



Swiss Prime Site
Solutions

REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30.06.2026

Akara Swiss Diversity
Property Fund PK

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

Disclaimer

Beim vorliegenden Dokument handelt es sich um Marketingmaterial, welches ausschliesslich Informationszwecken dient. Das Dokument stellt weder einen Prospekt noch ein Angebot oder eine Empfehlung zur Zeichnung beziehungsweise zum Erwerb von Anteilen des aufgeführten Fonds oder irgendeines anderen Anlagefonds oder von anderen Finanzinstrumenten dar. Insbesondere entbindet dieses Dokument den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung, allenfalls unter Beizug professioneller Berater, der darin enthaltenen Informationen für seine persönlichen Umstände und der juristischen, regulatorischen, steuerlichen und anderen Konsequenzen für ihn. Dieses Dokument wurde von der Swiss Prime Site Solutions AG mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Swiss Prime Site Solutions AG bietet jedoch keine Gewähr für den Inhalt und die Vollständigkeit des vorliegenden Dokuments und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der vorliegenden Informationen ergeben können. Insbesondere weist die Swiss Prime Site Solutions AG darauf hin, dass die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein zuverlässiger Indikator für aktuelle und zukünftige Ergebnisse ist. Die im vorliegenden Dokument gegebenenfalls aufgeführten Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Die Total Expense Ratio (TER) bezeichnet die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten, die laufend dem durchschnittlichen Fondsvermögen belastet werden (Betriebsaufwand). Die im vorliegenden Dokument gegebenenfalls angegebene Höhe der TER bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft. Wesentliche Informationen für Anlegerinnen und Anleger sind in den aktuellen Fondsdokumenten (inkl. Fondsvertrag mit Anhang, jeweils aktueller Jahres- und Halbjahresbericht) enthalten. Diese können kostenlos bei der Swiss Prime Site Solutions AG (Fondsleitung) sowie bei der Banque Cantonale Vaudoise (Depotbank) bezogen und/oder auf www.swissfunddata.ch konsultiert werden. Dieses Dokument ist einzig für die Verbreitung in der Schweiz bestimmt und richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger im Sinne des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der dazugehörigen Verordnung. Es richtet sich explizit nicht an Personen in anderen Ländern und an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Dieses Dokument und die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht an Personen verteilt und/oder weitergegeben werden, welche gemäss geltenden gesetzlichen und regulatorischen Definitionen (z.B. US Securities Act, US Internal Revenue Code u.a.) möglicherweise als US-Personen qualifizieren.

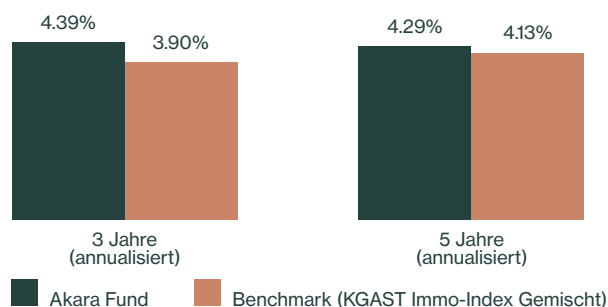
Inhalt

04	Wichtigstes in Kürze
05	Fondsinformationen und Organisation
08	Tätigkeitsbericht der Fondsleitung
13	Portfoliostruktur
18	Geschäftsgang
22	Abschlusszahlen
27	Anhang
28	Inventar
41	Bescheinigungen

Wichtigstes in Kürze

		01.01.2026– 30.06.2026	01.01.2025– 31.12.2025	01.01.2025– 30.06.2025
Eckdaten				
Ausgabe neuer Fondsanteile	Anzahl	184 879	264 451	162 768
Anteile im Umlauf	Anzahl	2 218 557	2 033 678	1 931 995
Inventarwert pro Anteil	CHF	1 161.39	1 167.45	1 146.38
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	1 106.00	1 112.00	1 092.00
Durchschnittlicher Diskontierungs-/ Kapitalisierungssatz	%	2.60/2.67	2.62/2.69	2.62/2.68
Vermögensrechnung				
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	3 323 613 000	3 023 101 000	2 968 685 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	3 359 788 208	3 186 935 972	2 996 434 219
Fremdfinanzierungsquote	%	20.73	24.16	24.27
Fremdkapitalquote	%	23.31	25.50	26.09
Verzinsung des Fremdkapitals	%	1.11	1.13	1.17
Restlaufzeit des Fremdkapitals	Jahre	3.44	2.54	2.95
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	2 576 603 838	2 374 216 258	2 214 796 875
Erfolgsrechnung				
Nettoertrag	CHF	40 131 071	71 195 748	35 808 304
Mietzinseinnahmen	CHF	53 634 094	96 987 250	49 166 630
Mietausfallrate	%	2.41	4.12	3.62
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	4.41	4.44	4.43
Rendite und Performance				
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2.48	4.33	2.49
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	2.06	3.40	1.97
Anlagerendite	%	2.56	4.45	2.56
davon Cashflowrendite	%	1.60	3.13	1.66
davon Wertänderungsrendite	%	0.96	1.32	0.90
Bruttorendite [SOLL] der fertigen Bauten	%	3.98	3.88	3.79
Nettorendite der fertigen Bauten	%	3.19	3.03	3.00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	77.09	76.69	78.48
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER_{REF} GAV)	%	0.50	0.51	0.52
Fondbetriebsaufwandquote NAV (TER_{REF} NAV)	%	0.66	0.71	0.74

Performance vs. Benchmark



Fondsinformationen und Organisation

Eckdaten

Fondsbezeichnung	Akara Swiss Diversity Property Fund PK
Gründungsjahr	2016
Valor / ISIN	33 349 032 / CH 033 349 032 1
Rechtsform	Vertraglicher Immobilienfonds für qualifizierte Anleger (Art. 25 ff. KAG)
Anlegerkreis	Qualifizierte Anlegerinnen und Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 KAG: Zulässige Anleger sind ausschliesslich in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a (insbesondere Vorsorgeeinrichtungen, Einrichtungen im Sinne des Freizügigkeitsgesetzes, Auffangeinrichtungen, Sicherheitsfonds, Anlagestiftungen, Wohlfahrtsfonds, Finanzierungsstiftungen, Bankstiftungen im Rahmen der Säule 3a) sowie steuerbefreite Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen (insbesondere Arbeitslosen-, Krankenversicherungs-, Alters-, Invaliden- und Hinterlassenenversicherungskassen, mit Ausnahme der konzessionierten Versicherungsgesellschaften) in der Schweiz. Als Anleger sind auch Anlagefonds zugelassen, sofern deren Anlegerkreis ausschliesslich aus den vorstehend erwähnten in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Einrichtungen besteht.
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Fondsleitung	Swiss Prime Site Solutions AG, Zug

Verwaltungsrat



Jürg Sommer
Verwaltungsratspräsident



Martina Moosmann
Verwaltungsratsmitglied,
seit 1. Juni 2026



Philippe Keller
Verwaltungsratsmitglied



Marcel Kucher
Verwaltungsratsmitglied,
bis 31. Mai 2026

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site Solutions AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Jürg Sommer, von Sumiswald, in Safenwil (AG), Präsident (gleichzeitig Group General Counsel Swiss Prime Site AG, Zug, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Swiss Prime Site Finance AG, Zug, Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich, Swiss Prime Site Management AG, Zug, Jelmoli AG, Zürich, Zimmermann Vins SA, Carouge, Akara Property Development AG, Zug (Präsident des VR), Fundamenta Group Deutschland AG, München (Vorsitzender des Aufsichtsrats))
- Martina Moosmann, österreichische Staatsangehörige, in Birmensdorf (ZH), Mitglied (gleichzeitig CFO Swiss Prime Site AG, Zug, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften: Swiss Prime Site Finance AG, Zug, Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich, Swiss Prime Site Management AG, Zug, Jelmoli AG, Zürich, Zimmermann Vins SA, Carouge, Akara Property Development AG, Zug (Vizepräsidentin des VR), Fundamenta Group Deutschland AG, München (Mitglied des Aufsichtsrats))
- Philippe Keller, von Sarmenstorf, in Hergiswil (NW), Mitglied (gleichzeitig Managing Partner bei P&B Pernet von Ballmoos AG, Zürich und Mitglied des Verwaltungsrats der Akara Property Development AG, Zug)

Geschäftsleitung

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

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

Operative Umsetzung



Christoph D. Jockers
CIO (Akara Fund)



Bernhard Rychen
CFO



Jerome Pluznik
Head Legal & Compliance



Rubina Insam
Head Acquisitions & Sales
(Akara Fund)



Andrea Biancardi
Head Portfolio Management
(Akara Fund) – seit 1. März 2026



Regina Hardziewski
Head Sustainability



Anissa Kühni
Head Asset Management
(Akara Fund und Commercial) –
seit 1. März 2026

Informationen über Dritte

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

Delegation von Teilaufgaben

Buchhaltung der Fondsleitung	Swiss Prime Site Management AG, Zug
Buchhaltung des Fonds, Berechnung Nettoinventarwert und Steuern	Swiss Prime Site Management AG, Zug
Kaufmännische Immobilienbewirtschaftung, Überwachung technische Bewirtschaftung, zentrale Bewirtschaftungssoftware	Wincasa AG, Winterthur
Technische Immobilienbewirtschaftung	Alterimo SA, Crissier Bewy AG, Zürich Eyer Immobilien GmbH, Brig-Glis Falck Immobilien GmbH, Adliswil Gestione Immobiliare per Istituzionali SA, Lugano Privera, Gümligen Ticino Vita SA, Vezia Wincasa AG, Winterthur
Human Resources	Swiss Prime Site Management AG, Zug
IT und Infrastruktur	Swiss Prime Site Management AG, Zug
Infrastruktur für CRM	Swiss Prime Site Management AG, Zug mit Software MS Dynamics 365

Tätigkeitsbericht der Fondsleitung

Geschäftsgang und Ergebnisentwicklung

Der Fonds blickt auf ein solides erstes Halbjahr 2026 zurück, geprägt von Zukäufen, effizienter Kostensteuerung und Fortschritten bei Entwicklungs- wie auch Bauprojekten.

Die Anlagerendite bleibt stabil gegenüber dem Vorhalbjahr bei 2.56% (Cashflow-Rendite 1.60%, Wertänderungsrendite 0.96%) und liegt damit seit Lancierung kumuliert 7.00 Prozentpunkte über dem KGAST Immo-Index Gemischt.

Mit Zahlungsdatum 24. April 2026 wurden CHF 35.00 pro Anteil ausgeschüttet, entsprechend rund 91% des im Berichtsjahr 2025 realisierten Erfolgs aus Nettoertrag und realisierten Kapitalgewinnen.

