Nachbargrundstücken wird die Überbauung durch weitere Wohnhäuser ergänzt.

Wermatswilerstrasse 20, Fehraltorf



Daten und Fakten	*inkl. Grundstück
Projektvolumen*	ca. CHF 16.1 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 11.0 Mio.
Projektidee	Ersatzneubau
Nutzung	ca. 30 Wohneinheiten
Grundstücksfläche	3'865 m ²
Erwerbsjahr	2017
Geplante Realisation	3.Q 2019 bis 2.Q 2021
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum

Das Grundstück liegt am Ortsende in grüner und ländlicher Umgebung am Rande der Wohnzone und ist gleichzeitig sehr zentral gelegen. Der Bahnhof ist in nur rund sechs Gehminuten erreichbar. Der nächstgelegene Autobahnanschluss liegt fünf Autofahrminuten entfernt. Ortszentrum und diverse Einkaufsmöglichkeiten liegen in Gehdistanz.

Geplant ist eine gepflegte Wohnüberbauung mit ca. 30 hochwertigen und lichtdurchfluteten 3 ½-Zimmer-Mietwohnungen mit grosszügigen Grundrissen im klaren Design für ein zentrales und doch urbanes Wohnerlebnis.

Die Machbarkeitsstudie liegt vor und wird gegenwärtig geprüft. Der Baubeginn ist für Herbst 2019 geplant.

Grubenstrasse (Landparzelle), Urtenen-Schönbühl

Daten und Fakten	*inkl. Grundstück
Projektvolumen*	ca. CHF 7.1 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 5.2 Mio.
Projektidee	Neubau
Nutzung	ca. 18 Wohneinheiten
Grundstücksfläche	2'000 m ²
Erwerbsjahr	2017
Geplante Realisation	2.Q 2019 bis 4.Q 2020
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum



Das Grundstück befindet sich an einer ruhigen Quartierstrasse, nur wenige Gehminuten vom Dorfzentrum mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, zahlreichen Dienstleistungsangeboten und Restaurantbetrieben entfernt. Trotz seiner ruhigen Lage bietet der Standort eine überdurchschnittliche Verkehrsanbindung zur Autobahn A1 in nur zwei Autofahrminuten sowie zum Bahnhof in knappen zehn Gehminuten.

Auf dem Parkplatz am Rande der Wohnzone ist ein modernes Mehrfamilienhaus mit rund 18 abendbesonnenen Mietwohnungen mit 2 ½ und 3 ½ Zimmern geplant, welche mit klaren Strukturen und einer freizügigen Raumaufteilung die Bedürfnisse der heutigen Zeit erfüllen. Einladende und lichtdurchflutete Räume bieten spannende Wohnoptionen im Herzen der Schweiz.

Den Parkplatz erstand der Akara Diversity PK im Zuge des Erwerbs der Nachbarliegenschaft. Die Baubewilligung wurde erteilt. Der Baubeginn ist für Mitte 2019 geplant.

BAUPROJEKT

Via Bartolomeo Varenna 20, «Residenz Feldpausch» Locarno

Daten und Fakten	*inkl. Grundstück
Projektvolumen*	ca. CHF 40.9 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 40.9 Mio.
Projektidee	Neubau
Nutzung	ca. 94 Wohneinheiten 568 m ² Kommerz
Grundstücksfläche	4'452 m ²
Erwerbsjahr	2019
Geplante Realisation	2.Q 2019 bis 3.Q 2021
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum



Die geplante Neuüberbauung „Residenz Fred Feldpausch“ befindet sich im Zentrum von Locarno. In nächster Nähe, lediglich rund vier Gehminuten entfernt, befindet sich der Bahnhof, von welchem der Zentralbahnhof in fünf Zugminuten erreichbar ist. Zudem liegt die nächste Autobahnauffahrt nur zwei Autominuten entfernt. Bushaltestellen, wie auch diverse Einkaufsmöglichkeiten sind in kurzer Fussdistanz vorhanden.

Die drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 94 hochwertigen Mietwohnungen, Büro- und Gastronomieflächen sowie rund 101 Parkplätzen respektive 69 Innenparkplätzen lassen mit abendbesonnenen Balkonen die Sonne des Tessins in vollen Zügen geniessen. Die Wohnungsgrundrisse der mehrheitlich 2 ½-Zimmerwohnungen sind zeitgemäss und sehr praktisch konzipiert, während die topmoderne Ausstattung in klarer Designsprache das Flair der Dolce Vita erleben lässt.

Die Baubewilligung wurde erteilt und mittlerweile konnte bereits mit dem Bau begonnen werden.

Riva Paradiso 18, Paradiso



Daten und Fakten		*inkl. Grundstück
Projektvolumen*		ca. CHF 27.2 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)		ca. CHF 11.0 Mio.
Ø Verkaufspreis / m ²		CHF 12'227
Projektidee	Neubau / Verkauf Stockwerkeigentum	
Nutzung	13 Wohneinheiten 397 m ² Kommerz	
Grundstücksfläche		756 m ²
Erwerbsjahr		2018
Realisation	2.Q 2015 bis 4.Q 2019	
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum	

Das Grundstück befindet sich im Ortszentrum und ist direkt an der weitläufigen Seepromenade des Luganersees gelegen. Der Bahnhof ist lediglich 600 m entfernt und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in fünf Minuten erreichbar. Bis zur Autobahnauffahrt A2 sind es nur vier Autofahrminuten und ins Zentrum von Lugano gelangt man in zehn Autofahrminuten. Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Der Neubau wird voraussichtlich Ende 2019 fertiggestellt sein und umfasst exquisite Eigentumswohnungen. Die morgenbesonnenen 3 ½- bis 4 ½-Zimmerwohnungen bestechen durch ihren Blick auf den Lago di Lugano oder auf den Monte San Salvatore, während das Seerauschen pure Entspannung und ein auf Antrieb befreiendes Wohngefühl aufkommen lässt. Des Weiteren entstehen im Erdgeschoss hin zur hoch frequentierten Flaniermeile drei Flächen für Büro und Gewerbe sowie 27 Innenparkplätze in der darunterliegenden Tiefgarage. Bezug ist für Frühjahr 2020 geplant.

Jesuitenweg, Brig-Glis



Daten und Fakten		*inkl. Baurechtszins
Projektvolumen*		ca. CHF 21.8 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)		ca. CHF 21.8 Mio.
Projektidee	Neubau	
Nutzung	ca. 76 Wohneinheiten	
Grundstücksfläche		6'969 m ²
Erwerbsjahr		2019
Geplante Realisation	2.Q 2019 bis 3.Q 2021	
Eigentumsverhältnis	Im Baurecht	

Das Grundstück liegt am Rande einer ruhigen Wohngegend südwestlich vom Zentrum und nur fünf Autominuten von der nächsten Autobahnauffahrt entfernt. Dank der vor der Haustüre gelegenen Bushaltestelle ist der Bahnhof mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bequem in acht Minuten erreichbar. Innert weniger Gehminuten befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants und Bars.

Für den geplanten Neubau sind ca. 76 elegante Mietwohnungen sowie eine gleiche Anzahl an vorwiegend Innenparkplätzen vorgesehen. Die hauptsächlich 2 ½- und 3 ½-Zimmerwohnungen zeichnen sich durch grosszügige Grundrisse mit malerischem Blick auf die Walliser Berge aus. Klare architektonische Linien und ein erstklassiger Ausbaustandard entsprechen dem Zeitgeist und bieten ein einmaliges Wohnenerlebnis.

Die Baubewilligung wurde erteilt und der Baubeginn ist für Mitte 2019 geplant.

«Wohnpark Quadro», Wangen bei Olten

Daten und Fakten	*inkl. Grundstück
Projektvolumen*	ca. CHF 17.0 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 4.7 Mio.
Projektidee	Neubau
Nutzung	40 Wohneinheiten
Grundstücksfläche	5'231 m ²
Erwerbsjahr	2017
Realisation	4. Q 2017 bis 2. Q 2019
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum



Das Grundstück befindet sich an zentraler und doch ruhiger Lage direkt gegenüber dem Bahnhof. Über die Hauptstrasse gelangt man in zehn Autofahrminuten zum verkehrstechnisch attraktiven Knotenpunkt der Autobahnen A1 / A2. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Gehdistanz.

Die vier punktuell situierten Mehrfamilienhäuser mit 40 Mietwohnungen sind umgeben von einer oaseähnlichen Parkanlage, welche einen Ruhepol zum hektischen Alltag spendet. Die lichtdurchfluteten 2 ½- bis 3 ½-Zimmerwohnungen entsprechen mit modernen Grundrissen und hochwertiger Ausstattung höchsten Ansprüchen. Energietechnisch wurde nach den neusten Erkenntnissen gebaut.

Bezug ist ab Juni 2019 vorgesehen. Die Hälfte der Wohnungen sind bereits vermietet.

Homepage: www.quadro-wangen.ch



Seebahnstrasse 141, Zürich



Daten und Fakten

Projektvolumen	ca. CHF 2.8 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 2.4 Mio.
Projektidee	Ersatzneubau
Nutzung	ca. 17 Wohneinheiten 91 m ² Kommerz
Grundstücksfläche	184 m ²
Erwerbsjahr	2017
Geplante Realisation	1.Q 2020 bis 1.Q 2021
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum

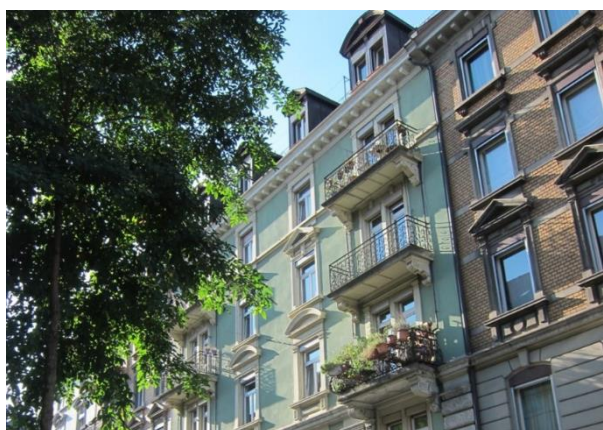
Die Liegenschaft ist sehr zentral im Quartier Wiedikon gelegen und nur wenige Gehminuten von Tram- und Bahnstation entfernt. Diverse Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Gehdistanz. Obwohl sich die Liegenschaft in einem der ältesten Wohnquartiere der Stadt befindet, sind es zur Autobahnauffahrt A3 lediglich drei Autofahrminuten sowie zur A1 rund zehn Minuten. Die städtische und überregionale Verkehrsnetzanbindung ist ein grosses Plus der Liegenschaft.

