

**AKARA SWISS DIVERSITY
PROPERTY FUND PK**

(Akara Diversity PK)

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Geprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2019 (Kurzbericht)



SWISS DIVERSITY

INHALT

WICHTIGES IN KÜRZE	2
ORGANISATION	3
TÄTIGKEITSBERICHT	4
Immobilienportfolio	4
Kommerzielle Mietvertragslaufzeiten	7
Bauland, Abbruchobjekte und angefangene Bauten	8
Umbau und Sanierungen	10
Objekt- / Lagerating	11
Erstvermietung / Leerstand	12
Diskontierungs- / Kapitalisierungszinssatz	13
Ausblick	13
GESCHÄFTSJAHR	14
Vermögensrechnung	14
Erfolgsrechnung	14
Rendite und Performance	15
ABSCHLUSSZAHLEN	16
ERLÄUTERUNGEN UND ANDERE ANGABEN	20
Inventar der Liegenschaften	21
Käufe / Verkäufe von Grundstücken	24
Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%	25
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	25
Effektive Vergütungssätze	28
Emissionen und Anteilsbestand	28
Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes	29
SONSTIGE INFORMATIONEN AN DIE ANLEGER	30
BERICHT DES BEWERTERS	32
BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT	34

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		01.01.2019	01.01.2018
		–	–
		30.06.2019	31.12.2018
Valorennummer		333.49.032	333.49.032
Gründungsjahr		2016	2016
Ausgabe neuer Fondsanteile	Anzahl	157'080	364'320
Rücknahme Fondsanteile		keine	keine
Gekündigte Anteile		keine	keine
Anzahl Anteile im Umlauf	Anzahl	785'400	628'320
Inventarwert pro Anteil	CHF	1'065.03	1'081.94
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	1'043.73	1'060.30
Durchschnittlicher realer gewichteter Diskontierungs- / Kapitalisierungssatz		3.20% / 3.27%	3.31% / 3.40%

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	966'880'176.35	750'990'000.00
Buchwert der Liegenschaften	CHF	945'540'404.27	740'291'086.34
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	989'183'398.52	764'809'514.88
Fremdfinanzierungsquote		7.96%	5.59%
Fremdkapitalquote		15.44%	11.11%
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		0.21%	0.30%
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	0.37	0.20
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	836'477'661.15	679'804'604.64

ERFOLGSRECHNUNG

Mietzinseinnahmen	CHF	15'277'776.08	22'745'347.01
Mietausfallrate		8.76%	7.69%
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	5.08	4.12
Unterhalt und Reparaturen	CHF	1'081'743.01	1'495'082.66
Nettoertrag	CHF	14'789'042.89	33'096'933.82
Realisierte Kapitalgewinne / -verluste	CHF	0.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	CHF	6'254'858.42	5'420'232.14
Gesamterfolg	CHF	21'043'901.31	38'517'165.96

RENDITE UND PERFORMANCE

Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	43.70
Ausschüttungsrendite		n/a	4.04%
Ausschüttungsquote		n/a	82.96%
Eigenkapitalrendite (ROE)		2.50%	5.88%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		2.00%	4.40%
Performance		2.52%	5.95%
Anlagerendite		2.58%	6.01%
Bruttorendite (Soll) der fertigen Bauten		4.68%	4.94%
Nettorendite der fertigen Bauten		3.51%	3.82%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		74.97%	82.13%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0.56%	0.58%
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER _{REF} NAV)		0.66%	0.66%
Agio / Disagio		n/a	n/a

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 30. Juni 2019 bestehen Verträge mit:

Akara Services AG, Baar / Adimmo AG, Basel / Bernard Nicod SA, Lausanne / Immobilien House Gossweiler, Niederlenz / Immobilienkultur Zürich AG, Zürich / Les Régis-

seurs Associés SA, Genf / Pilet & Renaud SA, Genf / Prive-ra AG, Bern (zzgl. Fribourg, Genf, Lugano, Luzern-Kriens) / Sproll & Ramseyer AG, St. Gallen / Studer Immobilien Treuhand AG, Olten / Varias Immobilien GmbH, Winterthur.

BUCHHALTUNG DER FONDSLEITUNG

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

BETRIEB DER IT-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» erfolgt die elektronische Verwaltung von Kundendaten auf den Servern der Dinotronic AG, Zugerstrasse 231, 8810 Horgen. Die Fondsleitung nutzt zu diesem Zweck seit dem 1. Januar 2019 eine Lizenz der SugarMountain CRM Consulting GmbH, 6003 Luzern. Die Datenspeicherung erfolgt in der Schweiz.

TÄTIGKEITSBERICHT

VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2019

IMMOBILIENPORTFOLIO

+29
Verkehrswert der
Liegenschaften in %

Per Bilanzstichtag vom 30. Juni 2019 enthält der Akara Diversity PK 75 beurkundete Objekte, wovon 74 mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 966.88 Mio. im Eigentum stehen. Im Vergleich zum Jahresabschluss 2018 konnte der Liegenschaftsverkehrswert des Portfolios um rund 29% erhöht werden. Es fanden keine Verkäufe von Liegenschaften statt.

967
Verkehrswert
in Mio. CHF

Im ersten Halbjahr 2019 gingen 16 Objekte mit einem Verkehrswert von rund CHF 203 Mio. respektive einem Wert nach Fertigstellung von rund CHF 362 Mio. ins Eigentum des Akara Diversity PK über. Nach Fertigstellung umfassen die neu erworbenen Liegenschaften rund 620 Wohnungen und rund 8'660 m² Kommerzfläche. Bis Ende Juli 2019 konnten drei weitere Objekte mit einem Verkehrswert von CHF 34 Mio. neu beurkundet werden.

4.68
Bruttorendite (Soll)
fertiger Bauten in %

Inklusive der Ereignisse bis Ende Juli 2019 umfasst der Akara Diversity PK 77 beurkundete Objekte und nach Fertigstellung der Bauten rund 1'880 Wohnungen und rund 106'480 m² Kommerzfläche. Die Objekte verteilen sich auf 62 Bestandesliegenschaften und 15 Bauprojekte einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten mit einem Gesamtwert nach Fertigstellung von über CHF 1.2 Mia. Das durchschnittliche Objektvolumen kommt bei rund CHF 13 Mio. zu stehen.

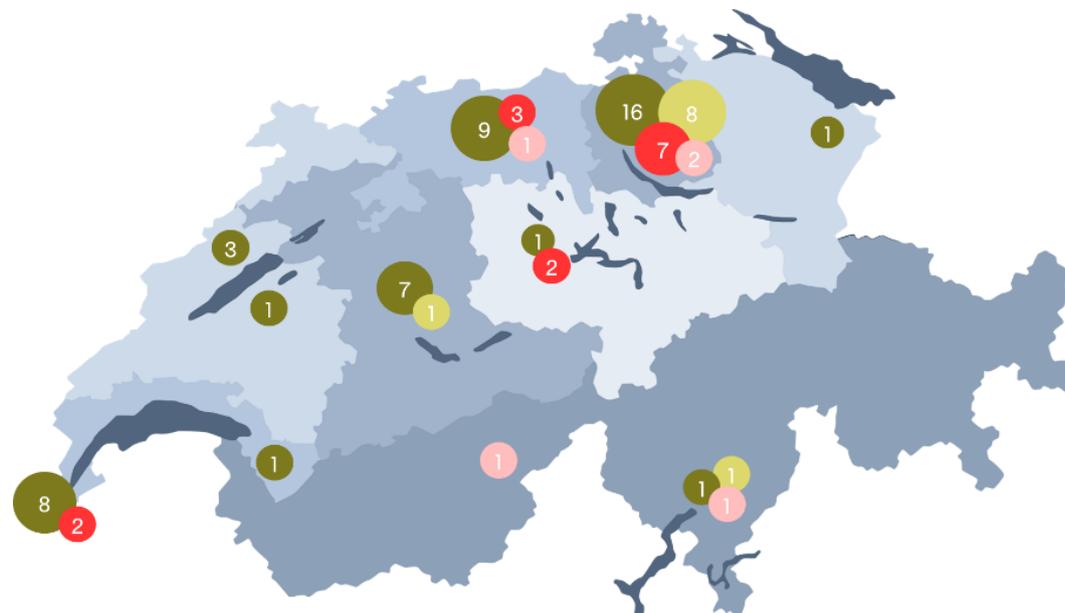
Die Bruttorendite (Soll) der fertigen Bauten beläuft sich auf 4.68%. Unter Berücksichtigung der Mietausfallrate, welche planmässig entmietete Objekte für Totalsanierungen und Umbauten inkludiert, beträgt die Nettorendite der fertigen Bauten 3.51%.

77
Objekte beurkundet
(74 im Eigentum)

~1'880
Wohnungen nach
Fertigstellung der
Bauten

~106'480
Kommerzfläche in m²
nach Fertigstellung
der Bauten

~13
Ø Objektvolumen
in Mio. CHF



77

Objekte¹

davon 3
davon 19

beurkundet
Käufe 2019

48

Bestandesliegenschaften

14

zzgl. Käufe 2019

10

Bauland / Projekte

5

zzgl. Käufe 2019

¹ inkl. Ereignisse nach Bilanzstichtag (bis 31.07.2019)

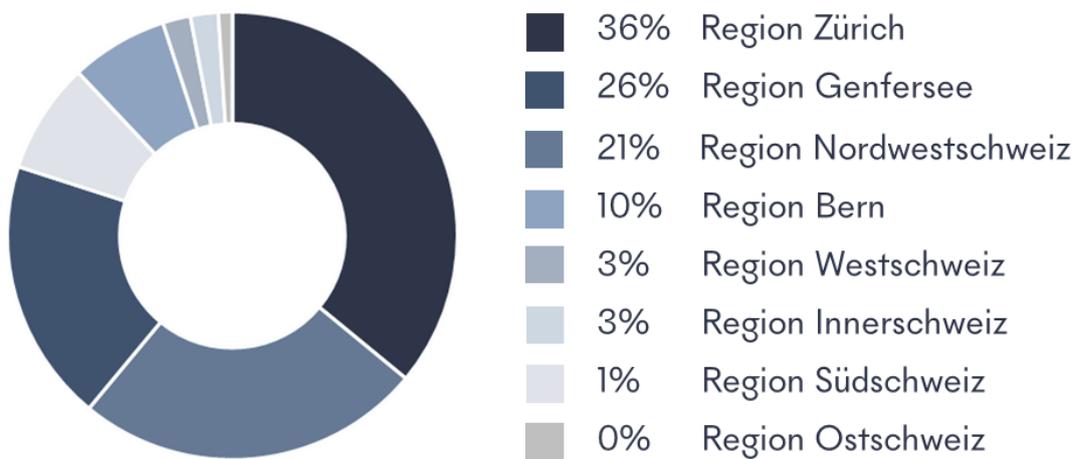
Per Bilanzstichtag erstreckt sich der Akara Diversity PK über alle acht Marktregionen hinweg. Im Vergleich zum Jahresabschluss 2018 senkte sich zugunsten einer ausgewogenen regionalen Diversifizierung der Anteil an Liegenschaften in der Region Zürich um 5 Prozentpunkte. Im Gegenzug nahm die Region Nordwestschweiz um 6 Prozentpunkte zu.