Highlights

- **Cashflow-Rendite:** 1.60% (YE25: 3.13%)
- **Starke Wertänderungsrendite:** 0.96% (YE25: 1.32%)
- **Steigerung der Nettorendite der fertigen Bauten** auf 3.19% (YE25: 3.03%)
- **Erhöhung der EBIT-Marge** auf 77.09% (YE25: 76.69%)
- **Senkung der Fremdfinanzierungsquote** auf 20.73% (YE25: 24.16%)
- **Erhöhung der durchschnittlichen Restlaufzeit des Fremdkapitals** auf 3.44 J. (YE25: 2.54 J.)
- **Senkung des durchschnittlichen Fremdkapitalzinssatzes** auf 1.11% (YE25: 1.13%)
- **Überzeichnete Kapitalerhöhung im 1. Halbjahr im Umfang** von CHF 215 Mio.

Kapitalmassnahmen und Finanzierung

Im ersten Halbjahr 2026 wurde die 17. Kapitalerhöhung erfolgreich durchgeführt. Das geplante Volumen von CHF 215 Mio. wurde überzeichnet. Das aufgenommene Eigenkapital floss in strategiekonforme Zukäufe, insbesondere im Bereich Wohnen, sowie in die vom Transaktionsmarkt unabhängige Weiterentwicklung der bestehenden Projektpipeline. Durch die Akquisitionen konnten die Soll-Mieterträge um knapp CHF 12.5 Mio. gesteigert werden. Das Marktmomentum wurde zudem genutzt, um die Bilanzstruktur zu stärken und damit die finanzielle Resilienz weiter auszubauen. Die Fremdfinanzierungsquote sank so auf 20.7% bei durchschnittlichen Finanzierungskonditionen von 1.11%. Zudem wurden zwei Hypotheken über CHF 25 Mio und CHF 50 Mio. mit einer Laufzeit von 10 Jahren zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 1.40% abgeschlossen. Dadurch erhöhte sich die durchschnittliche Restlaufzeit des Fremdkapitals auf rund 3.5 Jahre.

Portfolio Management und operative Massnahmen

Per 30.06.2026 umfasste das Portfolio 150 Liegenschaften, davon 10 in Entwicklung oder im Bau, mit einem Marktwert von CHF 3.32 Mrd. Die Mietzinseinnahmen stiegen um über 9% auf rund CHF 54 Mio., die durchschnittliche Objektgrösse erhöhte sich erneut auf nun CHF 22 Mio. Mit einer Cashflow-Rendite von 1.60% im ersten Halbjahr liegt der Fonds auf Kurs zur Guidance von über 3% für das Gesamtjahr, zumal die erworbenen Liegenschaften erst anteilig zum Ertrag beitrugen.

Im operativen Geschäft lag der Fokus auf aktivem Mietermanagement und der Umsetzung spezifischer Nutzungskonzepte. Insgesamt wurden rund 5 000 m² kommerzielle Flächen neu vermietet oder bestehende Mietverhältnisse verlängert, mit wesentlichen Vermarktungserfolgen an der Herostrasse in Zürich, der Gewerbestrasse in Egg (ZH), der Zürcherstrasse in Frauenfeld (TG) sowie der Bernstrasse in Zollikofen (BE).

Die Leerstandsquote lag per 30.06.2026 bei rund 3.7% und damit innerhalb der strategischen Bandbreite. Der Leerstand steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit Mieterwechseln, der Neupositionierung einzelner Flächen sowie der Vorbereitung von Entwicklungs- und Wertsteigerungsmassnahmen.

Der per Jahresbeginn vollzogene Wechsel der technischen und kaufmännischen Bewirtschaftung zu Wincasa als zentraler Globalbewirtschafterin wurde planmässig abgeschlossen. Damit wurden Prozesse vereinheitlicht, Datenstrukturen harmonisiert und die Grundlage für eine effizientere Steuerung des Portfolios geschaffen.

Das strukturelle Ertragspotenzial des Portfolios bestätigt die unabhängige Schätzungsexpertin PwC: Per 30.06.2026 liegen die Marktmieten für Wohnnutzungen nach Investitionen im 50.–60. Perzentil, während das aktuelle Sollmietenniveau im 40. Perzentil liegt. Die schrittweise Realisierung dieses Potenzials – durch Sanierungen, bauliche Erweiterungen oder Ersatzneubauten – erfolgt unter Berücksichtigung von Objektzustand, Marktumfeld und Wirtschaftlichkeit. Kleinere Objekte, deren Sanierung unverhältnismässig viele Ressourcen binden würden, werden selektiv verkauft. Der Erlös wird in grössere, effizientere Bauprojekte reinvestiert.

Transaktionen und Capital Upcycling

Die Transaktionstätigkeit im ersten Halbjahr 2026 war weiterhin vom Capital-Upcycling-Ansatz und der damit verbundenen aktiven Portfoliooptimierung geprägt: Gezielten Zukäufen von Bestands- und Projektliegenschaften standen Verkäufe nicht-strategiekonformer Bestandsliegenschaften sowie von Stockwerkeigentumseinheiten gegenüber. Die Verkäufe dienten der Realisierung von Kapitalgewinnen, der Reduktion von Komplexität im Bestandesportfolio sowie der Reallokation von Kapital in ertragsstärkere und resilientere Objekte.

Im Berichtszeitraum haben wir sieben Liegenschaften mit einem Fair Value von rund CHF 288 Mio. erworben. Vier davon sind Wohnliegenschaften mit insgesamt rund 260 Wohnungen in Luzern, Ecublens (VD), Tenero (TI) und Chiasso (TI). Die BREEAM-zertifizierte «Residenz Bellerive» in Luzern ist langfristig an Tertianum vermietet; der Neubau aus dem Jahr 2025 in Ecublens ist nach Minergie ECO zertifiziert. In Tenero erfolgt die Sanierung der vier Gebäude etappiert über drei Jahre, um die Mieterträge während der Bauphase weitgehend stabil zu halten; angestrebt wird eine Zertifizierung nach SNBS Silber und Minergie.

Die drei weiteren Akquisitionen ergänzen den kommerziellen und gemischten Bestand: eine breit diversifizierte Kommerzliegenschaft in Thônex (GE) mit rund 11 500 m² vermietbarer Fläche inklusive 40 Wohnungen, eine Kommerzliegenschaft in Gümligen (BE) mit rund 7 000 m² sowie eine gemischte Baute im Zentrum von Ruswil (LU) mit 22 Wohnungen und einer frequenzstarken Retailfläche mit Coop als langfristigen Ankermieter.

Zudem wurde der Ankauf der Liegenschaft Gewerbestrasse 15 in Thun (BE) im Mai beurkundet. Die Eigentumsübertragung erfolgt per Fertigstellung, welche im 3. Quartal 2027 vorgesehen ist. Für die kommerziell genutzte Baute ist eine SNBS Gold Zertifizierung angestrebt. Nach Fertigstellung umfasst das Objekt 55 Wohnungen sowie rund 9 000 m² vermietbare Kommerzflächen mit bonitätsstarken Mietern, darunter Swisscom sowie ein Ärztezentrum.

Der Grossteil der Liegenschaften konnte im exklusiven Verfahren erworben werden. Dieser Wettbewerbsvorteil zeigt sich unter anderem im Einwertungsgewinn von rund CHF 3.5 Mio.

Im Rahmen der Capital-Upcycling-Strategie wurden Liegenschaften mit einem Verkaufserlös von insgesamt CHF 62 Mio. veräussert. Bei den fünf verkauften Renditeliegenschaften handelte es sich um kleinere Objekte mit einem durchschnittlichen Fair Value von CHF 7.1 Mio. Zudem wurden Stockwerkeigentumseinheiten in Niederwangen b. Bern und Uitikon-Waldegg (ZH) veräussert. Die Verkäufe erfolgten über die zuletzt geschätzten Verkehrswerte und generierten mit realisierten Kapitalgewinnen von rund CHF 4.4 Mio. einen direkten Beitrag zum ausschüttungsfähigen Ergebnis.

Development & Construction

Im ersten Halbjahr 2026 lag der Fokus weiterhin auf der Erschliessung der Mietzinspotenziale mittels Projektentwicklung und -realisierung.

Im Bereich Construction wurden wichtige Meilensteine erreicht. In Plan-les-Ouates (GE) feierten wir im ersten Quartal das Richtfest auf dem Baufeld «J» der Überbauung Cherpines. Das Minergie-P-Gebäude mit rund 6 400 m² Vermietungsfläche umfasst eine Altersresidenz mit Pflegeheim sowie eine Verkaufsfläche im Erdgeschoss und ist mit langfristigen Mietverträgen mit Tertianum und Coop bereits vollständig vermietet; der Bau liegt im Plan, womit Tertianum 2027 termingerecht einziehen kann. In Oftringen (AG) schreitet die 2025 gestartete Wohnüberbauung Tychbodenstrasse mit 100 Wohnungen und rund 1 500 m² Gewerbefläche planmässig voran. Das im Totalunternehmermodell realisierte Projekt ist mit Minergie-Zertifizierung, fossilfreier Wärmeversorgung über Wärmepumpen, Photovoltaikanlage und einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) auf die Umweltziele des Fonds ausgerichtet. In Giubiasco (TI) wurden die Rohbauarbeiten der Überbauung mit 52 Wohnungen und Gewerbeflächen im Erdgeschoss abgeschlossen; vorgesehen sind eine SNBS-Silber-Zertifizierung, der Minergie-Standard sowie ein altersgerechtes Wohnkonzept. Beim Projekt HUUP in Ecublens (VD) erfolgte im Juni die Grundsteinlegung für das Geschäftshaus mit rund 8 000 m² vermietbarer Fläche; die Energieversorgung basiert auf Fernwärme und Photovoltaik. Sämtliche vier Projekte werden 2027 fertiggestellt.

Im Bereich Development wurde die Pipeline für die kommenden Jahre gestärkt. Beim Projekt in Liebefeld (BE) wurde die Planung von rund 50 Wohnungen mit vorgesehener SNBS-Gold-Zertifizierung vorangetrieben; der Baustart ist aktuell für 2028 geplant. Parallel dazu wurden weitere Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte mit Ausführungshorizont 2027/2028 vorgebracht. ESG-Kriterien, wie erneuerbare Energien, nachhaltige Baustandards, langfristige Reduktion des ökologischen Fussabdrucks, bleiben über die gesamte Pipeline hinweg neben der Wirtschaftlichkeit weitere Grundlagen der Investitions-, Planungs- und Realisierungsentscheidungen.

Nachhaltigkeit

Ratings

GRESB

Die Swiss Prime Site Solutions AG hat im ersten Halbjahr 2026 mit dem Akara Fund zum fünften Mal offiziell am Assessment für den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. Die Ergebnisse werden für den Herbst 2026 erwartet.