Geplant ist ein Ersatzneubau mit Bewahrung der Strassenfassade. Zur Profilangleichung an die Nachbargebäude soll eine Aufstockung des Dachgeschosses miteinhergehen. Vorgesehen sind ca. 17 Wohnstudios mit einzigartigen Grundrissen in den oberen Geschossen sowie eine Ladenfläche im Erdgeschoss zur Strasse hin. Zur Innenhofseite hin werden neue Balkone die geplanten Wohnstudios aufwerten und inmitten der Stadt ein harmonisches Wohngefühl verspüren lassen.

Das Bewilligungsverfahren läuft. Der Baubeginn ist für Anfang 2020 geplant.

REVIATLISIERUNG

Kanzleistrasse 107, Zürich



Daten und Fakten

Projektvolumen	ca. CHF 2.2 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 2.1 Mio.
Projektidee	Revitalisierung
Nutzung	10 Wohneinheiten 159 m ² Kommerz
Grundstücksfläche	368 m ²
Erwerbsjahr	2017
Realisation	1.Q 2019 bis 3.Q 2019
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum

Die Liegenschaft ist an ruhiger Lage, mit hauptsächlich Wohngebäuden in unmittelbarer Nähe, im hippen Kreis 4 situiert. Das Langstrassenquartier verfügt über ein breites Angebot an Restaurants, Bars und Szenen-Lokalen, was die Liegenschaften in dieser Gegend sehr begehrt macht. Zum nächstgelegenen Bahnhof sind es rund zehn Gehminuten und auf die Autobahn A3 gelangt man in lediglich vier Autofahrminuten.

Im Zeichen einer Revitalisierung des Mehrfamilienhauses ist neben der Totalsanierung ein Ausbau des Dachgeschosses geplant. Des Weiteren werden neue Balkone zur Innenhofseite die zehn 3 Zimmerwohnungen aufwerten und Entschleunigung vom Alltag in idyllischer Atmosphäre bieten. Die Liegenschaft ist entmietet und die Baubewilligung erhalten, sodass mit der Totalsanierung planmässig begonnen werden konnte.

Schaffhauserstrasse 440, Zürich

Daten und Fakten

Projektvolumen	ca. CHF 1.3 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 1.2 Mio.
Projektidee	Revitalisierung
Nutzung	8 Wohneinheiten 99 m ² Kommerz
Grundstücksfläche	157 m ²
Erwerbsjahr	2017
Realisation	1.Q 2019 bis 4.Q 2019
Eigentumsverhältnis	Alleineigentum



Die Liegenschaft befindet sich im trendigen und pulsierenden Bezirk Oerlikon. Ein breites Dienstleistungsangebot bietet hohen Komfort, während sich Tram- und Bushaltestellen direkt vor der Haustüre befinden. Zum Bahnhof sind es mit den öffentlichen Verkehrsmitteln nur vier Minuten und zur nächsten Autobahnauffahrt A1 gelangt man in rund fünf Autofahrminuten.

Das mit Fensterkrönungen verzierte Mehrfamilienhaus mit sieben begehrten 2 Zimmer-Mietwohnungen, einer 4 Zimmerwohnung sowie einer Ladenfläche im Erdgeschoss soll zur Aufwertung im Sinne einer Revitalisierung einer Totalsanierung unterzogen werden, um modernsten Ausbaustandard für ein zeitgemässes Wohngefühl zu bieten. Die Liegenschaft ist entmietet und die Baubewilligung erhalten, sodass die Revitalisierung planmässig beginnen konnte.

BEURKUNDETES KAUFRECHT

«Zürich Parkside», Wädenswil

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



Die repräsentative Liegenschaft befindet sich an urbaner und doch zentraler Lage in einem Gewerbegebiet nordwestlich der Ortsmitte. Die Autobahnauffahrt A3 kann in nur einer Minute Fahrtzeit erreicht werden. Dank der nahegelegenen Busstation ist der Neubau in rund drei Minuten gut zu Fuss an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Zum nächstgelegenen Bahnhof sind es mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zehn Minuten respektive lediglich 20-30 Minuten nach Zürich. In fussläufiger Umgebung von weniger als drei Gehminuten befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Fitnessparks.

Auf dem Grundstück mit vorhandenem Bauprojekt ist eine Gewerbeliegenschaft mit drei Obergeschossen geplant, welche Platz für drei Büros mit grosszügiger Weitsicht und Blick ins Grüne sowie zehn Gewerberäume bietet. Des Weiteren sind diverse Lagerflächen, eine Einstellhalle mit über 80 Parkplätzen sowie knapp 40 Aussenparkplätze vorgesehen.

Die Baubewilligung ist erteilt, sodass planmässig mit dem Neubau begonnen werden konnte. Der Erstbezug der bereits vollständig vermieteten Flächen ist für April 2020 geplant.

Soodstrasse 90-96, Zürich**Daten und Fakten**

*inkl. Grundstück

Projektvolumen*	ca. CHF 12.6 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 12.0 Mio.
Projektidee	Ersatzneubau
Nutzung	ca. 20-25 Wohneinheiten
Grundstücksfläche	2'069 m ²
Erwerbsjahr	2019
Geplante Realisation	4.Q 2019 bis 2.Q 2021
Eigentumsverhältnis	beurkundeter Kaufvertrag

Das Grundstück liegt im Herzen des Sihltals mit Blick auf die Sihl und die umliegenden Wälder. Diverse Einkaufsmöglichkeiten und die Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof ist bequem zu Fuss in rund 11 Minuten erreichbar und zum Verkehrsknotenpunkt A3 sind es lediglich vier Autofahrminuten.

Geplant ist ein Mehrfamilienhaus mit ca. 20-25 attraktiven Mietwohnungen, welche mit herrlicher Morgensonne bestechen und viel Platz für individuelles Wohnen bieten. Freizügige Balkone sollen die lichtdurchfluteten Räume mit grossen Fensterfassaden säumen. Die moderne Designsprache, smart konzipierte Grundrisse und die direkt angeschlossene Tiefgarage werden ein Wohnen auf höchstem Komfortlevel ermöglichen.

Das beurkundete Kaufrecht wurde nach Bilanzstichtag ausgeübt, sodass das Grundstück per März 2019 ins Eigentum des Akara Diversity PK übergegangen ist.

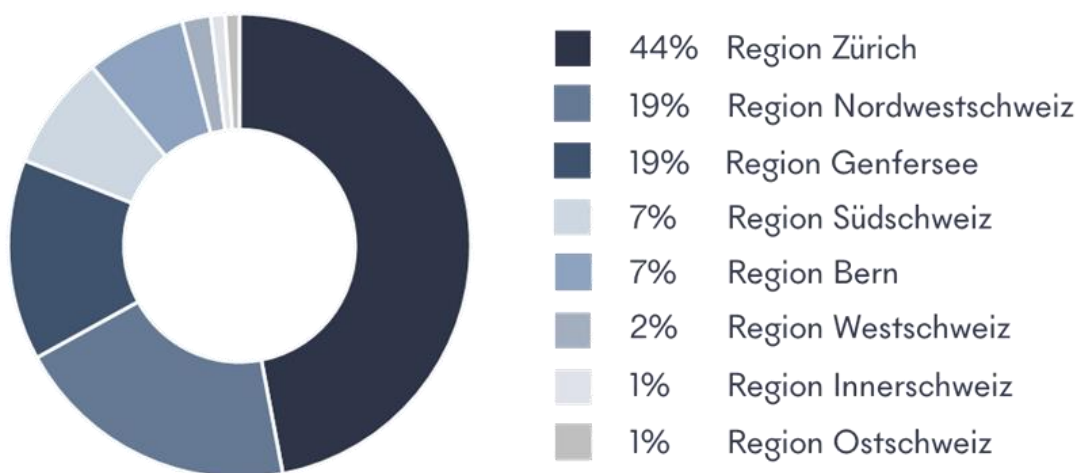
Die Baueingabe ist eingereicht. Der Baubeginn wird für Ende 2019 erwartet.

Zugunsten einer ausgewogeneren Verteilung der Liegenschaften über alle Marktregionen hinweg, wird sich aufgrund verschiedener Neubauprojekte sowie inklusive Ereignisse nach Bilanzstichtag der Anteil an Liegenschaften in der Südschweiz um 6 auf 7% erhöhen. Im Gegenzug wird der Anteil an Liegenschaften in der Westschweiz und Region Genfersee um 8% sinken. Der Akara Diversity PK wird mit dieser regionalen Verteilung ungefähr das Verhältnis entsprechend der grossen Schweizer Amtssprachen abbilden.

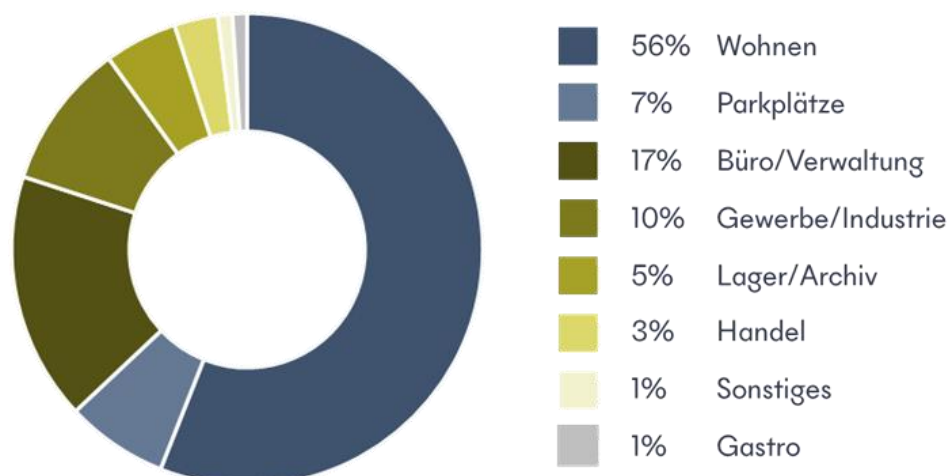
72 / 21 / 7
 Regionale Verteilung
 entsprechend CH-
 Sprachregionen
 deutsch / französisch /
 italienisch in %

Nach Fertigstellung der Bauten wird der Soll-Mietertrag des Akara Diversity PK im Vergleich zum Bilanzstichtag um weitere 12% ansteigen und aus 56% Wohnanteil bestehen. Geplant sind rund 590 neue Wohnungen. Ferner werden auch mehr als 26'000 m² Kommerzfläche entstehen. Das Ziel einer ausgewogenen Nutzungsverteilung zwischen Wohnen und Kommerz ist bis ins Jahr 2023 sichergestellt und soll in der Zielspanne gehalten werden.

