

AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK

GEPRÜFTER HALBJAHRESBERICHT PER 30. JUNI 2021

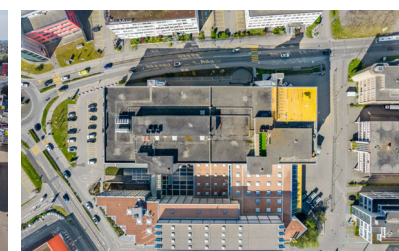
ANLAGEFONDS SCHWEIZERISCHEN RECHTS DER ART
«IMMOBILIENFONDS» FÜR QUALIFIZIERTE ANLEGER



WICHTIGER HINWEIS

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

MOTIV DECKBLATT



Industriestrasse 22, 8604 Volketswil (ZH)

Der Büro- und Gewerbekomplex wurde im Juni 2018 für den Akara Diversity PK erworben. Er besitzt einen Verkehrswert von CHF 46.17 Mio. und umfasst eine Kommerzfläche von 27'852 m², zuzüglich 257 Parkplätze. Per Bilanzstichtag macht die Liegenschaft bei einer Bruttorendite [IST] von 6.96 % rund 6 % der Nettomiete [SOLL] des gesamten Portfolios aus. Aufgrund eines Grossmieters, welcher Flächen im Umfang von rund 6'500 m² mieten wird, wird die Liegenschaft im Jahr 2022 Vollvermietung der grossen Gewerbeflächen aufweisen.

EINLEITENDE WORTE DER FONDSLEITUNG

Sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Investoren

Wir freuen uns, Ihnen den Halbjahresabschluss 2021 des Akara Diversity PK vorzustellen. Der Bericht umfasst den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021. Dieser bildet Bestandteil des fünften Geschäftsjahres, welches am 31. Dezember 2021 enden wird.

IM FOKUS: VOLLVERMIETUNG

Gesunde Immobilien sind das Fundament des Akara Diversity PK für eine nachhaltig stabile Ernte. Was prägte das erste Halbjahr 2021?

Erfolgreiche Vermietungen

Die stichtagbezogene Leerstandsquote konnten wir im Vergleich zum Jahresabschluss 2020 unter Anwendung der gleichen Berechnungsmethode*, um 0.94 Prozentpunkte weiter auf 3.75 % senken. Alle Erstvermietungen aus dem vorhergehenden Geschäftsjahr wurden vom Markt erfolgreich absorbiert. Per Bilanzstichtag verbleibt kein Leerstand aus Erstvermietung. Dies betrifft einerseits den Neubaukomplex 'Wohnpark Quadro' am Bahnhofplatz 3a bis 3d in Wangen b. Olten (SO) mit 40 Wohneinheiten in vier Quadern. Andererseits handelt es sich um die Liegenschaft im Jugendstil mit 120-jährigem Bestand und zehn stillvoll sanierten Wohnungen an der Kanzelestrasse 107 in Zürich (ZH). Des Weiteren konnten wir fertiggestellte Bauten, welche in der Berichtsperiode der Vermarktung übergeben wurden, per Bilanzstichtag ebenfalls voll vermietet. Es konnten alle 18 Wohnungen des Neubaus an der Grubenstrasse 26 in Urtenen-Schönbühl (BE), welche erst Anfang Februar 2021 auf den Markt kamen, vermietet werden. Zudem waren per Februar 2021 alle 21 aufgestockten Wohneinheiten und Arkadenflächen an der Route des Acacias 36 in Carouge (GE) bereits vermietet. Ferner wurde der Wohnungsausbau im Dachgeschoss an der Rue Charles-Giron 8 in Genf (GE) per April 2021 bezogen. Ebenfalls weisen noch nicht abgeschlossene Bauten, wie die 76 Wohnungen am Jesuitenweg 28 bis 32 in Brig-Glis (VS), nach Bilanzstichtag Vollvermietung vor Bezugsbeginn ab September 2021 auf. Auch die zwölf aufgestockten Wohnungen der ersten Bauetappe an der Rue de la Prulay 39 und 45 in Meyrin (GE) mit Bezug im September 2021 sind voll vermietet. Und zu guter Letzt konnten wir für den Büro- und Gewerbekomplex an der Industriestrasse 22 in Volketswil (ZH) in der Berichtsperiode einen Grossmieter finden, welcher Flächen im Umfang von rund 6'500 m² mieten wird. Im Jahr 2022 wird auch diese Liegenschaft Vollvermietung der grossen Gewerbeflächen aufweisen.

Portfolio

Das Portfolio des Akara Diversity PK mit per Bilanzstichtag 127 Objekten¹ verteilt sich auf 116 Bestandesliegenschaften (davon 77 Wohnliegenschaften) und elf Bauprojekte einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten. Seit Jahresende 2020 konnten wir, insbesondere aufgrund der Zukäufe im ersten Halbjahr 2021, den Wohnanteil des Gesamtportfolios um 1.22 Prozentpunkte zielgemäss auf 49.9 % weiter erhöhen. Den kumulierten Verkehrswert konnten wir um insgesamt 6.62 % auf total CHF 1'716.43 Mio. steigern. Die Nettomiete [SOLL] nahm im Vergleich zum Vorjahr um 9.09 % zu. Das durchschnittliche Objektvolumen der Verkehrswerte beläuft sich per Bilanzstichtag auf CHF 13.52 Mio. und erhöht sich nach Fertigstellung der Bauten um durchschnittlich CHF 2.21 Mio. pro Objekt. Nach Fertigstellung umfasst das Portfolio rund 2'660 Wohnungen und rund 184'180 m² Kommerzfläche. Mit dem total ausstehenden Investitionsvolumen von rund CHF 233 Mio. planen wir, das Portfolio bis Jahresende 2024 um rund 700 neue Wohnungen und rund 4'290 m² Kommerzfläche zu erweitern. Die prognostizierte Bruttorendite [SOLL] der fertigen Bauten der kommenden zehn Jahre (2021-2030) beträgt 4.18 %.

Zukäufe

Im ersten Halbjahr 2021 prüften wir im Rahmen der Akquisitionsbestrebungen 496 Liegenschaften. Davon erfüllten nur 1.41 % die strengen Kriterien des Akara Diversity PK. Bis zum Bilanzstichtag konnten wir sieben Zukäufe mit einem totalen Verkehrswert von CHF 71.73 Mio. abwickeln. Sie erzielten einen Nettomietenertrag [SOLL] aus Wohnnutzung von 69.3 %. Zudem konnten wir bis Ende Juli 2021 drei weitere Zukäufe mit einem totalen Verkehrswert von CHF 82.69 Mio. tätigen. Per dato wurden somit Mittel in Höhe von über CHF 154 Mio. gemäss der Anlagepolitik in Schweizer Immobilienwerte investiert.

Mittelzufluss

Bei der siebten Kapitalerhöhung im ersten Halbjahr 2021 wurden 128'394 Anteile neu ausgegeben und vollumfänglich gezeichnet. Mit der Liberierung am 25. Juni 2021 flossen dem Fonds Mittel in Höhe von CHF 143.08 Mio. zu. Wir konnten elf neue Anleger aufnehmen, was einer Zunahme an Anlegern von 8.94 % im Vergleich zum Jahresabschluss 2020 entspricht.

Leider konnten wir nicht alle bestehenden und potenziellen Investoren in ihrem gewünschten Umfang bedienen. Die hohe Resonanz, in den Akara Diversity PK investieren zu wollen, bestätigt uns in unserer Anlagestrategie.

Ausblick – nächste Kapitalerhöhung

Im zweiten Halbjahr 2021 planen wir für den Akara Diversity PK eine weitere Kapitalerhöhung. Die nächste Emission soll mit Zeichnungsfrist im vierten Quartal 2021 stattfinden und Mitte Dezember 2021 liberiert werden. Das Emissionvolumen dürfte rund CHF 200 Mio. umfassen. Zeichnungen werden nach dem Prinzip «first come, first served» bedient. Im Vorfeld eingegangene Absichtserklärungen fliessen in dieses Prinzip mit ein.

Wir werden auch im zweiten Halbjahr 2021 Chancen und Opportunitäten sorgfältig prüfen und gewinnbringend nutzen. Unser unermüdliches Bestreben, aus Vorsorgegeldern eine angemessene und nachhaltige Rendite zu erwirtschaften, hat Bestand.

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

Herzlichst, Ihre Fondsleitung

Peter Bänziger
Präsident des VR

Karl Theiler
CEO | Partner

Jonathan van Gelder
CIO | Partner

Jerome Pluznik
RCO | Mitglied der GL



¹ Im Verlaufe von HJ1/21 hat Akara die Herleitung der Leerstandsquote per Stichtag angepasst. Bisher wurden für diese Zahl nur diejenigen Leerstände miteinbezogen, welche per Stichtag bereits mindestens 2 Monate andauerten. Neu werden Leerstände einzig per Datum Stichtag eingerechnet, unabhängig von deren Dauer.

² Per 1. Januar 2021 wurde hinsichtlich der konsolidierten Projektentwicklung zur Neupositionierung das Grundstück an der Altmansteinstrasse 30 bis 34 / Wehntalerstrasse 8 in Höri (ZH) mit dem zur Arrondierung erworbenen, angrenzenden Grundstück an der Wehntalerstrasse 10 in Höri (ZH) im Liegenschaftsinventar zusammengelegt. Die vereinte Grundstücksfläche zählt fortan für alle Auswertungen als ein Objekt.

INHALT

WICHTIGES IN KÜRZE	6
ORGANISATION	7
TÄTIGKEITSBERICHT	8
Immobilienportfolio	10
Akquisitionen	14
Lage- und Objektrating	16
Kommerzielle Mietvertragslaufzeiten	18
Grösste Mieter	19
Leerstand	20
Erstvermietungen	20
Mietzinsausfälle	21
Projekte	23
Nachhaltigkeit	27
COVID-19-Pandemie	27
Ausblick	28
GESCHÄFTSJAHR	29
Vermögensrechnung	31
Erfolgsrechnung	32
Rendite und Performance	33
Diskontierungs- / Kapitalisierungszinssatz	35
ABSCHLUSSZAHLEN	36
ERLÄUTERUNGEN UND ANDERE ANGABEN	40
Inventar der Liegenschaften	42
Käufe und Verkäufe von Grundstücken	47
Mietzinseinnahmen pro Mieter Grösser als 5 %	47
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	48
Effektive Vergütungssätze	52
Emissionen und Anteilsbestand	52
Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes	53
SONSTIGE INFORMATIONEN	54
BESCHEINIGUNGEN	57
Bericht des Bewerter	58
Bericht der Prüfungsgesellschaft	61

WICHTIGES IN KÜRZE

		01.01.2021	01.01.2020
		- 30.06.2021	- 31.12.2020
ECKDATEN			
Valorenummer		333.49.032	333.49.032
Gründungsjahr		2016	2016
Ausgabe neuer Fondsanteile	Stück	128'394	123'945
Rücknahme Fondsanteile		keine	keine
Gekündigte Anteile		keine	keine
Anzahl Anteile im Umlauf	Stück	1'155'549	1'027'155
Inventarwert pro Anteil	CHF	1'104.23	1'119.81
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	1'082.15	1'097.41
Durchschnittlicher realer Diskontierungs- / Kapitalisierungssatz*	%	2.87 / 2.94	2.88 / 2.95
VERMÖGENSRECHNUNG			
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1'716'427'000.00	1'609'835'000.00
Buchwert der Liegenschaften	CHF	1'645'592'913.74	1'539'904'869.71
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	1'754'835'275.37	1'637'040'034.23
Fremdfinanzierungsquote	%	23.99	25.91
Fremdkapitalquote	%	27.29	29.74
Verzinsung des Fremdkapitals	%	0.13	0.14
Restlaufzeit des Fremdkapitals	Jahre	1.24	1.25
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	1'275'987'659.25	1'150'220'401.23
ERFOLGSRECHNUNG			
Mietzinseinnahmen	CHF	28'321'247.17	48'757'828.59
Mietausfallrate	%	5.93	6.33
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	4.29	4.51
Unterhalt und Reparaturen	CHF	2'255'145.61	2'890'649.81
Nettoertrag	CHF	23'852'062.85	38'072'487.22
Realisierte Kapitalgewinne / -verluste	CHF	0.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	CHF	962'955.97	28'982'291.66
Gesamterfolg	CHF	24'815'018.82	67'054'778.88
RENDITE UND PERFORMANCE			
Ausschüttung pro Anteil	CHF	0.00	37.06
Ausschüttungsrendite	%	0.00	3.31
Ausschüttungsquote	%	0.00	99.98
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	1.92	6.01
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	1.29	4.46
Performance	%	1.95	6.14
Anlagerendite	%	1.98	6.19
Bruttorendite [SOLL] der fertigen Bauten	%	4.16	4.10
Nettorendite der fertigen Bauten	%	3.17	3.17
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	72.70	73.48
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)	%	0.56	0.54
Fondbetriebsaufwandquote NAV (TER _{REF} NAV)	%	0.75	0.74
Agio / Disagio		n/a	n/a

* Nach Verkehrswert gewichtet

ORGANISATION

VERWALTUNG UND ORGANE

Fondsleitung

Akara Funds AG, Zug

Verwaltungsrat

Peter Bänziger, Präsident
Dr. Dr. Urs Hausmann, Vizepräsident
Ingrid Deltenre, Mitglied

Geschäftsleitung

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

Vertriebsträgerin

Akara Funds AG, Zug

INFORMATIONEN ÜBER DRITTE

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne

Zahlstelle

Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne

Prüfungsgesellschaft

BDO AG, Zürich

Akkreditierte Schätzungsexpertin

PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zürich

DELEGATION VON AUFGABEN

Berechnung Nettoinventarwerte, Fondsbuchhaltung, Steuerberechnungen

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

Kaufmännische Immobilienbewirtschaftung

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

Technische Immobilienbewirtschaftung

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

30. Juni 2021 bestehen Verträge mit: Adimmo AG, Basel / Akara Real Estate Management AG, Zug / Ambühl Immobilien AG, Klosters Dorf / Bernard Nicod SA, Lausanne / Eyer Immobilien GmbH, Brig-Glis / Immobilien House Gossweiler, Mellingen / Les Régisseurs Associés SA, Genf / Pilet & Renaud SA, Genf / Privera AG, Bern / Sproll & Ramseyer AG, St. Gallen / Studer Immobilien Treuhand AG, Olten / Varias Immobilien GmbH, Winterthur.