Der Soll-Mietertrag aus Wohnnutzung verstärkt sich im ersten Halbjahr 2019 planmässig um 8 Prozentpunkte auf 52%, sodass der Akara Diversity PK das Ziel einer ausgewogenen Nutzungsverteilung zwischen Wohnen und Kommerz (50%, ±15%) erreicht hat. Reduziert wurden um total 8 Prozentpunkte entsprechend die Nutzungen aus Büro / Verwaltung und Gewerbe / Industrie.

BESTANDESLIEGENSCHAFTEN
per 30.06.2019

Geografische Verteilung² per 30.06.2019

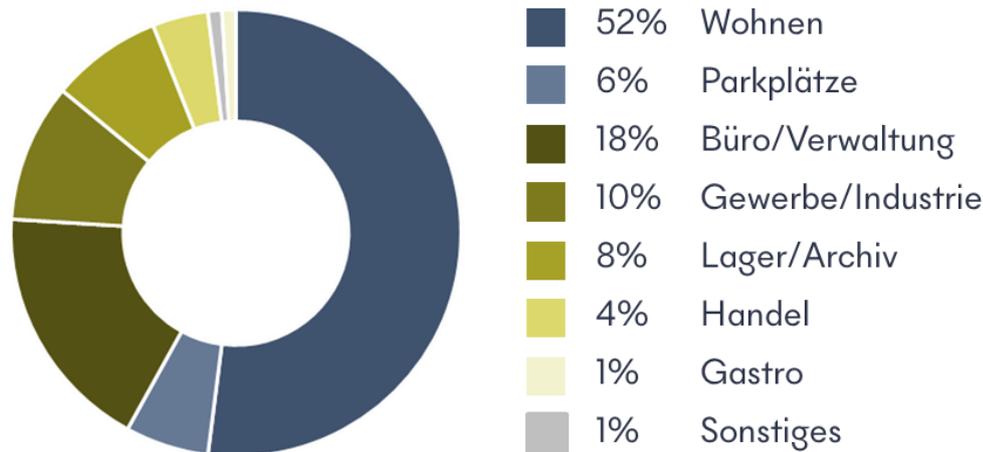
>10



Vertretung in der Hälfte der Regionen in %

Sektorielle Verteilung (nach Soll-Mietertrag) per 30.06.2019

<52



Wohnen in %

² Monitoring-Regionen nach Wüest Partner

LIEGENSCHAFTSERWERB³
vom 01.01.2019 – 31.07.2019

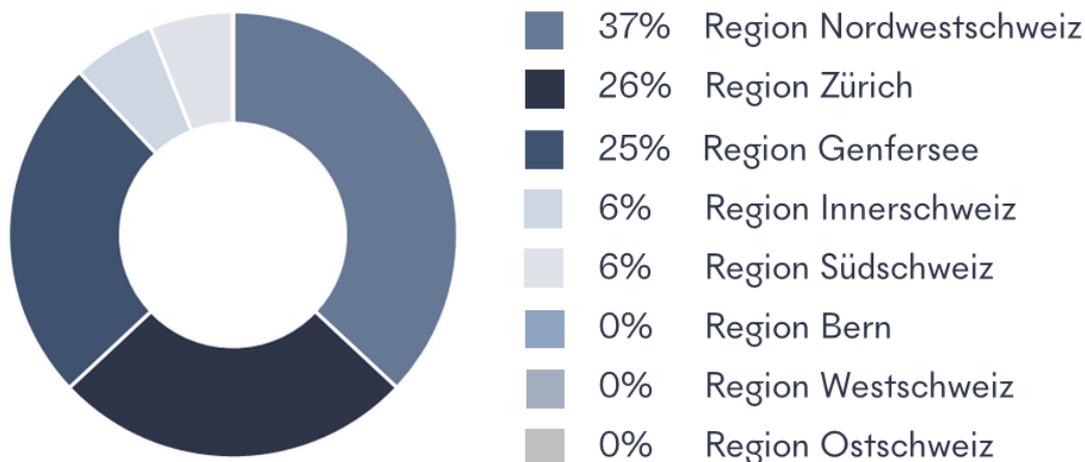
19
Beurkundungen 2019

Mit dem Liegenschaftserwerb von Januar 2019 bis Ende Juli 2019 wurden sowohl geografische als auch sektorielle Ziele verfolgt. Bei der geografischen Erweiterung wurde die Intensivierung in den Regionen Nordwestschweiz mit 37%, Zürich mit 26% und Genfersee mit 25% aller Objekteinkäufe vorangetrieben. Das durchschnittliche Objektvolumen lag bei über CHF 12 Mio.

Bei der sektoriellen Erweiterung lag mit dem Erwerb von 13 Wohnobjekten der Fokus von Januar 2019 bis Ende Juli 2019 darauf, den Wohnanteil zielgemäss im Portfolio zu erhöhen. Die neu erworbenen Liegenschaften sind zu 52% als Wohn-, zu 29% als Gemischt- sowie zu 19% als Kommerzobjekte kategorisiert und generieren zu über 71% einen Ertrag aus Wohnnutzung.

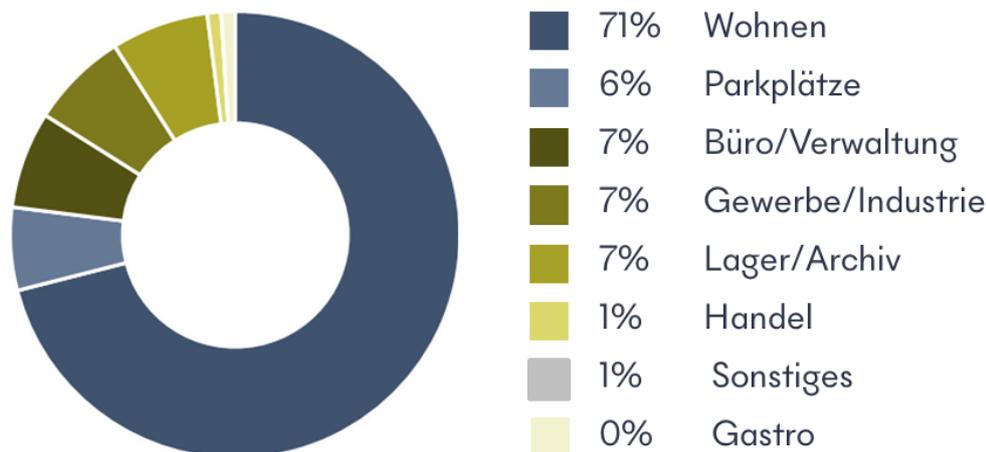
~12
Ø Objektvolumen
Käufe 2019
in Mio. CHF

Geografische Verteilung vom 01.01.2019 – 31.07.2019



>71
Wohnen
Käufe 2019 in %

Sektorielle Verteilung (nach Soll-Mietertrag) vom 01.01.2019 – 31.07.2019



~620
Wohnungen
Käufe 2019

~8'660
Kommerzfläche in m²
Käufe 2019

³ inkl. Beurkundungen und inkl. Bauland / Projekte

KOMMERZIELLE MIETVERTRAGS-LAUFZEITEN

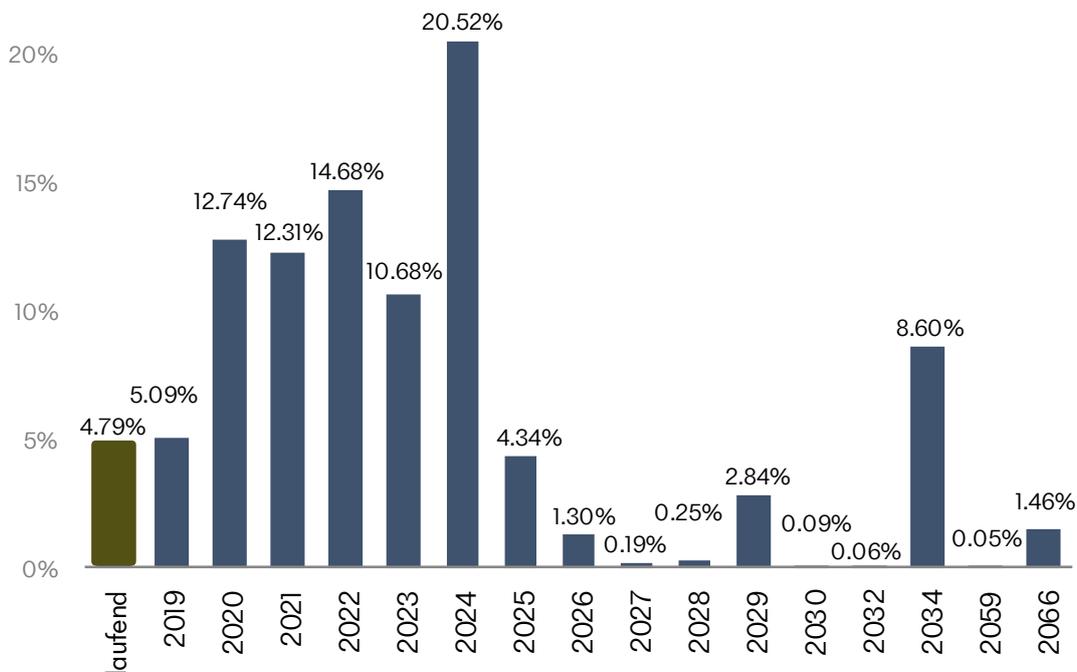
Von sämtlichen Mietverträgen für kommerzielle Objekte laufen per Bilanzstichtag 4.79% unbefristet. Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 konnten die unbefristeten Mietverträge für kommerzielle Objekte um 3.58 Prozentpunkte reduziert respektive fast halbiert werden.