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG
 nach Fertigstellung der Bauten



SEKTORIELLE VERTEILUNG
 (nach Soll-Mietertrag)
 nach Fertigstellung der Bauten



>55
 Wohnanteil nach
 Fertigstellung der
 Bauten in %

<590
 Wohnungen
 in Bau / Planung

>26'000
 Geplante
 Kommerzfläche in m²

UMBAU UND SANIERUNGEN

Grundstück	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Investitions- volumen at cost	Investitions- volumen ausstehend	Projekt- volumen voraussichtlich	
UMBAU										
Rue Charles-Giron 8, Genf							CHF 0.05 Mio.	CHF 3.2 Mio.	CHF 3.2 Mio.	
Route des Acacias 36, Carouge							CHF 4.9 Mio.	CHF 4.1 Mio.	CHF 9.0 Mio.	
Altmannsteinstr. 30-34 + Wehtalerstr.10, Höri							CHF 0 Mio.	n/a	n/a	
SANIERUNG										

+23 Neue Wohnungen bis 2023	Total						CHF 12.2 Mio. Investitionsvolumen ca. CHF 7.3 Mio. Investitionsvolumen (ausstehend) 87 (aktuell 64) Wohnungen 6'925 m² Kommerz			

UMBAU

Rue Charles-Giron 8, Genf



Daten und Fakten

Projektvolumen	ca. CHF 3.2 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 3.2 Mio.
Nutzung	15 (aktuell 13) Wohneinheiten 207 m ² Kommerz
Nutzfläche	1'161 m ²
Erwerbsjahr	2017
Baujahr / letzte Renovation	1913 / 1987
Geplante Sanierung	2.Q 2019 bis 2.Q 2020

Die Liegenschaft befindet sich an einer ruhigen Quartierlage im St.-Jean-Quartier, 1.2 km westlich des Hauptbahnhofs. Der Bahnhof ist bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in nur acht Minuten erreichbar und die nächste Autobahnauffahrt zur A1 liegt 13 Autofahrminuten entfernt. Diverse Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants befinden sich in Gehdistanz.

Für das stilvolle Mehrfamilienhaus mit Ladenfläche im Erdgeschoss zur Strasse hin sowie 13 Mietwohnungen im Jugendstil und begehrten Stuckdecken ist eine Teilsanierung sowie ein Dachausbau vorgesehen. Die Liegenschaft mit 2 ½- bis 4 ½-Zimmerwohnungen hat im Estrich ein Nutzungspotential von zwei zusätzlichen Wohnungen, welche mit höchstem Ausbaustandard und modernen Grundrissen ein zeitgemässes Wohnen bieten werden. Dieses Nutzungspotential soll zusammen mit der Sanierung von Aussenfassade und Erdgeschoss umgesetzt werden und die Liegenschaft insgesamt aufwerten.

Der Umbau konnte bereits planmässig beginnen.

Route des Acacias 36, Carouge

Daten und Fakten

Projektvolumen	ca. CHF 9.0 Mio.
Investitionsvolumen (ausstehend)	ca. CHF 4.1 Mio.
Nutzung	69 (aktuell 48) Wohneinheiten 938 m ² Kommerz
Nutzfläche	3'996 m ²
Erwerbsjahr	2018
Baujahr / letzte Renovation	1963 / 2017
Geplante Sanierung	2.Q 2019 bis 4.Q 2019



Die Liegenschaft befindet sich in der aufstrebenden südwestlichen Agglomeration der Stadt Genf, nur rund 1km vom Bahnhof und dem gleichnamigen Entwicklungsgebiet Lancy-Pont-Rouge entfernt. Dank der vor der Haustüre gelegenen Tramhaltestelle erreicht man den Bahnhof mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bequem in acht Minuten und ist in rund 16 Minuten am Zentralbahnhof Genf. Zur Arve sind es nur sechs und zur nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeit lediglich vier Gehminuten. Die Autobahnauffahrt A1 ist nur drei Autofahrminuten entfernt und das Universitäts-spital befindet sich in knapp 1.5 km Entfernung. Zahlreiche Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Liegenschaft mit dahintergelegenem Anbau erstreckt sich über sieben Vollgeschosse, welche bequem per Aufzug erschlossen sind. Sie umfasst 48 charmante 1 ½- und 2 ½-Zimmerwohnungen sowie drei Verkaufslokale im Erdgeschoss. Die Büro- respektive Gewerbefläche reicht vom Erdgeschoss des Wohngebäudes hin in den Anbau sowie in dessen Untergeschoss.

Die Baubewilligung ist erteilt und mittlerweile konnte bereits mit dem Umbau begonnen werden. Die Fertigstellung der Aufstockung um weitere 21 Wohnungen nach modernstem Ausbaustandard wird für Mai 2020 erwartet.

Altmannsteinstrasse 30-34 + Wehntalerstrasse 10, Höri

Daten und Fakten

Projektvolumen	n/a
Investitionsvolumen (ausstehend)	n/a
Nutzung	3 Wohneinheiten 5'780 m ² Kommerz
Nutzfläche	6'103 m ²
Erwerbsjahr	2017 / 2018
Baujahr / letzte Renovation	1947 / 1972
Geplante Sanierung	3.Q 2019 bis 2.Q 2020



Die Liegenschaft befindet sich in der Industriezone am östlichen Rand der Gemeinde, direkt an der Hauptstrasse zur Nachbargemeinde Bülach. Eine Bushaltestelle mit regelmässigen Verbindungen in die umliegenden Gemeinden ist in nur vier Gehminuten erreichbar. Zum nächstgelegenen Bahnhof gelangt man in vier Autofahrminuten und zur Autobahnauffahrt sind es lediglich eine Autofahrminute. Ein grosser Detailhändler ist für die täglichen Besorgungen in nächster Umgebung. Die verkehrstechnisch gute Lage ist ein absolutes Plus dieser Gewerbeliegenschaft.

Als Arrondierung zur bereits im Bestand befindlichen Geschäftsliegenschaft wurde ein danebengelegenes Mehrfamilienhaus mit drei Mietwohnungen und grosszügigem Umschwung erworben.

Die Gewerbeflächen sollen zur Neupositionierung einer Sanierung unterliegen, während für das Wohnhaus derzeit ein attraktiver Ersatzneubau nach modernstem Standard geprüft wird.

OBJEKT- / LAGERATING

3.8

Ø Objektqualität

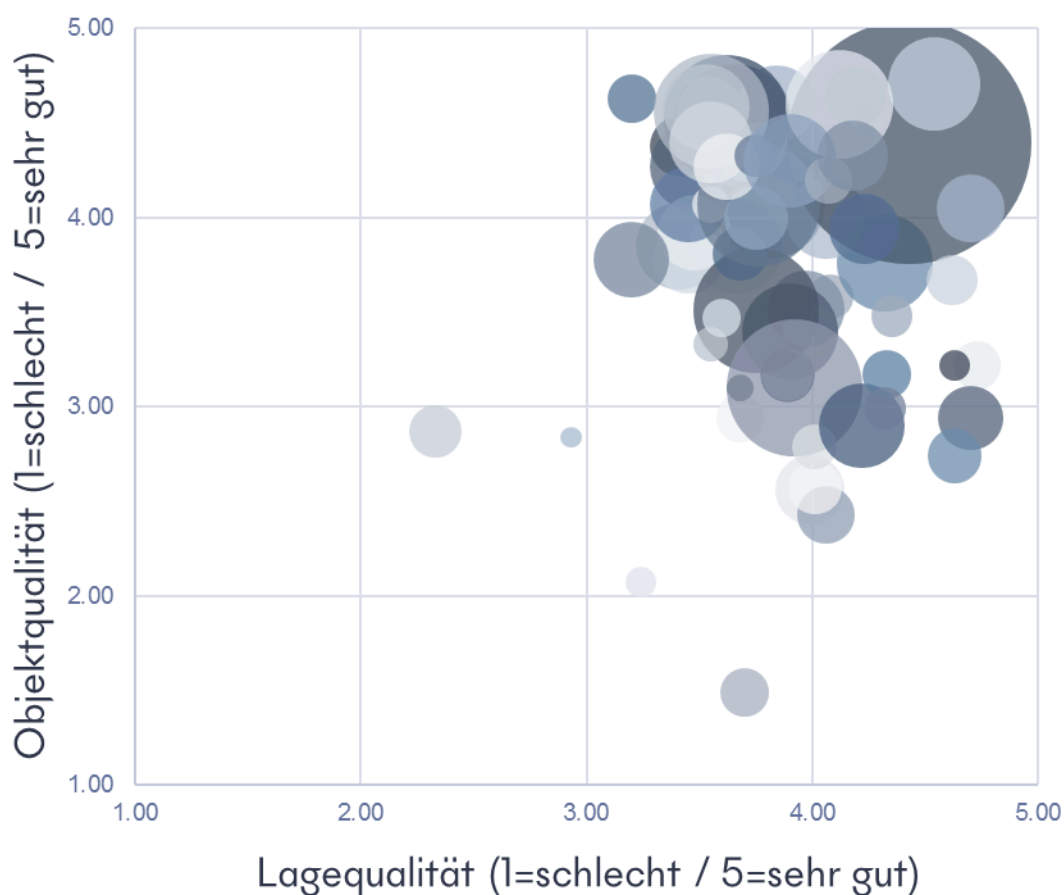
81% der Liegenschaften inklusive Käufe nach Bilanzstichtag weisen ein Objektqualitätsrating von höher oder gleich 3 auf. Das durchschnittliche Rating liegt bei 3.8. Beim Kauf der Liegenschaften wurde die Objektqualität mit Sanierungsrückstellungen entsprechend berücksichtigt, sodass in den kommenden Jahren mittels geeigneter Massnahmen die Objektqualität dem Marktbedürfnis angepasst werden kann.