Buchhaltung der Fondsleitung

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

Betrieb der Infrastruktur der Fondsleitung für IT und CRM

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

TÄTIGKEITSBERICHT



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



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

SCHLÜSSELZAHLEN Gesamtportfolio

127

OBJEKTE IM EIGENTUM

Vgl. Fussnote¹

14 Mio. CHF

Ø OBJEKTVOLUMEN

1'716 Mio. CHF

VERKEHRSWERT

+ 7 %

VERKEHRSWERT

Im Vergleich zum 31.12.2020

4.16 %

Ø BRUTTORENDITE

[SOLL] Fertige Bauten

3.17 %

Ø NETTORENDITE

Fertige Bauten

50 %

NETTOMIETE WOHNEN

[SOLL]

4.29 Jahre

WAULT

1'968

WOHNUNGEN

+ 8 %

WOHNUNGEN

Im Vergleich zum 31.12.2020

179'882 m²

KOMMERZFLÄCHE

+ 3 %

KOMMERZFLÄCHE

Im Vergleich zum 31.12.2020

TÄTIGKEITSBERICHT

IMMOBILIENPORTFOLIO

Per Bilanzstichtag vom 30. Juni 2021 enthält der Akara Diversity PK 127 Objekte¹ mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 1'716.43 Mio. und nach Fertigstellung² der Bauten von über CHF 1'998 Mio. Im Vergleich zum Jahresabschluss 2020 erhöhte sich der kumulierte Verkehrswert im bestehenden Portfolio aus dem Geschäftsjahr 2020 (Like for Like: +2.17 %) sowie durch die Zukäufe im ersten Halbjahr 2021 um insgesamt 6.62 % (CHF 106.59 Mio.). Die Aufwertung bei den neu bewerteten³ Liegenschaften, welche lediglich 30.2 % des Portfolioverkehrswertes ausmachen, beträgt CHF 3.97 Mio. respektive 0.86 %. Im Gegensatz dazu liegt der Neubewertungseffekt des gesamten Bestandesportfolios aufgrund getätigter Investitionen von CHF 3.38 Mio. in nicht neu bewertete Liegenschaften mit CHF 0.59 Mio. deutlich tiefer. Der durchschnittliche real gewichtete Diskontierungs- respektive Kapitalisierungszinssatz aller Liegenschaften im Vermögen des Akara Diversity PK beträgt 2.87 % respektive 2.94 %. Seit Gründung des Fonds bis zum ersten Halbjahr 2021 hat kein Liegenschaftsverkauf stattgefunden.

Die Nettomiete [SOLL] nahm unter anderem aufgrund von abgeschlossenen Revitalisierungsmassnahmen im bestehenden Portfolio aus dem Geschäftsjahr 2020 (Like for Like: +3.66 %) zu und konnte inklusive der Zukäufe im ersten Halbjahr 2021 um insgesamt 9.09 % (CHF 5.26 Mio.) gesteigert werden.

Die prognostizierte⁴ durchschnittliche Nettorendite der fertigen Bauten der kommenden zehn Jahre (2021-2030) beläuft sich auf der Grundlage der für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten Bewertungen über das gesamte Portfolio hinweg auf 3.35 % und konnte im Vergleich zum Jahresabschluss 2020 um 0.03 % erhöht werden.

Das Portfolio verteilt sich auf 116 Bestandesliegenschaften (davon 77 Wohnliegenschaften) und elf Bauprojekte¹, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten. Das durchschnittliche Objektvolumen der Verkehrswerte beträgt per Bilanzstichtag CHF 13.52 Mio.¹ und nach Fertigstellung² der Bauten CHF 15.73 Mio. Nach Fertigstellung kann das Portfolio von 1'968 Wohnungen um rund 690 Wohnungen und von 179'882 m² um rund 4'290 m² Kommerzfläche erweitert werden.

Bis Ende Juli 2021 konnten drei weitere Zukäufe in Höhe von CHF 82.69 Mio. totalem Verkehrswert getätigt werden. Einerseits wurde ein fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus mit 15 Wohnungen an der Oberseenerstrasse 35 in Winterthur (ZH) mit einem Verkehrswert von CHF 5.22 Mio. und einer prognostizierten Bruttorendite [SOLL] 2021-2030 von 3.32 % erworben. Andererseits wurde eine viergeschossige Geschäftsliegenschaft mit 328 m² Büro-, 4'531 m² Gewerbe- und 921 m² Lagerfläche an der Bernerstrasse Nord 204 bis 210 in Zürich (ZH) mit einem Verkehrswert von CHF 15.45 Mio. und einer prognostizierten Bruttorendite [SOLL] 2021-2030 von 5.12 % hinzugekauft. Seit dem 1. Juli 2021 erweitert ferner das Grundstück (SOPRIV-Areal) an der Winterthurerstrasse 703 in Zürich (ZH) das Portfolio. Der Verkehrswert des Areals beläuft sich auf CHF 62.01 Mio. Geplant sind mit einem Investitionsvolumen von ca. CHF 61 Mio. rund 150 Wohnungen sowie rund 6'040 m² Kommerzfläche. Der geplante Neubaukomplex strebt das Nachhaltigkeitslabel SNBS Platin an und soll per Ende 2025 bezugsbereit sein.

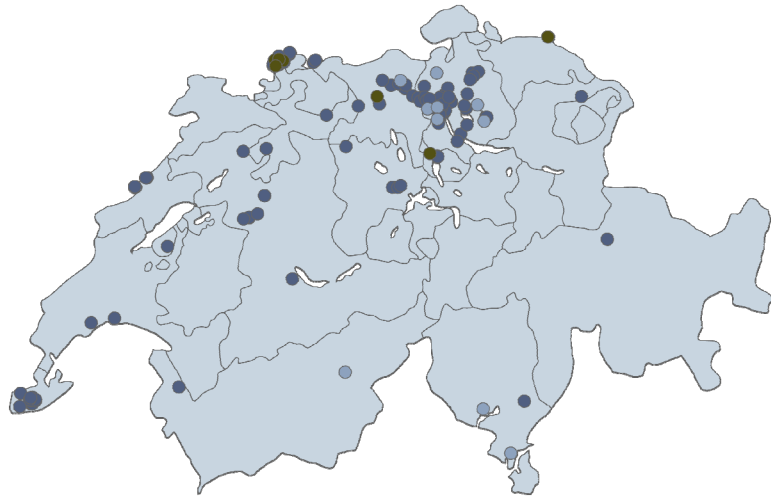
¹ Per 1. Januar 2021 wurde hinsichtlich der konsolidierten Projektentwicklung zur Neupositionierung das Grundstück an der Altmansteinstrasse 30 bis 34 / Wehntalerstrasse 8 in Höri (ZH) mit dem zur Arrondierung erworbenen, angrenzenden Grundstück an der Wehntalerstrasse 10 in Höri (ZH) im Liegenschaftsinventar zusammengelegt. Die vereinte Grundstücksfläche zählt fortan für alle Auswertungen als ein Objekt.

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

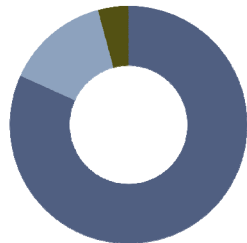
³ Neubewertung von Bauprojekten und Liegenschaften mit Bewertungen älter als sechs Monate

⁴ Nach dem Bilanzstichtag eingetretene Ereignisse, insbesondere Auswirkungen von COVID-19 (sog. 'Coronavirus'), unberücksichtigt

LAGE Gesamtportfolio



ZUSAMMENSETZUNG Gesamtportfolio*



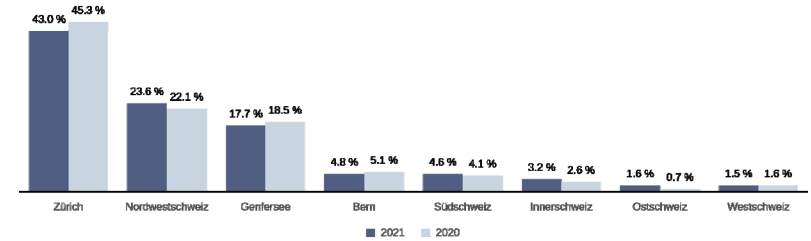
■ 109 Liegenschaften Portfolio, 81.74 %
 ■ 11 Bauland / Projekte Portfolio, 14.08 %
 ■ 7 Liegenschaften Kauf 2021, 4.18 %

* nach Verkehrswert per Bilanzstichtag 30.06.2021 gewichtet

DIVERSIFIKATION Gesamtportfolio

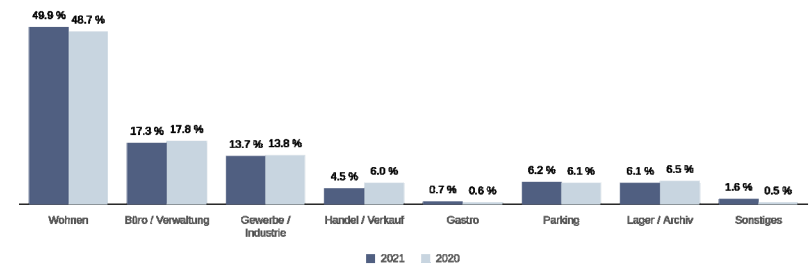
Geografische Verteilung

Per Bilanzstichtag erstreckt sich das Portfolio⁵ des Akara Diversity PK über alle acht Marktregionen⁶ hinweg. Im Vergleich zum Portfolio 2020 erhöhten sich aufgrund der Zukäufe im ersten Halbjahr 2021 und Neubewertungen vor allem der Anteil an Liegenschaften in der Region Nordwestschweiz um 1.5 Prozentpunkte und jener in der Ostschweiz um 0.9 Prozentpunkte. Dementsprechend reduzierten sich hauptsächlich die Anteile der Region Zürich um 2.3 Prozentpunkte und der Region Genfersee um 0.8 Prozentpunkte. Zugunsten der geografischen Diversifikation sank der Anteil der drei grössten Regionen um 1.6 Prozentpunkte.



Sektorielle Verteilung

Die Nettomiete [SOLL]⁷ aus Wohnnutzung erhöhte sich im Rahmen der Anlagestrategie im ersten Halbjahr 2021 um weitere 1.22 Prozentpunkte auf knapp 50 %. Im Gegenzug wurden die kommerziellen Nutzungen aus Handel und Verkauf um rund 1.5 Prozentpunkte gesenkt. Die Liegenschaften des Fonds inklusive Bauprojekte, welche nach Fertigstellung hauptsächlich neues Wohnen beinhalten werden, sind auf Basis ihres Verkehrswertes per Bilanzstichtag zu 65.8 % als Wohn-, zu 8.7 % als gemischt genutzte und zu 25.5 % als Kommerzobjekte klassifiziert.



⁵ Bestandesliegenschaften inkl. Bauland / Projekte nach Verkehrswert per Bilanzstichtag 30.06.2021 respektive 31.12.2020

⁶ Monitoring-Regionen nach Wüest Partner

⁷ Bestandesliegenschaften inkl. Bauland / Projekte nach Nettomiete [SOLL] per Bilanzstichtag 30.06.2021 respektive 31.12.2020

SCHLÜSSELZAHLEN Zukäufe 2021

7

NEUE OBJEKTE
2021

10 Mio. CHF

Ø OBJEKTVOLUMEN

72 Mio. CHF

VERKEHRSWERT

4 %

VERKEHRSWERT
Basis per 30.06.2021

4.64 %

Ø BRUTTORENDITE
[SOLL] Fertige Bauten

3.08 %

Ø NETTORENDITE
Fertige Bauten

69 %

NETTOMIETE WOHNEN
[SOLL]

1.91 Jahre

WAULT

3.9

Ø LAGEWERT

20 %

LAGE
In Kantonshauptstädten

~ 140

WOHNUNGEN
Per Fertigstellung der Bauten

~ 5'490 m²

KOMMERZFLÄCHE
Per Fertigstellung der Bauten

TÄTIGKEITSBERICHT

AKQUISITIONEN

Im ersten Halbjahr 2021 wurden 496 Liegenschaften im Rahmen von Akquisitionsbestrebungen geprüft. Davon erfüllten nur 1.41 % die strengen Kriterien des Akara Diversity PK und wurden zugekauft (seit Lancierung des Fonds: ca. 4'870 Liegenschaften mit stückbezogener Erwerbsquote von 2.65 %). Bis zum Bilanzstichtag vom 30. Juni 2021 gingen sieben Liegenschaften mit einem kumulierten Verkehrswert von CHF 71.73 Mio., respektive einem prognostizierten Verkehrswert nach Fertigstellung⁸ von CHF 77.72 Mio., ins Eigentum des Akara Diversity PK über. Die Zukäufe machen per Bilanzstichtag 5.51 % der Objekte im Portfolio aus.

Ohne Neubewertungseffekte auf dem bestehenden Portfolio 2020 bezüglich Marktwertentwicklung und Mietertragsveränderungen resultieren rein aus den Zukäufen im ersten Halbjahr 2021 eine Verkehrswertsteigerung von 4.46 %, eine Zunahme der Nettomiete [SOLL] von 5.43 % und ein Ausbau der Wohnquote um 1.01 Prozentpunkte. Per Bilanzstichtag vom 30. Juni 2021 machen die Zukäufe 4.18 % der aggregierten Verkehrswerte und 4.98 % der Nettomiete [SOLL] des Gesamtportfolios aus. Die WAULT der Zukäufe liegt bei 1.91 Jahren und beinhaltet vorwiegend Liegenschaften, für welche kurz- bis mittelfristige Sanierungsmassnahmen zur Neupositionierung geplant und einkalkuliert sind.

Die prognostizierte⁹ durchschnittliche Nettorendite der fertigen Bauten der kommenden zehn Jahre (2021-2030) beträgt für die im ersten Halbjahr 2021 erworbenen Liegenschaften 3.48 %. Sie ist um 0.13 Prozentpunkte höher als diejenige des gesamten Portfolios. Der mittlere real gewichtete Diskontierungs- respektive Kapitalisierungszinssatz aller Zukäufe beträgt 2.84 % beziehungsweise 2.91 %. Sie liegen um je 0.03 Prozentpunkte tiefer als die Vergleichswerte des gesamten Portfolios per Bilanzstichtag. In den leicht tieferen Durchschnittssätzen der neu erworbenen Liegenschaften widerspiegelt sich vor allem der hohe Anteil an zugekaufter Wohnnutzung.