Die durchschnittliche Vertragslaufzeit der befristeten Mietverträge (WAVLT) konnte im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 um 0.96 Jahre erhöht werden und beträgt per Bilanzstichtag rund 5.08 Jahre. Die höchste Kumulation der auslaufenden kommerziellen Mietverträge ist mit 20.52% im Jahr 2024 und verteilt sich auf 13 Mietparteien. Über 13% der Verträge weisen eine ausstehende Mietvertragslaufzeit von zehn Jahren oder mehr aus, was fast einer Verdreifachung im Vergleich zum Jahresabschluss 2018 entspricht.

Der grösste Mieter macht mit 4.51% weniger als 5% der Mietzinseinnahmen aus, die fünf grössten 17.80% und die zehn grössten 26.65%.

5.08
WAVLT
in Jahre

25%



> 13
Mietverträge
≥10 Jahre in %

BAULAND, ABBRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN

Grundstück ⁴	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Volumen	Volumen	*inkl. Grundstück	
							at cost	ausstehend	~ Projektvolumen	
							in Mio. CHF			
PROJEKTENTWICKLUNG										
Uitikon (ZH), Leuen Waldegg							65.47	86.18	151.28*	
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse							9.42	20.58	30.00*	
Fehraltorf (ZH), Wermatswilerstrasse 20							5.34	10.76	16.10*	
Zürich (ZH), Soodstrasse 90-96							4.78	8.68	13.46*	
Höri (ZH), Altmannstrasse 30-34 / Wehtalerstrasse 8							0	n/a	n/a	
Höri (ZH), Wehtalerstrasse 10							0	n/a	n/a	
Baden Brown Boveri Platz 4							0	n/a	n/a	
BAUPROJEKT										
Locarno (TI), «Residenz Feldpausch», Via B. Varenna 20							14.07	26.82	40.89*	
Paradiso (TI), Riva Paradiso 8							17.20	9.93	27.13*	
Brig-Glis (VS), Jesuitenweg 28-32							1.76	19.98	21.74	
Urtenen-Schönbühl (BE), Grubenstrasse 26							2.05	6.10	8.15*	
Zürich (ZH), Seebahnstrasse 141							3.33	2.77	6.10*	
REVITALISIERUNG										
Zürich (ZH), Kanzleistrasse 107							0.17	2.07	2.24	
Zürich (ZH), Schaffhauserstrasse 440							0.66	0.62	1.28	
BEURKUNDETES KAUFRECHT										
Wädenswil (ZH), «Zürich Parkside»							0	36.55	36.55*	
Total Investitionsvolumen							124.25	231.04	354.92	
davon verpflichtet:	51.75 Mio. CHF									
davon Wohnungen:	~ 660 Stk.									
davon Kommerz:	~ 31'710 m ²									

>231
Gesichertes
Investitionsvolumen
bis 2024 in Mio. CHF

⁴ Start und Zeitrahmen berücksichtigt zum Bilanzstichtag bekannten, bewilligungstechnischen Aufschub

Seit Januar 2019 sind drei neue Projektentwicklungen hinzugekommen. Es handelt sich um die im Jahr 2017 erworbene Geschäftliegenschaft an der Altmannstrasse 30-34 und Ecke Wehntalerstrasse 8 inklusive der Wohnliegenschaft an der Wehntalerstrasse 10, welche im Jahr 2018 zur Arrondierung dazugekauft wurde. Des Weiteren wurde im Jahr 2019 ein Bauland am Brown Boveri Platz 4 in Baden eingekauft. Für jene drei Projektentwicklungen wurde per Bilanzstichtag noch kein Baubewilligungsverfahren eingeleitet. Für alle anderen obigen Bauprojekte sei an dieser Stelle auf die ausführlichen Objektbeschriebe im geprüften Jahresabschluss per 31. Dezember 2018 verwiesen.

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

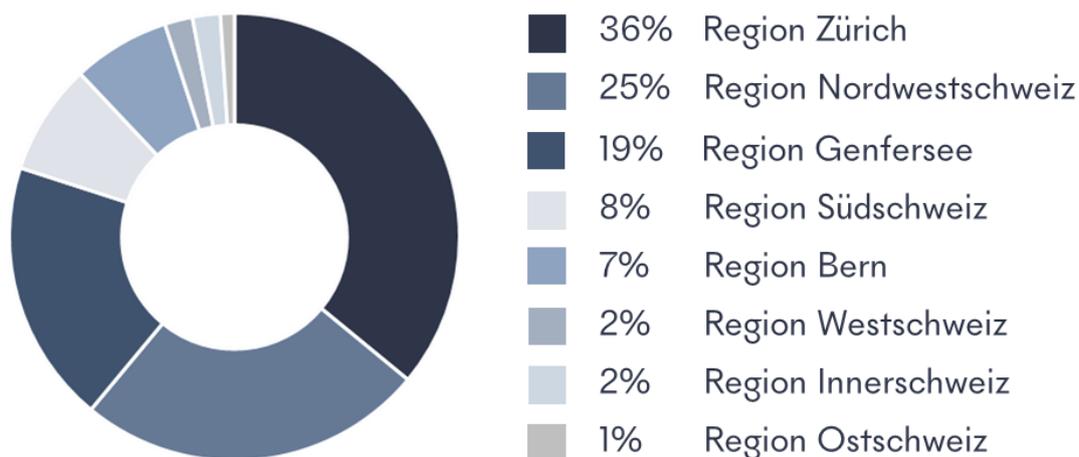
BESTAND ZZGL. NEUBAUPROJEKTE⁵ nach Fertigstellung der Bauten

Zugunsten einer ausgewogeneren Verteilung der Liegenschaften über alle Marktregionen hinweg, wird sich im Vergleich zum Bestand am Bilanzstichtag aufgrund verschiedener Neubauprojekte der Anteil an Liegenschaften in der Südschweiz um 7 Prozentpunkte auf 8% erhöhen. Im Gegenzug wird der Anteil an Liegenschaften in der Region Genfersee um 7 Prozentpunkte sinken.

Nach Fertigstellung der Bauten wird der Soll-Mietertrag aus Wohnen im Vergleich zum Bilanzstichtag um weitere 7 Prozentpunkte ansteigen und einen Wohnanteil von 59% ausweisen. Geplant sind rund 660 neue Wohnungen und rund 31'710 m² neue Kommerzfläche. Das Ziel einer ausgewogenen Nutzungsverteilung zwischen Wohnen und Kommerz ist bis ins Jahr 2024 sichergestellt und soll in der Zielspanne gehalten werden.

Der Akara Diversity PK verfügt per Bilanzstichtag über ein gesichertes Investitionsvolumen von über CHF 231 Mio.

Geografische Verteilung nach Fertigstellung der Bauten



8
Marktregionen

< 16
Ø Objektvolumen
nach Fertigstellung
in Mio. CHF

⁵ inkl. Ereignisse nach Bilanzstichtag (bis 31.07.2019)

59

Wohnanteil nach Fertigstellung der Bauten in %

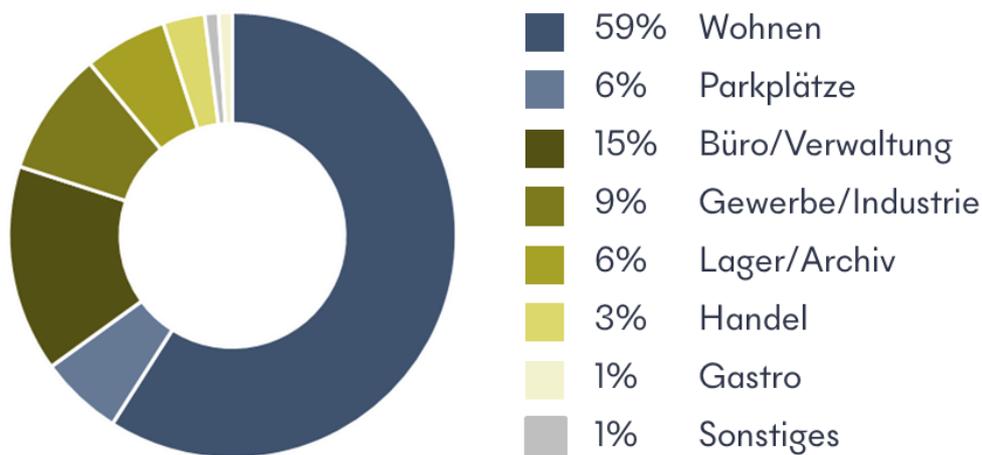
~660

Neu geplante Wohnungen bis 2024

~31'710

Neu geplante Kommerzfläche in m² bis 2024

Sektorielle Verteilung (nach Soll-Mietertrag) nach Fertigstellung der Bauten



UMBAU UND SANIERUNGEN

Grundstück	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Volumen	Volumen	~ Projektvolumen
							at cost	ausstehend	
in Mio. CHF									
UMBAU									
Carouge (GE), Route des Acacias 36							3.71	5.33	9.04
Genf (GE), Rue Charles Giron 8							0.16	3.05	3.21
SANIERUNG									
Total Investitionsvolumen							3.86	8.38	12.24
davon Wohnungen: 84 (aktuell 61) Stk.									
davon Kommerz: 1'097 m ²									

+23

Neue Wohnungen bis 2021

Seit Januar 2019 sind keine neuen Umbauprojekte oder Sanierungen hinzugekommen. Es sei an dieser Stelle auf die ausführlichen Objektbeschriebe im geprüften Jahresabschluss per 31. Dezember 2018 verwiesen.