4.0

Ø Lagerating

96% der Bestandesliegenschaften verfügen über ein Lagerating von höher als 3. Das durchschnittliche Lagerating liegt bei 4.0.

Zwei Ausreisser im Liegenschaftsportfolio des Akara Diversity PK resultieren zum einen aus Paketkäufen. Ein Verkauf dieser Liegenschaften wurde bereits beim Paketkauf in Betracht gezogen und entsprechend berücksichtigt. Zum anderen handelt es sich um ein Objekt, welches zur Arrondierung einer Bestandesliegenschaft gekauft wurde, um in der Gesamtheit die Entwicklungsliegenschaft mit guter Anlagerendite aufzuwerten.



ERSTVERMIETUNG / LEERSTAND

Die Liegenschaft Riehenring 147 in Basel wurde vom Verkäufer im entmieteten Zustand saniert und dem Akara Diversity PK schlüsselfertig übergeben. Die Liegenschaften Rue de la Vignette 3 / Rue du Favez 2 in Payerne sowie Route d'Aigle 15a+b in Bex sind Neubauten, welche mit dem Bauabschluss respektive nach der Bauabnahme übernommen wurden. Die Erstvermietung wurde bei allen Liegenschaften auf Risiko des Akara Diversity PK vorgenommen.

Der Leerstand der Erstvermietungen aus dem vorhergehenden Geschäftsjahr konnte von 74.4% auf 15.4% gesenkt werden.

Die Erstvermietungen aus dem vorhergehenden Geschäftsjahr an der Kirchgasse 4 / Oberer Scheunenweg 8 in Lenzburg sowie an der Oberstrasse 79 / 81 in St. Gallen konnten abgeschlossen werden.

Der Vermietungsstand der Liegenschaften in Erstvermietung präsentiert sich per 31. Dezember 2018 wie folgt:

Adresse	Start Erstvermietung	Leerstand per		Bemerkungen
		31.12.18	31.12.17	
Riehenring 147, Basel	01.07.17	15.4%	45.7%	20 von 22 Wohnungen vermietet
Rue de la Vignette 3 / Rue du Favez 2, Payerne	01.01.18	30.3%	n/a	9 von 15 Wohnungen vermietet und 1 reserviert
Route d'Aigle 15a+b, Bex	15.08.18	39.9%	n/a	16 von 30 Wohnungen vermietet und 3 reserviert

Die Mietausfallrate der fertigen Bauten beträgt 7.69% und um die Liegenschaften in Erstvermietung und planmässig entmieteter Objekte für Ersatzneubauten, Revitalisierungen und Totalsanierungen bereinigt gerade mal 4.48%.

Bei einigen Liegenschaften stellen die Leerstände keine Abweichung zum Businessplan dar, sondern fliessen fahrplanmässig mit berücksichtigtem Risiko ins Geschäftsjahr 2018 mit ein. Bewusste Entmietungen fanden unter anderem für einen Ersatzneubau an der Seebahnstrasse 141 in Zürich sowie für Revitalisierungen an der Kanzleistrasse 107 respektive Schaffhauserstrasse 440 in Zürich und für weiteren Totalsanierungen statt. Abzüglich der Liegenschaften aus Erstvermietung weisen noch 10 Liegenschaften per 31. Dezember 2018 einen Leerstand von mehr als 10% auf. Teils wurden die Liegenschaften mit im Kaufpreis berücksichtigten Leerständen erworben, wie bei der Sattlgasse 2 in Basel (10.23%), der Sonnenblickstrasse 10-25 in Winterthur (13.40%) und der Industriestrasse 22 in Volketswil (17.76%). Teils sind vor der Wiedervermietung Umbaumaassnahmen geplant wie beim Boulevard de la Cluse 20 in Genf (10.74%), der Rue Henry-Grandjean 1 in Le Locle (12.10%) und der Altmannsteinstrasse 30-34 in Höri (40.44%), für welche eine Neupositionierung der Geschäftsflächen vorgesehen ist. Weitere Leerstände beschränken sich auf die Haldenstrasse 50-54 in Grenchen (11.92%), die Via alla Moderna 1+3 in Bellinzona (13.50%), die Stettbachstrasse 6 in Dübendorf (14.00%) und den Hafnerweg 6 in Brugg (18.13%).

-59

Leerstand der Erstvermietungen aus Vorjahr in %

92.3

Belegungsgrad in %

AUSBLICK

04. / 05.
2019

Zeichnungsfrist
nächste
Kapitalerhöhung

Die Akara Funds AG plant für den Akara Diversity PK im 2019 zwei weitere Kapitalerhöhungen. Die nächste neue Emission, die insgesamt vierte Kapitalerhöhung, wird mit Zeichnungsfrist April bis Mai per Ende Juni 2019 liberiert. Die darauffolgende wird wahrscheinlich mit Zeichnungsfrist September bis Oktober per Ende November 2019 liberiert. Für beide anstehenden Kapitalerhöhungen ist ein Emissionsvolumen von rund je CHF 130-170 Mio. vorgesehen.

Ziel ist es, die Fremdfinanzierungsquote bis zur Liberierung mit kurzfristigen Hypotheken aufzubauen und jene mit dem Kapital aus der Kapitalerhöhung zurückzuzahlen, sodass die neuen Eigenmittel nach der Liberierung voll investiert sind, wie dies bei den vorhergehenden Kapitalerhöhungen erfolgte. Auf diese Weise können Negativzinsen voraussichtlich weitgehend vermieden werden.

EMISSIONEN

1'081.94

Nettoinventarwert
pro Anteil in CHF

Im Geschäftsjahr 2018 fanden zwei Emissionen statt, wodurch dem Akara Diversity PK Total CHF 388.8 Mio. an neuen Eigenmitteln zuflossen. Alle auszugebenden Anteile wurden in beiden Emissionen vollumfänglich gezeichnet. Die per Bilanzstichtag im Umlauf befindlichen Anteile erhöhten sich dabei auf 624'320 Anteile, verteilt auf Total 73 Anleger. Der Nettoinventarwert pro Anteil liegt am Bilanzstichtag (vor Ausschüttung) auf CHF 1'081.94.

Für die erste Kapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2018, die insgesamt zweite Kapitalerhöhung des Akara Diversity PK, wurde ein Bezugsverhältnis von 10:7 beschlossen. Die Zeichnungsfrist lief vom 23. April bis zum 1. Juni 2018 mit Liberierung der Anteile am 26. Juni 2018. Dem Akara Diversity PK flossen durch die Ausgabe von 184'800 neuen Anteilen rund CHF 194.6 Mio. zu.

388.8

Neue Mittel 2018
in Mio. CHF

Für die zweite Kapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2018, die insgesamt dritte Kapitalerhöhung des Akara Diversity PK, wurde ein Bezugsverhältnis von 10:4 beschlossen. Die Zeichnungsfrist lief vom 24. September bis zum 9. November 2018. Mit der Liberierung von 179'520 neuen Anteilen am 30. November 2018 flossen dem Akara Diversity PK Mittel in der Höhe von rund CHF 194.2 Mio. zu.

GESCHÄFTSJAHR

Das Geschäftsjahr des Akara Diversity PK dauert jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember. Der vorliegende Geschäftsbericht umfasst das zweite Geschäftsjahr von 1. Januar bis 31. Dezember 2018.

VERMÖGENSRECHNUNG

Das Gesamtfondsvermögen beträgt CHF 764.81 Mio., der totale Verkehrswert der Grundstücke CHF 750.99 Mio. und das Nettofondsvermögen CHF 679.80 Mio. Die offenen Forderungen betragen CHF 1.22 Mio.

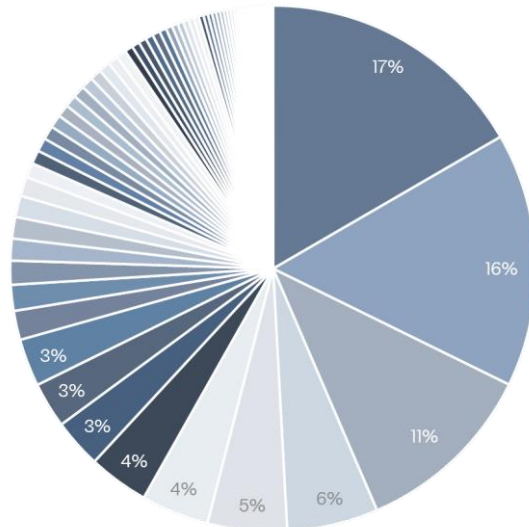
+140
NAV in %

Im Vergleich zum Vorjahr nahm aufgrund der zwei abgeschlossenen Kapitalerhöhungen im Jahr 2018 das Gesamtfondsvermögen respektive Nettofondsvermögen um rund 134% respektive um rund 140% zu.

Die 628'320 Anteile verteilen sich auf Total 73 Anleger, wobei die drei grössten Anleger rund 44%, die fünf grössten Anleger rund 55% und die zehn grössten Anleger rund 72% der Anteile halten.

73
Anleger

Im Geschäftsjahr 2018 konnten 27 neue Anleger bedient werden, um den Fonds breiter abgestützt aufzustellen, was einer Zunahme an Anlegern von rund 59% entspricht.



ERFOLGSRECHNUNG

Der Ertrag von CHF 40.31 Mio. besteht im Wesentlichen aus den Mietzinseinnahmen von CHF 22.75 Mio., aus den bei der zweiten und dritten Kapitalerhöhung bezahlten Nebenkostenpauschalen von CHF 1.93 Mio. und dem Einkauf in den laufenden Ertrag bei den beiden Kapitalerhöhungen von CHF 15.10 Mio. Vermindert um den Aufwand resultiert ein Nettoertrag von CHF 33.10 Mio.