Der mittlere Verkehrswert der Zukäufe liegt bei CHF 10.25 Mio. beziehungsweise nach Fertigstellung der Bauten bei CHF 11.10 Mio. pro Liegenschaft. Mit den Zukäufen im ersten Halbjahr 2021 kommen nach Fertigstellung der Bauten rund 140 Wohnungen und rund 5'490 m² Kommerzfläche zum Portfolio hinzu. Die Zukäufe im ersten Halbjahr 2021 sind mehrheitlich an zentralen Lagen in Städten situiert. Die erworbenen Liegenschaften weisen zu rund 62 % einen Lagedurchschnitt über jenem des Gesamtportfolios von 4.0 auf. Mit einem Lageratung von 4.20 schneidet die Wohnliegenschaft an der Gottliebenstrasse 10 bis 16 in Kreuzlingen (SG) am besten ab.



Möriken-Wildegg (AG), Bruggstrasse 9a bis 9b



Kreuzlingen (TG), Gottliebenstrasse 10 bis 16

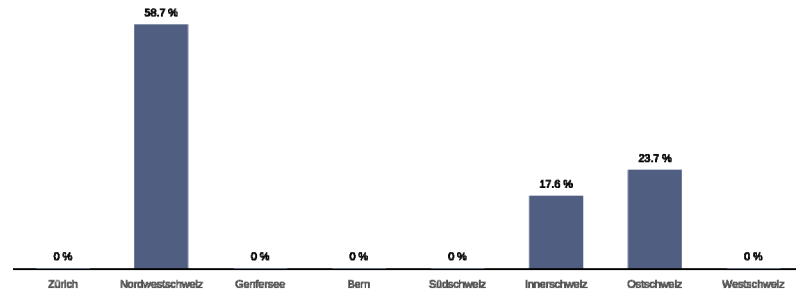
⁸ Basierend auf den Annahmen aus den für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten DCF-Bewertungen unter Berücksichtigung voraussichtlich getätigter Investitionen bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung aller Bauprojekte im Portfolio (Stichtag per 31.12.2024)

⁹ Nach dem Bilanzstichtag eingetretene Ereignisse, insbesondere Auswirkungen von COVID-19 (sog. 'Coronavirus'), unberücksichtigt

DIVERSIFIKATION Zukäufe (01.01.2021-30.06.2021)

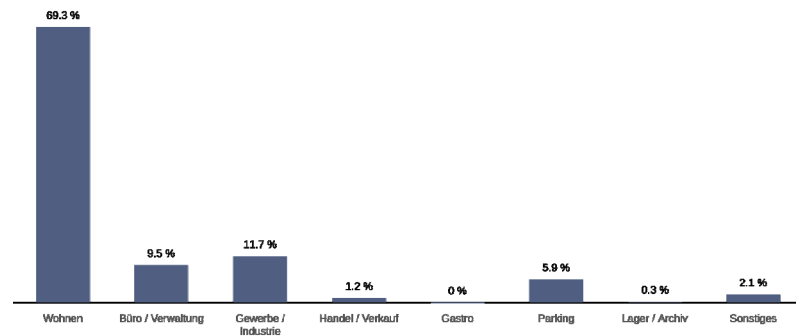
Geografische Verteilung

Bei der geografischen Erweiterung¹⁰ lag der Fokus auf urbanen Lagen und mit über 20 % auf den Kantonshauptstädten. Knapp 59 % der Zukäufe im ersten Halbjahr 2021 stammen aus der Region Nordwestschweiz, mit anteilig je rund 29 % aus den Kantonen beider Basel und dem Kanton Aargau.



Sektorielle Verteilung

Die sektorielle Erweiterung¹¹ konzentrierte sich mit knapp 70 % auf einen Nettomietertag [SOLL] aus Wohnnutzung. Nach Fertigstellung der Bauten wird der Wohnanteil der im ersten Halbjahr 2021 erworbenen Liegenschaften um zusätzliche 1.9 Prozentpunkte ansteigen, um den Wohnertag des Gesamtportfolios in Übereinstimmung mit der Anlagestrategie weiter zu erhöhen. Zudem wurde auf dem Transaktionsmarkt festgestellt, dass sich der Renditespread zwischen Kommerz und Wohnen zunehmend verengt. Die Zukäufe im ersten Halbjahr 2021 sind auf Basis ihres Verkehrswertes per Bilanzstichtag zu 72.2 % als Wohn-, zu 10.2 % als gemischt genutzte und zu 17.6 % als Kommerzobjekte klassifiziert.



¹⁰Bestandesliegenschaften inkl. Bauland / Projekte nach Verkehrswert per Bilanzstichtag 30.06.2021

¹¹Bestandesliegenschaften inkl. Bauland / Projekte nach Nettomiete [SOLL] per Bilanzstichtag 30.06.2021

LAGE- UND OBJEKTRATING

4.0

Ø LAGEWERT

Skala 1-5 (schlecht - sehr gut)

3.8

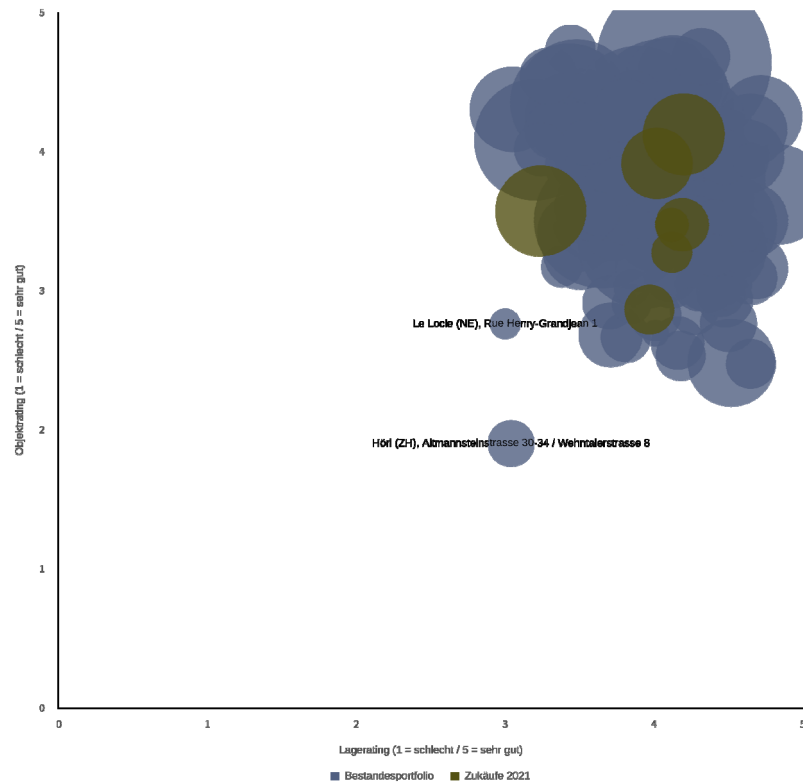
Ø OBJEKTWERT

Skala 1-5 (schlecht - sehr gut)

Einen Wert beim Lagerating¹² von mindestens 3 erreichen per Bilanzstichtag alle Liegenschaften. Die Marke von 3.5 übertreffen 86 % der Liegenschaften. Der Höchstwert liegt bei 4.8 und betrifft die Wohnliegenschaft am Geissbergweg 21, 25 und 27 in Zürich (ZH). Das tiefste Lagerating von 3.0 geht auf das Konto einer gemischt genutzten Liegenschaft an der Rue Henry-Grandjean 1 in Le Locle (NE). Deren Bruttorendite [IST] beträgt jedoch 11.04 %. Die fragliche Liegenschaft gehört zu einem Westschweizer Immobilienpaket, das im Jahr 2018 erworben wurde. Das mittlere Lagerating des Gesamtportfolios liegt bei exakt 4.0 und hält sich durch die Zukäufe im ersten Halbjahr 2021 mit einem durchschnittlichen Lagerating von rund 3.9 auf dem Niveau vom Jahresabschluss 2020.

Die Marke von 3 beim Objektqualitätsrating¹² übertreffen rund 87 % aller Liegenschaften. Das durchschnittliche Objektqualitätsrating des Gesamtportfolios liegt bei rund 3.8 und jenes der Zukäufe im ersten Halbjahr 2021 bei rund 3.7. Das höchste Objektrating verzeichnet mit 4.7 die Wohnliegenschaft an der Rue de la Vignette 3 / Rue de Favez 2 in Payerne (VD). Das tiefste Objektrating von 1.9 verbucht die Gewerbeliegenschaft an der Altmansteinstrasse 30 bis 34 / Wehntalerstrasse 8 in Höri (ZH), für welche Projektentwicklungsszenarien zur Neupositionierung in Ausarbeitung sind. Bei allen Liegenschaftskäufen wurden und werden jeweils Sanierungsrückstellungen berücksichtigt, sodass die Objektqualität mittels geeigneter Massnahmen fortlaufend erhöht werden kann.

¹²Nach Verkehrswert per Bilanzstichtag 30.06.2021 gewichtet



KOMMERZIELLE MIETVERTRAGSLAUFZEITEN

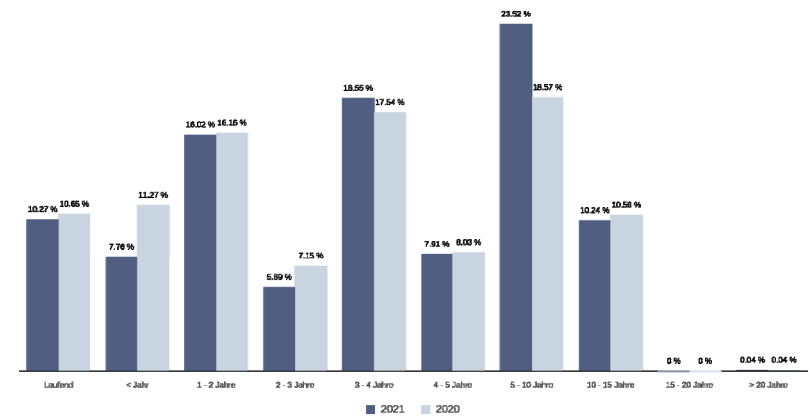
4.29 Jahre
WAULT

10 %
MIETVERTRÄGE
≥ 10 Jahre

Die durchschnittliche Vertragslaufzeit der befristeten Mietverträge (WAULT) beläuft sich per Bilanzstichtag vom 30. Juni 2021 auf 4.29 Jahre und fällt um 0.22 Jahre kürzer aus als per Jahresabschluss 2020. Die im ersten Halbjahr 2021 erworbenen Liegenschaften, welche mehrheitlich kurz- bis mittelfristigen Sanierungsmaßnahmen unterliegen werden, besitzen eine WAULT von 1.91 Jahren. Sie verkürzen die WAULT des Bestandesportfolios um 0.07 Jahre, welche ohne Zukäufe 4.36 Jahre betragen hätte.

Von sämtlichen Mietverträgen für kommerzielle Objekte weisen per Bilanzstichtag 10.27 % unbefristete Mietvertragsverhältnisse auf, welche im Vergleich zum Jahresabschluss 2020 um 0.38 Prozentpunkte verringert werden konnten. Die in maximal einem Jahr auslaufenden Mietverträge liegen mit 7.76 % um 3.51 Prozentpunkte tiefer als per Jahresabschluss 2020.

Eine ausstehende Mietvertragslaufzeit von zehn Jahren oder mehr weisen 10.28 % der Verträge auf, welche drei Liegenschaften des Gesamtportfolios betreffen. Pro Kalenderjahr betrachtet, liegt die höchste Kumulation der auslaufenden kommerziellen Mietverträge mit 18.55 % im Jahr 2024, betrifft 15 Liegenschaften und verteilt sich auf 31 Mietparteien, wovon der grösste Mieter 29.40 % ausmacht.



GRÖSSTE MIETER

2.65 %

GRÖSSTER MIETER

18 %

ZEHN GRÖSSTE MIETER

Der grösste Mieter macht 2.65 % aller Mietzinseinnahmen aus. Sein Anteil konnte im Vergleich zum Jahresabschluss 2020 um 0.19 Prozentpunkte erneut reduziert und auf andere Mieter diversifiziert werden. Die fünf grössten Mieter summieren sich auf 11.41 % und die zehn grössten auf 17.90 %.



- 2.65 %
- 2.43 %
- 2.29 %
- 2.04 %
- 2.00 %
- 1.59 %
- 1.55 %
- 1.31 %
- 1.08 %
- 0.96 %
- 82.10 %

Übrige

LEERSTAND

5.93 %

MIETAUSFALLRATE

fertige Bauten

3.75 %

LEERSTANDSQUOTE

stichtagbezogen^{*13}

^{*}Exkl. Kategorie 'Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten', Revitalisierungen, Erstvermietungen

ERSTVERMIETUNGEN

Per Bilanzstichtag vom 30. Juni 2021 verbleibt kein Leerstand aus Erstvermietung¹⁴.

Alle Erstvermietungen aus dem vorhergehenden Geschäftsjahr 2020 wurden vom Markt erfolgreich absorbiert. Es handelt sich dabei um den Neubaukomplex 'Wohnpark Quadro' am Bahnhofplatz 3a bis 3d in Wangen b. Olten (SO) mit 40 Wohneinheiten in vier Quadern. Zudem betrifft es die Liegenschaft im Jugendstil mit 120-jährigem Bestand und zehn stilvoll sanierten Wohnungen an der Kanzleistrasse 107 in Zürich (ZH).

Fertiggestellte Bauten, welche in der Berichtsperiode der Vermarktung übergeben wurden, sind per Bilanzstichtag vom 30. Juni 2021 ebenfalls voll vermietet. Einerseits konnten alle 18 Wohnungen des Neubaus an der Grubenstrasse 26 in Urtenen-Schönbühl (BE), welche erst Anfang Februar 2021 auf den Markt kamen, vermietet werden. Zudem waren per Februar 2021 alle 21 aufgestockten Wohneinheiten und Arkadenflächen an der Route des Acacias 36 in Carouge (GE) bereits vermietet. Ferner wurde der Wohnungsausbau im Dachgeschoss an der Rue Charles-Giron 8 in Genf (GE) per April 2021 bezogen.