REIDA CO₂-Benchmark

Im zweiten Halbjahr wird die Swiss Prime Site Solutions AG mit dem Akara Fund zum vierten Mal am Assessment für den Real Estate Investment Data Association CO₂-Benchmark (REIDA CO₂-Benchmark) teilnehmen.

UN PRI Signatory

Ebenfalls wird im zweiten Halbjahr die jährliche Berichterstattung der UN Principles for Responsible Investment (UNPRI) stattfinden. Die Ergebnisse werden im Dezember 2026 erwartet.

PACTA

Im zweiten Halbjahr wird der Akara Fund wieder am 2-jährlichen Klimaverträglichkeitstest PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment) des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) teilnehmen. Die Ergebnisse werden Anfang 2027 erwartet.

CO₂-Absenkpfad

Der anlässlich des Jahresberichts 2023 erstmals präsentierte CO₂-Absenkpfad für das Portfolio des Akara Fund wird im zweiten Halbjahr 2026 aktualisiert.



Foto: Burgallee 1, Schötz (LU)

Portfoliostruktur

Per 30. Juni 2026

150

Objekte im Eigentum

7

Zukäufe 1. Halbjahr 2026

3 324 Mio. CHF

Verkehrswert

117 Mio. CHF

Mietertrag SOLL p.a.

22 Mio. CHF

Ø Objektvolumen

516 270 m²

Mietfläche

3.97

Ø Lagerating

4.41 Jahre

WAULT

50.4 %

Wohnen
[SOLL-Mietertrag]

10.5 %

Bauland
[Verkehrswert]

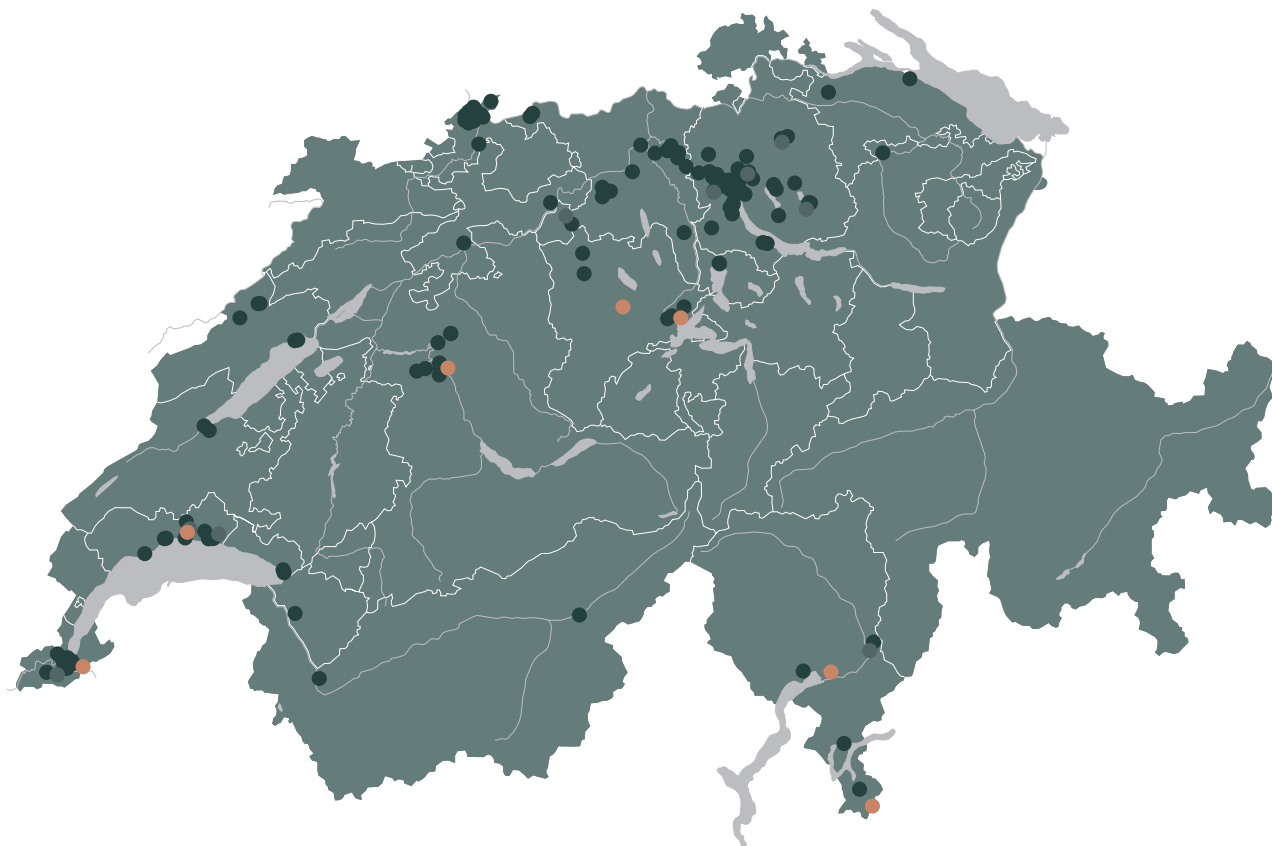
3 239

Wohnungen

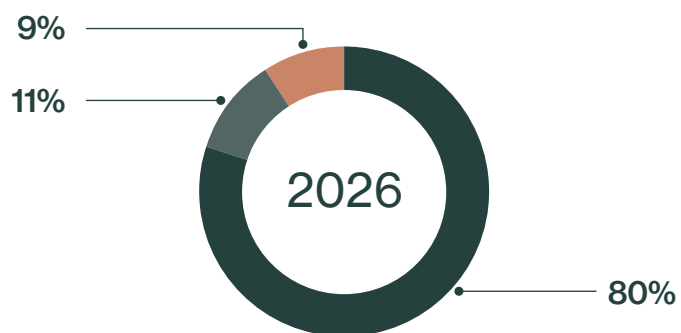
303 618 m²

Kommerzfläche

Lage



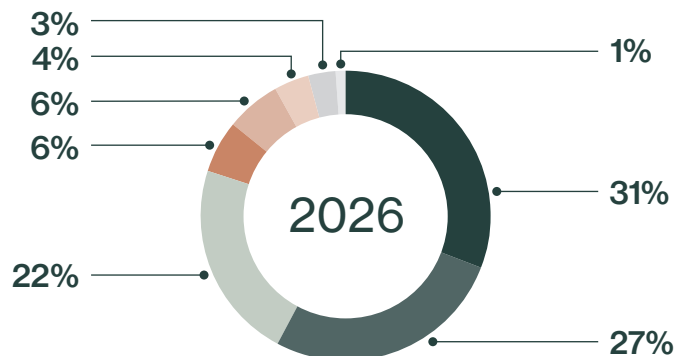
Zusammensetzung (auf Basis Verkehrswert)



Verteilung nach Regionen (auf Basis Verkehrswert)

	31.12.2031*	30.06.2026	31.12.2025
■ Zürich	32%	31%	35%
■ Genfersee	27%	27%	24%
■ Nordwestschweiz	21%	22%	23%
■ Südschweiz	6%	6%	5%
■ Zentralschweiz	6%	6%	5%
■ Bern	4%	4%	4%
■ Westschweiz	3%	3%	3%
■ Ostschweiz	1%	1%	1%

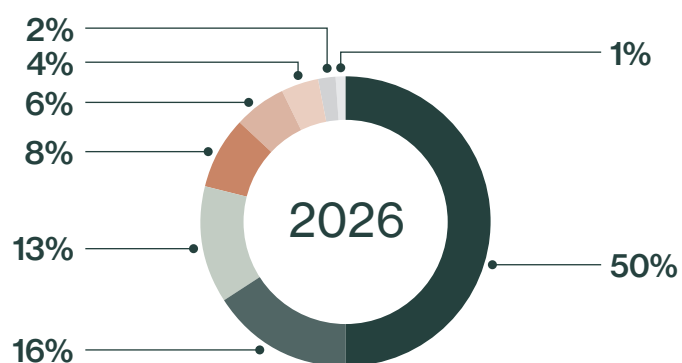
* nach Fertigstellung der Bauten



Verteilung nach Nutzungsarten (auf Basis Soll-Mietertrag)

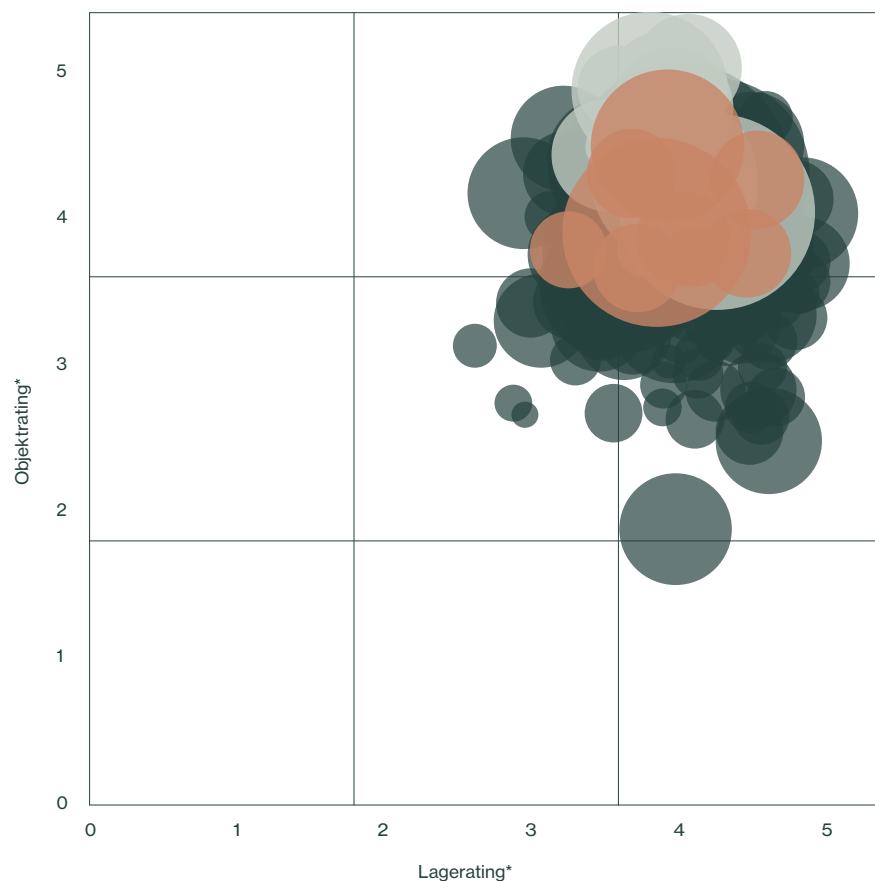
	31.12.2031*	30.06.2026	31.12.2025
■ Wohnen	56%	50%	51%
■ Büro/Verwaltung	14%	16%	16%
■ Gewerbe/Industrie	11%	13%	15%
■ Handel/Verkauf	6%	8%	5%
■ Parking	6%	6%	6%
■ Lager/Archiv	4%	4%	5%
■ Sonstiges	2%	2%	1%
■ Gastro/Freizeit	1%	1%	1%