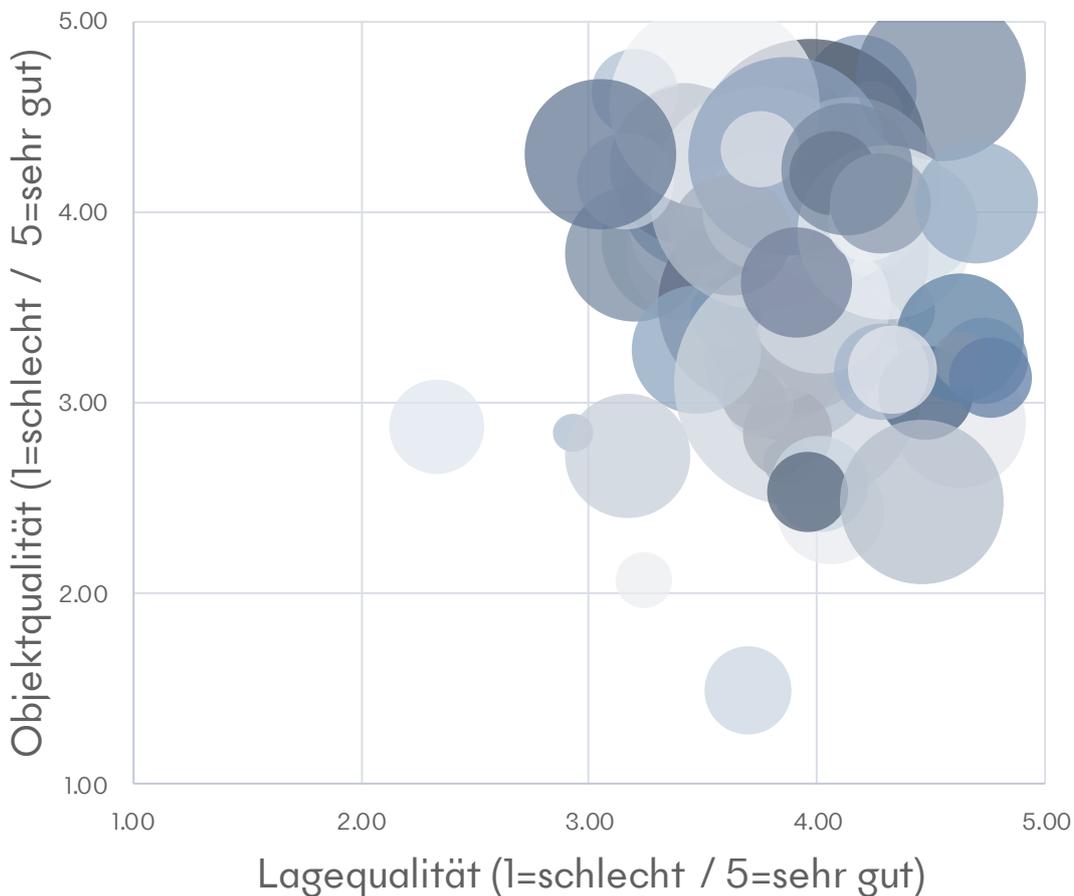
OBJEKT- / LAGERATING⁶

Ein Objektqualitätsrating von höher oder gleich 3 weisen 84% der Liegenschaften auf. Dies entspricht einer Erhöhung um 3 Prozentpunkte gegenüber dem Jahresabschluss 2018, welche aus den Zukäufen wie auch vorgenommenen Revitalisierungs- und Sanierungsmassnahmen resultiert. Das durchschnittliche Objektqualitätsrating liegt bei über 3.6. Beim Kauf der Liegenschaften wurden Sanierungsrückstellungen entsprechend berücksichtigt, sodass in den kommenden Jahren mittels geeigneter Massnahmen die Objektqualität auch bei weiteren Liegenschaften dem Marktbedürfnis angepasst werden kann.

3.6
Ø Objektqualität

Mit 1 Prozentpunkt mehr als gegenüber dem Geschäftsjahr 2018 verfügen über 97% der Liegenschaften über ein Lagerating von höher als 3. Das durchschnittliche Lagerating sowie auch der gewichtete Durchschnitt liegen bei knapp 3.9. Zwei Ausreisser im Liegenschaftsportfolio des Akara Diversity PK weisen ein Lagerating von unter 3.0 aus. Eine der Liegenschaften resultiert aus einem Paketkauf, bei welchem ein späterer Verkauf dieser Liegenschaft entsprechend berücksichtigt wurde. Beim anderen Objekt handelt es sich um eine Wohnliegenschaft, welche zur Arrondierung und Aufwertung einer Entwicklungsliegenschaft mit guter Anlagerendite gekauft wurde.

3.9
Ø Lagerating



⁶ inkl. Ereignisse nach Bilanzstichtag (bis 31.07.2019)

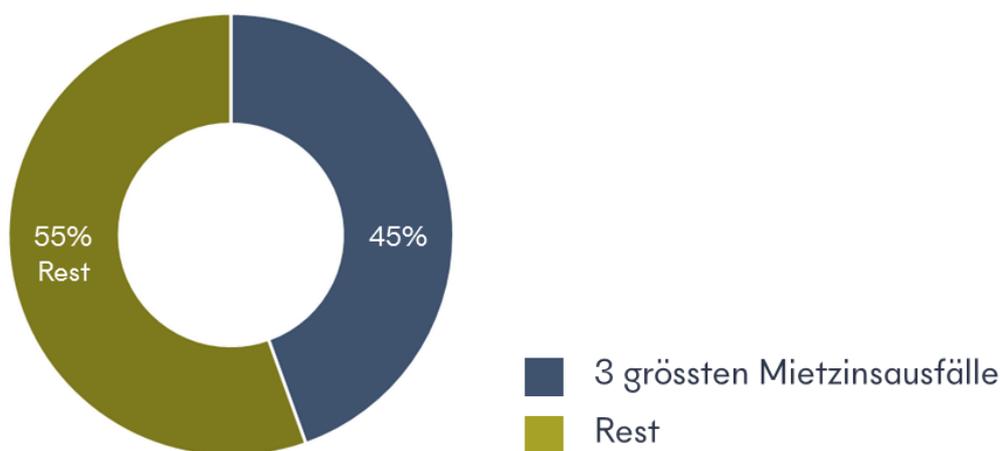
ERSTVERMIETUNG / LEERSTAND

>91

Belegungsgrad in %

Die Mietausfallrate der fertigen Bauten beträgt 8.76%. Die drei grössten Mietzinsausfälle machen bei einer durchschnittlichen Bruttorendite (IST) von 4.09% total 44.54% des gesamten Leerstandes aus. Die fünf grössten summieren sich auf 52.88% des gesamten Leerstandes und weisen eine durchschnittliche Bruttorendite (IST) von 3.76% aus. Die zehn grössten Mietzinsausfälle belaufen sich auf 69.34%, bei einer durchschnittlichen Bruttorendite (IST) von 3.07%.

Trotz der grössten Mietausfallrate von 30.00% weist die Liegenschaft an der Industriestrasse 22 in Volketswil eine Bruttorendite (IST) von 5.86% aus. Die zweitgrösste Mietausfallrate von 7.68% und mit einer Bruttorendite (IST) von 4.13% findet sich an der Stettbachstrasse 6 in Dübendorf. An dritter Stelle folgt mit einer Mietausfallrate von 6.86% die Route d'Aigle 15a+b in Bex, welche per Mitte August 2018 in die Erstvermietung überführt wurde.



Der Vermietungsstand der Liegenschaften in Erstvermietung präsentiert sich per 30. Juni 2019 wie folgt:

Adresse	Start Erstvermietung	Leerstand per		Bemerkung
		30.06.2019	31.12.2018	
Basel (BS), Riehenring 147	01.07.17	26.95%	15.42%	Ab August 2019: Vollvermietung
Bex (VD), Route d'Aigle 15a+b	15.08.18	32.67%	39.86%	Ab August 2019: 4 Wohnung im Leerstand mit 3 Reservationen
Payerne (VD), Rue de la Vignette 3 / Rue du Favez 2	01.01.18	29.58%	30.25%	Ab September 2019: 1 Wohnung im Leerstand
Wangen b. Olten (SO), «Wohnpark Quadro», Bahnhofplatz	01.04.19	66.86%	n/a	Ab September 2019: 14 von 40 Wohnungen im Leerstand

DISKONTIERUNGS- / KAPITALISIERUNGSZINSSATZ

Der durchschnittliche real gewichtete Diskontierungs- respektive Kapitalisierungszinssatz aller Liegenschaften im Vermögen des Akara Diversity PK beträgt 3.20% respektive 3.27% und hat sich im Vergleich zum Jahresabschluss 2018 um 0.11 Prozentpunkte respektive 0.13 Prozentpunkte gesenkt. Der minimale Diskontierungs- respektive Kapitalisierungszinssatz beträgt 2.45% respektive 2.53%. Der maximale Diskontierungs- respektive Kapitalisierungszinssatz beläuft sich auf 5.77% respektive 5.87%.

AUSBLICK

Die Akara Funds AG plant für den Akara Diversity PK im zweiten Halbjahr 2019 eine weitere Kapitalerhöhung. Die nächste Emission, die insgesamt fünfte Kapitalerhöhung, wird voraussichtlich Ende 4. Quartal 2019 liberiert. Die anstehende Kapitalerhöhung ist abhängig vom Käuferfolg der nächsten Monate sowie der voraussichtlichen Immobilienpipeline und wird wahrscheinlich ein Emissionsvolumen von rund CHF 100-200 Mio. umfassen.

Mit der Kapitalerhöhung soll die geografische Diversifizierung des Portfolios mit attraktiven Liegenschaften weiter gefestigt werden. Die sektorielle Diversifizierung soll weiter in der Zielspanne einer ausgewogenen Nutzungsverteilung zwischen Wohnen und Kommerz (50%, $\pm 15\%$) gehalten werden. Es ist das Ziel, die Liquidität der Titel zu erhöhen und den Investorenkreis zu erweitern sowie die Fremdfinanzierungsquote zu reduzieren als auch anstehende Neubauprojekte zu finanzieren.

4. Q
2019

Nächste mögliche
Zeichnungsfrist

GESCHÄFTSJAHR

Das Geschäftsjahr des Akara Diversity PK dauert jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember. Der vorliegende Halbjahresbericht ist Teil des dritten Geschäftsjahres und umfasst den Zeitraum von 1. Januar 2019 bis 30. Juni 2019.

VERMÖGENSRECHNUNG

+23
NAV in %

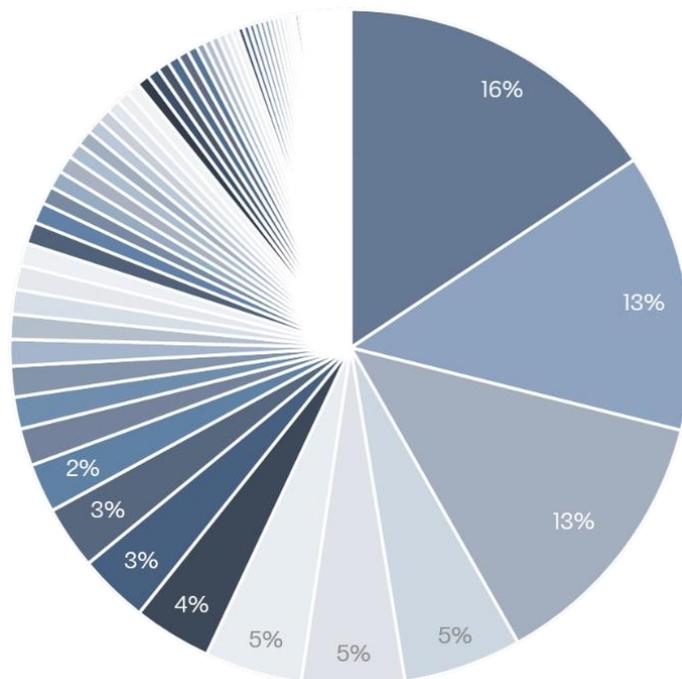
Das Gesamtfondsvermögen beträgt CHF 989.18 Mio., der totale Verkehrswert der Grundstücke CHF 966.88 Mio. und das Nettofondsvermögen CHF 836.48 Mio. Die offenen Forderungen betragen CHF 2.52 Mio.