Zudem weisen noch nicht abgeschlossene Bauten, wie die 76 Wohnungen am Jesuitenweg 28 bis 32 in Brig-Glis (VS), nach Bilanzstichtag Vollvermietung vor Bezugsbeginn ab September 2021 auf. Ebenso sind die zwölf aufgestockten Wohnungen der ersten Bauetappe an der Rue de la Prulay 39 und 45 in Meyrin (GE) mit Bezug im September 2021 voll vermietet.

¹³ Im Verlaufe von HJ1/21 hat Akara die Herleitung der Leerstandsquote per Stichtag angepasst. Bisher wurden für diese Zahl nur diejenigen Leerstände miteinbezogen, welche per Stichtag bereits mindestens 2 Monate andauerten. Neu werden Leerstände einzig per Datum Stichtag eingerechnet, unabhängig von deren Dauer.

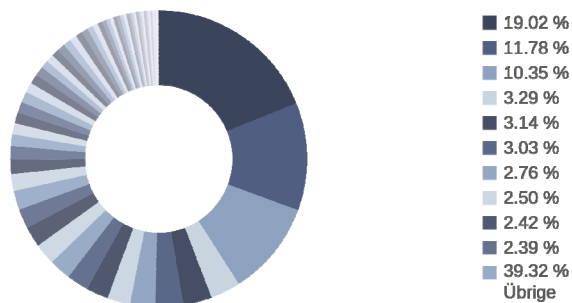
¹⁴ Fertige Bauten per 30.06.2021 aus der Kategorie 'Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten' der vorhergehenden Geschäftsjahre

MIETZINSAUSFÄLLE

Für das erste Halbjahr 2021 liegt die tatsächliche Mietausfallrate 0.72 Prozentpunkte unter den in den DCF-Bewertungen¹⁵ prognostizierten und beim Liegenschafts Kauf eingepreisten Leerständen. Die Mietausfallrate¹⁶ beläuft sich auf 5.93 % und konnte aufgrund der gut vermieteten Zukäufe im ersten Halbjahr 2021 mit einer Mietausfallrate von 4.75 % und der Managementleistung von Akara im Bestandesportfolio 2020 (Like for Like: -0.35 Prozentpunkte) um insgesamt 0.40 Prozentpunkte im Vergleich zum Jahresabschluss 2020 weiter reduziert werden.

Bereinigt um die Liegenschaften, welche sich in Erstvermietung oder Revitalisierung befinden, resultiert für das Gesamtportfolio eine stichtagbezogene Leerstandsquote¹⁷ per Bilanzstichtag vom 30. Juni 2021 von 3.75 %. Diese liegt im Vergleich zum vorhergehenden Geschäftsjahr unter Anwendung der gleichen Berechnungsmethode¹⁷ um 0.94 Prozentpunkte tiefer. Über 55 % der für die stichtagbezogene Leerstandsquote berücksichtigten Liegenschaften weisen einen Leerstand von 0 % auf.

Die drei grössten Mietzinsausfälle bei den fertigen Bauten, welche trotz reduzierter Mietzinseinnahmen eine durchschnittliche Bruttorendite [IST] von 5.31 % aufweisen, machen 41.14 % aller ausgefallenen Mietzinszahlungen aus. Die fünf grössten belaufen sich bei einer durchschnittlichen Bruttorendite [IST] von 5.11 % auf 47.57 % und die zehn grössten bei einer durchschnittlichen Bruttorendite [IST] von 4.81 % auf 60.68 % der Mietzinsausfälle. Der grösste Anteil mit 19.02 % der Mietzinsausfälle geht bei einer Bruttorendite [IST] von 4.96 % auf das Konto der Gewerbeliegenschaft an der Thurgauerstrasse 111 in Opfikon (ZH). Die Gewerbeliegenschaft an der Industriestrasse 22 in Volketswil (ZH), welche im Jahr 2022 Vollvermietung der grossen Gewerbeflächen aufweisen wird, verbucht im ersten Halbjahr 2021 trotz ihrer Bruttorendite [IST] von 6.96 % noch den zweitgrössten Anteil der Mietzinsausfälle mit 11.78 %. An dritter Stelle folgt die gemischt genutzte Liegenschaft an der Hauptstrasse 28 und 30 in Birsfelden (BL), für die gegenwärtig Revitalisierungsmassnahmen im Gange sind, mit einer Bruttorendite [IST] von 3.37 % und einem Anteil an den Mietzinsausfällen von 10.35 %.



¹⁵ Für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendete DCF-Bewertungen mit Bilanzstichtag per 30.06.2021 oder per Akquisitionsdatum

¹⁶ Exklusive Objekte der Kategorie 'Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten'

¹⁷ Im Verlaufe von H1/21 hat Akara die Herleitung der Leerstandsquote per Stichtag angepasst. Bisher wurden für diese Zahl nur diejenigen Leerstände miteinbezogen, welche per Stichtag bereits mindestens 2 Monate andauerten. Neu werden Leerstände einzig per Datum Stichtag eingerechnet, unabhängig von deren Dauer.

SCHLÜSSELZAHLEN Gesamtportfolio nach Fertigstellung der Bauten

127

LIEGENSCHAFTEN

Vgl. Fussnote¹

16 Mio. CHF

Ø OBJEKTVOLUMEN

1'998 Mio. CHF

VERKEHRSWERT

+ 16 %

VERKEHRSWERT

Im Vergleich zum 30.06.2021

481 Mio. CHF

ALLE PROJEKTE

Total bis 31.12.2024

233 Mio. CHF

INVESTITIONSVOLUMEN

Ausstehend bis 31.12.2024

59 %

NETTOMIETE WOHNEN

[SOLL]

+ 24 %

NETTOMIETE WOHNEN

[SOLL] im Vergleich zum 30.06.2021

~ 2'660

WOHNUNGEN

+ 35 %

WOHNUNGEN

Im Vergleich zum 30.06.2021

~ 184'180 m²

KOMMERZFLÄCHE

+ 2 %

KOMMERZFLÄCHE

Im Vergleich zum 30.06.2021

PROJEKTE

Das gesamte Projektvolumen aller per Bilanzstichtag laufenden Projekte beziffert sich auf rund CHF 481 Mio. bei 36 Grundstücken und Bestandesliegenschaften. Der Akara Diversity PK verfügt dabei über ein gesichertes ausstehendes Investitionsvolumen für zukünftige Projektentwicklungen, Bauprojekte, Revitalisierungen und Umbauten bis Ende des Jahres 2024 von rund CHF 233 Mio.

Der Verkehrswert per Bilanzstichtag kann um rund 16 % auf über CHF 1'998 Mio. nach Fertigstellung¹⁸ der Bauten gesteigert werden. Das durchschnittliche Objektvolumen des Portfolios wird auf CHF 15.73 Mio. und damit um mehr als CHF 2 Mio. pro Objekt erhöht werden können. Geplant sind rund 690 neue Wohnungen und rund 4'290 m² an neuer Kommerzfläche. Das Portfolio wird nach Fertigstellung der Bauten über 2'660 Wohnungen und rund 184'180 m² Kommerzfläche umfassen. Die Nettomiete [SOLL] wird um rund 26 % zunehmen, wovon rund 24 % auf den Mietertrag aus Wohnen entfallen werden.



Baden (AG), Brown Boveri Platz 4: Visualisierung



Baden (AG), Brown Boveri Platz 4: Baugrube



Zürich (ZH), Soodstrasse 90 bis 96: Visualisierung



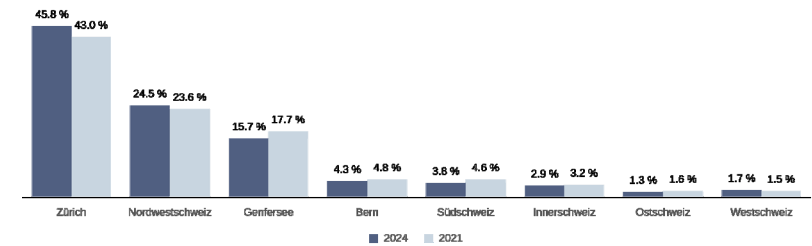
Zürich (ZH), Soodstrasse 90 bis 96: Baugrube

¹⁸ Basierend auf Annahmen aus den für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten DCF-Bewertungen unter Berücksichtigung voraussichtlich getätigter Investitionen bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung aller Bauprojekte im Portfolio (Stichtag per 31.12.2024)

DIVERSIFIKATION Gesamtportfolio nach Fertigstellung der Bauten

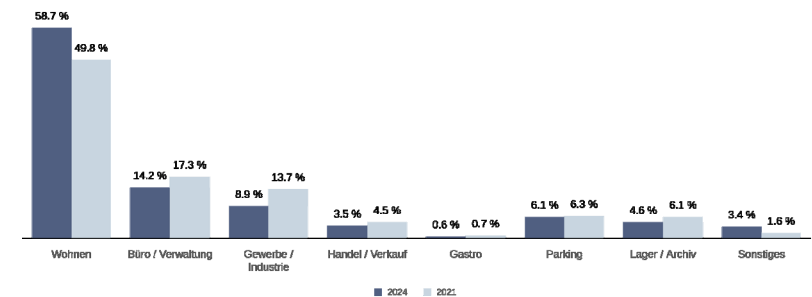
Geografische Verteilung

Die Regionen Zürich und Nordwestschweiz werden, vor allem aufgrund der laufenden grossen Projektentwicklungen in Uitikon (ZH) und Baden (AG), nach Fertigstellung¹⁹ der Bauten und unter Berücksichtigung der prognostizierten Marktwertentwicklungen bis 31. Dezember 2024, um knapp drei Prozentpunkte respektive knapp einen Prozentpunkt hinzugewinnen. Die Regionen Genfersee, Innerschweiz und Bern werden entsprechend abnehmen.



Sektorielle Verteilung

Nach Fertigstellung²⁰ der Bauten und unter Berücksichtigung der Mietertragsentwicklungen bis 31. Dezember 2024 wird zielgemäss der Nettomiettertrag [SOLL] aus Wohnen im Vergleich zum Bilanzstichtag um knapp neun Prozentpunkte ansteigen. Per 31. Dezember 2024 wird der Akara Diversity PK einen Wohnanteil von 58.7 % ausweisen und weiterhin in der anlagestrategischen Zielspanne einer ausgewogenen Nutzungsverteilung (± 15 Prozentpunkte) zwischen Wohnen und Kommerz liegen.



¹⁹ Bestandesliegenschaften inkl. Bauland / Projekte nach prognostiziertem Verkehrswert basierend auf Annahmen aus den für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten DCF-Bewertungen inkl. voraussichtlich getätigter Investitionen bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung aller Bauprojekte im Portfolio (Stichtag per 31.12.2024)

²⁰ Bestandesliegenschaften inkl. Bauland / Projekte nach Nettomiete [SOLL] basierend auf Annahmen aus den für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten DCF-Bewertungen inkl. voraussichtlich getätigter Investitionen bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung aller Bauprojekte im Portfolio (Stichtag per 31.12.2024)

ABGESCHLOSSENE UND LAUFENDE BAUTEN

Im ersten Halbjahr 2021 wurden keine neuen Bauprojekte oder grössere Umbauten in Angriff genommen.

Fertiggestellte Bauten, welche in der Berichtsperiode der Vermarktung übergeben wurden, weisen per Bilanzstichtag vom 30. Juni 2021 Vollvermietung auf. Zudem weisen nach Bilanzstichtag die 76 Wohnungen am Jesuitenweg 28 bis 32 in Brig-Glis (VS) vor Bezugsbeginn ab September 2021 Vollvermietung auf, so wie auch die zwölf aufgestockten Wohnungen der ersten Bauetappe an der Rue de la Prulay 39 und 45 in Meyrin (GE) vor Bezugsbeginn im September 2021 voll vermietet sind.

Des Weiteren konnten bei verschiedenen laufenden Bauten bis zum Bilanzstichtag vom 30. Juni 2021 wichtige Meilensteine erreicht werden. Einerseits erfolgte für die dritte Bauetappe beim Leuen Waldegg in Uitikon (ZH) die Baueingabe im zweiten Quartal 2021. Andererseits wurden für die Gewerbeflächen an der Altmanstrasse 30 bis 34 / Wehntalerstrasse 8 und 10 in Höri (ZH) die Landingpage (www.swiss-ci.com/akara-hoeri/) und der Projektfilm aufgeschaltet, welche die konsolidierte Projektentwicklung zur Neupositionierung veranschaulichen. Geplant sind ein Neubau mit bis zu 5'200 m² Büro- und Gewerbeflächen für einen zukünftigen Ankermieter sowie «Built-to-suit»-Flächen ab ca. 2'500 m² für weitere langfristige Mietinteressenten. Ferner wurde für den Tower am Brown Boveri Platz 4 in Baden (AG) die Zusicherung für das MINERGIE-Zertifikat zugesprochen. Und schliesslich erfolgte planmässig der Sanierungsstart zur Neupositionierung der gemischt genutzten Liegenschaft an der Hauptstrasse 28 und 30 in Birsfelden (BL).



Brig-Glis (VS), Jesuitenweg 28 bis 32: Neubau



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

Der Projektstand der ausschliesslich grossen, laufenden Bauten zeigt sich per Bilanzstichtag wie folgt:

Grundstück**	2021	2022	2023	2024	Volumen at cost Mio. CHF	Volumen bis 2024 Mio. CHF	Projekt- volumen Mio. CHF
PROJEKTENTWICKLUNG							
Uitikon (ZH), Leuen Waldegg	■■■■■				71.66	75.89	147.55*
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	■■■■■■■■■■				9.47	20.36	29.83*
Höri (ZH), Altmanstrasse 30 bis 34 / Wehntalerstrasse 8 und 10					5.90*	n/a	n/a
BAUPROJEKT							
Baden (AG), Brown Boveri Platz 4	■■■■■				49.87	65.38	115.25*
Locarno (TI), Via B. Varena 20a und 20b / Via Alberto Franzoni 5	■■				37.14	3.75	40.89*
Paradiso (TI), Riva Paradiso 18	■■■■■				20.07	7.07	27.14*
Brig-Glis (VS), Jesuitenweg 28 bis 32	■■■				14.45	7.27	21.72
Fehraltorf (ZH), Wermatswilerstrasse 20	■■■■■				9.28	7.96	17.24*
Zürich (ZH), Soodstrasse 90 bis 96	■■■■■				8.38	8.62	17.00*
Zürich (ZH), Oberwiesenstrasse 63	■■■■■				3.25	6.77	10.02*
Zürich (ZH), Seebahnstrasse 141	■■■■■				3.49	2.30	5.79*
UMBAU							
Meyrin (GE), Rue de la Prulay 39 und 45	■■■				7.50	1.90	9.40
Birsfelden (BL), Hauptstrasse 28 und 30	■■■				1.95	5.62	7.57
Total Investitionsvolumen					242.41	212.89	449.40
davon verpflichtet						106.67	

* Inklusive Grundstück

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

NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit bedeutet für Akara, den wirtschaftlichen Erfolg langfristig sicherzustellen und zugleich natürliche Ressourcen zu schonen, das Gemeinwohl zu unterstützen und Fairness zu fördern. Ziel ist es, zur Wahrung der Stakeholder-Interessen Erträge zu sichern, Kosten über die Lebenszyklen zu optimieren und Risiken zu minimieren. Im ersten Halbjahr 2021 arbeitete Akara verstärkt an der Umsetzung der eigenen Nachhaltigkeitspolitik und -strategie.