40.3
Ertrag in Mio. CHF

Im Vergleich zum vorhergehenden Geschäftsjahr konnte der Ertrag um rund 136% erhöht werden, was vorwiegend aus mehr Mietzinseinnahmen resultiert.

+136
Mietzinseinnahmen in %

Durch Neubewertungen und teilweise Einkauf unter dem Marktwert resultiert unter Berücksichtigung der Transaktionskosten und der Bildung von Rückstellungen der latenten Steuern im Betrachtungszeitraum eine Aufwertung von CHF 5.42 Mio. oder 0.85%.

RENDITE UND PERFORMANCE

6.01

Anlagerendite in %

Die Anlagerendite beträgt im Betrachtungszeitraum 6.01%, der Anteil aus nicht realisiertem Kapitalgewinn 0.85%, der Einkauf aus nicht realisiertem Kapitalerfolg bei der Ausgabe von Anteilen 0.26% und derjenige aus Nettoertrag 4.90%.

Bei einer Ausschüttungsquote von 82.96% beträgt die Ausschüttungsrendite im Betrachtungszeitraum 4.04% respektive CHF 43.70 pro Anteil. Bei einer Ausschüttungsquote von 100% hätte die Ausschüttungsrendite somit 4.87% betragen und konnte im Vergleich zur annualisierten Rendite aus dem Vorjahr um rund 0.5%-Punkte erhöht werden.

4.04

Ausschüttungsrendite in %

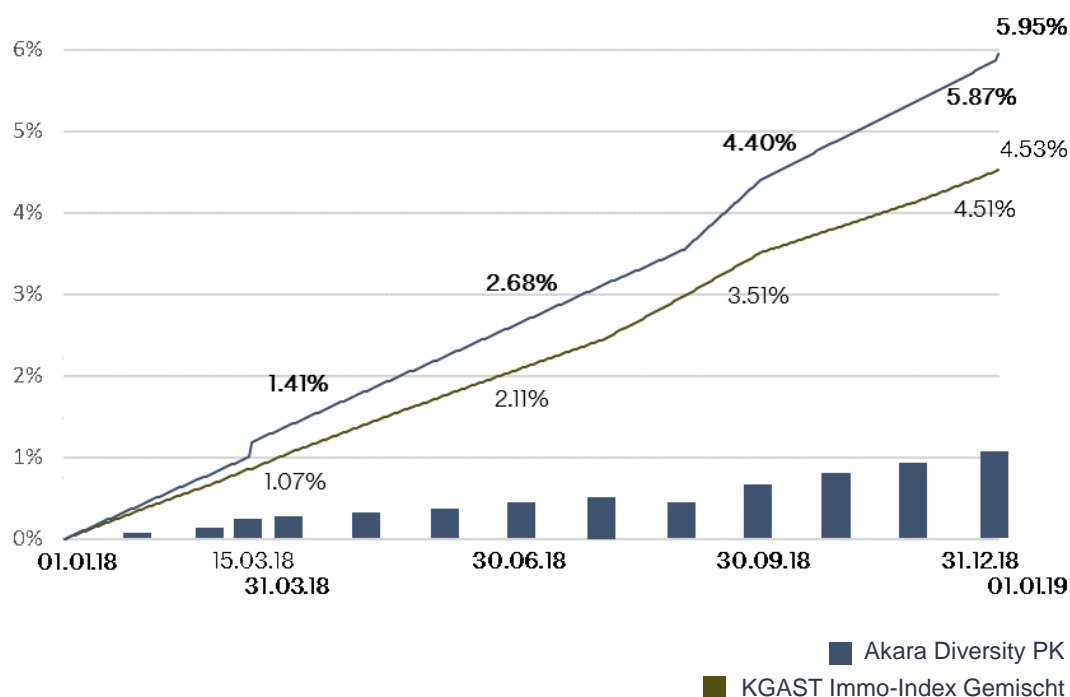
Gemäss Angaben auf der Website der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen «KGAST» weist der KGAST Immo-Index Gemischt für die Periode 2018 eine Performance von 4.53% aus. Der Akara Diversity PK weist in derselben Periode gegenüber dem KGAST Immo-Index Gemischt eine Überperformance von 1.42%-Punkten (5.95%) aus.

Inklusive der Überperformance aus dem ersten Geschäftsjahr weist der Akara Diversity PK seit Gründung eine Überperformance von 2.37%-Punkten gegenüber dem KGAST Immo-Index Gemischt auf.

Im Gegensatz zu den Anlagegruppen des KGAST Immobilien Schweiz Gemischt, welche Stand Dezember 2018 eine Fremdfinanzierung von 12.98% (gewichteter Durchschnitt) innehaben, verfügt der Akara Diversity PK über eine Fremdfinanzierungsquote von 5.59%.

1.42

Überperformance Akara Diversity PK zu KGAST in %-Pkt.



+2.01

EBIT-Marge zu KGAST in %

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) des Akara Diversity PK beträgt 82.13%. Korrigiert man diese um den einmaligen Effekt der bei der zweiten und dritten Kapitalerhöhung bezahlten Nebenkostenpauschalen, beträgt die Betriebsgewinnmarge 73.62%. Im Vergleich zur durchschnittlich gewichteten Betriebsgewinnmarge der Anlagegruppen des KGAST Immobilien Schweiz Gemischt (71.61%) per Dezember 2018 liegt die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) des Akara Diversity PK um 2.01% höher.

-0.08

TER_{REF} GAV zu KGAST in %

Es ist das Ziel der Akara Funds AG, die TER_{ISA} NAV / GAV im Durchschnitt der Peer Group (Anlagegruppen KGAST Immobilien Schweiz Gemischt) zu halten und in der Zielspanne TER_{REF} NAV von 0.60-0.80% respektive der Zielspanne TER_{REF} GAV von 0.40-0.60% zu liegen. Die Peer Group weist per Dezember 2018 eine durchschnittlich gewichtete TER_{ISA} NAV / GAV von 0.72% respektive von 0.64% aus. Der Akara Diversity PK weist eine um 0.06% (0.66%) respektive um 0.08% (0.58%) tiefere TER_{REF} NAV / GAV aus.

ABSCHLUSSZAHLEN

VERMÖGENSRECHNUNG

	31.12.2018	31.12.2017
AKTIVEN	CHF	CHF
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2'223'025.50	1'717'883.95
Grundstücke		
Wohnbauten	290'280'000.00	107'400'000.00
davon im Baurecht	0.00	0.00
davon im Stockwerkeigentum	28'100'000.00	27'710'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	235'340'000.00	131'880'000.00
davon im Baurecht	17'760'000.00	17'250'000.00
davon im Stockwerkeigentum	15'700'000.00	0.00
Gemischte Bauten	100'920'000.00	53'970'000.00
davon im Baurecht	0.00	0.00
davon im Stockwerkeigentum	0.00	0.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	124'450'000.00	28'015'000.00
davon im Baurecht abgegeben	0.00	0.00
Total Grundstücke	750'990'000.00	321'265'000.00
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	3'680'000.00	0.00
Sonstige Vermögenswerte	[1] 7'916'489.38	3'380'037.05
Gesamtfondsvermögen	764'809'514.88	326'362'921.00
PASSIVEN		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-40'232'000.00	-36'300'000.00
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	[2] -10'997'649.24	-6'057'047.12
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-51'229'649.24	-42'357'047.12
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-1'760'000.00	0.00
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	[3] -5'955'261.00	0.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-7'715'261.00	0.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	705'864'604.64	284'005'873.88
Geschätzte Liquidationssteuern	[4] -26'060'000.00	-1'094'000.00
Nettofondsvermögen	679'804'604.64	282'911'873.88

ENTWICKLUNG DER ANZAHL ANTEILE

	01.01.2018 bis 31.12.2018	25.10.2016 bis 31.12.2017
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	264'000	0
Ausgaben	364'320	264'000
Zurückgenommene Anteile	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	628'320	264'000
Anzahl gekündigte Anteile	keine	keine
Nettoinventarwert je Anteil (am Ende der Rechnungsperiode)	1'081.94	1'071.64

VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS

Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	282'911'873.88	0.00
Ausschüttung	-13'464'000.00	0.00
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	371'839'564.80	266'462'400.00
Gesamterfolg	38'517'165.96	16'449'473.88
Pro Saldo Einlage / Entnahme Rückstellungskonti	0.00	0.00
Pro Saldo Einlage / Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	679'804'604.64	282'911'873.88

INFORMATIONEN ZUR BILANZ

	31.12.2018	31.12.2017
Abschreibungskonti	0.00	0.00
Rückstellungskonti	0.00	0.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0.00	0.00

ERFOLGSRECHNUNG

	01.01.2018 bis 31.12.2018	25.10.2016 bis 31.12.2017
ERTRAG	CHF	CHF
Erträge der Bank- und Postguthaben	0.02	0.00
Mietzinseinnahmen	22'745'347.01	9'683'197.70
Aktiviert Bauzinsen	193'364.20	12'498.10
Erträge aus sonstigen Anlagen	0.00	0.00
Sonstige Erträge	[5] 2'280'599.02	1'638'836.43
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	15'091'560.00	5'725'835.29
Total Ertrag	40'310'870.25	17'060'367.52
 AUFWAND	 CHF	 CHF
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-422'957.66	-80'040.60
Sonstige Passivzinsen	[6] -167'388.23	-304'523.78
Unterhalt und Reparaturen	-1'495'082.66	-526'703.86
Liegenschaftsverwaltung	[7] 0.00	0.00
Liegenschaftsaufwand	-1'282'957.76	-584'258.00
Steuern und Abgaben	-465'205.47	-104'629.50
Verwaltungsaufwand	0.00	0.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-109'316.14	-45'736.03
Abschreibungen auf Grundstücken	0.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	[8] -1'960'296.00	0.00
die Depotbank	-167'477.07	-59'617.50
die Immobilienverwaltungen	[7] -923'216.45	-382'593.15
Sonstige Aufwendungen	[9] -220'038.99	-307'472.74
Ausrichtung laufender Ertrag bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Total Aufwand	-7'213'936.43	-2'395'575.16
 Nettoertrag	 33'096'933.82	 14'664'792.36
Realisierte Kapitalgewinne / -verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	33'096'933.82	14'664'792.36
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste	[10] 5'420'232.14	1'784'681.52
Gesamterfolg	38'517'165.96	16'449'473.88