Im Vergleich zum Jahresabschluss 2018 nahm im ersten Halbjahr 2019 das Gesamtfondsvermögen respektive Nettofondsvermögen um rund 29% respektive um rund 23% zu.

83
Anleger

Die 785'400 Anteile verteilen sich auf total 83 Anleger, wobei die drei grössten Anleger rund 42%, die fünf grössten Anleger rund 52% und die zehn grössten Anleger rund 69% der Anteile halten.

Im ersten Halbjahr 2019 konnten 10 neue Anleger bedient werden, aufgrund derer der Fonds breiter abgestützt werden konnte. Die Zunahme an Anlegern entspricht im Vergleich zum Jahresabschluss 2018 rund 14%.



ERFOLGSRECHNUNG

20.19
Ertrag
in Mio. CHF

Der Ertrag von CHF 20.19 Mio. besteht im Wesentlichen aus den Mietzinseinnahmen von CHF 15.28 Mio., aus der bei der vierten Kapitalerhöhung bezahlten Nebenkostenpauschale von CHF 0.83 Mio. und dem Einkauf in den laufenden Ertrag bei der Kapitalerhöhung von CHF 3.69 Mio. Vermindert um den Aufwand resultiert ein Nettoertrag von CHF 14.79 Mio.

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 6.25 Mio. oder 0.77%.

RENDITE UND PERFORMANCE

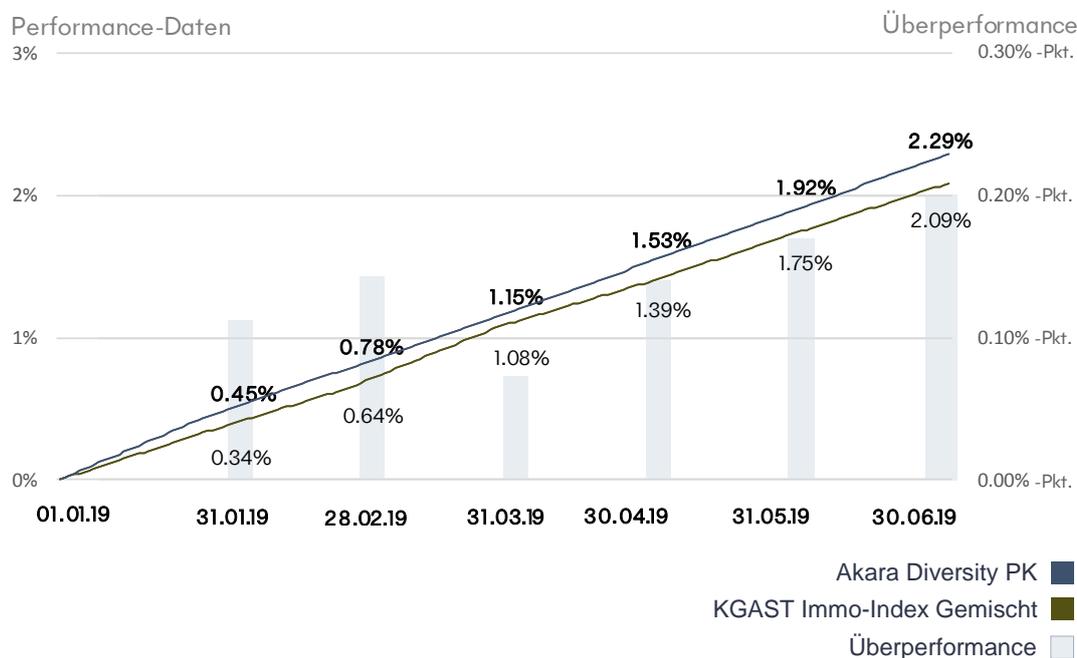
Die Anlagerendite beläuft sich im Betrachtungszeitraum auf 2.58%. Der Anteil aus nicht realisiertem Kapitalgewinn beträgt 0.76%, der Einkauf aus nicht realisiertem Kapitalerfolg bei der Ausgabe von Anteilen 0.09% und derjenige aus Nettoertrag 1.73%.

2.58
Anlagerendite
in %

Gemäss den Angaben auf der Website der Konferenz der Geschäftsführer von den Anlagestiftungen «KGAST» weist der KGAST Immo-Index Gemischt für das erste Halbjahr 2019 eine Performance von 2.09% aus. Der Akara Diversity PK weist mit 2.29% eine Überperformance von 0.20 Prozentpunkten aus.

Inklusive der Überperformance aus den vorhergehenden Geschäftsjahren weist der Akara Diversity PK seit Gründung eine Überperformance von 2.57 Prozentpunkten gegenüber dem KGAST Immo-Index Gemischt auf.

Im Gegensatz zu den Anlagegruppen des KGAST Immo-Index Gemischt, welche Stand Juli 2019 eine Fremdfinanzierung von 14.24% (Durchschnitt) innehaben, verfügt der Akara Diversity PK per Bilanzstichtag über eine Fremdfinanzierungsquote von 7.96%.



+0.20
Überperformance
Akara Diversity PK
zu KGAST Immo-
Index Gemischt
in Prozentpunkte

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) des Akara Diversity PK beträgt 74.97%. Im Vergleich zur Betriebsgewinnmarge der Anlagegruppen des KGAST Immo-Index Gemischt von 70.61% (Durchschnitt) per Juli 2019 liegt diese um 4.36 Prozentpunkte höher.

+4.36
EBIT-Marge
zu KGAST Immo-
Index Gemischt
in Prozentpunkte

Es ist das Ziel der Akara Funds AG, die TER_{REF} NAV / GAV im Durchschnitt der Peer Group (Anlagegruppen KGAST Immo-Index Gemischt) zu halten und in der Zielspanne TER_{REF} NAV von 0.60-0.80% respektive der Zielspanne TER_{REF} GAV von 0.40-0.60% zu liegen. Die Peer Group weist per Juli 2019 eine TER_{ISA} NAV / GAV von 0.72% (Durchschnitt) respektive von 0.62% aus. Der Akara Diversity PK weist mit 0.66% respektive 0.56% eine um 0.06 Prozentpunkte tiefere TER_{REF} NAV / GAV aus.

-0.06
TER_{ISA} NAV / GAV
zu KGAST Immo-
Index Gemischt
in Prozentpunkte

ABSCHLUSSZAHLEN

VERMÖGENSRECHNUNG

30.06.2019 31.12.2018

AKTIVEN

	CHF	CHF
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	5'161'098.69	2'223'025.50
Grundstücke		
Wohnbauten	424'987'000.00	290'280'000.00
davon im Baurecht	0.00	0.00
davon im Stockwerkeigentum	28'739'000.00	28'100'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	262'141'000.00	235'340'000.00
davon im Baurecht	17'760'000.00	17'760'000.00
davon im Stockwerkeigentum	15'700'000.00	15'700'000.00
Gemischte Bauten	120'644'000.00	100'920'000.00
davon im Baurecht	0.00	0.00
davon im Stockwerkeigentum	0.00	0.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	159'108'176.35	124'450'000.00
davon im Baurecht abgegeben	364'000.00	0.00
Total Grundstücke	966'880'176.35	750'990'000.00
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	3'680'000.00	3'680'000.00
Sonstige Vermögenswerte [1]	13'462'123.48	7'916'489.38
Gesamtfondsvermögen	989'183'398.52	764'809'514.88

PASSIVEN

Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-72'612'500.00	-40'232'000.00
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten [2]	-37'599'976.37	-10'997'649.24
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-110'212'476.37	-51'229'649.24
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-4'365'000.00	-1'760'000.00
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten [3]	-5'887'261.00	-5'955'261.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-10'252'261.00	-7'715'261.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	868'718'661.15	705'864'604.64
Geschätzte Liquidationssteuern [4]	-32'241'000.00	-26'060'000.00
Nettofondsvermögen	836'477'661.15	679'804'604.64

ENTWICKLUNG DER ANZAHL ANTEILE	01.01.2019	01.01.2018
	–	–
	30.06.2019	31.12.2018
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	628'320	264'000
Ausgaben	157'080	364'320
Zurückgenommene Anteile	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	785'400	628'320
Anzahl gekündigte Anteile	keine	keine
Nettoinventarwert je Anteil (am Ende der Rechnungsperiode)	1'065.03	1'081.94

VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS

Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	679'804'604.64	282'911'873.88
Ausschüttung	-27'457'584.00	-13'464'000.00
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	163'086'739.20	371'839'564.80
Gesamterfolg	21'043'901.31	38'517'165.96
Pro Saldo Einlage / Entnahme Rückstellungskonti	0.00	0.00
Pro Saldo Einlage / Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	836'477'661.15	679'804'604.64

INFORMATIONEN ZUR BILANZ

	30.06.2019	31.12.2018
Abschreibungskonti	0.00	0.00
Rückstellungskonti	0.00	0.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0.00	0.00

ERFOLGSRECHNUNG

	01.01.2019 — 30.06.2019	01.01.2018 — 31.12.2018
	CHF	CHF
ERTRAG		
Erträge der Bank- und Postguthaben	0.04	0.02
Mietzinseinnahmen	15'277'776.08	22'745'347.01
Aktivierete Bauzinsen	80'958.95	193'364.20
Erträge aus sonstigen Anlagen	0.00	0.00
Sonstige Erträge	1'137'566.89	2'280'599.02
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	3'694'521.60	15'091'560.00
Total Ertrag	20'190'823.56	40'310'870.25
AUFWAND		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-137'220.90	-422'957.66
Sonstige Passivzinsen	-93'631.15	-167'388.23
Unterhalt und Reparaturen	-1'081'743.01	-1'495'082.66
Liegenschaftsverwaltung	0.00	0.00
Liegenschaftsaufwand	-851'061.34	-1'282'957.76
Steuern und Abgaben	-445'265.84	-465'205.47
Verwaltungsaufwand	0.00	0.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-83'705.76	-109'316.14
Abschreibungen auf Grundstücken	0.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	-1'513'091.35	-1'960'296.00
die Depotbank	-237'839.82	-167'477.07
die Immobilienverwaltungen	-589'989.22	-923'216.45
Sonstige Aufwendungen	-368'232.28	-220'038.99
Ausrichtung laufender Ertrag bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Total Aufwand	-5'401'780.67	-7'213'936.43
Nettoertrag	14'789'042.89	33'096'933.82
Realisierte Kapitalgewinne / -verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	14'789'042.89	33'096'933.82
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste	6'254'858.42	5'420'232.14
Gesamterfolg	21'043'901.31	38'517'165.96

Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	14'789'042.89	33'096'933.82
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	6'840'142.18	1'200'792.36
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	21'629'185.07	34'297'726.18
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	0.00	27'457'584.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	21'629'185.07	6'840'142.18



ERLÄUTERUNGEN UND ANDERE ANGABEN

ERLÄUTERUNGEN ZUM GEPRÜFTEN HALBJAHRESBERICHT PER 30. JUNI 2019

VERMÖGENSRECHNUNG

- [1] In den sonstigen Vermögenswerten sind Anzahlungen für Käufe nach dem Bilanzstichtag (TCHF 4'241, Vorjahr TCHF 886), übrige Forderungen (TCHF 1'836, Vorjahr TCHF 1'701), Forderungen gegenüber Mietern (TCHF 687, Vorjahr TCHF 398), Wertberichtigungen auf Forderungen (TCHF -233, Vorjahr TCHF -200), aktive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 862, Vorjahr TCHF 734) und aktivierte Nebenkosten (TCHF 6'069, Vorjahr TCHF 4'397) enthalten.
- [2] Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Mietverträgen (TCHF 709, Vorjahr TCHF 1'277), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TCHF 697, Vorjahr TCHF 813), Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 22'968, Vorjahr TCHF 103), passive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 7'388, Vorjahr TCHF 4'397), aufgelaufene Akontozahlungen für Nebenkostenabrechnungen (TCHF 5'221, Vorjahr TCHF 4'062) und übrige Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen (TCHF 617, Vorjahr TCHF 346).
- [3] Die langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 5'887, Vorjahr TCHF 5'955).
- [4] Die geschätzten Liquidationssteuern belaufen sich auf TCHF 32'241 (Vorjahr TCHF 26'060).

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

ERFOLGSRECHNUNG

- [5] In den sonstigen Erträgen ist hauptsächlich die Nebenkostenpauschale zu Gunsten des Fondsvermögens enthalten, die bei der ersten Kapitalerhöhung 2019 (TCHF 834, Vorjahr TCHF 1'934) erhoben wurde. Weiter sind unter dieser Position Darlehenszinsen (TCHF 93, Vorjahr TCHF 79), Einnahmen aus Weiterverrechnungen (TCHF 61, Vorjahr TCHF 47) und übrige Erträge (TCHF 150, Vorjahr TCHF 221) ausgewiesen.
- [6] Die sonstigen Passivzinsen beinhalten die Baurechtszinsen (TCHF 79, Vorjahr TCHF 157) sowie übrige Passivzinsen (TCHF 15, Vorjahr TCHF 10).
- [7] Die Verwaltungshonorare der kaufmännischen und technischen Verwaltungen werden unter der Position "reglementarische Vergütungen an die Immobilienverwaltungen" ausgewiesen.
- [8] Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung enthalten die Verwaltungskommission von 0.35% des durchschnittlichen GAV (Vorjahr 0.35%).
- [9] In den sonstigen Aufwendungen sind Due-Diligence-Kosten für nicht bzw. noch nicht erworbene Immobilien (TCHF 227, Vorjahr TCHF 217) und Rechtsberatungskosten (TCHF 141, Vorjahr TCHF 3) enthalten.
- [10] Der nicht realisierte Kapitalgewinn ergibt sich aus der Nettoaufwertung der Immobilien (TCHF 10'641, Vorjahr TCHF 7'820) abzüglich der Bildung der latenten Liquidationssteuern (TCHF 4'386, Vorjahr TCHF 2'400).

INVENTAR DER LIEGENSCHAFTEN

PER 30. JUNI 2019

Adresse	Ort	Kanton	Gestehungs- kosten CHF	Versicherungs- wert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF	Eigentums- form ⁷	Bruttorendite SOLL	Bruttorendite IST
WOHNBAUTEN									
General Guisan-Strasse 31	Aarau	AG	26'344'789.32	19'872'000.00	26'120'000.00	160'699.40	AEG	3.86%	3.75%
Riehenring 147	Basel	BS	8'212'573.00	4'733'000.00	9'820'000.00	160'248.35	AEG	4.12%	3.26%
Chemin Sous-le-Têt 20-26	Bernex	GE	22'495'140.27	7'950'280.00	24'160'000.00	481'356.50	AEG	4.02%	3.98%
Route d'Aigle 15a+15b	Bex	VD	9'451'147.20	6'326'250.00	10'310'000.00	118'148.30	AEG	4.20%	2.29%
Hafnerweg 6	Brugg	AG	12'230'783.55	6'939'000.00	12'250'000.00	214'166.30	AEG	4.20%	3.50%
Avenue Pictet-de-Rochemont 33	Genf	GE	19'622'479.94	7'210'234.00	20'620'000.00	310'048.82	AEG	2.98%	3.01%
Rue Charles-Giron 8	Genf	GE	8'138'061.15	4'157'160.00	9'484'000.00	152'355.00	AEG	3.48%	3.21%
Rue de Carouge 89	Genf	GE	14'290'284.29	5'376'800.00	14'890'000.00	205'189.00	AEG	2.83%	2.76%
Rue des Eaux-Vives 110-112	Genf	GE	24'606'274.15	7'161'784.00	24'770'000.00	196'387.00	AEG	3.35%	3.32%
Rue du Clos 3 / Rue de l'Indiennerie 3	Genf	GE	15'022'380.35	3'769'300.00	15'670'000.00	254'916.15	AEG	3.26%	3.25%
Rue du Prieuré 37	Genf	GE	14'292'205.83	5'427'200.00	15'150'000.00	239'441.50	AEG	3.08%	3.16%
Haldenstrasse 50-54	Grenchen	SO	8'416'366.16	6'495'150.00	8'551'000.00	136'925.50	AEG	4.18%	3.20%
Rappenstrasse 2	Illnau-Effretikon	ZH	4'303'690.80	2'747'400.00	4'500'000.00	84'938.65	AEG	4.15%	3.78%
Schürbungertweg 8	Kloten	ZH	3'435'166.00	1'700'000.00	3'520'000.00	0.00	AEG	0.00%	0.00%
Rue des Crétets 116-118	La Chaux- de-Fonds	NE	6'916'482.21	8'810'000.00	7'110'000.00	210'643.50	AEG	7.00%	5.93%
Kirchgasse 4	Lenzburg	AG	2'728'940.94	1'561'000.00	3'040'000.00	58'577.00	AEG	3.87%	3.85%
Könizstrasse 190+190a+192	Liebefeld	BE	6'120'727.00	4'880'000.00	6'404'000.00	130'361.00	AEG	4.38%	4.07%
Könizstrasse 213+213a	Liebefeld	BE	1'871'046.68	1'563'000.00	1'860'000.00	39'114.00	AEG	4.21%	4.21%
Rosenbergweg 4+6	Luzern	LU	7'605'682.90	4'193'000.00	7'470'000.00	31'871.95	AEG	3.79%	3.57%
Rue de la Prulay 39+45	Meyrin	GE	28'352'977.44	14'803'000.00	33'280'000.00	319'790.90	AEG	3.74%	3.68%
Brüggbühlstrasse 70-76	Niederwangen b. Bern	BE	7'848'269.64	6'963'252.45	7'993'000.00	184'540.00	STWE	4.80%	4.62%
Rue de la Vignette 3 / Rue du Favez 2	Payerne	VD	6'042'383.35	4'800'850.00	6'080'000.00	70'096.50	AEG	4.26%	2.31%
Erlenweg 30+30a+32	Solothurn	SO	3'052'979.84	2'860'620.00	3'155'000.00	67'837.80	AEG	4.48%	4.30%
Simmentalstrasse 17	Spiez	BE	3'791'328.25	3'600'000.00	3'880'000.00	93'117.00	AEG	4.81%	4.80%
Willestrasse 5+7	Spreitenbach	AG	19'556'084.70	9'185'000.00	20'746'000.00	420'637.00	STWE	4.13%	4.06%
Oberstrasse 79+81	St. Gallen	SG	3'617'590.30	1'789'000.00	3'620'000.00	64'320.67	AEG	4.23%	3.55%
Büelstrasse 30	Unterengstringen	ZH	13'285'004.06	5'623'800.00	13'513'000.00	251'999.90	AEG	3.77%	3.73%
«Wohnpark Quadro», Bahnhofplatz	Wangen b. Olten	SO	17'142'683.40	11'333'800.00	18'094'000.00	15'160.00	AEG	4.45%	1.04%
Rosentalstrasse 72	Winterthur	ZH	4'839'363.75	1'605'800.00	4'840'000.00	56'005.65	AEG	3.88%	3.50%
Sonnenblickstrasse 10+12+19+21+23+25	Winterthur	ZH	23'500'950.60	9'300'000.00	24'567'000.00	385'371.00	AEG	3.50%	3.14%
Baarerstrasse 107	Zug	ZG	5'575'058.91	2'213'000.00	5'870'000.00	109'700.00	AEG	3.76%	3.76%
Lüssiweg 16	Zug	ZG	6'653'672.64	2'643'000.00	7'180'000.00	126'694.35	AEG	3.54%	3.53%
Arosastrasse 6+8	Zürich	ZH	12'529'722.05	3'255'000.00	12'680'000.00	23'640.40	AEG	2.94%	0.93%
Burstwiesenstrasse 78	Zürich	ZH	5'773'058.70	1'994'000.00	6'220'000.00	89'208.00	AEG	2.86%	2.87%
Dörflistrasse 115	Zürich	ZH	3'038'828.65	1'330'000.00	2'540'000.00	46'590.00	AEG	3.67%	3.67%
Frohburgstrasse 303	Zürich	ZH	7'415'558.45	1'830'200.00	7'370'000.00	30'097.45	AEG	3.19%	2.04%
Seestrasse 324+324a	Zürich	ZH	5'317'645.05	1'839'300.00	5'360'000.00	40'089.90	AEG	3.95%	3.45%
Stüssistrasse 83	Zürich	ZH	11'699'595.45	5'860'000.00	12'300'000.00	226'775.90	AEG	3.71%	3.69%
Zwischentotal: 38 Objekte			405'136'976.97	203'702'180.45	424'987'000.00	5'807'060.34			