Im Juni 2021 hat die Akara Funds AG die Principles for Responsible Investment (PRI) unterzeichnet. Damit unterstreicht Akara ihre Zielsetzung, ESG-Kriterien (Environmental, Social und Governance) bei ihren Anlageentscheidungen auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene konsequent zu berücksichtigen. Ebenso schloss Akara per Ende Juni 2021 erstmalig die Teilnahme am Assessment für den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ab.

Aufbauend auf dem freiwilligen Klimaverträglichkeitstest des PACTA 2020 (Paris Agreement Capital Transition Assessment) konnten Ende Mai 2021 im Rahmen des neu installierten Energie- und Umweltmonitorings die ersten Energie- und Wasserverbrauchsbilanzen rückwirkend für die Jahre 2019 und 2020 abgeschlossen werden. Die Erkenntnisse aus dem Monitoring liefern unter anderem die Basis, um den Absenkpfad für die Dekarbonisierung des Portfolios zu überwachen und zu steuern sowie die individuellen Objektstrategien hinsichtlich der CO₂-Emissionen und der Energieeffizienz festzulegen.

Für die Bau- und Entwicklungsprojekte Leuen Waldegg in Uitikon (ZH), Soodstrasse 90 bis 96 in Zürich (ZH) und Wermatswilerstrasse 20 in Fehraltorf (ZH) wurden die Aufträge für die Realisierung von Zusammenschlüssen zum Eigenverbrauch (ZEV) vergeben. Der auf den Dächern produzierte erneuerbare Strom aus Photovoltaik wird zu einem grossen Teil durch die Mieterschaft der betreffenden Liegenschaften genutzt werden können.

COVID-19-PANDEMIE

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

Im Geschäftsbericht per 31.12.2020 konnte verbindlich festgehalten werden, dass die negativen Auswirkungen auf die Ertragslage 2020 des Akara Diversity PK deutlich moderater ausfielen und im minimalen Bereich lagen (Δ Nettomiete [IST] des Gesamtportfolios 2020 von -0.21 % resp. Δ Nettomiete [IST] des Kommerzanteils von -0.47 %). Die Ausschüttungsrendite 2020 hielt sich mit 3.31 % bei einer Ausschüttungsquote von 99.98 % auf dem Niveau des Geschäftsabschlusses 2019. Im ersten Halbjahr 2021 fanden coronabegründet keine ertragsreduzierend relevanten Ereignisse statt.

Dies ist einerseits auf die Managementleistung von Akara und die lösungsorientierte Verhandlungsstrategie mit Stundungen und langfristigen Arrangements bei betroffenen Mietparteien sowie andererseits auf die Anlagestrategie des Fonds mit dem geringen Anteil an 'kritisch' eingestuftem Sektoren wie Retail und Gastro und auf die breit diversifizierte Mieterstruktur zurückzuführen.

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

AUSBLICK

Die Akara Funds AG plant für den Akara Diversity PK im zweiten Halbjahr 2021 eine weitere Kapitalerhöhung. Die nächste Emission, die insgesamt achte Kapitalerhöhung, soll mit **Zeichnungsfrist im vierten Quartal 2021** stattfinden und Mitte Dezember 2021 liberiert werden. Das Emissionsvolumen dürfte rund CHF 200 Mio. betragen.

Ziel der achten Kapitalerhöhung ist es, anstehende Immobilienprojekte zu finanzieren und im Rahmen der Anlagepolitik des Fonds in Schweizer Immobilienwerte mit Wohn- und Kommerznutzungen (je 50 %, \pm 15 Prozentpunkte) zu investieren. Zugleich soll neuen Investoren die Möglichkeit geboten werden, in den Anlegerkreis aufgenommen zu werden.

Zeichnungen werden nach dem Prinzip «first come, first served» bedient. Im Vorfeld eingegangene Absichtserklärungen fliessen in dieses Prinzip mit ein.



GESCHÄFTSJAHR

Das Geschäftsjahr des Akara Diversity PK dauert jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember. Der vorliegende Halbjahresbericht mit Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 betrifft den ersten Teil des fünften Geschäftsjahres und wurde im Hinblick auf die Kapitalerhöhung im vierten Quartal 2021 erstellt.



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



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

SCHLÜSSELZAHLEN Geschäftsgang

1.98 %

ANLAGERENDITE
01.01.2021 bis 30.06.2021

+1.62 %-Pkt.

PERFORMANCE
Im Vergleich zum 'KGAST'

1'755 Mio. CHF

GESAMTFONDSVERMÖGEN
(GAV)

+ 7 %

GAV
Im Vergleich zum 31.12.2020

1'276 Mio. CHF

NETTOFONDSVERMÖGEN
(NAV)

+ 11 %

NAV
Im Vergleich zum 31.12.2020

4.18 %

Ø BRUTTORENDITE
[SOLL] 2021-2030

+ 0.03 %

Ø BRUTTORENDITE
[SOLL] 2021-2030
im Vergleich zum 31.12.2020

3.35 %

Ø NETTORENDITE
2021-2030

+ 0.03 %

Ø NETTORENDITE
2021-2030
im Vergleich zum 31.12.2020

2.87 %

Ø DISKONTIERUNGSSATZ

2.94 %

Ø KAPITALISIERUNGSSATZ

VERMÖGENSRECHNUNG

143 Mio. CHF

KAPITALERHÖHUNG

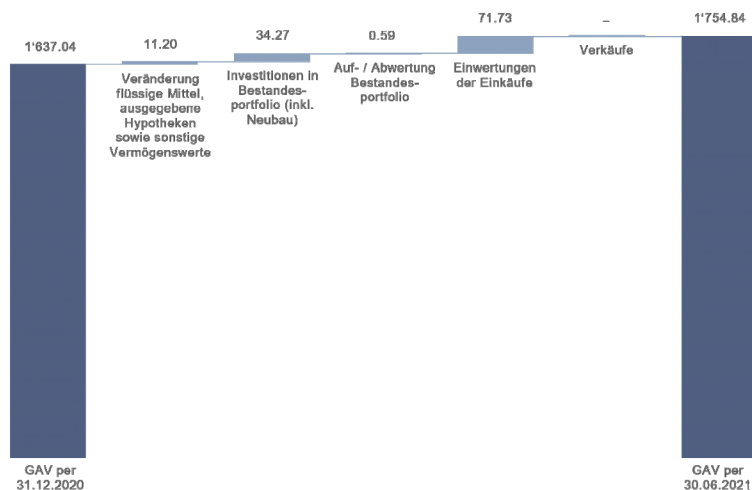
+ 9 %

ANLEGERKREIS

Im Vergleich zum 31.12.2020

Das Gesamtfondsvermögen beträgt CHF 1'754.84 Mio., der kumulierte Verkehrswert der Grundstücke CHF 1'716.43 Mio. und das Nettofondsvermögen CHF 1'275.99 Mio. Im Vergleich zum Jahresabschluss 2020 nahm im ersten Halbjahr 2021 das Gesamtfondsvermögen respektive das Nettofondsvermögen um 7.20 % respektive um 10.93 % zu. Das Wachstum des Gesamtfondsvermögens setzt sich im Wesentlichen aus den Einwertungen der Zukäufe 2021 von CHF 71.73 Mio., den Investitionen in das Bestandesportfolio von CHF 34.27 Mio. sowie Neubewertungseffekten des Bestandesportfolios von CHF 0.59 Mio. zusammen. Die Investitionen in nicht neu bewertete Liegenschaften belaufen sich auf CHF 3.38 Mio., während die Aufwertung aus den neu bewerteten Liegenschaften CHF 3.97 Mio. respektive 0.86 % beträgt. Es gilt zu beachten, dass per erstes Halbjahr 2021 lediglich 30.2 % des Portfolioverkehrswertes neu bewertet wurden. Die offenen Forderungen belaufen sich per Bilanzstichtag auf CHF 3.73 Mio.

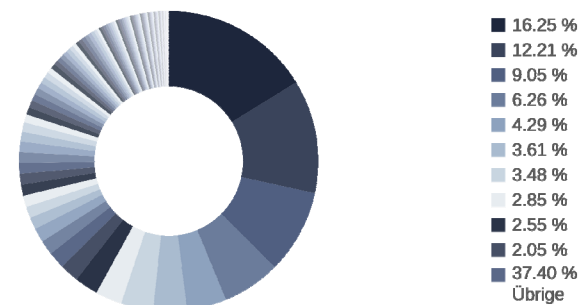
Bei der siebten Kapitalerhöhung im ersten Halbjahr 2021 wurden 128'394 Anteile neu ausgegeben und vollumfänglich gezeichnet. Mit der Liberierung am 25. Juni 2021 flossen dem Fonds Mittel in Höhe von CHF 143.08 Mio. zu.



ANLEGERSTRUKTUR

Die 1'155'549 Anteile verteilen sich auf insgesamt 134 Anleger, wobei die drei grössten Anleger 37.51 %, die fünf grössten Anleger rund 48.06 % und die zehn grössten Anleger rund 62.60 % der Anteile halten. Der grösste Anleger hält 16.25 % der Anteile, welche sich aufgrund der siebten Kapitalerhöhung im ersten Halbjahr 2021 um 0.31 Prozentpunkte zugunsten der Anlegerdiversifikation reduzierten. Die kumulierten Anteile der drei und fünf grössten Anleger schmälerten sich im Vergleich zum Jahresabschluss 2020 analog um je 2.96 Prozentpunkte.

Im ersten Halbjahr 2021 konnten mit der siebten Kapitalerhöhung elf neue Anleger bedient und der Fonds breiter abgestützt werden. Die Zunahme an Anlegern entspricht 8.94 % im Vergleich zum Jahresabschluss 2020. Für das zweite Halbjahr 2021 ist eine weitere Kapitalerhöhung geplant.



ERFOLGSRECHNUNG

33 Mio. CHF

ERTRAG

0.08 %

AUFWERTUNG

Der Ertrag beläuft sich im ersten Halbjahr 2021 auf CHF 32.85 Mio. Er besteht im Wesentlichen aus den Mietzinseinnahmen von CHF 28.32 Mio., aus der bei der siebten Kapitalerhöhung bezahlten Nebenkostenpauschale von CHF 0.71 Mio. und dem Einkauf in den laufenden Ertrag bei der Kapitalerhöhung von CHF 3.35 Mio. Vermindert um den Aufwand resultiert ein Nettoertrag von CHF 23.85 Mio. Der Gesamterfolg beträgt CHF 24.82 Mio.

Durch Neubewertungen, welche nur 30.2 % des Portfolioverkehrswertes betreffen, und teilweise Einkauf unter dem Marktwert resultiert eine Aufwertung von CHF 0.90 Mio., wovon CHF 0.59 Mio. aus dem Bestandesportfolio stammen. Die Aufwertung im Bestandesportfolio setzt sich aus den Neubewertungen mit CHF 3.97 Mio. sowie getätigten Investitionen in nicht neu bewertete Liegenschaften in der Höhe von CHF 3.38 Mio. zusammen. Nach Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern verbleibt im Betrachtungszeitraum eine Aufwertung von CHF 0.96 Mio. oder 0.08 %.

RENDITE UND PERFORMANCE

+ 2.59 %-Pkt.

EBIT-MARGE

Im Vergleich zum 'KGAST'

- 0.04 %-Pkt.

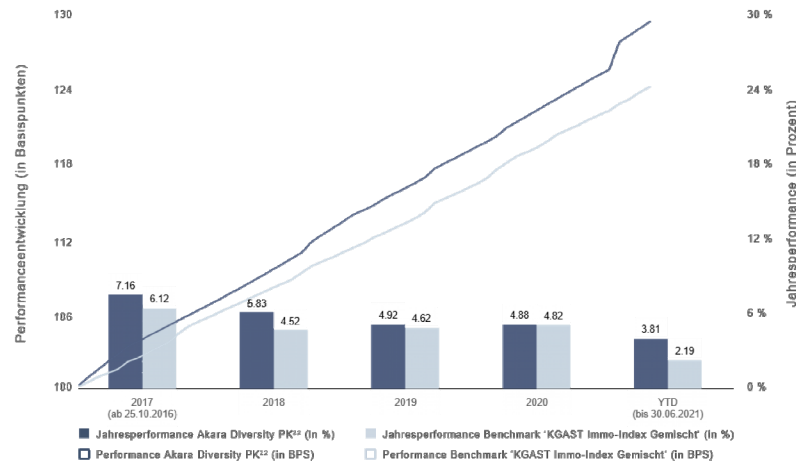
TER_{REF} GAV

Im Vergleich zum 'KGAST'

Die Anlagerendite beläuft sich im Betrachtungszeitraum vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 auf 1.98 %. Der Anteil aus nicht realisiertem Kapitalgewinn beträgt 0.08 %, der Einkauf aus nicht realisiertem Kapitalerfolg bei der Ausgabe von Anteilen 0.08 % und der Anteil aus Nettoertrag 1.83 %. Die Anlagerendite sowie der Anteil aus nicht realisiertem Kapitalgewinn berücksichtigen einen Neubewertungsanteil von lediglich 30.2 % des Portfolioverkehrsverwertes per Bilanzstichtag.