* nach Fertigstellung der Bauten



Rating (auf Basis Verkehrswert)

	30.06.2026	31.12.2025
Ø Lagerating	3.97	3.97
Ø Objektrating	3.89	3.86

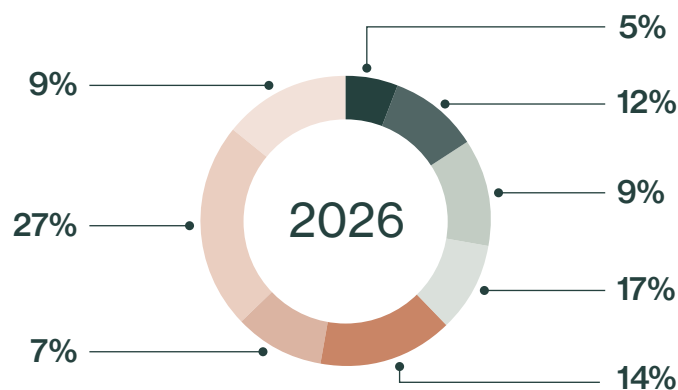


■ Liegenschaften Portfolio
 ■ Bauland/Projekte Portfolio
 ■ Liegenschaften Kauf 2026
 ■ Bauland/Projekte Kauf 2026

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

Kommerzielle Mietvertragslaufzeiten

	30.06.2026	31.12.2025
WAULT	4.41 Jahre	4.44 Jahre
■ Laufend	5%	6%
■ < Jahr	12%	10%
■ 1-2 Jahre	9%	12%
■ 2-3 Jahre	17%	10%
■ 3-4 Jahre	14%	15%
■ 4-5 Jahre	7%	10%
■ 5-10 Jahre	27%	23%
■ > 10 Jahre	9%	14%



Grosse laufende Projekte

Per 30. Juni 2026

Grundstück ¹ in Mio. CHF	2026	2027	2028	2029	2030	Volumen at cost	Volumen ausstehend	Projekt- volumen (Prognose) ²	Nettomiete [SOLL] ³
Plan-les-Ouates, Le Rolliet, Cherpines (Baufeld J)						68	8	76	3
Giubiasco, Viale C. Olgiati						14	11	25	1
Ecublens, Avenue du Tir-Fédéral						18	36	54	2
Oftringen, Tychbodenstrasse						37	34	71	3
Belmont-sur-Lausanne, Route des Monts-de-Lavaux 1						40	48	88	2
Zürich (ZH), Winterthurerstrasse 703 / Ueberlandstrasse 370						107	114	221	7
Plan-les-Ouates, Le Rolliet, Cherpines (Baufeld B)						26	39	65	2
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse						12	29	41	1
Total Investitionsvolumen						322	319	641	21

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

2) Inklusive Grundstück

3) Per Fertigstellung

Geschäftsgang

1. Januar bis 30. Juni 2026

1.60 %

Cashflow-Rendite

2.56 %

Anlagerendite

0.50 %

TER_{REF} GAV

0.66 %

TER_{REF} NAV

64.2 Mio. CHF

Gesamterfolg

2.60 %

Diskontierungssatz

3 360 Mio. CHF

Gesamtfondsvermögen (GAV)

2 577 Mio. CHF

Nettofondsvermögen (NAV)

215 Mio. CHF

Mittelzufluss durch
Kapitalerhöhung 1. Halbjahr 2026

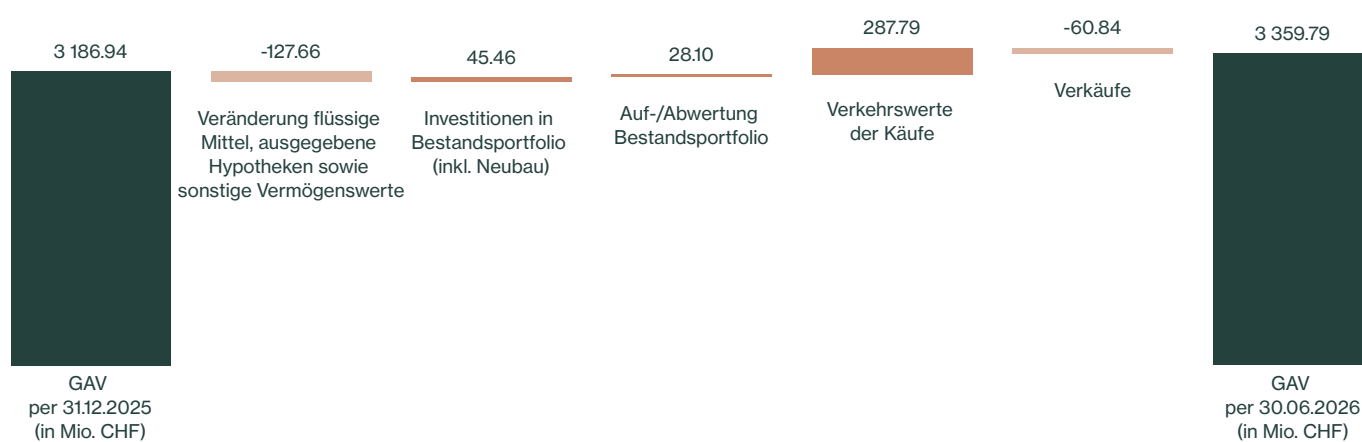
1 161.39 CHF

Inventarwert pro Anteil

Emissionen und Anteilsbestand

	Anzahl Anteile	Inventarwert / Anteil in CHF	NAV in Mio. CHF
Anfangsbestand: 31.12.2025	2 033 678	1 167.45	2 374
17. Kapitalerhöhung: 26.06.2026	184 879	1 155.10	214
Endbestand: 30.06.2026	2 218 557	1 161.39	2 577

Mittelverwendung



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

Rendite

	Gesamt-portfolio 2026	Bestandsportfolio 2026 (Like for Like)
Bruttorendite der fertigen Bauten [SOLL]		
Durchschnitt	3.98%	3.95%

Diskontierungssatz

	Gesamt-portfolio 2026	Bestandsportfolio 2026 (Like for Like)
Diskontierungssatz		
Durchschnitt	2.60%	2.60%

Kostenstruktur

	TER GAV	TER NAV
Zielspanne Peergroup	0.40%–0.60%	0.60%–0.80%
TER _{REF} Akara Fund	0.50%	0.66%

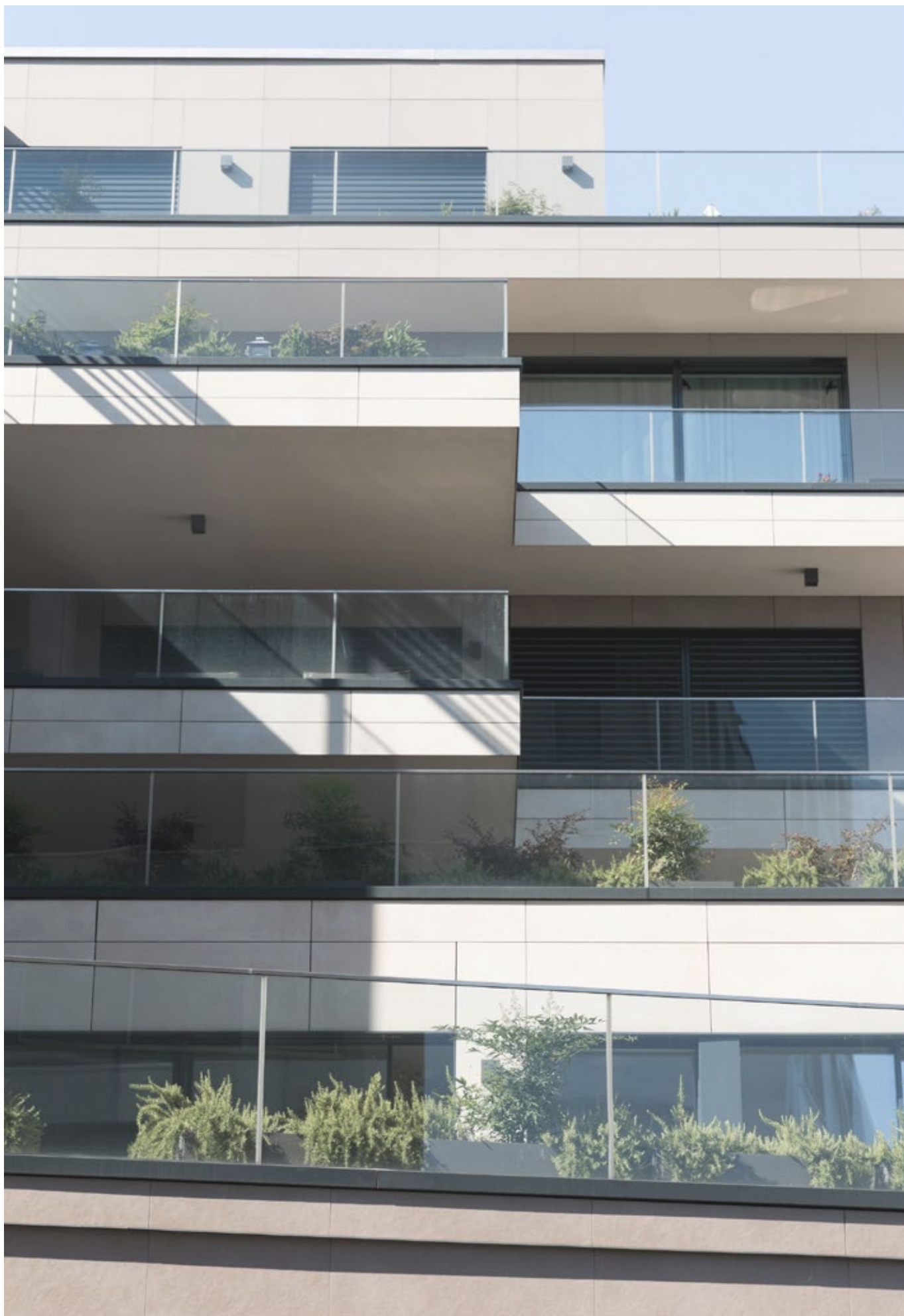


Foto: Riva Paradiso 18, Paradiso (TI)