⁷ Legende: AEG: Alleineigentum BR: im Baurecht erstellt STWE: Stockwerkeigentum

ERLÄUTERUNGEN UND ANDERE ANGABEN

Adresse	Ort	Kanton	Gestehungs- kosten CHF	Versicherungs- wert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF	Eigentums- form ⁸	Bruttorendite SOLL	Bruttorendite IST
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN									
Sattelgasse 2	Basel	BS	4'995'646.00	2'489'000.00	5'810'000.00	95'125.00	AEG	4.08%	3.27%
«Haus des Sports» Laubeggstrasse 70	Bern	BE	7'970'434.50	23'550'000.00	8'300'000.00	299'051.59	AEG	7.35%	7.21%
Stettbachstrasse 6	Dübendorf	ZH	25'903'669.24	29'725'000.00	24'952'000.00	514'675.65	AEG	5.09%	4.13%
Gewerbestrasse 16-20	Egg	ZH	15'557'879.10	22'469'000.00	15'700'000.00	504'167.85	STWE	6.42%	6.42%
Theodorshofweg 16-20	Rheinfelden	AG	23'328'118.00	18'987'000.00	25'830'000.00	23'348.35	AEG	6.51%	6.51%
Schopfgrässchen 8	Riehen	BS	8'276'518.82	4'880'000.00	8'980'000.00	202'981.00	AEG	4.81%	4.52%
Iffangstrasse 9+11 / Industriestrasse 19	Schlieren	ZH	18'138'694.29	39'991'000.00	17'760'000.00	914'657.35	AEG/BR	10.32%	10.30%
Grubenstrasse 11	Urtenen- Schönbühl	BE	40'703'686.02	77'450'000.00	40'390'000.00	1'392'062.90	AEG	6.93%	6.89%
Industriestrasse 22	Volketswil	ZH	52'097'947.32	81'746'500.00	49'450'000.00	1'450'050.15	AEG	7.50%	5.86%
Müllerenstrasse 5	Volketswil	ZH	8'680'995.04	5'010'000.00	10'820'000.00	220'243.90	AEG	4.07%	4.07%
Birkenweg 4 / Oberwiesenstrasse 4	Wallisellen	ZH	24'049'551.52	20'410'000.00	23'120'000.00	570'080.57	AEG	4.93%	4.93%
Auwiesenstrasse 1	Winterthur	ZH	11'316'524.82	10'200'000.00	11'680'000.00	311'672.10	AEG	5.59%	5.34%
Herostrasse 9	Zürich	ZH	19'220'120.82	28'287'900.00	19'349'000.00	535'819.25	AEG	5.77%	5.54%
Zwischentotal: 13 Objekte			260'239'785.49	365'195'400.00	262'141'000.00	7'033'935.66			
GEMISCHTE BAUTEN									
Via alla Moderna 1+3	Bellinzona	TI	7'775'492.95	5'000'000.00	7'740'000.00	146'235.00	AEG	4.80%	3.78%
Hauptstrasse 28+30	Birsfelden	BL	34'258'569.55	25'817'000.00	33'510'000.00	703'880.55	AEG	4.66%	4.20%
Route des Acacias 36	Carouge	GE	28'920'092.91	15'500'000.00	32'100'000.00	483'003.30	AEG	3.13%	3.01%
Boulevard de la Cluse 20	Genf	GE	13'358'351.00	1'127'700.00	13'930'000.00	167'518.28	AEG	3.01%	2.41%
Rue du Locle 28-32	La Chaux- de-Fonds	NE	11'352'481.12	17'531'428.00	11'608'000.00	294'364.00	AEG	5.56%	5.07%
Rue Henry-Grandjean 1	Le Locle	NE	2'597'884.16	9'050'600.00	2'510'000.00	133'143.00	AEG	13.01%	10.61%
Obergasse 2a	Winterthur	ZH	7'191'767.45	3'800'000.00	7'600'000.00	116'661.00	AEG	3.57%	3.07%
Albisriederstrasse 166	Zürich	ZH	5'324'642.50	2'820'000.00	5'296'000.00	85'894.95	AEG	3.34%	3.24%
Müllerstrasse 57	Zürich	ZH	6'383'012.95	2'500'000.00	6'350'000.00	55'533.65	AEG	2.38%	1.76%
Zwischentotal: 9 Objekte			117'162'294.59	83'146'728.00	120'644'000.00	2'186'233.73			
BAULAND, EINSCHLIESSLICH ABBRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN									
Brown Boveri Platz 4	Baden	AG	20'757'126.35	267'000.00	20'561'176.35	–	AEG	–	–
Jesuitenweg 28-32	Brig-Glis	VS	1'764'174.60	19'000'000.00	364'000.00	–	AEG/BR	–	–
Wermatswilerstrasse 20	Fehraltorf	ZH	5'343'768.81	2'665'000.00	4'838'000.00	32'572.20	AEG	1.35%	1.35%
Älmannsteinstrasse 30-34 / Wehtalerstrasse 8	Höri	ZH	4'708'886.41	11'962'900.00	4'980'000.00	124'545.50	AEG	14.89%	5.00%
Wehtalerstrasse 10	Höri	ZH	1'270'692.85	889'900.00	1'190'000.00	29'407.00	AEG	5.55%	4.94%
"Residenz Feldpausch", Via Bartolomeo Varenna 20	Locarno	TI	14'065'729.95	31'000'000.00	14'057'000.00	–	AEG	–	–
Riva Paradiso 18	Paradiso	TI	17'198'577.38	15'541'125.00	15'522'000.00	–	AEG	–	–
Leuen Waldegg (Bauland)	Uetikon	ZH	65'468'289.05	–	64'843'000.00	–	AEG	–	–
Grubenstrasse 26 (Bauland)	Urtenen- Schönbühl	BE	2'048'996.50	5'650'000.00	1'109'000.00	16'680.00	AEG	3.01%	3.01%
Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	Wetzikon	ZH	9'423'700.40	2'671'200.00	8'568'000.00	–	AEG	–	–
Kanzleistrasse 107	Zürich	ZH	8'152'691.90	5'250'000.00	8'820'000.00	28'149.35	AEG	0.46%	0.64%
Schaffhauserstrasse 440	Zürich	ZH	4'688'414.67	1'770'000.00	4'724'000.00	19'050.30	AEG	1.14%	0.81%
Seebahnstrasse 141	Zürich	ZH	3'333'949.75	1'805'000.00	4'993'000.00	142.00	AEG	0.01%	0.01%
Soodstrasse 90-96	Zürich	ZH	4'776'348.60	903'000.00	4'539'000.00	–	AEG	–	–
Zwischentotal: 14 Objekte			163'001'347.22	99'375'125.00	159'108'176.35	250'546.35			
Total: 74 Objekte			945'540'404.27	751'419'433.45	966'880'176.35	15'277'776.08			

⁸ Legende: AEG: Alleineigentum BR: im Baurecht erstellt STWE: Stockwerkeigentum

ZUSAMMENFASSUNG LIEGENSCHAFTSINVENTAR

	Gestehungskosten CHF	%	Versicherungswert CHF	%	Verkehrswert CHF	%	Bruttoertrag CHF	%
Wohnbauten	405'136'976.97	42.85%	203'702'180.45	27.11%	424'987'000.00	43.95%	5'807'060.34	38.01%
davon im Stockwerkeigentum	27'404'354.34		16'148'252.45		28'739'000.00		605'177.00	
Kommerziell genutzte Liegenschaften	260'239'785.49	27.52%	365'195'400.00	48.60%	262'141'000.00	27.11%	7'033'935.66	46.04%
davon im Baurecht	18'138'694.29		39'991'000.00		17'760'000.00		914'657.35	
davon im Stockwerkeigentum	15'557'879.10		22'469'000.00		15'700'000.00		504'167.85	
Gemischte Bauten	117'162'294.59	12.39%	83'146'728.00	11.07%	120'644'000.00	12.48%	2'186'233.73	14.31%
Bauland, einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	163'001'347.22	17.24%	99'375'125.00	13.22%	159'108'176.35	16.46%	250'546.35	1.64%
davon im Baurecht	1'764'174.60		19'000'000.00		364'000.00		0.00	
Total	945'540'404.27	100.00%	751'419'433.45	100.00%	966'880'176.35	100.00%	15'277'776.08	100.00%

KÄUFE / VERKÄUFE VON GRUNDSTÜCKEN

Adresse	Ort	Kanton	Nutzung	Eigentumsübertragung	Verkehrswert CHF
KÄUFE					
Müllerstrasse 57	Zürich	ZH	Gemischt	18.01.2019	6'350'000.00
Brown Boveri Tower	Baden	AG	Gemischt	04.02.2019	20'561'176.35
Residenz Fred Feldpausch	Locarno	TI	Wohnen	13.02.2019	14'057'000.00
Baarerstrasse 107	Zug	ZG	Wohnen	07.03.2019	5'870'000.00
Rosentalstrasse 72	Winterthur	ZH	Wohnen	08.03.2019	4'840'000.00
Jesuitenweg 28-32	Brig-Glis	VS	Wohnen	26.03.2019	364'000.00
Rue de la Prulay 39+45	Meyrin	GE	Wohnen	26.03.2019	33'280'000.00
General Guisan-Strasse 31	Aarau	AG	Wohnen	03.04.2019	26'120'000.00
Rue des Eaux-Vives 110-112	Genève	GE	Wohnen	04.04.2019	24'770'000.00
Seestrasse 324+324a	Zürich	ZH	Wohnen	12.04.2019	5'360'000.00
Arosastrasse 6+8	Zürich	ZH	Wohnen	18.04.2019	12'680'000.00
Frohburgstrasse 303	Zürich	ZH	Wohnen	18.04.2019	7'370'000.00
Rosenbergweg 4+6	Luzern	LU	Wohnen	14.05.2019	7'470'000.00
Theodorshofweg 16-20	Rheinfelden	AG	Kommerz	25.06.2019	25'830'000.00
Schürbungertweg 8	Kloten	ZH	Wohnen	28.06.2019	3'520'000.00
Soodstrasse 90+96	Zürich	ZH	Wohnen	29.03.2019 / 02.04.2019	4'539'000.00
Total : 16 Objekte					202'981'176.35
VERKÄUFE					
Keine					
Total					0.00

MIETZINSEINNAHMEN PRO MIETER GRÖSSER ALS 5%

Mieter	Nettojahresmiete in %
Keine	

VERTRAGLICHE ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN NACH DEM BILANZSTICHTAG (PER 31.07.2019)