Würden 100 % des Nettoertrags (ohne Vortrag aus dem Vorjahr) ausgeschüttet werden, würde die Ausschüttungsrendite im Betrachtungszeitraum 1.87 % (annualisiert 3.74 %) respektive CHF 20.64 (annualisiert CHF 41.28) pro Anteil betragen.

Gemäss den Angaben auf der Website der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) weist der 'KGAST Immo-Index Gemischt' mit Stand vom 30. Juni 2021 eine Performance von 2.19 % für das erste Halbjahr 2021 aus. Der Akara Diversity PK weist demgegenüber im gleichen Betrachtungszeitraum mit 3.81 % eine Überperformance²² von 1.62 Prozentpunkten aus. Inclusive der Überperformance²² aus den vorangehenden Geschäftsjahren weist der Akara Diversity PK seit Gründung eine Überperformance von 5.25 Prozentpunkten gegenüber dem 'KGAST Immo-Index Gemischt' auf.



²² Im März 2021 wurde die Index-Berechnung adjustiert, was rückwirkend seit Lancierung des Fonds zu leichten Abweichungen bei den Performance-Zahlen führte. Gegenüber der Darstellung bis März 2021 erhöht sich dadurch die kumulierte Performance seit Bestehen des Fonds per 28.02.2021 um 0.35 Prozentpunkte. Die jeweils publizierten prognostizierten und die geprüften NAV's sind von dieser Anpassung nicht betroffen und bleiben daher unverändert.

Die prognostizierte²³ durchschnittliche Brutto- [SOLL] respektive Nettoerndite der fertigen Bauten der kommenden zehn Jahre (2021-2030) auf der Grundlage der für den vorliegenden Geschäftsbericht verwendeten Bewertungen beläuft sich über das gesamte Portfolio hinweg auf 4.18 % (Brutto) respektive auf 3.35 % (Netto). Im Vergleich zur durchschnittlichen Brutto- [SOLL] respektive Nettoerndite der fertigen Bauten liegen die prognostizierten²³ Renditen der kommenden zehn Jahre (2021-2030) um 0.02 Prozentpunkte (Brutto) respektive 0.18 Prozentpunkte (Netto) höher. Die durchschnittliche Bruttoerndite [SOLL] der fertigen Bauten beträgt 4.16 % und erhöhte sich, vorwiegend aufgrund der Zukäufe im ersten Halbjahr 2021, im Vergleich zum Jahresabschluss 2020 um 0.06 Prozentpunkte. Die durchschnittliche Nettoerndite der fertigen Bauten zieht mit 3.17 % mit dem Vorjahr gleich.

Bei den Liegenschaften, welche bereits per Jahresabschluss 2020 im Portfolio waren, betragen die prognostizierte²³ durchschnittliche Bruttoerndite [SOLL] (Like for Like) ebenfalls 4.18 % und die prognostizierte²³ durchschnittliche Nettoerndite (Like for Like) 3.34 %. Die prognostizierten²³ durchschnittlichen Renditen der kommenden zehn Jahre (2021-2030) konnten im Vergleich zur Prognose per Jahresende 2020 um 0.03 Prozentpunkte (Brutto) respektive um 0.02 Prozentpunkte (Netto) erhöht werden.

Bei den Zukäufen aus dem ersten Halbjahr 2021 belaufen sich die durchschnittlichen Brutto- [SOLL] und Nettoernditen der fertigen Bauten auf 4.64 % (Brutto) respektive 3.08 % (Netto), während die prognostizierten²³ durchschnittlichen Renditen der kommenden zehn Jahre (2021-2030) auf 4.32 % (Brutto) und 3.48 % (Netto) zu stehen kommen. Die prognostizierte²³ durchschnittliche Bruttoerndite [SOLL] liegt um 0.32 Prozentpunkte (Brutto) tiefer als die Bruttoerndite [SOLL] der fertigen Bauten, da für die meisten Liegenschaften kurz- bis mittelfristige Sanierungsmassnahmen zur Neupositionierung geplant sind.

	Gesamtportfolio 2021	Bestandesportfolio 2021 (Like for Like)	Bestandesportfolio 2020	Zukäufe 2021*
	%	%	%	%
BRUTTOERNDITE DER FERTIGEN BAUTEN [SOLL]				
Minimum	1.44**	1.44**	1.38**	3.12
Maximum	13.69	13.69	13.73	6.11
Durchschnitt	4.16	4.13	4.10	4.64
PROGNOSTIZIERTE²³ BRUTTOERNDITE [SOLL] 2021-2030 (2020-2029)				
Durchschnitt	4.18	4.18	4.15	4.32
NETTOERNDITE DER FERTIGEN BAUTEN				
Minimum	-0.80****	-0.80****	0.77	1.88***
Maximum	8.96	8.96	9.21	4.74
Durchschnitt	3.17	3.18	3.17	3.08
PROGNOSTIZIERTE²³ NETTOERNDITE 2021-2030 (2020-2029)				
Durchschnitt	3.35	3.34	3.32	3.48

* Inkl. im Berichtsjahr abgeschlossener Neubauprojekte

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

*** Mürken-Wildegg (AG), Bruggstrasse 9a bis 9g: Ausstehender Mietertrag vorsichtshalber als Inkassoverlust verbucht, obwohl der Mietzinseingang von der Voreigentümerschaft höchstwahrscheinlich ist.

**** Basel (BS), In den Ziegelhöfen 149: Höhere Leerstände und noch nicht aktivierte Projektkosten im Zusammenhang mit Sanierung und Dachstockausbau

²³ Nach dem Bilanzstichtag eingetretene Ereignisse, insbes. Auswirkungen von COVID-19 (sog. 'Coronavirus'), unberücksichtigt

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) des Akara Diversity PK beträgt 72.70 %. Im Vergleich zur Betriebsgewinnmarge der Anlagegruppen des 'KGAST Immo-Index Gemischt' von 70.11 % (Durchschnitt) mit Stand vom 30. Juni 2021 liegt diese um 2.59 Prozentpunkte höher.

Es ist das Ziel der Akara Funds AG, die TER_{REF} NAV / GAV im Durchschnitt der Peer Group (Anlagegruppen 'KGAST Immo-Index Gemischt') zu halten und in der Zielspanne TER_{REF} NAV von 0.60-0.80 % respektive der Zielspanne TER_{REF} GAV von 0.40-0.60 % zu liegen. Die Peer Group weist mit Stand vom 30. Juni 2021 eine durchschnittliche TER_{ISA} NAV von 0.70 % (Durchschnitt) und der Akara Diversity PK mit 0.75 % eine um 0.05 Prozentpunkte höhere TER_{REF} NAV aus, was sich mit der höheren Fremdfinanzierungsquote per Bilanzstichtag von 23.99 % im Vergleich zum 'KGAST Immo-Index Gemischt' mit 11.21 % erklären lässt. Die durchschnittliche TER_{ISA} GAV der Peer Group liegt mit Stand vom 30. Juni 2021 bei 0.59 % (Durchschnitt) und die TER_{REF} GAV des Akara Diversity PK mit 0.56 % um gerundete 0.04 Prozentpunkte tiefer.

DISKONTIERUNGS- / KAPITALISIERUNGSZINSSATZ

Die Veränderungen beim Diskontierungs- und Kapitalisierungssatz sind unter Vorbehalt des relativ tiefen Neubewertungsanteils von lediglich 30.2 % des Portfolioverkehrswertes per Bilanzstichtag zu verstehen. Der durchschnittliche real gewichtete Diskontierungs- respektive Kapitalisierungssatz aller Liegenschaften im Vermögen des Akara Diversity PK liegt im Vergleich zum Jahresabschluss 2020 um je 0.01 Prozentpunkte tiefer und kommt auf 2.87 % respektive 2.94 % zu stehen.

Der durchschnittliche real gewichtete Diskontierungs- respektive Kapitalisierungssatz (Like for Like) von allen bereits zum Jahresabschluss 2020 im Portfolio befindlichen Liegenschaften hat sich ebenfalls um je 0.01 Prozentpunkte verringert. Diese Senkung ist neben der Managementleistung mehrheitlich auf die höhere Zahlungsbereitschaft am Markt zurückzuführen.

Der durchschnittliche real gewichtete Diskontierungs- respektive Kapitalisierungssatz aller Zukäufe im ersten Halbjahr 2021 beträgt 2.84 % respektive 2.91 % und liegt um je 0.03 Prozentpunkte tiefer als der Diskontierungs- und Kapitalisierungssatz des Gesamtportfolios 2021. Diese tieferen Sätze gegenüber dem Bestandesportfolio 2020 sind vorwiegend auf risikoärmere Liegenschaften mit einem prozentual hohen Wohnanteil zurückzuführen. Die Zukäufe haben jedoch mit ihren 4.18 % der totalen Verkehrswerte per Bilanzstichtag keinen bezifferbaren Effekt auf den Diskontierungs- und Kapitalisierungssatz des Gesamtportfolios 2021, welche deckungsgleich mit jenen des Bestandesportfolios (Like for Like) sind.

	Gesamtportfolio 2021	Bestandesportfolio 2021 (Like for Like)	Bestandesportfolio 2020	Zukäufe 2021
	%	%	%	%
DISKONTIERUNGSSATZ				
Minimum	1.98	1.98	1.98	2.10
Maximum	5.72	5.72	5.72	3.45
Durchschnitt	2.87	2.87	2.88	2.84
KAPITALISIERUNGSZINSSATZ				
Minimum	2.07	2.07	2.07	2.20
Maximum	5.72	5.72	5.72	3.38
Durchschnitt	2.94	2.94	2.95	2.91

ABSCHLUSSZAHLEN



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



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

VERMÖGENSRECHNUNG

AKTIVEN	30.06.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	5'779'399.21	3'265'565.53
Grundstücke		
Wohnbauten	887'395'000.00	772'841'000.00
- davon im Baurecht	0.00	0.00
- davon im Stockwerkeigentum	50'191'000.00	29'178'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	437'926'000.00	425'188'000.00
- davon im Baurecht	17'034'000.00	17'034'000.00
- davon im Stockwerkeigentum	26'861'000.00	26'861'000.00
Gemischte Bauten	149'433'000.00	200'734'000.00
- davon im Baurecht	0.00	0.00
- davon im Stockwerkeigentum	0.00	0.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	241'673'000.00	211'072'000.00
- davon im Baurecht abgegeben	13'223'000.00	9'352'000.00
Total Grundstücke	1'716'427'000.00	1'609'835'000.00
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	9'070'000.00	8'600'000.00
Sonstige Vermögenswerte [1]	23'558'876.16	15'339'468.70
Gesamtvermögen	1'754'835'275.37	1'637'040'034.23
PASSIVEN		
	CHF	CHF
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-353'340'750.00	-357'399'550.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten [2]	-27'672'868.12	-30'208'085.00
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-381'013'618.12	-387'607'635.00
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-58'398'000.00	-59'717'000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten [3]	-8'311'998.00	-8'523'998.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-66'709'998.00	-68'240'998.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'307'111'659.25	1'181'191'401.23
Geschätzte Liquidationssteuern [4]	-31'124'000.00	-30'971'000.00
Nettofondsvermögen	1'275'987'659.25	1'150'220'401.23

ENTWICKLUNG DER ANZAHL ANTEILE	01.01.2021	01.01.2020
	- 30.06.2021	- 31.12.2020
	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	1'027'155	903'210
Ausgaben	128'394	123'945
Zurückgenommene Anteile	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	1'155'549	1'027'155
Anzahl gekündigte Anteile	keine	keine
Nettoinventarwert je Anteil (am Ende der Rechnungsperiode)	CHF 1'104.23	1'119.81

VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS	01.01.2021	01.01.2020
	- 30.06.2021	- 31.12.2020
	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	1'150'220'401.23	984'923'268.90
Ausschüttung	-38'066'364.30	-32'461'367.40
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	139'018'603.50	130'703'720.85
Gesamterfolg	24'815'018.82	67'054'778.88
Pro Saldo Einlage / Entnahme Rückstellungskonti	0.00	0.00
Pro Saldo Einlage / Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	1'275'987'659.25	1'150'220'401.23

INFORMATIONEN ZUR BILANZ	30.06.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Abschreibungskonti	0.00	0.00
Rückstellungskonti	0.00	0.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0.00	0.00

ERFOLGSRECHNUNG

	01.01.2021	01.01.2020
ERTRAG	- 30.06.2021	- 31.12.2020
	CHF	CHF
Negativzinsen	-131.84	-376.05
Erträge der Bank- und Postguthaben	0.02	47.03
Mietzinseinnahmen	28'321'247.17	48'757'828.59
Aktiviere Bauzinsen	98'151.65	972'886.01
Erträge aus sonstigen Anlagen	0.00	0.00
Sonstige Erträge [5]	1'085'089.57	1'347'461.04
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	3'348'515.52	3'086'230.50
Total Ertrag	32'852'872.09	54'164'077.12
AUFWAND		
	CHF	CHF
Erhaltene Negativzinsen	36'795.09	16'678.64
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-319'496.80	-689'927.56
Sonstige Passivzinsen [6]	-84'931.42	-177'106.88
Unterhalt und Reparaturen	-2'255'145.61	-2'890'649.81
Liegenschaftsverwaltung	0.00	0.00
Liegenschaftsaufwand	-1'532'748.87	-3'144'287.10
Steuern und Abgaben	-123'980.37	-886'290.47
Verwaltungsaufwand [7]	0.00	0.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-104'965.51	-164'325.92
Abschreibungen auf Grundstücken	0.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung [8]	-2'943'496.90	-5'091'202.50
- die Depotbank	-344'264.10	-529'973.62
- die Immobilienverwaltungen [7]	-1'174'331.94	-2'069'769.10
Sonstige Aufwendungen [9]	-154'242.81	-464'735.58
Ausrichtung laufender Ertrag bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Total Aufwand	-9'000'809.24	-16'091'589.90
Nettoertrag	23'852'062.85	38'072'487.22
Realisierte Kapitalgewinne / -verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	23'852'062.85	38'072'487.22
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste [10]	962'955.97	28'982'291.66
Gesamterfolg	24'815'018.82	67'054'778.88
VERWENDUNG DES ERFOLGS		
	30.06.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	23'852'062.85	38'072'487.22
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	6'845'681.20	6'839'558.28
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	30'697'744.05	44'912'045.50
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	0.00	38'066'364.30
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	30'697'744.05	6'845'681.20

ERLÄUTERUNGEN UND ANDERE ANGABEN



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



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

ERLÄUTERUNGEN ZUM GEPRÜFTEN HALBJAHRESBERICHT PER 30. JUNI 2021

VERMÖGENSRECHNUNG

- [1] In den sonstigen Vermögenswerten sind Anzahlungen für Käufe nach dem Bilanzstichtag (TCHF 6'246, Vorjahr TCHF 209), übrige Forderungen (TCHF 1'984, Vorjahr TCHF 2'435), Forderungen gegenüber Mietern (TCHF 1'746, Vorjahr TCHF 1'852), Wertberichtigungen auf Forderungen (TCHF -926, Vorjahr TCHF -697), aktive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 880, Vorjahr TCHF 545) und aktivierte Nebenkosten (TCHF 13'629, Vorjahr TCHF 10'995) enthalten.
- [2] Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Mietverträgen (TCHF 669, Vorjahr TCHF 622), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TCHF 329, Vorjahr TCHF 824), Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 207, Vorjahr TCHF 1'318), passive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 13'209, Vorjahr TCHF 16'270), aufgelaufene Akontozahlungen für Nebenkostenabrechnungen (TCHF 12'692, Vorjahr TCHF 10'599) und übrige Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen (TCHF 566, Vorjahr TCHF 575).
- [3] Die langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 8'312, Vorjahr TCHF 8'524).
- [4] Die geschätzten Liquidationssteuern belaufen sich auf TCHF 31'124 (Vorjahr TCHF 30'971).