Abschlusszahlen

Vermögensrechnung

Aktiven in CHF		30.06.2026	31.12.2025
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		5 164 625	7 652 634
Grundstücke			
– Wohnbauten		1 814 774 000	1 700 549 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften		940 363 000	811 716 000
– Gemischte Bauten	[1]	217 903 000	199 472 000
– Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		350 573 000	311 364 000
Total Grundstücke		3 323 613 000	3 023 101 000
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen		12 000 000	12 000 000
Sonstige Vermögenswerte	[2]	19 010 583	144 182 338
Gesamtfondsvermögen		3 359 788 208	3 186 935 972
Passiven in CHF		30.06.2026	31.12.2025
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		–275 885 000	–303 050 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	[3]	–24 962 272	–17 080 068
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		–300 847 272	–320 130 068
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		–412 983 750	–427 442 500
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	[4]	–1 892 454	–1 892 454
Total langfristige Verbindlichkeiten		–414 876 204	–429 334 954
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		2 644 064 732	2 437 470 950
Geschätzte Liquidationssteuern		–67 460 894	–63 254 692
Nettofondsvermögen		2 576 603 838	2 374 216 258

- [1] Im Rahmen einer methodischen Vereinheitlichung der Liegenschaftsklassifizierung wurden einzelne Liegenschaften per 30. Juni 2026 zwischen den Kategorien Wohn- und Gemischte Bauten umgegliedert. Die Vergleichsinformationen per 31. Dezember 2025 wurden entsprechend angepasst.
- [2] In den sonstigen Vermögenswerten sind Forderungen gegenüber Mietern (TCHF 5 496, Vorjahr TCHF 3 168), Wertberichtigungen auf Forderungen (TCHF –3 656, Vorjahr TCHF –4 513), aktive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 844, Vorjahr TCHF 14 954), aktivierte Nebenkosten (TCHF 4 914, Vorjahr TCHF 2 629) und übrige Forderungen (TCHF 11 412, Vorjahr TCHF 127 945) enthalten. Die übrigen Forderungen des Vorjahres enthalten Forderungen aus einer Asset-Swap-Transaktion in Höhe von TCHF 120 000.
- [3] Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Mietverträgen (TCHF 4 938, Vorjahr TCHF 1 034), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TCHF 5 390, Vorjahr TCHF 50), Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 179, Vorjahr TCHF 773), passive Rechnungsabgrenzungen (TCHF 12 514, Vorjahr TCHF 11 621), aufgelaufene Akontozahlungen für Nebenkostenabrechnungen (TCHF 1 924, Vorjahr TCHF 2 352) und übrige Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen (TCHF 17, Vorjahr TCHF 1 250).
- [4] Die langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Käufen (TCHF 1 892, Vorjahr TCHF 1 892).

Anzahl Anteile im Umlauf	01.01.2026– 30.06.2026	01.01.2025– 31.12.2025
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	2 033 678	1 789 991
Ausgegebene Anteile	184 879	264 451
Zurückgenommene Anteile	0	20 764
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	2 218 557	2 033 678
Nettoinventarwert pro Anteil	1 161.39	1 167.45
Veränderung des Nettofondsvermögens in CHF	01.01.2026– 30.06.2026	01.01.2025– 31.12.2025
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	2 374 216 258	2 063 376 356
Ausschüttung	–71 178 730	–61 922 945
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	209 366 224	271 649 719
Gesamterfolg	64 200 086	101 113 128
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	2 576 603 838	2 374 216 258
Informationen zur Bilanz in CHF	30.06.2026	31.12.2025
Abschreibungskonti	0	0
Rückstellungskonti	0	0
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0	0
Anzahl gekündigte Anteile*	0	0

Erfolgsrechnung

Ertrag in CHF		01.01.2026– 30.06.2026	01.01.2025– 30.06.2025
Erträge der Bank- und Postguthaben		0	0
Mietzinseinnahmen		53 634 094	49 166 630
Aktivierte Bauzinsen		1 560 358	1 518 607
Sonstige Erträge	[1]	1 676 742	2 138 965
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen		3 337 066	2 726 010
Total Ertrag		60 208 260	55 550 213
Aufwand in CHF		01.01.2026– 30.06.2026	01.01.2025– 30.06.2025
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten		–4 109 644	–5 214 078
Sonstige Passivzinsen	[2]	–428 292	–130 473
Unterhalt und Reparaturen		–3 607 319	–3 059 893
Liegenschaftsverwaltung:			
– Liegenschaftsaufwand		–2 744 439	–2 388 888
– Verwaltungsaufwand	[3]	0	0
Steuern und Abgaben:			
– Liegenschaftssteuern		–993 663	–745 679
– Gewinn- und Kapitalsteuern		–36 116	–183 596
– Abgaben		0	0
Revisionsaufwand		–77 354	–88 309
Schätzungsaufwand		–132 406	–150 000
Reglementarische Vergütungen an:			
– die Fondsleitung		–5 276 553	–5 010 425
– die Depotbank		–497 947	–474 807
– die Immobilienverwaltungen		–1 911 119	–2 122 605
Sonstige Aufwendungen		–262 337	–173 155
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen		0	0
Total Aufwand		–20 077 188	–19 741 909
Nettoertrag		40 131 071	35 808 304
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		4 426 718	10 544 012
Realisierter Erfolg		44 557 789	46 352 315
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		23 848 499	9 958 568
Veränderungen der Liquidationssteuern		–4 206 202	–962 811
Gesamterfolg		64 200 086	55 348 073

[1] In den sonstigen Erträgen sind die Nebenkostenpauschalen zu Gunsten des Fondsvermögens enthalten, die beim Anteilsverkehr von Januar bis Juni 2026 (TCHF 850, Vorjahr TCHF 1 402) erhoben wurden. Weiter sind unter dieser Position Darlehenszinsen (TCHF 150, Vorjahr TCHF 138) und übrige Erträge (TCHF 676, Vorjahr TCHF 449) ausgewiesen.

[2] Die sonstigen Passivzinsen beinhalten die Baurechtszinsen (TCHF 406, Vorjahr TCHF 105) sowie übrige Passivzinsen (TCHF 22, Vorjahr TCHF 26).

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



Foto: Rütihof 8-12, Wädenswil (ZH)



Foto: Brühlmatten 14a, b, c, Zofingen (AG)

Anhang

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2026

Zusammenfassung

Objektkategorie in CHF	Gestehungs- kosten		Verkehrswert		Bruttoertrag (Miettrug IST)	
Wohnen	1 635 840 000	52.6%	1 814 774 000	54.6%	28 136 434	51.5%
– davon Baurecht	44 711 000		50 707 000		980 574	
– davon Stockwerkeigentum	198 123 000		229 455 000		4 031 286	
Kommerziell	920 548 000	29.6%	940 363 000	28.3%	21 863 736	40.0%
– davon Baurecht	27 224 000		29 364 000		1 247 175	
– davon Stockwerkeigentum	98 194 000		99 206 000		2 170 078	
Gemischte Nutzung	219 770 000	7.1%	217 903 000	6.6%	4 446 987	8.1%
– davon Baurecht	28 133 000		29 441 000		611 833	
– davon Stockwerkeigentum	23 551 000		23 216 000		408 119	
Bauland (inkl. Abbruchobjekte / angefangene Bauten)	332 367 000	10.7%	350 573 000	10.5%	221 379	0.4%
– davon Baurecht	0		0		0	
– davon Stockwerkeigentum	109 158 000		115 872 000		40 764	
Total	3 108 525 000		3 323 613 000		54 668 535	