ABSCHLUSSZAHLEN

Verwendung des Erfolgs

Nettoertrag des Rechnungsjahres	33'096'933.82	14'664'792.36
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	1'200'792.36	0.00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	34'297'726.18	14'664'792.36
<hr/>		
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	27'457'584.00	13'464'000.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	6'840'142.18	1'200'792.36

ERLÄUTERUNGEN UND ANDERE ANGABEN

ERLÄUTERUNGEN ZUM GEPRÜFTEN JAHRESBERICHT PER 31. DEZEMBER 2018

VERMÖGENSRECHNUNG

- [1] In den sonstigen Vermögenswerten sind Anzahlungen für Käufe nach dem Bilanzstichtag (TCHF 886, Vorjahr TCHF 593), übrige Forderungen (TCHF 1'701, Vorjahr TCHF 1'066), Forderungen gegenüber Mietern (TCHF 398, Vorjahr TCHF 442), Wertberichtigungen auf Forderungen (TCHF -200, Vorjahr TCHF -189), aktive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 734, Vorjahr TCHF 65) und aktivierte Nebenkosten (TCHF 4'397, Vorjahr TCHF 1'403) enthalten.
- [2] Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Mietverträgen (TCHF 1'277, Vorjahr TCHF 41 in übrigen Verbindlichkeiten enthalten), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TCHF 813, Vorjahr TCHF 125), Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 103, Vorjahr TCHF 326), passive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 4'397, Vorjahr TCHF 3'695), aufgelaufene Akontozahlungen für Nebenkostenabrechnungen (TCHF 4'062, Vorjahr TCHF 1'769) und übrige Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen (TCHF 346, Vorjahr TCHF 142).
- [3] Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 5'955, Vorjahr TCHF 0).
- [4] Die geschätzten Liquidationssteuern belaufen sich auf TCHF 26'060 (Vorjahr TCHF 1'094).

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 sind hauptsächlich die Nebenkostenpauschalen zu Gunsten des Fondsvermögens enthalten, die bei der zweiten und dritten Kapitalerhöhung (TCHF 1'934, Vorjahr TCHF 1'361) erhoben wurden. Weiter sind unter dieser Position Darlehenszinsen (TCHF 79, Vorjahr TCHF 95 in übrigen Erträgen enthalten), Einnahmen aus Weiterverrechnungen (TCHF 47, Vorjahr TCHF 174) und übrige Erträge (TCHF 221, Vorjahr TCHF 9) ausgewiesen.
- [6] Die sonstigen Passivzinsen beinhalten die Baurechtszinsen (TCHF 157, Vorjahr TCHF 292) für die Liegenschaft in Schlieren sowie übrige Passivzinsen (TCHF 10, Vorjahr TCHF 13).
- [7] Die Verwaltungshonorare der kaufmännischen und technischen Verwaltungen werden unter der Position "reglementarische Vergütungen an die Immobilienverwaltungen" ausgewiesen.
- [8] Im ersten Geschäftsjahr verzichtete die Akara Funds AG auf die Erhebung einer Verwaltungskommission. Im Jahr 2018 wird eine Verwaltungskommission von 0.35% des durchschnittlichen GAV belastet.
- [9] In den sonstigen Aufwendungen sind Due-Diligence-Kosten für nicht bzw. noch nicht erworbene Immobilien (TCHF 217, Vorjahr TCHF 275) und Rechtsberatungskosten (TCHF 3, Vorjahr TCHF 33) enthalten.
- [10] Der nicht realisierte Kapitalgewinn ergibt sich aus der Nettoaufwertung der Immobilien (TCHF 7'820, Vorjahr TCHF 2'879) abzüglich der Bildung der latenten Liquidationssteuern (TCHF 2'400, Vorjahr TCHF 1'094).

INVENTAR DER LIEGENSCHAFTEN PER 31. DEZEMBER 2018

Adresse	Ort	Kanton	Gestehungs- kosten CHF	Versicherungs- wert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF	Eigentums- form*	Bruttorendite SOLL	Bruttorendite IST
WOHNBAUTEN									
Riehenring 147	Basel	BS	8'246'940.75	4'723'000.00	9'820'000.00	302'512.35	AEG	4.12%	3.08%
Chemin Sous-le-Têt 20-26	Bernex	GE	22'503'847.22	7'950'280.00	24'160'000.00	586'488.00	AEG	4.10%	4.16%
Route d'Aigle 15a+b	Bex	VD	9'447'756.80	7'324'000.00	10'310'000.00	29'903.00	AEG	4.21%	0.77%
Hafnerweg 6	Brugg	AG	12'230'783.55	6'939'000.00	12'250'000.00	473'785.00	AEG	4.21%	3.87%
Avenue Pictet-de-Rochemont 33	Genève	GE	19'630'074.99	7'210'234.00	20'620'000.00	338'478.33	AEG	2.99%	2.81%
Boulevard de la Cluse 20	Genève	GE	13'363'521.47	1'127'700.00	13'930'000.00	215'792.80	AEG	3.01%	2.66%
Rue Charles-Giron 8	Genève	GE	7'953'454.75	4'157'160.00	9'160'000.00	319'723.00	AEG	3.61%	3.49%
Rue de Carouge 89	Genève	GE	14'295'815.47	5'376'800.00	14'890'000.00	248'566.05	AEG	2.86%	2.86%
Rue du Clos 3 / Rue de l'Indiennerie 3	Genève	GE	15'028'194.89	3'769'300.00	15'670'000.00	297'331.55	AEG	3.26%	3.25%
Rue du Prieuré 37	Genève	GE	14'297'737.75	5'427'200.00	15'150'000.00	265'432.40	AEG	3.08%	3.00%
Haldenstrasse 50-54	Grenchen	SO	8'416'366.16	6'495'150.00	8'480'000.00	324'372.00	AEG	4.20%	3.83%
Wehntalerstrasse 10	Höri	ZH	1'270'692.85	889'900.00	1'190'000.00	10'890.00	AEG	5.48%	3.66%
Rappenstrasse 2	Illnau-Effretikon	ZH	4'308'690.80	2'747'400.00	4'500'000.00	118'960.50	AEG	4.14%	4.14%
Rue des Crêtets 116-118	La Chaux-de-Fonds	NE	6'919'159.30	8'935'900.00	7'110'000.00	261'640.40	AEG	6.64%	6.31%
Rue Henry-Grandjean 1	Le Locle	NE	2'598'889.69	9'050'700.00	2'510'000.00	160'873.45	AEG	13.10%	10.99%
Kirchgasse 4	Lenzburg	AG	2'734'940.94	1'097'000.00	3'040'000.00	88'515.00	AEG	3.95%	2.91%
Könizstrasse 190-192	Liebefeld	BE	6'120'727.00	4'880'000.00	6'260'000.00	279'117.00	AEG	4.48%	4.46%
Könizstrasse 213	Liebefeld	BE	1'869'495.78	1'562'100.00	1'870'000.00	78'510.00	AEG	4.20%	4.20%
Brüggbühlstrasse 70-76	Niederwangen b. Bern	BE	7'848'269.64	6'963'252.45	7'910'000.00	357'182.00	STWE	4.81%	4.52%
Rue de la Virgnette 3 / Rue du Favez 2	Payerne	VD	6'037'121.05	4'800'850.00	6'080'000.00	83'839.00	AEG	4.26%	1.65%
Erlenweg 30-32	Solothurn	SO	3'052'979.84	2'860'620.00	3'130'000.00	133'522.20	AEG	4.42%	4.27%
Simmentalstrasse 17	Spiez	BE	3'791'328.25	3'600'000.00	3'880'000.00	186'396.00	AEG	4.80%	4.80%
Willestrasse 5/7	Spreitenbach	AG	19'556'084.70	9'185'000.00	20'190'000.00	847'066.00	STWE	4.24%	4.20%
Oberstrasse 79/81	St. Gallen	SG	3'602'964.35	1'766'900.00	3'620'000.00	142'038.00	AEG	4.25%	3.92%
Büelstrasse 30	Unterengstringen	ZH	13'290'004.06	5'623'800.00	12'980'000.00	248'874.30	AEG	3.91%	3.86%
Sonnenblickstrasse 10-25	Winterthur	ZH	23'516'292.88	9'300'000.00	23'580'000.00	116'085.00	AEG	3.65%	2.95%
Lüssiweg 16	Zug	ZG	6'653'672.64	2'643'000.00	6'930'000.00	241'519.00	AEG	3.58%	3.49%
Burstwiesenstrasse 78	Zürich	ZH	5'777'464.05	1'994'000.00	6'220'000.00	28'403.00	AEG	2.78%	2.74%
Dörflistrasse 115	Zürich	ZH	3'041'131.70	1'330'000.00	2'540'000.00	15'530.00	AEG	3.67%	3.67%
Stüssistrasse 83	Zürich	ZH	11'699'595.45	5'860'000.00	12'300'000.00	453'376.90	AEG	3.71%	3.69%
Zwischentotal			279'103'998.77	145'590'246.45	290'280'000.00	7'254'722.23			