Für den Halbjahresabschluss wurden alle Grundstücke der Objektart Bauland (inkl. Abbruchobjekte / angefangene Bauten), Grundstücke mit grösseren Sanierungsprojekten sowie alle Bestandesliegenschaften, deren Bewertung zum aktuellen Bilanzstichtag älter als sechs Monate ist, neu bewertet. Bei Käufen, die in den letzten sechs Monaten vor Bilanzstichtag stattgefunden haben, wird auf die Marktwertschätzungen aus dem Kaufprozess der Immobilien abgestellt.

ERFOLGSRECHNUNG

- [5] In den sonstigen Erträgen ist die Nebenkostenpauschale zugunsten des Fondsvermögens enthalten, die bei der Kapitalerhöhung Ende Juni 2021 (TCHF 711, Vorjahr TCHF 668) erhoben wurde. Weiter sind unter dieser Position Darlehenszinsen (TCHF 75, Vorjahr TCHF 138), Einnahmen aus Weiterverrechnungen (TCHF 94, Vorjahr TCHF 177) und übrige Erträge (TCHF 205, Vorjahr TCHF 364) ausgewiesen.
- [6] Die sonstigen Passivzinsen beinhalten die Baurechtszinsen (TCHF 79, Vorjahr TCHF 158) sowie übrige Passivzinsen (TCHF 6, Vorjahr TCHF 19).
- [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 145, Vorjahr TCHF 436) und Rechtsberatungskosten (TCHF 9, Vorjahr TCHF 29) enthalten.
- [10] Der nicht realisierte Kapitalgewinn ergibt sich aus der Nettoaufwertung der Immobilien (TCHF 904, Vorjahr TCHF 39'369), abzüglich der Bildung der latenten Liquidationssteuern (Auflösung TCHF -59, Vorjahr Bildung TCHF 10'387).

INVENTAR DER LIEGENSCHAFTEN per 30.06.2021



Le Locle (NE), Rue Henry-Grandjean 1
Erwerbsjahr: 2018 | Bruttorendite [IST]: 11.04 %



Schlieren (ZH), Ifangstrasse 9 und 11 / Industriestrasse 19
Erwerbsjahr: 2016 | Bruttorendite [IST]: 10.78 %



Urtenen-Schönbühl (BE), Grubenstrasse 11
Erwerbsjahr: 2017 | Bruttorendite [IST]: 7.40 %



Bern (BE), Laubeggstrasse 70
Erwerbsjahr: 2017 | Bruttorendite [IST]: 6.69 %

ZUSAMMENFASSUNG

Objekt-kategorie	Gestehungs-kosten		Versicherungs-wert		Verkehrs-wert		Bruttoertrag (Mietsertrag IST)	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Wohnen	822'884'981	50.01	404'836'091	35.87	887'395'000	51.70	13'934'388	49.20
- davon Stockwerkeigentum	48'504'999		37'746'114		50'191'000		901'020	
Kommerziell	440'593'570	26.77	524'671'864	46.48	437'926'000	25.51	11'811'492	41.70
- davon Baurecht	18'063'895		40'041'080		17'034'000		917'803	
- davon Stockwerkeigentum	26'337'815		25'963'577		26'861'000		686'253	
Gemischte Nutzung	149'156'374	9.06	101'962'937	9.03	149'433'000	8.71	2'434'847	8.60
Bauland (inkl. Abbruchobjekte / angefangene Bauten)	232'957'988	14.16	97'242'313	8.62	241'673'000	14.08	140'521	0.50
- davon Baurecht	14'451'248		19'000'000		13'223'000		---	---
Total	1'645'592'914	100	1'128'713'205	100	1'716'427'000	100	28'321'247	100

ERLÄUTERUNGEN UND ANDERE ANGABEN

ERLÄUTERUNGEN UND ANDERE ANGABEN

Kanton	Ort	Strasse	Eigentumsform*	Erwerbsdatum	Baujahr	Gestehungskosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Grundstücksfläche	Mietfläche**	Mietobjekte**	Mieter	Mietfertrag [SOLL]**	Mietzinsausfälle***	Bruttoertrag***	1-1.5 2-2.5 3-3.5 4-4.5 5+					Total**	Büro / Verwaltg**	Gewerbe / Industrie**	Handel / Verkauf**	Lager / Gastro**	Lager / Archiv**	Lager / Total**	Lager / rating	Objekt / rating		
																Zi.**	Zi.**	Zi.**	Zi.**	Zi.**										m²	m²
WOHNBAUTEN																															
AG	Aarau	General Guisan-Strasse 31	AEG	03.04.2019	1963	26'370'446	18'789'000	27'760'000	5'112	4'883	132	72	490'320	44'851	445'469		14	30	14	4	62	56								4.02	3.87
AG	Baden	Mellingstrasse 142+144	AEG	30.06.2020	1960	10'643'888	6'042'000	11'001'000	5'264	1'968	53	35	205'416	13'052	192'364		14	14			28	22		213				213	4.24	3.60	
AG	Birmenstorf	Chilweg 2-6	AEG	06.11.2019	1972	7'946'613	6'287'000	8'692'000	3'268	1'839	53	22	178'246	32'348	145'898		4		10	2	20	30		110			110	3.72	3.73		
AG	Brugg AG	Hfnenweg 6	AEG	02.08.2017	1966	12'833'379	7'523'000	13'351'000	2'458	2'169	57	30	237'528	2'896	234'632			5	15	5	25	29							3.81	4.15	
AG	Lenzburg	Kirchgasse 4/4-5er Scheunenweg 8	AEG	15.12.2016	2017	2'728'941	1'522'000	3'074'000	115	501	8	6	49'726	6'934	42'792						5	1		60			60	4.24	4.08		
AG	Neuenhof	Kappelstrasse 3+5	AEG	15.11.2019	1961	7'717'373	3'591'000	7'055'000	1'564	1'028	30	17	130'968	-63	131'031				8	8		16	14						3.24	4.01	
AG	Spreitenbach	Willstrasse 5+7	STWE	27.11.2017	2014	19'556'085	8'787'000	20'903'000	3'037	3'348	90	37	425'261	-13'204	438'465						32	51	298				298	3.44	4.24		
AG	Wettingen	Landstrasse 154+156	AEG	02.04.2020	1953	6'448'951	2'709'000	6'425'000	1'071	896	29	16	118'011	-1'909	119'920						16	13							3.76	3.78	
AG	Wildegg	Buggerstrasse 9a-9g	STWE	02.02.2021	1989	21'071'653	21'995'862	21'013'000	10'560	6'002	136	82	553'828	271'313	282'515		8	8	20	15	51	81							3.24	3.57	
BE	Liebfeld	Könizstrasse 190+190a+192	AEG	01.11.2017	1951	6'173'760	4'880'000	6'737'000	2'432	1'508	36	24	144'334	10'070	143'264				7	3	11	21	13						4.01	2.82	
BE	Liebfeld	Könizstrasse 213	AEG	01.11.2017	1937	1'891'368	1'563'000	1'910'000	716	364	9	7	39'288	-30	39'318						7	2								4.01	2.69
BE	Niederwangen	Brüggblüstrasse 70-76	STWE	01.11.2017	1991	7'877'261	6'963'252	8'275'000	3'441	1'902	49	27	188'093	8'053	180'040				7	6	7	20	29						4.18	3.45	
BE	Spiez	Simmentalstrasse 17	AEG	28.12.2016	1955	3'847'989	3'600'000	4'153'000	1'483	1'124	26	16	99'063	1'815	97'248						9	7	16	10						3.38	3.17
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 26	AEG	30.01.2017	2021	8'065'602	6'000'000	7'068'000	2'000	1'210	49	25	157'800	27'678	130'122		1	9	8		18	31								3.49	4.16
BL	Binningen	Hauptstrasse 116	AEG	09.02.2021	1953	6'235'126	2'871'000	6'461'000	406	1'070	24	22	100'785	14'183	86'602		7	9	4		20	13		31	73			104	3.97	2.86	
BS	Basel	Dornacherstrasse 117+119	AEG	27.11.2019	1973	14'406'427	6'375'000	14'485'000	721	1'756	53	39	202'512	724	201'788		11	13	11		35	13	173					173	4.11	3.56	
BS	Basel	Eisenbahweg 10	AEG	15.04.2021	1934	4'522'431	4'442'000	4'442'000	383	697	9	9	33'554	1'874	31'680						9									4.12	3.27
BS	Basel	Güterstrasse 79	AEG	06.10.2020	1976	10'677'269	3'949'000	11'280'000	415	1'138	26	20	182'923	66'054	116'870		12	10	1		23			73					73	4.18	3.61
BS	Basel	Hegenheimerstrasse 131	AEG	15.04.2021	1925	2'809'245	1'276'000	2'887'000	157	393	5	5	18'677	451	18'316				4	1	5									4.12	3.47
BS	Basel	In den Ziegelhöfen 149	AEG	30.12.2019	1943	4'323'237	2'066'000	4'594'000	582	615	11	4	76'295	42'833	33'463		3	3	2		2	10	1							4.47	3.91
BS	Basel	Rienring 147	AEG	01.09.2017	1966	8'329'552	4'778'000	10'938'000	374	1'191	27	12	195'960	21'668	174'692		1	15	5	1	22									4.12	4.58
BS	Riehen	Lörracherstrasse 68 / Friedhofweg 1+3	AEG	02.09.2019	1961	15'917'812	7'047'000	17'043'000	996	2'592	66	37	303'486	19'617	283'869		3	9	21	2	1	36	18		221			221	3.61	3.60	
GE	Bernex	Chemin Sous-le-Têt 20-26	AEG	30.05.2018	1970	22'505'140	10'684'633	25'886'000	4'492	2'911	81	45	474'157	12'775	461'382				8	21	12	41	34							3.86	4.00
GE	Carouge	Rue des Acacias 36	AEG	09.10.2018	1963	36'341'920	15'987'999	44'855'000	1'110	4'216	74	69	708'714	277'499	680'965		5	34	24	6	69			996					996	4.01	3.77
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 33	AEG	30.05.2018	1945	19'682'480	7'389'715	21'742'000	422	1'795	33	32	314'681	4'517	310'164		1	14	14	1	30			67	97			164	4.46	3.97	
GE	Genf	Rue de la Cluse 20	AEG	30.05.2018	1919	14'097'784	4'740'238	10'644'000	284	1'160	24	23	187'545	-1'895	189'440		1	11	7		1	20			50	162			212	4.16	3.97
GE	Genf	Rue Charles-Giron 8	AEG	11.04.2017	1915	10'766'659	4'288'042	11'838'000	438	1'256	16	16	170'967	11'911	159'056				6	8	14			168				168	4.54	3.32	
GE	Genf	Rue de Carouge 89	AEG	30.05.2018	1919	14'310'284	5'869'136	16'043'000	282	1'326	28	27	210'000	2'381	207'619		3	7	11	5	26				131			131	4.25	4.00	
GE	Genf	Rue des Eaux-Vives 110+112	AEG	04.04.2019	1981	24'603'557	8'031'000	26'747'000	303	2'017	29	25	414'974	35'975	378'999				7	13	5	25							161	4.48	3.47
GE	Genf	Rue de Claus 3 / Rue de l'Indienne 3	AEG	30.05.2018	1960	15'109'780	4'667'701	16'936'000	686	1'301	44	42	254'983	-460	255'443		5	16	2	10	33	10								4.72	4.25
GE	Genf	Rue du Prieuré 37	AEG	30.05.2018	1919	14'302'206	6'018'420	16'586'000	396	1'354	32	29	233'117	17'911	215'206		1	12	10		7	5								4.37	3.30
GE	Genf	Rue Schaub 9	AEG	03.12.2020	1900	10'413'404	5'214'737	10'089'000	229	1'004	19	17	157'773	4'921	152'852				3	9	3	15			91				91	4.69	3.16
GE	Meyrin	Rue de la Pralay 39+45	AEG	26.03.2019	1961	35'986'889	15'269'044	45'698'000	927	4'197	132	78	591'422	15'499	575'923		2	18	52	12	12	96	58							3.94	3.35
GR	Chur	Kasernenstrasse 129+131	AEG	18.12.2020	1959	6'408'757	3'333'049	6'500'000	1'644	1'589	29	16	124'204	13'301	110'903				5	8	4	17	12							4.11	3.63
LU	Dogmersellen	Lindengarten 7	AEG	01.12.2019	2017	8'162'422	4'319'000	8'162'000	464	1'342	38	17	157'812	683	157'129				3	8	3	1	15	23						3.29	4.54
LU	Luzern	Grünauing 19	AEG	13.09.2019	1974	5'229'921	2'919'000	5'348'000	576	855	24	11	125'503	13'469	112'033				1	6	2	9	15							4.12	3.84
LU	Luzern	Rosenbergweg 4+6	AEG	14.05.2019	1986	7'596'087	4'992'000	7'714'000	3'222	1'341	32	20	139'500	1'625	137'875				3	6	6	15	17							4.30	3.48
LU	Luzern	Sagenmatstrasse 20+20a	AEG	05.08.2019	1943	7'939'709	3'875'000	8'566'000	817	1'092	34	20	148'302	10'989	137'314				8	10		18	16							4.30	3.60
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue des Crêtes 116+118	AEG	30.05.2018	1967	6'958'862	8'810'000	7'222'000	3'558	2'833	103	69	239'043	19'005	220'038		3	11	26	5	1	46	57							3.70	2.91
SG	St. Gallen	Stenstrasse 79+81	AEG	06.04.2017	1920	3'628'359	1'797'800	3'680'000	635	666	10	9	75'543	6'095	69'448				1	9		10								4.09	4.00
SO	Grenchen	Hold																													