Kanton	Ort	Strasse	Eigentums- form ^[1]	Erwerbs- datum	Baujahr	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Grundstücks- fläche	Mietfläche ^[2]	Mietertrag [SOLL] ^[3]	Mietzins- ausfälle ^[3]	Bruttoertrag ^[3] (Mietertrag [IST])	Lagerating	Objektrating
						CHF	CHF	m²	m²	CHF	CHF	CHF		
WOHNBAUTEN														
AG	Aarau	General Guisan-Strasse 31	AEG	03.04.2019	1963	26 918 000	29 996 000	5 112	4 892	527 485	13 468	514 017	4.09	3.87
AG	Baden	Brown Boveri Platz 4	AEG/STWE ^[4]	04.02.2019	2023	120 901 000	146 674 000	3 360	11 735	2 240 585	25 240	2 215 345	4.00	4.30
AG	Baden	Mellingerstrasse 144	AEG	30.06.2020	1960	10 669 000	11 818 000	2 176	1 968	228 635	-11 976	240 612	4.05	3.60
AG	Birmenstorf	Chileweg 4	AEG	05.11.2019	1972	8 256 000	8 762 000	2 971	1 839	183 689	-10 895	194 583	3.53	3.73
AG	Brugg	Hafnerweg 6	AEG	02.08.2017	1966	12 934 000	13 785 000	2 458	2 169	249 478	21 046	228 432	3.68	4.03
AG	Neuenhof	Kappelstrasse 3+5 Garagen	AEG	15.11.2019	1961	7 750 000	7 684 000	1 564	1 028	139 929	-3 452	143 381	3.12	4.01
AG	Suhr	Roggenweg 10-12	AEG/STWE ^[4]	28.06.2022	1967	12 302 000	13 067 000	5 388	2 608	254 757	3 536	251 221	3.62	3.44
AG	Wettingen	Landstrasse 156	AEG	02.04.2020	1953	6 700 000	7 215 000	1 071	896	127 011	-347	127 358	3.79	3.78
AG	Wildegg	Bruggerstrasse 9a-9g	STWE	02.02.2021	1989	21 641 000	23 728 000	10 560	5 956	567 576	-8 624	576 200	3.35	3.57
BE	Bern	Elfenauweg 29	AEG	01.04.2022	1948	6 450 000	5 757 000	975	684	95 481	0	95 481	4.36	3.67
BE	Liebefeld	Könizstrasse 188	AEG	01.11.2017	1951	9 539 000	7 561 000	2 432	1 772	176 415	-3 553	179 968	4.12	2.94
BE	Niederwangen	Brüggbühlstrasse 70-76	STWE	01.11.2017	1991	2 586 000	3 963 000	3 975	621	81 482	-17 820	99 302	4.29	3.41
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 26	AEG	30.01.2017	2021	8 647 000	8 643 000	2 000	1 210	168 516	5 348	163 168	3.38	4.16
BL	Binningen	Hauptstrasse 116	AEG	09.02.2021	1953	6 358 000	6 464 000	406	1 010	121 875	2 343	119 531	3.89	2.86
BL	Birsfelden	Baumgartenweg 7+8	AEG	03.01.2022	1959	28 517 000	28 014 000	3 608	3 301	455 452	-1 794	457 246	3.76	3.48
BL	Dornach	Birsweg 10	AEG	27.06.2025	1971	25 667 000	26 722 000	6 502	4 496	500 500	-5 323	505 822	3.62	3.22
		Dornacherstrasse 117+119												
BS	Basel	Autoeinstellhalle	AEG	27.11.2019	1973	14 542 000	13 817 000	721	1 758	221 264	4 330	216 934	4.41	3.44
BS	Basel	Eisenbahnweg 10	AEG	15.04.2021	1934	4 566 000	4 166 000	383	697	82 682	0	82 682	4.24	3.15
BS	Basel	Feldbergstrasse 50 / Klybeckstrasse 33	AEG	31.03.2021	1859	10 601 000	10 880 000	340	1 051	176 021	-470	176 492	4.34	3.38
BS	Basel	Güterstrasse 79	AEG	06.10.2020	1976	10 678 000	11 345 000	415	1 153	183 361	13 335	170 026	4.39	3.61
BS	Basel	In den Ziegelhöfen 149 Gartenhalle	AEG	30.12.2019	1943	4 518 000	4 069 000	582	615	67 698	-203	67 901	4.41	3.79
BS	Basel	Lothringerstrasse 82	AEG	01.11.2021	1959	8 492 000	7 061 000	567	1 337	142 778	-76	142 854	4.56	2.98
BS	Basel	Riehenring 147	AEG	01.09.2017	1966	8 351 000	12 825 000	374	1 191	199 150	-8 917	208 067	4.41	4.46
BS	Riehen	Lörracherstrasse 68 Autoeinstellhalle	AEG	02.09.2019	1961	16 108 000	15 886 000	996	2 556	297 720	2 946	294 774	3.88	3.60
GE	Bernex	Chemin Sous-le-Têt 20-30	AEG	30.05.2018	1970	23 450 000	27 316 000	3 534	2 911	493 004	-22 257	515 261	3.92	3.88
GE	Carouge	Route des Acacias 36	AEG	01.10.2022	1963	36 880 000	48 623 000	1 110	4 615	834 033	87 100	746 933	4.02	3.76
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 22	AEG	24.03.2022	1890	17 386 000	14 951 000	301	1 397	229 760	-584	230 344	4.51	4.03
GE	Genf	Avenue Pictet-de-Rochemont 33	AEG	30.05.2018	1945	19 994 000	23 639 000	422	1 795	345 952	-12 464	358 416	4.32	3.85
GE	Genf	Rue Charles-Giron 1	AEG	06.12.2021	1910	17 247 000	17 472 000	352	1 431	239 503	9 452	230 051	4.43	3.94
GE	Genf	Rue Charles-Giron 8	AEG	11.04.2017	1915	10 879 000	12 393 000	438	1 256	187 045	-4 471	191 516	4.78	3.32
GE	Genf	Rue Henri-Veyrassat 10	AEG	31.05.2022	1930	14 275 000	12 497 000	223	1 105	188 977	2 034	186 943	4.62	3.91
GE	Genf	Rue Schaub 9	AEG	03.12.2020	1900	10 714 000	9 692 000	229	1 004	160 374	2 288	158 086	4.60	3.16
GE	Genf	Rue de Carouge 89	AEG	30.05.2018	1919	14 783 000	16 813 000	282	1 326	230 217	2 743	227 474	4.52	3.88
GE	Genf	Rue des Eaux-Vives 110+112	AEG	04.04.2019	1981	25 338 000	28 015 000	303	2 017	406 490	-1 090	407 580	4.38	3.47
GE	Genf	Rue du Clos 3 / Rue de l'Indiennerie 3	AEG	30.05.2018	1960	15 429 000	18 314 000	686	1 301	274 561	-4 660	279 221	4.77	4.13
GE	Genf	Rue du Prieuré 37	AEG	30.05.2018	1919	14 643 000	17 581 000	396	1 354	231 422	-14 866	246 288	4.42	3.27
LU	Dagmersellen	Lindengarten 7	STWE ^[4]	01.12.2019	2017	8 179 000	9 065 000	464	1 342	162 620	3 180	159 440	3.49	4.54
LU	Ebikon	Höchweidstrasse 18	AEG	12.12.2025	1961	35 679 000	37 010 000	10 492	5 877	449 552	4 485	445 067	3.97	1.88
LU	Luzern	Kreuzbuchstrasse 33b+35bcd	AEG/BR	01.05.2026	1986	22 771 000	23 268 000	3 222	10 533	334 548	0	334 548	4.45	3.76
LU	Luzern	Rosenbergweg 4 + 6	AEG	14.05.2019	1986	7 882 000	8 195 000	3 222	1 341	139 740	111	139 629	4.45	3.36
LU	Luzern	Sagenmattstrasse 20a	AEG	05.08.2019	1943	8 077 000	8 877 000	1 278	1 092	154 968	-1 162	156 130	4.45	3.48
LU	Schötz	Burgallee 1	AEG/STWE ^[4]	30.10.2025	2020/2022	32 514 000	32 958 000	9 116	4 858	745 748	15 970	729 778	3.21	4.54
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue des Crêtets 116 + 118	AEG	30.05.2018	1967	7 698 000	7 668 000	3 558	2 840	243 330	12 268	231 062	3.29	3.03
NE	Neuchâtel	Rue de L'Orée 32, 34/36, 40/42	AEG	31.12.2023	1956	26 280 000	26 273 000	4 540	4 846	485 363	19 545	465 818	4.14	3.91
NE	Neuchâtel	Rue des Cédres 1/3, 2/4, 7/9, 5/11	AEG	31.12.2023	1966	40 671 000	39 592 000	10 033	7 328	720 041	23 227	696 814	3.79	3.82
SO	Solothurn	Erlenweg 32	AEG	01.11.2017	1951	3 186 000	3 396 000	1 904	786	72 432	5 053	67 379	3.92	3.02
SO	Wangen	Bahnhofplatz 3b	AEG	16.05.2017	2019	17 440 000	21 881 000	5 224	3 248	409 312	-29 742	439 054	3.23	4.30
TG	Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 14-16	AEG	30.03.2021	1960	16 920 000	19 935 000	2 960	2 803	345 166	124	345 042	4.25	4.00
TI	Chiasso	Corso San Gottardo 76	AEG	26.06.2026	2015	17 587 000	17 591 000	1 865	3 179	0	0	0	3.24	3.78
		Via Bartolomeo Varenna 20a+b /												
TI	Locarno	Via Alberto Franzoni 5	AEG	13.02.2019	2021	41 195 000	50 244 000	4 452	5 297	847 861	677	847 184	3.81	4.30

[1] AEG: Alleineigentum | BR: im Baurecht erstellt | STWE: Stockwerkeigentum
[2] Per Fertigstellung der Bauten
[3] Nicht annualisiert
[4] MEG Einstellhalle

Anhang

Kanton	Ort	Strasse	Eigentums- form ^[1]	Erwerbs- datum	Baujahr	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Grundstücks- fläche	Mietfläche ^[2]	Mietertrag [SOLL] ^[3]	Mietzins- ausfälle ^[3]	Bruttoertrag ^[3] (Mietertrag [IST])	Lagerating	Objektrating
						CHF	CHF	m²	m²	CHF	CHF	CHF		
TI	Paradiso	Riva Paradiso 18	AEG	01.02.2018	2025	28 086 000	25 264 000	756	1 862	415 444	56 554	358 890	3.74	4.29
TI	Tenero	Via Saliciolo 5,7,9,11	AEG	25.06.2026	1993/1994	23 357 000	23 543 000	6 517	4 467	0	0	0	3.67	4.30
VD	Bex	Route d'Aigle 15a+b	AEG	16.08.2018	2018	9 485 000	10 879 000	3 292	1 490	223 184	8 707	214 477	3.57	4.46
VD	Bussigny	Route de Buyère 7	AEG	25.07.2022	1986	6 821 000	6 319 000	2 888	655	118 616	2 739	115 877	4.07	3.31
VD	Ecublens	Avenue du Tir-Fédéral 74ab + 76ab	AEG	01.01.2026	2025	69 161 000	69 249 000	3 967	4 967	937 098	37 715	899 383	3.91	4.49
VD	Etoy	Route Suisse	AEG	20.12.2024	2021	24 702 000	27 147 000	3 479	3 338	490 399	0	490 399	3.29	3.75
VD	Lausanne	Avenue du Mont Blanc 9+10	AEG	30.06.2020	1900	11 347 000	11 396 000	7 541	1 352	185 353	8 026	177 326	4.32	3.20
VD	Lausanne	Chemin de Chandieu 24	AEG	31.12.2023	1953	19 752 000	20 065 000	2 424	2 053	304 343	1 475	302 868	4.50	3.99
VD	Montreux	Avenue du Casino 35/37	AEG	31.12.2023	1965	37 086 000	36 951 000	1 327	4 730	695 891	13 761	682 130	3.97	4.01
VD	Morges	Avenue du Moulin 7+9	AEG	04.09.2020	1964	24 650 000	24 540 000	2 648	2 977	429 433	−20 578	450 011	4.40	3.71
VD	Morges	Chemin de Prellionnaz 11	AEG	31.12.2023	1960	9 043 000	9 000 000	1 464	1 270	160 374	0	160 374	4.23	3.73
VD	Pully	Chemin du Montillier 1	AEG	01.07.2022	1960	13 195 000	12 058 000	1 280	1 288	196 985	−289	197 273	4.24	3.31
VD	St-Sulpice	Rue du Centre 14	AEG	15.07.2022	2016	10 673 000	10 578 000	1 315	528	168 012	−45 600	213 611	4.15	4.21
VS	Brig-Glis	Jesuitenweg 28–32	AEG/BR	26.03.2019	2021	21 940 000	27 439 000	6 969	4 899	660 217	14 191	646 026	3.61	4.16
VS	Martigny	Rue d'Aoste 9	AEG	01.06.2022	2019	10 369 000	10 165 000	307	1 416	192 023	−369	192 392	3.59	4.45
ZH	Buchs	Meierwiesenstrasse 54+56	AEG	23.12.2019	1982	8 259 000	8 437 000	2 522	1 252	144 795	884	143 911	3.47	3.22
ZH	Fehraltorf	Wermatswilerstrasse 20	AEG	13.07.2017	2022	17 929 000	25 494 000	3 865	2 523	408 104	−398	408 502	3.51	4.16
ZH	Kloten	Schürbungertweg 8	AEG	28.06.2019	1960	5 568 000	4 301 000	901	564	58 986	0	58 986	3.88	2.71
ZH	Oberengstringen	Eggstrasse 40	AEG	30.07.2020	1971	6 569 000	7 757 000	2 451	712	122 867	180	122 687	4.00	3.18
ZH	Uitikon	Leuengasse	AEG	02.07.2018	2023	53 704 000	81 021 000	6 059	5 428	1 086 535	0	1 086 535	4.06	4.30
ZH	Uitikon	Leuengasse 20–24	AEG	01.09.2023	2024	75 882 000	108 726 000	8 008	6 591	1 404 723	4 835	1 399 888	4.23	4.30
ZH	Unterengstringen	Im Aegelsee	AEG	02.07.2018	1971	13 941 000	15 967 000	4 455	2 083	277 366	465	276 901	3.47	3.28
ZH	Wetzikon	Baumgartenstrasse 24	AEG	29.04.2020	1959	9 512 000	9 658 000	1 424	826	159 238	852	158 386	4.06	4.04
ZH	Winterthur	Schlosstalstrasse 7,9	AEG	01.06.2022	1965	12 618 000	10 842 000	1 916	1 480	192 204	0	192 204	4.24	2.82
ZH	Wädenswil	Holzmoosrütistrasse 46	AEG	15.12.2021	1973	23 892 000	24 933 000	5 109	2 475	400 670	21 353	379 317	4.16	3.60
ZH	Zürich	Albisriederstrasse 166	AEG	13.12.2017	2024	7 751 000	13 666 000	799	786	91 374	−9 991	101 365	4.47	2.55
ZH	Zürich	Albisstrasse 170A	AEG	01.12.2019	1929	7 181 000	7 365 000	865	566	102 708	7 924	94 784	4.30	3.36
ZH	Zürich	Dienerstrasse 19	AEG	30.08.2021	1865	4 714 000	4 678 000	245	245	54 864	0	54 864	4.81	3.49
ZH	Zürich	Forchstrasse	AEG	27.02.2025	2019	31 031 000	36 934 000	1 849	2 029	438 520	7 083	431 437	4.83	4.03
ZH	Zürich	Frohbürgstrasse 303	AEG	18.04.2019	1968	8 132 000	10 119 000	570	480	137 865	−179	138 044	4.65	2.78
ZH	Zürich	Geissbergweg 25+27	AEG	30.07.2020	1963	26 864 000	26 023 000	2 976	1 841	342 532	1 645	340 887	4.83	3.69
ZH	Zürich	Gladbachstrasse 6+8	AEG	08.09.2021	1862	8 918 000	8 239 000	318	393	114 880	0	114 880	4.65	3.42
ZH	Zürich	Moostrasse 39	AEG	13.12.2022	2024	31 967 000	33 125 000	1 108	1 350	398 417	18 441	379 976	4.48	4.50
ZH	Zürich	Müllerstrasse 57	AEG	18.01.2019	1893	10 248 000	12 364 000	183	557	163 801	2 135	161 666	4.80	3.57
ZH	Zürich	Rankstrasse 17	AEG	13.10.2020	1924	7 703 000	7 810 000	380	458	75 774	−465	76 239	4.48	2.71
ZH	Zürich	Schaffhauserstrasse 490	AEG	20.06.2022	1938	17 151 000	15 445 000	1 141	1 028	141 565	12 367	129 198	4.30	3.90
ZH	Zürich	Soodstrasse 90	AEG	02.04.2019	2022	17 904 000	25 311 000	2 069	2 441	377 455	30 694	346 761	4.13	4.46
ZH	Zürich	Zurlindenstrasse 31	AEG	14.11.2019	1960	7 947 000	8 805 000	195	506	132 102	580	131 522	4.65	3.54
Zwischentotal: 88						1 635 840 000	1 814 774 000	225 124	207 330	28 426 271	289 837	28 136 434	4.05	3.88