Adresse	Ort	Kanton	Gestehungs- kosten CHF	Versicherungs- wert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF	Eigentums- form*	Bruttorendite SOLL	Bruttorendite IST
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN									
Laubeggstrasse 70 «Haus des Sports»	Bern	BE	7'970'459.95	23'550'000.00	8'300'000.00	549'004.70	AEG	6.71%	6.61%
Stettbachstrasse 6	Dübendorf	ZH	25'903'669.24	29'725'000.00	24'920'000.00	1'178'403.50	AEG	5.21%	4.73%
Gewerbstrasse 16-20	Egg	ZH	15'557'879.10	22'469'000.00	15'700'000.00	956'117.80	STWE	6.54%	6.54%
Altmannsteinstrasse 30-34 / Wehntalerstrasse 8	Höri	ZH	4'739'468.61	11'962'900.00	4'980'000.00	322'512.55	AEG	14.85%	6.48%
Schopfgrässchen 8	Riehen	BS	8'151'711.12	4'869'940.00	8'980'000.00	426'090.00	AEG	4.74%	4.74%
Iffangstrasse 9/11, Industriestrasse 19	Schlieren	BE	17'996'216.64	39'991'000.00	17'760'000.00	1'833'589.40	AEG/BR	10.32%	10.32%
Grubenstrasse 11 «Galencia»	Urtenen- Schönbühl	ZH	40'666'324.63	77'450'000.00	40'390'000.00	2'825'133.00	AEG	6.92%	6.99%
Industriestrasse 22	Volketswil	ZH	52'097'706.62	81'746'500.00	49'450'000.00	1'454'277.90	AEG	7.10%	5.75%
Müllerenstrasse 5	Volketswil	ZH	8'680'951.84	5'010'000.00	10'820'000.00	224'644.80	AEG	4.07%	4.06%
Birkenweg 4, Oberwiesenstrasse 4	Wallisellen	ZH	24'049'551.52	20'410'000.00	23'120'000.00	1'136'591.20	AEG	4.92%	4.92%
Auwiesenstrasse 1	Winterthur	ZH	11'316'515.97	10'200'000.00	11'510'000.00	616'159.45	AEG	5.55%	5.35%
Herostrasse 9	Zürich	ZH	19'227'731.37	28'287'900.00	19'410'000.00	960'537.75	AEG	5.67%	5.40%
Zwischentotal			236'358'186.61	355'672'240.00	235'340'000.00	12'483'062.05			

GEMISCHTE BAUTEN

Sattelgasse 2	Basel	BS	5'028'646.00	2'484'000.00	5'490'000.00	52'500.00	AEG	4.32%	3.70%
Via alla Moderna 1+3	Bellinzona	TI	7'775'492.95	5'000'000.00	7'740'000.00	203'632.00	AEG	4.82%	3.95%
Hauptstrasse 28+30	Birsfelden	BL	34'197'180.55	25'817'000.00	33'510'000.00	1'521'712.70	AEG	4.68%	4.54%
Route des Acacias 36	Carouge	GE	28'830'640.16	15'500'000.00	29'770'000.00	175'429.00	AEG	2.84%	2.59%
Rue du Locle 28-32	La Chaux-de- Fonds	NE	11'322'491.22	17'531'428.00	11'570'000.00	594'328.70	AEG	5.54%	5.14%
Obergasse 2a	Winterthur	ZH	7'197'325.55	3'800'000.00	7'600'000.00	39'408.00	AEG	3.52%	3.11%
Albisriederstrasse 166	Zürich	ZH	5'324'642.50	2'820'000.00	5'240'000.00	141'901.00	AEG	3.34%	2.71%
Zwischentotal			99'676'418.93	72'952'428.00	100'920'000.00	2'728'911.40			

BAULAND, EINSCHLIESSLICH ABBRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN

Wermatswilerstrasse 20	Fehraltorf	ZH	5'158'739.36	2'665'000.00	5'220'000.00	65'144.40	AEG	1.25%	1.25%
Riva Paradiso 18	Paradiso	TI	15'751'039.11	16'130'570.00	14'150'000.00	0.00	AEG	0.00%	0.00%
Leuen Waldegg (Bauland)	Utikon	ZH	65'157'067.85	-	64'700'000.00	0.00	AEG	0.00%	0.00%
Grubenstrasse (Landparzelle) Überbauung Zentrum Südwest «Wohnpark Quadro»	Urtenen- Schönbühl Wangen b. Olten	BE SO	1'996'520.25 12'727'448.56	5'650'000.00 10'700'000.00	1'020'000.00 13'530'000.00	33'600.00 0.00	AEG AEG	3.25% 0.00%	3.29% 0.00%
Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	Wetzikon	ZH	9'417'530.75	2'671'200.00	8'540'000.00	0.00	AEG	0.00%	0.00%
Kanzleistrasse 107	Zürich	ZH	8'129'956.45	5'250'000.00	8'810'000.00	92'287.20	AEG	1.54%	1.05%
Schaffhauserstrasse 440	Zürich	ZH	3'524'281.15	1'770'000.00	3'520'000.00	87'469.73	AEG	2.67%	2.48%
Seebahnstrasse 141	Zürich	ZH	3'289'898.55	2'145'000.00	4'960'000.00	150.00	AEG	1.31%	0.00%
Zwischentotal			125'152'482.03	46'981'770.00	124'450'000.00	278'651.33			
Total			740'291'086.34	621'196'684.45	750'990'000.00	22'745'347.01			

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

ZUSAMMENFASSUNG LIEGENSCHAFTSINVENTAR

	Gestehungskosten CHF	%	Versicherungswert CHF	%	Verkehrswert CHF	%	Bruttoertrag CHF	%
Wohnbauten	279'103'998.77	37.70%	145'590'246.45	23.44%	290'280'000.00	38.65%	7'254'722.23	31.90%
davon im Stockwerkeigentum	27'404'354.34		16'148'252.45		28'100'000.00		1'204'248.00	
Kommerziell genutzte Liegenschaften	236'358'186.61	31.93%	355'672'240.00	57.26%	235'340'000.00	31.34%	12'483'062.05	54.87%
davon im Baurecht	17'996'216.64		39'991'000.00		17'760'000.00		1'833'589.40	
davon im Stockwerkeigentum	15'557'879.10		22'469'000.00		15'700'000.00		956'117.80	
Gemischte Bauten	99'676'418.93	13.46%	72'952'428.00	11.74%	100'920'000.00	13.44%	2'728'911.40	12.00%
Bauland, einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	125'152'482.03	16.91%	46'981'770.00	7.56%	124'450'000.00	16.57%	278'651.33	1.23%
Total	740'291'086.34	100.00%	621'196'684.45	100.00%	750'990'000.00	100.00%	22'745'347.01	100.00%

KÄUFE / VERKÄUFE VON GRUNDSTÜCKEN

Adresse	Ort	Kanton	Nutzung	Eigentumsübertragung	Verkehrswert CHF
KÄUFE					
Lüssiweg 16	Zug	ZG	Wohnen	03.01.2018	6'930'000.00
Gewerbestrasse 16-20	Egg	ZH	Kommerziell	26.01.2018	15'700'000.00
Riva Paradiso 18	Paradiso	TI	Bau	01.02.2018	14'150'000.00
Herostrasse 9	Zürich	ZH	Kommerziell	01.02.2018	19'410'000.00
Via alla Moderna 1+3	Bellinzona	TI	Gemischt	11.05.2018	7'740'000.00
Rappenstrasse 2	Illnau-Effretikon	ZH	Wohnen	11.05.2018	4'500'000.00
Chemin Sous-le-Têt 20-26	Bernex	GE	Wohnen	30.05.2018	24'160'000.00
Avenue Pictet-de-Rochemont 33	Genf	GE	Wohnen	30.05.2018	20'620'000.00
Boulevard de la Cluse 20	Genf	GE	Wohnen	30.05.2018	13'930'000.00
Rue de Carouge 89	Genf	GE	Wohnen	30.05.2018	14'890'000.00
Rue du Clos 3 / Rue de l'Indiennerie 3	Genf	GE	Wohnen	30.05.2018	15'670'000.00
Rue du Prieuré 37	Genf	GE	Wohnen	30.05.2018	15'150'000.00
Rue des Crêtets 116-118	La Chaux-de-Fonds	NE	Wohnen	30.05.2018	7'110'000.00
Rue Henry-Grandjean 1	Le Locle	NE	Wohnen	30.05.2018	2'510'000.00
Schopfgässchen 8	Riehen	BS	Kommerziell	13.06.2018	8'980'000.00
Industriestrasse 22	Volketswil	ZH	Kommerziell	27.06.2018	49'450'000.00
Müllerenstrasse 5	Volketswil	ZH	Kommerziell	27.06.2018	10'820'000.00
Leuen Waldegg (Bauland)	Uitikon	ZH	Bau	02.07.2018	64'700'000.00
Büelstrasse 30	Unterengstringen	ZH	Wohnen	02.07.2018	12'980'000.00
Route d'Aigle 15a+b	Bex	VD	Wohnen	16.08.2018	10'310'000.00
Sattelmasse 2	Basel	BS	Gemischt	28.09.2018	5'490'000.00
Wehntalerstrasse 10	Höri	ZH	Wohnen	28.09.2018	1'190'000.00
Route des Acacias 36	Carouge	GE	Gemischt	09.10.2018	29'770'000.00
Obergasse 2a	Winterthur	ZH	Gemischt	01.11.2018	7'600'000.00
Burstwiesenstrasse 78	Zürich	ZH	Wohnen	01.11.2018	6'220'000.00
Dörflistrasse 115	Zürich	ZH	Wohnen	01.11.2018	2'540'000.00
Sonnenblickstrasse 10-25	Winterthur	ZH	Wohnen	12.12.2018	23'580'000.00
Total					416'100'000.00
VERKÄUFE					
Keine					
Total					0.00

MIETZINSEINNAHMEN PRO MIETER GRÖßER ALS 5%

Mieter	Nettojahresmiete in %
ARYZTA Food Solutions Schweiz AG	5.45%

VERTRAGLICHE ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN NACH DEM BILANZSTICHTAG (PER 31.03.2019)

Art der Verpflichtung	Nutzung	Eigentumsübertragung / Tagebucheintrag	Voraussichtliches Investitionsvolumen CHF
ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN FÜR GRUNDSTÜCKKÄUFE			
Brown Boveri Platz 4, Baden (AG)	Gemischt	04.02.2019	19'594'999.00
Rue des Eaux-Vives 110-112, Genf (GE)	Wohnen	offen	23'600'000.00
Via Bartolomeo Varenna 20, «Residenz Feldpausch», Locarno (TI)	Wohnen	12.02.2019	9'900'000.00
Rue de la Prulay 39+45; Meyrin (GE)	Wohnen	26.03.2019	27'727'000.00
Zürich Parkside, Wädenswil (ZH)	Kommerz	offen	500'000.00
Rosentalstrasse 72, Winterthur (ZH)	Wohnen	01.03.2019	4'768'000.00
Baarerstrasse 107, Zug (ZG)	Wohnen	07.03.2019	2'438'071.00
Müllerstrasse 57, Zürich (ZH)	Wohnen	18.01.2019	6'265'000.00
Soodstrasse 90/96, Zürich (ZH)	Wohnen	28.03. / 02.04.2019	3'625'000.00
ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN FÜR BAUAUFTRÄGE UND INVESTITIONEN IN LIEGENSCHAFTEN			
Gesamtbetrag	---	---	66'162'977.00
ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN AUS MIETVERTRÄGEN			
Gesamtbetrag	---	---	700'000.00
Total Zahlungsverpflichtungen nach 31.12.2018			165'281'047.00

GEWÄHRTE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE DARLEHEN

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	CHF
ZURÜCKGEFÜHRTE HYPOTHEKEN				
Keine				
Total				0.00
GEWÄHRTE HYPOTHEKEN				
Finanzierung Bauprojekt Aarburg	Grundpfand	17.07.2018-28.02.2023	4.00%	3'680'000.00
Total gewährte Hypotheken				3'680'000.00

ANTEILE AN ANDEREN IMMOBILIENFONDS / IMMOBILIENINVESTMENT-GESELLSCHAFTEN / -ZERTIFIKATE

Keine

BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

Die Abschlüsse der Beteiligungen sind vollkonsolidiert.