KÄUFE UND VERKÄUFE VON GRUNDSTÜCKEN

KÄUFE

Kanton	Ort	Adresse	Nutzung	Eigentums- übertragung	Verkehrswert
CHF					
AG	Mörken-Wildegg	Bruggerstrasse 9a-g	Wohnen	02.02.2021	2'013'000.00
BL	Binningen	Hauptstrasse 116	Wohnen	09.02.2021	6'461'000.00
ZG	Cham	Riedstrasse 3+5	Kommerz	03.03.2021	12'601'000.00
TG	Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 10-16	Wohnen	30.03.2021	17'018'000.00
BS	Basel	Feldbergstrasse 50 / Klybeckstrasse 33	Gemischt	31.03.2021	7'308'000.00
BS	Basel	Hegenheimerstrasse 131	Wohnen	15.04.2021	2'887'000.00
BS	Basel	Eisenbahnweg 10	Wohnen	15.04.2021	4'442'000.00
Total: 7 Objekte					71'730'000.00

VERKÄUFE

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

MIETZINSEINNAHMEN PRO MIETER Grösser als 5 %

Keine ---

VERTRAGLICHE ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN
NACH DEM BILANZSTICHTAG per 30.06.2021

ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN

Art der Verpflichtung	Nutzung	Eigentumsübertragung / Tagebucheintrag	Antritt Nutzen und Gefahr	Voraussichtliches Investitionsvolumen
CHF				

ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN FÜR GRUNDSTÜCKKÄUFE

St. Gallen (SG), Oberstrasse 79+81 (Kaufpreisrückbehalt)	Wohnen	06.04.2017	01.04.2017	39'412.00
Mörken-Wildegg (AG), Bruggerstrasse 9a-g (Kaufpreisrückbehalt)	Wohnen	02.02.2021	01.12.2020	150'000.00
Zürich (ZH), Winterthurerstrasse 703 (Restkaufpreis)	Wohnen	01.07.2021	01.07.2021	56'000'000.00

Total Grundstückkäufe 56'189'412.00ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN FÜR BAUAUFTRÄGE
UND INVESTITIONEN IN LIEGENSCHAFTEN**Gesamtbetrag** 99'583'913.10

ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN AUS MIETVERTRÄGEN

Gesamtbetrag 450'000.00**Total Zahlungsverpflichtungen** 156'223'325.10GEWÄHRTE HYPOTHEKEN UND ANDERE
HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE DARLEHEN

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag
				%
CHF				

ZURÜCKGEFÜHRTE HYPOTHEKEN

Keine ---

Total zurückgeführte Hypotheken 0.00

GEWÄHRTE HYPOTHEKEN

Finanzierung Kauf	Grundpfand	14.12.2020-31.12.2023	0.72	5'300'000.00
Finanzierung Kauf	Grundpfand	14.12.2020-31.12.2023	2.50	3'300'000.00
Finanzierung Projekt	Grundpfand	19.01.2021-31.12.2023	2.50	390'000.00
Finanzierung Projekt	Grundpfand	08.03.2021-31.12.2023	2.50	50'000.00
Finanzierung Projekt	Grundpfand	25.06.2021-31.12.2023	2.50	30'000.00

Total gewährte Hypotheken 9'070'000.00

ANTEILE AN ANDEREN IMMOBILIENFONDS / IMMOBILIENINVESTMENTGESELLSCHAFTEN / -ZERTIFIKATE

Keine ---

BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

Die Abschlüsse der Beteiligungen sind vollkonsolidiert.

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

* Indirekt gehalten über die Holdinggesellschaft Patrimonial Suisse SA

** Liquidation der Gesellschaft wurde am 15.03.2021 abgeschlossen

VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag
			%	CHF

ZURÜCKGEFÜHRTE HYPOTHEKEN

Übernahme bei Kauf	Grundpfand	23.12.2019-29.01.2021	0.89	7'135'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.10.2020-31.03.2021	1.20	27'500.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	04.02.2019-31.03.2021	1.00	513'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	13.11.2020-25.06.2021	-0.04 bis -0.02	71'017'300.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	19.11.2020-25.06.2021	-0.04 bis -0.02	2'500'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.11.2020-25.06.2021	-0.04 bis -0.02	8'210'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	23.11.2020-25.06.2021	-0.03 bis -0.02	3'000'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.11.2020-25.06.2021	-0.04 bis -0.02	51'215'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	02.12.2020-25.06.2021	-0.02	3'000'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	03.12.2020-25.06.2021	-0.02	8'000'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	04.12.2020-25.06.2021	-0.02	14'490'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	07.12.2020-25.06.2021	-0.02	8'000'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	17.12.2020-25.06.2021	-0.03 bis -0.02	5'410'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	18.12.2020-25.06.2021	-0.03 bis -0.02	6'160'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.12.2020-25.06.2021	0.00	124'091'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	04.01.2021-25.06.2021	-0.02 bis -0.01	1'100'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	25.01.2021-25.06.2021	0.00	2'000'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	03.02.2021-25.06.2021	0.00	3'859'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	15.02.2021-25.06.2021	0.00	2'000'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	01.03.2021-25.06.2021	0.00	1'000'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	03.03.2021-25.06.2021	-0.03 bis -0.01	12'450'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.03.2021-25.06.2021	0.00	6'950'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	01.04.2021-25.06.2021	0.00	16'200'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	23.04.2021-25.06.2021	0.00	6'000'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	26.03.2021-25.06.2021	0.10	38'060'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	26.04.2021-25.06.2021	-0.03	6'000'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	03.05.2021-25.06.2021	0.00	2'000'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	17.05.2021-25.06.2021	0.00	1'000'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.05.2021-25.06.2021	0.00	4'000'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.10.2020-30.06.2021	1.20	27'500.00

Total zurückgeführte Hypotheken

415'415'300.00

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag
			%	CHF
KURZFRISTIGE HYPOTHEKEN (<1 JAHR)				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.04.2021-14.07.2021	-0.05	8'600'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	25.06.2021-23.07.2021	-0.03	194'000'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.04.2021-29.07.2021	-0.05	7'500'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	25.06.2021-31.07.2021	0.00	71'600'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	01.01.2019-30.09.2021	1.95	100'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	14.11.2019-30.09.2021	0.00	19'081'250.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	01.06.2021-30.09.2021	0.00	877'500.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	25.06.2021-30.09.2021	-0.06	24'120'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.01.2018-02.10.2021	1.40	1'760'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.01.2019-01.11.2021	2.25	1'490'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.01.2019-01.11.2021	2.25	690'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	25.05.2021-25.01.2022	-0.05	20'630'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	14.11.2019-31.01.2022	1.05	2'892'000.00
Total kurzfristige Hypotheken				353'340'750.00
LANGFRISTIGE HYPOTHEKEN (1-5 JAHRE)				
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	04.02.2021-31.12.2022	1.90	750'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.01.2019-30.09.2023	2.20	325'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	04.02.2021-30.11.2023	0.95	100'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	04.02.2021-31.03.2025	1.75	28'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	04.02.2021-31.12.2025	1.00	750'000.00
Total langfristige Hypotheken (1-5 Jahre)				1'953'000.00
LANGFRISTIGE HYPOTHEKEN (>5 JAHRE)				
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	01.10.2020-31.10.2026	1.20	5'445'000.00
Übernahme bei Kauf	Grundpfand	02.12.2019-16.04.2027	0.93	1'000'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	1'700'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	8'400'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	1'250'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	5'800'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	15'550'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	2'400'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	4'750'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	3'530'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	970'000.00
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019-27.12.2029	0.80	5'650'000.00
Total langfristige Hypotheken (>5 Jahre)				56'445'000.00
Total Hypotheken				411'738'750.00

EFFEKTIVE VERGÜTUNGSSÄTZE

VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN
ZULASTEN DER ANLEGER

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

VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN
ZULASTEN DES AKARA DIVERSITY PK

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
	%	%	

VERGÜTUNGEN AN FONDSLEITUNG

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

VERGÜTUNGEN AN DRITTE

Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05	0.04	Nettoinventarwert der Anteile
Ausschüttungskommission Depotbank	0.50	0.25	Bruttobetrag der Ausschüttung
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00	3.73	Bruttomietzinseinnahmen

EMISSIONEN UND ANTEILSBESTAND

Der Akara Diversity PK wurde am 25. Oktober 2016 lanciert. Nach sieben Kapitalerhöhungen belaufen sich per Bilanzstichtag vom 30. Juni 2021 die im Umlauf befindlichen Anteile auf 1'155'549, verteilt auf insgesamt 134 Anleger. Der Nettoinventarwert pro Anteil liegt am Bilanzstichtag bei CHF 1'104.23. Es wurden im Berichtszeitraum keine Anteile zurückgenommen, und zum Bilanzstichtag liegen keine Kündigungen von Anteilen vor.

Die siebte Kapitalerhöhung fand im ersten Halbjahr 2021 statt, wodurch dem Akara Diversity PK CHF 143.08 Mio. an neuen Eigenmitteln zuflossen. Bei einem Bezugsverhältnis von 8:1 wurden 128'394 Anteile neu ausgegeben und vollumfänglich gezeichnet. Die Zeichnungsfrist lief vom 15. März 2021 bis zum 30. April 2021, mit Liberierung der Anteile am 25. Juni 2021.

GRUNDSÄTZE FÜR DIE BERECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTES

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

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

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

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

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

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

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

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

SONSTIGE INFORMATIONEN



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



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

ANGABEN ÜBER ANGELEGENHEITEN VON BES. WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

ÄNDERUNGEN FONDSVERTRAG

Der geltende Fondsvertrag des Akara Diversity PK ist per 1. Mai 2020 in Kraft getreten und auf www.swissfunddata.ch publiziert. Dieser ersetzt den Fondsvertrag vom 27. August 2018. Eine Anpassung des Anhangs mit Publikation auf www.swissfunddata.ch erfolgte am 1. Juni 2021.

RECHTSSTREITIGKEITEN

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig und/oder angedroht.

GESETZESAUSLEGUNG

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

FONDSLEITUNG UND DEPOTBANK

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

GESCHÄFTSFÜHRENDE PERSONEN

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

EREIGNISSE NACH BILANZSTICHTAG / SONSTIGES

Betreffend die Berichtsperiode sind keine sonstigen wesentlichen Ereignisse bekannt.

COVID-19-Pandemie

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

GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

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

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

EINHALTUNG DER ANLAGEBESCHRÄNKUNGEN

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

BESCHEINIGUNGEN



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



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

BESCHEINIGUNGEN

BERICHT DES BEWERTERS



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

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

16. August 2021

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.06.2021

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 30.06.2021¹ 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 Marktdefinitions 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 Halbjahresbewertung 2021 wurden 17 Liegenschaften besichtigt.

¹ Bei kürzlich bewerteten Anlageliegenschaften (nach 31.12.2020) und unveränderter Datengrundlage wurden keine Updates durchgeführt.

PricewaterhouseCoopers AG mit Standorten in Aarau, Basel, Bern, Chur, Gené, Lausanne, Lugano, Luzern, Neuchâtel, Sitten, St. Gallen, Thun, Winterthur, Zug und Zürich bietet Wirtschaftsprüfung, Steuer-, Rechts- und Wirtschaftsberatung an. PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks 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 grundsätzlich nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode) ermittelt.

Bei der DCF-Methode werden im ersten Schritt die jährlich erwarteten nominalen Netto-Zahlungsströme über einen Betrachtungshorizont von 10 Jahren prognostiziert (Soll-Miete abzüglich Kosten für nicht realisierte Mieten, Betrieb, Unterhalt, Instandsetzungen, etc.). Für diese Prognosejahre werden einzelne Cash Flows dargestellt. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit Jahr) dargestellt. In einem zweiten Schritt werden diese sog. Free Cash Flows, sprich die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Der nominale Diskontierungszinssatz reflektiert hierbei die marktgerechten, 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 127 Objekte im Portfolio des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK. Im Berichtszeitraum vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 erfolgten keine Devestitionen. PwC hat alle Objekte unabhängig bewertet. Entwicklungsliegenschaften, angefangene Bauten und Bauland wurden zu Marktwerten bewertet.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK liegt der durchschnittliche, reale, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz bei 2.87%. Der gewichtete Kapitalisierungszinssatz per 30.06.2021 liegt bei 2.94%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen haben wir einen totalen Marktwert des Portfolios des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK per 30. Juni 2021 von CHF 1'716'427'000 ermittelt.



Unabhängigkeit

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

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

M. Schmidli

Marc Schmidli, CFA

Partner

Laura Blaufuss

Laura Blaufuss MRICS

Manager

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 Halbjahresrechnung des

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Halbjahresrechnung 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 30. Juni 2021 abgeschlossene Geschäftshalbjahr geprüft (Halbjahresbericht Seiten 6-7, 29-30, 32-34, 36-38, 40, 42-53, 55-56).

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Halbjahresrechnung 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 Halbjahresrechnung, 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 Halbjahresrechnung 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 Halbjahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Halbjahresrechnung 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 Halbjahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Halbjahresrechnung 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 Halbjahresrechnung für das am 30. Juni 2021 abgeschlossene Geschäftshalbjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Anhang.

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



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

Zürich, 2. September 2021

BDO AG

Tobias Schüle

Zugelassener Revisionsexperte

Dominik Seiler

Leitender Revisor
 Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen

Auszug aus dem Halbjahresbericht 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 (Jahresbericht Seiten 6-7, 29-30, 32-34, 36-38, 40, 42-53, 55-56)