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

					1966, 1992, 2002, 2010									
AG	Muri	Luzernerstrasse 106 Garage/Oellager	AEG	04.06.2024		26 507 000	26 335 000	13 267	11 306	701 274	0	701 274	3.06	3.30
AG	Oberentfelden	Ausserfeldstrasse 9	AEG/BR	01.12.2022	1987	5 807 000	5 634 000	5 845	3 494	230 202	29 282	200 920	2.61	3.13
AG	Rheinfelden	Theodorshofweg Lagergebäude	AEG	25.06.2019	1979	23 539 000	27 827 000	13 235	10 315	745 078	0	745 078	3.41	3.88
AG	Spreitenbach	Güterstrasse 10	AEG	31.12.2024	1974	13 555 000	16 588 000	11 263	6 821	343 255	359	342 896	3.26	3.43
AG	Zofingen	Brühlmatten 14a–c	AEG	31.10.2025	2023	54 829 000	55 246 000	10 187	12 138	1 223 511	41 460	1 182 051	3.70	3.85
BE	Bern	Laubeggstrasse 70A	AEG	30.01.2017	1965	13 866 000	11 894 000	3 335	4 784	337 446	149 054	188 392	4.04	3.50
BE	Gümligen	Worbstrasse 140/142	AEG	31.03.2026	1971	26 080 000	25 848 000	5 233	6 981	340 400	0	340 400	4.02	3.86
BE	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 11A	AEG	30.01.2017	1994	44 034 000	37 013 000	15 202	19 665	1 239 228	99 866	1 139 362	2.94	4.17
BE	Wabern	Seftigenstrasse 400+400a	AEG	19.12.2023	1963	4 241 000	4 085 000	6 359	2 056	134 514	0	134 514	2.87	2.74
BE	Zollikofen	Bernstrasse 160	AEG	01.10.2025	2005	46 543 000	48 463 000	9 544	10 715	1 168 756	83 034	1 085 722	3.96	3.31
BS	Basel	Freie Strasse 52	AEG	31.08.2020	1973	24 466 000	24 932 000	435	2 325	501 069	−132	501 201	4.59	3.86

[1] AEG: Alleineigentum | BR: im Baurecht erstellt | STWE: Stockwerkeigentum
[2] Per Fertigstellung der Bauten
[3] Nicht annualisiert
[4] MEG Einstellhalle

Kanton	Ort	Strasse	Eigentums- form ^[1]	Erwerbs- datum	Baujahr	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Grundstücks- fläche	Mietfläche ^[2]	Mietertrag [SOLL] ^[3]	Mietzins- ausfälle ^[3]	Bruttoertrag ^[3] (Mietertrag [IST])	Lagerating	Objektrating
						CHF	CHF	m²	m²	CHF	CHF	CHF		
BS	Basel	Gerbergasse 44 / Gerbergässchen 7	AEG	04.12.2020	1959	15 006 000	13 926 000	305	1 554	225 000	0	225 000	4.25	3.55
BS	Basel	Peter Merian-Strasse 47	AEG	15.10.2019	1948	8 257 000	8 598 000	631	631	189 383	0	189 383	4.58	4.68
GE	Cointrin	Avenue Louis Casai 58	AEG	29.05.2024	2006	64 604 000	66 514 000	6 314	8 027	1 589 627	−49 266	1 638 893	3.91	4.16
GE	Thônex	Rue de Genève 104/106/108	AEG	01.05.2026	1974	102 330 000	105 473 000	11 263	11 456	817 160	5 440	811 719	3.84	3.90
SG	Wil	Obere Bahnhofstrasse 40	AEG	03.01.2023	1958	16 949 000	17 074 000	1 105	2 877	429 868	66	429 802	4.53	2.83
TG	Frauenfeld	Zürcherstrasse 305	AEG	03.01.2023	1982	11 562 000	10 886 000	3 410	4 199	265 615	22 958	242 657	3.99	4.02
TI	Mendrisio	Via San Martino 20	AEG	18.03.2024	1968	18 009 000	17 865 000	9 593	6 969	551 938	0	551 938	4.27	3.64
VD	Montagny-près-Yverdon	En Chamard 35	AEG	28.06.2024	1991	10 356 000	10 244 000	3 194	3 257	345 955	67 414	278 540	3.42	3.88
VD	Montreux	Grand Rue 90–92	AEG	22.12.2023	1993	42 871 000	45 919 000	1 852	9 186	1 009 193	−2 550	1 011 743	3.49	3.77
ZG	Cham	Hinterbergstrasse 15+17	AEG	01.09.2021	1989	29 748 000	34 928 000	5 448	7 943	804 775	−141 738	946 513	4.41	4.17
ZG	Cham	Riedstrasse 3+5	AEG	03.03.2021	1976	12 989 000	12 430 000	5 827	5 496	381 391	2 569	378 822	4.39	3.91
ZH	Dietikon	Limmatfeld-Strasse 20	AEG	15.12.2019	1984	11 161 000	11 844 000	3 941	4 464	329 868	0	329 868	3.44	4.25
ZH	Dübendorf	Stettbachstrasse 6	AEG	01.11.2017	1973	27 423 000	27 576 000	4 588	7 340	723 430	4 009	719 421	3.45	3.28
ZH	Egg	Gewerbstrasse 16–20	STWE	26.01.2018	1976	15 778 000	14 131 000	5 714	9 025	556 770	272 331	284 439	2.99	3.42
ZH	Nänikon	Stationsstrasse 57	AEG	01.11.2019	1992	5 476 000	5 124 000	1 658	1 289	154 921	5 215	149 707	3.41	3.99
ZH	Schlieren	lfangstrasse 9/11	AEG/BR	07.11.2016	1989	21 417 000	23 730 000	15 464	15 035	1 046 255	0	1 046 255	3.88	3.91
ZH	Volketswil	Industriestrasse 22	AEG	27.06.2018	1981	58 651 000	54 334 000	5 765	27 959	2 000 880	53 513	1 947 367	3.51	3.52
ZH	Volketswil	Müllerenstrasse 5	AEG	27.06.2018	2016	8 681 000	12 006 000	5 617	2 002	236 420	0	236 420	3.68	3.90
ZH	Wallisellen	Oberwiesenstrasse 4	AEG	01.11.2016	1963	24 841 000	27 870 000	3 232	6 369	638 085	300	637 785	4.03	4.40
ZH	Wetzikon	Kastellstrasse 10	AEG	11.12.2019	1965	22 202 000	23 795 000	12 693	8 753	618 805	0	618 805	3.62	3.99
ZH	Wädenswil	Rütihof 8–12	AEG/STWE ^[4]	01.04.2020	2020	35 566 000	39 817 000	5 997	15 138	972 735	−40 000	1 012 735	3.50	4.30
ZH	Zürich	Bernerstrasse Nord 204	AEG	11.07.2019	1977, 1976	26 354 000	27 156 000	6 231	8 761	741 053	−157	741 210	4.60	3.34
ZH	Zürich	Hardturmstrasse 120	STWE	18.10.2019	1990	10 780 000	12 148 000	1 045	1 326	214 848	0	214 848	4.80	3.70
ZH	Zürich	Herostrasse 11	AEG/STWE ^[4]	01.02.2018	1975	36 070 000	33 110 000	1 815	6 822	765 334	107 278	658 056	4.60	2.48
Zwischentotal: 35						920 548 000	940 363 000	216 607	266 476	22 574 040	710 304	21 863 736	3.82	3.76