Art der Verpflichtung	Nutzung	Eigentumsübertragung / Tagebucheintrag	Voraussichtliches Investitionsvolumen CHF
ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN FÜR GRUNDSTÜCKKÄUFE			
Luzern (LU), Sagenmattstrasse 20+20a	Wohnen	05.08.2019	7'560'000.00
Rheinfelden (AG), Theodorshofweg 16-20	Kommerz	28.06.2019	22'000'000.00
Riehen (BS), Lörracherstrasse 68 / Friedhofweg 1-3	Wohnen	02.09.2019	15'200'000.00
Wädenswil (ZH), Zürich Parkside	Kommerz	offen	500'000.00
Zürich (ZH), Bernerstrasse 202 Nord	Wohnen	11.07.2019	9'044'280.00
ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN FÜR BAUAUFTRÄGE UND INVESTITIONEN IN LIEGENSCHAFTEN			
Gesamtbetrag	---	---	51'353'325.85
ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN AUS MIETVERTRÄGEN			
Gesamtbetrag	---	---	750'000.00
Total Zahlungsverpflichtungen nach 30.06.2019			106'407'605.85

GEWÄHRTE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE DARLEHEN

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	CHF
ZURÜCKGEFÜHRTE HYPOTHEKEN				
Keine				
Total				0.00

GEWÄHRTE HYPOTHEKEN

Finanzierung Bauprojekt Aarburg ⁹	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 ¹⁰ (CHE-101.006.448) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	GE	CHF 100'000	100% / 100%
ESDEF SA (CHE-105.911.211) c/o Fiduciaire Verifid SA Rue du Rhône 100, 1204 Genf	GE	CHF 50'000	100% / 100%
Patrimonial Suisse SA (CHE-114.090.228) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	GE	CHF 100'000	100% / 100%
Relevisionen SA (CHE-109.880.578) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	GE	CHF 100'000	100% / 100%
Rockgest SA ¹⁰ (CHE-102.691.875) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	GE	CHF 50'000	100% / 100%
ROVA Beteiligungs- und Immobilien AG in Liquidation (CHE-116.192.383) Schochenmühlestrasse 4, 6340 Baar	ZG	CHF 100'000	100% / 100%
Schopfgässchen Immobilien AG (CHE-102.998.629) Schopfgässchen 8, 4125 Riehen	BS	CHF 50'000	100% / 100%
SP Swispluss SA ¹⁰ (CHE-112.256.676) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genf	GE	CHF 100'000	100% / 100%

⁹ Rückzahlungsprozess eingeleitet. Rückzahlung erfolgt voraussichtlich im 3. Quartal 2019

¹⁰ indirekt gehalten über die Holdinggesellschaft Patrimonial Suisse SA

**VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH
SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN**

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	CHF
ZURÜCKGEFÜHRTE HYPOTHEKEN				
Finanzierung Käufe	Grundpfand	29.12.2018-28.06.2019	0.10%	40'232'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	21.01.2019-28.06.2019	0.10%	6'265'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	01.02.2019-28.06.2019	0.10%	4'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	12.02.2019-28.06.2019	0.10%	9'900'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	13.02.2019-28.06.2019	0.10%	3'100'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	21.02.2019-28.06.2019	0.10%	19'594'999.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	07.03.2019-28.06.2019	0.10%	2'559'003.85
Finanzierung Käufe	Grundpfand	11.03.2019-28.06.2019	0.10%	4'768'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	18.03.2019-28.06.2019	0.10%	1'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	18.03.2019-28.06.2019	0.10%	24'345'275.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	29.03.2019-28.06.2019	0.10%	1'350'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	01.04.2019-28.06.2019	0.10%	1'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	02.04.2019-28.06.2019	0.10%	2'250'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	15.04.2019-28.06.2019	0.10%	5'250'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	02.05.2019-28.06.2019	0.10%	25'875'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	09.05.2019-28.06.2019	0.10%	22'733'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	26.03.2019-28.06.2019	0.17%	400'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	26.03.2019-28.06.2019	0.25%	25'000'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	18.04.2019-28.06.2019	0.17%	19'500'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	26.04.2019-28.06.2019	0.17%	27'400'000.00
Total zurückgeführt				246'522'277.85
KURZFRISTIGE HYPOTHEKEN				
Finanzierung Käufe	Grundpfand	01.01.2019-30.09.2019	1.59%	100'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	28.06.2019-30.09.2019	0.10%	69'200'000.00
Finanzierung Käufe	Grundpfand	28.06.2019-30.09.2019	0.17%	3'200'000.00
Übernahme bei Erwerb Beteiligung	Grundpfand	30.06.2019-30.09.2019	0.77%	112'500.00
Total kurzfristig				72'612'500.00
LANGFRISTIGE HYPOTHEKEN (1-5 JAHRE)				
Finanzierung Käufe	Grundpfand	01.01.2018-02.10.2021	1.40%	1'760'000.00
Übernahme bei Erwerb Beteiligung	Grundpfand	01.01.2019-01.11.2021	2.25%	1'490'000.00
Übernahme bei Erwerb Beteiligung	Grundpfand	01.01.2019-01.11.2021	2.25%	690'000.00
Übernahme bei Erwerb Beteiligung	Grundpfand	01.01.2019-30.09.2021	1.95%	100'000.00
Übernahme bei Erwerb Beteiligung	Grundpfand	01.01.2019-02.10.2021	2.20%	325'000.00
Total langfristig				4'365'000.00
Total Hypotheken				76'977'500.00

EFFEKTIVE VERGÜTUNGSSÄTZE

VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN ZULASTEN DER ANLEGER

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

VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN ZULASTEN DES AKARA DIVERSITY PK

Vergütung	Maximal-sätze	Effektive Sätze	Basis
Vergütungen an Fondsleitung			
Verwaltungskommission (Management Fee)	1.00%	0.35%	Gesamtfondsvermögen
Bau- und Renovationshonorar	3.00%	2.85%	Baukosten
An-/Verkaufsentschädigung	2.00%	1.00%	Kauf- /Verkaufspreis
Vergütungen an Dritte			
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05%	0.0375%	Nettoinventarwert der Anteile
Ausschüttungskommission Depotbank	0.50%	0.25%	Bruttobetrag der Ausschüttung
Vergütung an Liegenschafts-verwaltungen	5.00%	3.54%	Bruttomietzinseinnahmen

EMISSIONEN UND ANTEILSBESTAND

Der Akara Diversity PK wurde am 25. Oktober 2016 lanciert. Im Rahmen der Erstemission wurden 120'000 Anteile ausgegeben. Nach total vier Kapitalerhöhungen belaufen sich die per Bilanzstichtag im Umlauf befindlichen Anteile auf 785'400 Anteile, verteilt auf total 83 Anleger. Der Nettoinventarwert pro Anteil liegt am Bilanzstichtag bei CHF 1'065.03.

Im ersten Halbjahr 2019 fand eine Emission statt, die insgesamt vierte Kapitalerhöhung, wodurch dem Akara Diversity PK total CHF 167.61 Mio. an neuen Eigenmitteln zuflossen. Alle auszugebenden 157'080 Anteile wurden vollumfänglich gezeichnet. Es wurde ein Bezugsverhältnis von 4:1 beschlossen. Die Zeichnungsfrist lief vom 29. April 2019 bis zum 7. Juni 2019 mit Liberierung der Anteile am 28. Juni 2019.

GRUNDSÄTZE FÜR DIE BERECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTES

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

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

Die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt 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 Konstanthaltung 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 aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

Die Bewertungen der Liegenschaften für den Immobilienfonds erfolgen nach der Discounted-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.

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. August 2019

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.06.2019

Auftrag

Im Auftrag der AKARA Funds AG hat das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG („PwC“) sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Entwicklungsliegenschaften, angefangene Bauten und Bauland, die sich per Bewertungsstichtag 30.06.2019¹ im Eigentum der Auftraggeberin bzw. im Vermögen des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK befanden, zum Zweck der Rechnungslegung bewertet.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Gemäss Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) müssen die Schätzungsexperten zur Berechnung des Inventarwertes und zur Festlegung des Ankaufpreises die Verkehrswerte aller Grundstücke überprüfen. Im Auftrag der AKARA Funds AG hat PwC für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche der gehaltenen Liegenschaften des Swiss Diversity Property Fund PK per 30.06.2019¹ bewertet.

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 Bewertungen per 30.06.2019 wurden keine Liegenschaften besichtigt.

¹ Bei kürzlich bewerteten Anlageliegenschaften (nach 31.12.2018) und unveränderter Datengrundlage wurden keine Updates durchgeführt.

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



Bewertungsmethode und Bewertungstechnik

Es wird jeweils ein nominaler Basiszinssatz verwendet. Grundlage für die Ermittlung des nominalen Basiszinssatzes ist die langfristige Prognose der Rendite für 10-jährige Bundesanleihen inkl. einem Zuschlag für die allgemeine Illiquidität von Immobilienanlagen. Die langfristige Inflationsannahme wurde auf Basis der historischen Daten und der Inflationsprognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) bei 1.00% angenommen. Für die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes wird das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf abgezogen. Die einzelnen Liegenschaftswerte werden 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 nicht realisierter Mieten, Kosten für 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 Zwischenabschluss 74 Objekte im Portfolio des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK. Im Berichtszeitraum vom 1. Januar 2019 bis 30. Juni 2019 erfolgten keine Devestitionen. PwC hat alle Objekte unabhängig bewertet. Entwicklungsliegenschaften, angefangene Bauten und Bauland wurden zu Verkehrswerten bewertet.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK liegt der durchschnittliche, reale, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz bei 3.20%. Der gewichtete Kapitalisierungssatz per 30.06.2019 liegt bei 3.27%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen bewerten wir den **Marktwert des Portfolios des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK per 30. Juni 2019 mit CHF 966'880'000.**



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 Rechnungslegung. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

Marie Seiler MRICS
Partner

Marco Böhi MRICS
Director

BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT



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

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

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

zum Zwischenabschluss des

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir den beiliegenden Zwischenabschluss 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 die den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis 30. Juni 2019 umfassende Periode geprüft (Zwischenbericht Seiten 2-3, 16-24 und 26-30).

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung des Zwischenabschlusses 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 des Zwischenabschlusses, 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 den Zwischenabschluss 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 der Zwischenabschluss frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die im Zwischenabschluss enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben im Zwischenabschluss als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Zwischenabschlusses 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 des Zwischenabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Zwischenabschluss für die am 30. Juni 2019 abgeschlossene Periode 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 gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und Art. 127 KAG sowie an die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Zürich, 9. September 2019

BDO AG

Tobias Schüle
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Dominik Seiler
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen

Auszug aus dem Zwischenabschluss 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 (Zwischenbericht Seiten 2-3, 16-24 und 26-30)

AKARA

FUNDS

AKARA FUNDS AG

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