Firma (inkl. UID), Adresse	Sitzkanton	Aktien-/Stammkapital	Höhe der Beteiligung (Stimmen / Kapital)
Cojest SA ⁹ (CHE-101.006.448) c/o Fiduciaire Verifid SA, rue du Rhône 100, 1204 Genf	GE	CHF 100'000	100% / 100%
ESDEF SA (CHE-105.911.211) c/o Fiduciaire Verifid SA rue du Rhône 100, 1204 Genf	GE	CHF 50'000	100% / 100%
Patrimonial Suisse SA (CHE-114.090.228) c/o Fiduciaire Verifid SA, rue du Rhône 100, 1204 Genf	GE	CHF 100'000	100% / 100%
Rockgest SA ⁹ (CHE-102.691.875) c/o Fiduciaire Verifid SA, rue du Rhône 100, 1204 Genf	GE	CHF 50'000	100% / 100%
Schopfgässchen Immobilien AG (CHE-102.998.629) Schopfgässchen 8, 4125 Riehen	BS	CHF 50'000	100% / 100%
SP Swispluss SA ⁹ (CHE-112.256.676) c/o Fiduciaire Verifid SA, rue du Rhône 100, 1204 Genf	GE	CHF 100'000	100% / 100%

⁹ indirekt gehalten über die Holdinggesellschaft Patrimonial Suisse SA

VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH
SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	CHF
ZURÜCKGEFÜHRTE HYPOTHEKEN				
Finanzierung Käufe	Grundpfand	04.01.2018-26.06.2018	0.35%	6'200'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	26.01.2018-26.06.2018	0.35%	14'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	01.04.2018-26.06.2018	0.35%	68'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	23.04.2018-26.06.2018	0.35%	11'200'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	25.04.2018-26.06.2018	0.35%	8'400'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	11.05.2018-26.06.2018	0.35%	3'300'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	30.05.2018-26.06.2018	0.35%	1'900'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	30.05.2018-26.06.2018	0.35%	80'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	13.06.2018-03.09.2018	2.50%	400'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	30.05.2018-30.11.2018	0.30%	5'400'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	01.06.2018-30.11.2018	0.30%	3'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	13.06.2018-30.11.2018	0.30%	2'970'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	18.06.2018-30.11.2018	0.30%	650'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	27.06.2018-30.11.2018	0.25%	3'300'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	27.06.2018-30.11.2018	0.25%	57'058'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	02.07.2018-30.11.2018	0.35%	25'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	02.07.2018-30.11.2018	0.25%	38'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	03.07.2018-30.11.2018	0.25%	12'900'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	16.07.2018-30.11.2018	0.25%	1'200'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	17.07.2018-30.11.2018	0.25%	3'600'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	23.07.2018-30.11.2018	0.25%	2'500'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	01.08.2018-30.11.2018	0.25%	3'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	13.08.2018-30.11.2018	0.25%	1'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	15.08.2018-30.11.2018	0.25%	8'500'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	26.09.2018-30.11.2018	0.25%	5'500'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	28.09.2018-30.11.2018	0.25%	1'250'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	10.10.2018-30.11.2018	0.25%	22'084'403.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	01.11.2018-30.11.2018	0.25%	14'800'000.00
Total				405'112'403.00
KURZFRISTIGE HYPOTHEKEN				
Finanzierung Käufe	Grundpfand	29.12.2018-31.01.2019	0.25%	40'232'000.00
Total				40'232'000.00
LANGFRISTIGE HYPOTHEKEN (1-5 JAHRE)				
Finanzierung Käufe	Grundpfand	01.01.2018-02.10.2021	1.40%	1'760'000.00
Total				1'760'000.00
Total Hypotheken				41'992'000.00

EFFEKTIVE VERGÜTUNGSSÄTZE

VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN ZULASTEN DER ANLEGER

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

VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN ZULASTEN DES AKARA DIVERSITY PK

Vergütung	Maximal-sätze	Effektive Sätze	Basis
Vergütungen an Fondsleitung			
Verwaltungskommission (Management Fee)	1.00%	0.35%	Gesamtfondsvermögen
Bau- und Renovationshonorar	3.00%	2.86%	Baukosten
An-/Verkaufschädigung	2.00%	1.00%	Kauf- /Verkaufspreis
Vergütungen an Dritte			
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission) bis 24.10.2018	0.05%	0.0250%	Nettoinventarwert der Anteile
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission) ab 25.10.2018	0.05%	0.0375%	Nettoinventarwert der Anteile
Ausschüttungskommission Depotbank	0.50%	0.25%	Bruttobetrag der Ausschüttung
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00%	3.65%	Bruttomietzinseinnahmen

EMISSIONEN UND ANTEILSBESTAND

Der Akara Diversity PK wurde am 25. Oktober 2016 lanciert. Im Rahmen der Erstemission wurden 120'000 Anteile ausgegeben. Im Sommer 2017 fand die erste Kapitalerhöhung mit der Ausgabe von 144'000 neuen Anteilen statt. Die Liberierung der neuen Anteile erfolgte am 29. September 2017. Im Frühjahr 2018 erfolgte die zweite Kapitalerhöhung mit 184'800 neuen Anteilen und im Herbst 2018 die dritte Kapitalerhöhung mit 179'520 neuen Anteilen. Die Liberierung erfolgte am 26. Juni 2018 respektive am 30. November 2018. Per Bilanzstichtag sind somit 628'320 Anteile im Umlauf. Es wurden im Berichtszeitraum keine Anteile zurückgenommen und zum Bilanzstichtag liegen keine Kündigungen von Anteilen vor.

GRUNDSÄTZE FÜR DIE BERECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTES

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

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

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

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

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

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

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

Unbebaute Grundstücke und angefangene Bauten werden mit dem Verkehrswert berechnet. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten bewertet werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen schätzen.

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

SONSTIGE INFORMATIONEN AN DIE ANLEGER

ANGABEN ÜBER ANGELEGENHEITEN VON BES. WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

ÄNDERUNGEN FONDSVERTRAG

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

Der Anhang des Fondsvertrags wurde per 14. Dezember 2018 und letztmals per 1. April 2019 geändert und auf www.swissfunddata.ch publiziert.

RECHTSSTREITIGKEITEN

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig und / oder angedroht.

FRAGEN DER GESETZESAUSLEGUNG

Es bestehen aktuell keine den Akara Diversity PK betreffenden, wesentliche, offene Auslegungsfragen von Gesetz und Fondsvertrag. An seiner Sitzung vom 20. Juni 2018 hat der Bundesrat entschieden, auf eine Revision des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, «Lex Koller») zu verzichten. Der im ersten Halbjahr 2017 durch das Vernehmlassungsverfahren geschickte Revisionsentwurf sah allerdings keine Gesetzesänderungen vor, welche sich direkt auf den Akara Diversity PK ausgewirkt hätten. Ob weitere Revisionspläne bestehen oder von interessierten Parteien eingebracht werden und ob solche Auswirkungen auf den Akara Diversity PK haben, kann im jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.

WECHSEL FONDSLEITUNG UND DEPOTBANK

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

ÄNDERUNG DER GESCHÄFTSFÜHRENDEN PERSONEN DER FONDSLEITUNG

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

SONSTIGES

Es sind keine sonstigen wesentlichen Ereignisse bekannt.

INFORMATIONEN ÜBER GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

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

EINHALTUNG DER ANLAGE- BESCHRÄNKUNGEN

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

BERICHT DES BEWERTERS



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

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

28. März 2019

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2018

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 31.12.2018¹ 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 2018 wurden 11 Liegenschaften besichtigt.

¹ Bei kürzlich bewerteten Anlageliegenschaften (nach 01.07.2018) 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 nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode) ermittelt.

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

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

Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Jahresabschluss 58 Objekte im Portfolio des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK. Im Berichtszeitraum vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 erfolgten keine Devestitionen. Entwicklungsliegenschaften, angefangene Bauten und Bauland wurden zu Verkehrswerten bewertet.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK liegt der durchschnittliche, reale, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz bei 3.31%. Der gewichtete Kapitalisierungssatz per 31.12.2018 liegt bei 3.40%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen bewerten wir den **Marktwert des Portfolios des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK per 31. Dezember 2018 mit CHF 750'990'000.**

Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck der Festlegung der Bilanzwerte im Rahmen des Jahresabschluss 2018. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

Kurt Ritz
Partner

Marie Seiler MRICS, CFA
Director

BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT



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

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

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

zur Jahresrechnung des

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des 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 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft (Jahresbericht Seiten 3-4, 25-33 und 35-39).

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 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Anhang.



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, 8. April 2019

BDO AG

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

Tobias Schüle

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

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

ppa. Dominik Seiler

Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen

Auszug aus dem Jahresbericht bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 KAG (Seiten 3-4, 25-33 und 35-39)

AKARA

FUNDS

AKARA FUNDS AG

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

AKARA

FUNDS

AKARA FUNDS AG

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