GEMISCHTE BAUTEN

AG	Baden	Mellingerstrasse 138	AEG	30.11.2021	1961, 1969	9 788 000	10 127 000	2 350	3 833	281 713	3 303	278 410	4.10	2.63
AG	Rheinfelden	Obertorplatz 1+3	AEG	01.10.2019	1981	7 191 000	7 328 000	1 482	1 601	146 581	9 000	137 581	4.13	3.06
BL	Allschwil	Lindenstrasse 1	AEG	31.01.2022	1962	7 099 000	7 120 000	581	1 064	131 309	−13 056	144 365	3.73	3.34
BL	Birsfelden	Hauptstrasse 28A	AEG	03.08.2017	1972	43 840 000	47 728 000	3 067	6 439	920 172	1 157	919 015	3.53	4.40
BS	Basel	Inselstrasse 61+61a Mehrfamilienhaus	AEG	02.07.2020	1925	4 512 000	4 909 000	515	1 081	99 555	9 457	90 098	4.33	3.62
BS	Basel	Sattelgasse 2	AEG	28.09.2018	1936	5 040 000	6 310 000	155	661	118 859	9 000	109 859	4.41	3.39
GE	Genf	Boulevard de la Cluse 20	AEG	30.05.2018	1919	14 292 000	14 127 000	292	1 143	215 196	−25 853	241 049	4.06	3.86
GE	Genf	Rue de la Baillive 2	AEG	01.12.2021	1901	8 408 000	7 105 000	158	784	125 940	−929	126 869	4.26	3.32
LU	Ruswil	Hauptplatz 2, 3, Neuenkirchstrasse 6	AEG/STWE ^[4]	16.01.2026	2020	23 551 000	23 216 000	2 243	4 153	433 298	25 179	408 119	3.71	3.66
NE	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 28–32	AEG	27.12.2017	1959	14 112 000	10 014 000	3 749	4 807	345 277	−20 327	365 604	3.55	2.67
NE	Le Locle	Rue Henry-Grandjean 1	AEG	30.05.2018	1968	2 673 000	2 100 000	549	0	162 017	50 223	111 794	2.95	2.66
TI	Bellinzona	Via alla Moderna 1+3	AEG	11.05.2018	1950	8 815 000	6 794 000	1 328	2 392	197 300	23 160	174 140	3.90	3.34
VD	Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 1+3 / Rue du Milieu 2+4	AEG	31.12.2021	1898	9 869 000	9 336 000	571	1 536	191 911	32 206	159 705	4.16	3.57
ZH	Adliswil	Albisstrasse 27	AEG	15.11.2019	1960	12 477 000	12 072 000	1 969	1 657	202 092	−29 940	232 032	3.68	3.15
ZH	Affoltern a. A.	Zürichstrasse 49	AEG/BR	07.08.2025	1988	28 133 000	29 441 000	6 157	6 599	690 377	78 544	611 833	3.70	3.43
ZH	Winterthur	Obergasse 2a	AEG	01.11.2018	1968	7 478 000	9 539 000	339	1 042	196 388	−945	197 333	4.55	2.65
ZH	Zürich	Rotbuchstrasse 66	AEG	11.11.2021	1911	12 492 000	10 637 000	381	921	139 099	−82	139 181	4.71	3.73
Zwischentotal: 17						219 770 000	217 903 000	25 886	39 712	4 597 083	150 096	4 446 987	3.87	3.57

BAULAND, EINSCHLIESSLICH ABRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN

		Tychbodenstrasse												
AG	Oftringen	1a/1b/1c/1d/3a/3b/3c/5a/5b/5c	AEG	31.10.2025	2027	37 010 000	37 561 000	12 095	0	0	0	0	3.51	4.43
GE	Plan-les-Ouates	Le Rolliet – Baufeld B	AEG	29.06.2024	2029	25 516 000	28 073 000	3 692	0	0	0	0	3.88	4.72
GE	Plan-les-Ouates	Le Rolliet – Baufeld J	AEG	29.06.2024	2027	68 009 000	72 464 000	4 142	0	0	0	0	3.79	4.87
TI	Giubiasco	Viale C. Olgiati	AEG	20.12.2024	2027	13 946 000	14 171 000	3 293	0	0	0	0	4.29	4.17
VD	Belmont-sur-Lausanne	Route des Monts-de-Lauvaux 1	AEG	31.12.2024	2027	40 202 000	43 210 000	1 906	0	0	0	0	3.95	4.75

[1] AEG: Alleineigentum | BR: im Baurecht erstellt | STWE: Stockwerkeigentum
[2] Per Fertigstellung der Bauten
[3] Nicht annualisiert
[4] MEG Einstellhalle

Anhang

Kanton	Ort	Strasse	Eigentums- form ^[1]	Erwerbs- datum	Baujahr	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Grundstücks- fläche	Mietfläche ^[2]	Mietertrag [SOLL] ^[3]	Mietzins- ausfälle ^[3]	Bruttoertrag ^[3] (Mietertrag [IST])	Lagerating	Objektrating
						CHF	CHF	m²	m²	CHF	CHF	CHF		
VD	Ecublens	Avenue du Tir-Fédéral 44	AEG	04.06.2025	2027	18 367 000	19 667 000	3 120	0	0	0	0	3.95	4.85
ZH	Uitikon	Leuengasse 38–48	STWE	01.09.2023	2024	2 566 000	3 043 000	5 236	0	698	0	698	4.23	4.60
ZH	Wetzikon	Kantonsschulstrasse 14	AEG	01.11.2017	2026	12 003 000	9 977 000	4 314	1	15 000	0	15 000	3.88	4.30
ZH	Winterthur	Auwiesenstrasse 1	AEG	04.10.2017	1970	8 156 000	9 578 000	4 463	0	157 625	–7 989	165 614	4.06	4.19
		Winterthurerstrasse 703												
ZH	Zürich	(Roswiesenstrasse/Überlandstrasse 362)	AEG/STWE	01.07.2021	2027	106 592 000	112 829 000	9 682	2 750	58 238	18 172	40 066	4.25	4.04
Zwischentotal: 10						332 367 000	350 573 000	51 943	2 751	231 561	10 182	221 379	3.98	4.46
Total: 150						3 108 525 000	3 323 613 000	519 560	516 269	55 828 955	1 160 419	54 668 535	3.97	3.89

[1] AEG: Alleineigentum | BR: im Baurecht erstellt | STWE: Stockwerkeigentum
[2] Per Fertigstellung der Bauten
[3] Nicht annualisiert
[4] MEG Einstellhalle

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Käufe

Kanton	Ort	Strasse	Nutzung	Eigentums- übertragung	Verkehrswert in CHF
VD	Ecublens	Avenue du Tir-Fédéral 74ab + 76ab	Wohnbauten	01.01.2026	69 241 000
LU	Ruswil	Hauptplatz 2, 3, Neuenkirchstrasse 6	Gemischt	16.01.2026	23 203 000
BE	Gümligen	Worbstrasse 140/142	Kommerziell	31.03.2026	26 791 000
LU	Luzern	Kreuzbuchstrasse 33b+35bcd	Wohnbauten	01.05.2026	22 912 000
GE	Thonex	Rue de Genève 104+106+108	Kommerziell	01.05.2026	104 239 000
TI	Tenero	Via Saliciolo 5,7,9,11	Wohnbauten	25.06.2026	23 543 000
TI	Chiasso	Corso San Gottardo 76	Wohnbauten	26.06.2026	17 591 000
Total: 7 Objekte					287 520 000

Verkäufe

Kanton	Ort	Strasse	Nutzung	Eigentums- übertragung	Verkaufspreis in CHF
VD	Lausanne	Chemin de la Vulliette 18	Wohnbauten	22.01.2026	11 300 000
ZH	Winterthur	Oberseenerstrasse 35	Wohnbauten	29.01.2026	5 800 000
ZH	Zürich	Rotwandstrasse 51	Gemischt	25.02.2026	6 500 000
ZH	Zürich	Burstwiesenstrasse 78	Wohnbauten	16.04.2026	7 930 000
ZH	Dübendorf	Kriesbachstrasse 67a	Wohnbauten	16.04.2026	5 270 000
ZH	Uitikon	Leuengasse 38–48	Wohnbauten	01.01.2026– 30.06.2026 ^[1]	23 140 000
BE	Niederwangen b. Bern	Brüggbühlstrasse 70–76	Wohnbauten	01.01.2026– 30.06.2026 ^[2]	2 050 000
Total: 5 Objekte^[3]					61 990 000

[1] 14 STWE und 14 EHP im Jahr 2026 verkauft

[2] 3 STWE und 5 EHP im Jahr 2026 verkauft

[5] Verkauft wurden 5 Liegenschaften, 17 STWE

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5 %

Anteil in %

Keine	---
Total	---

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag per 30.06.2026

Zahlungsverpflichtungen

Art der Verpflichtung	Nutzung	Eigentums- übertragung	Investition (prognostiziert) in CHF
Zahlungsverpflichtungen für Grundstückskäufe			
Total Grundstückskäufe			200 000
Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften			
Gesamtbetrag			159 816 308
Zahlungsverpflichtungen aus Mietverträgen			
Gesamtbetrag			0
Total Zahlungsverpflichtungen			160 016 308

Gewährte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Gewährte Hypotheken				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	21.1.2026–21.7.2026	2.50%	12 000 000
Total gewährte Hypotheken				12 000 000

Anteile an anderen Immobilienfonds / Immobilieninvestmentgesellschaften / -Zertifikate

Anteile in CHF

Keine	
Total	0

Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Die Abschlüsse der Beteiligungen sind vollkonsolidiert.

Sitzkanton	Firma (inklusive UID), Adresse	Höhe der Beteiligung Stimmen / Kapital	Aktien- / Stammkapital in CHF
BS	Schopfgässchen Immobilien AG, in Liquidation*** (CHE-102.998.629) Schopfgässchen 8, 4125 Riehen	100% / 100%	50 000
GE	COJEST SA* (CHE-101.006.448) c/o Fidlex SA, Place du Molard 4, 1204 Genève	100% / 100%	100 000
GE	PATRIMONIAL SUISSE SA (CHE-114.090.228) c/o Fidlex SA, Place du Molard 4, 1204 Genève	100% / 100%	100 000
GE	Relevisionen SA, in Liquidation** (CHE-109.880.578) c/o Fidlex SA, Place du Molard 4, 1204 Genève	100% / 100%	100 000
GE	ROCKGEST SA* (CHE-102.691.875) c/o Fidlex SA, Place du Molard 4, 1204 Genève	100% / 100%	50 000
GE	SP SWISPLUSS SA* (CHE-112.256.676) c/o Fidlex SA, Place du Molard 4, 1204 Genève	100% / 100%	100 000

* Gesellschaften sind indirekt gehalten über die Holdinggesellschaft PATRIMONIAL SUISSE SA

** Liquidation wurde an der Generalversammlung vom 12.07.2024 beschlossen

*** Liquidation wurde an der Generalversammlung vom 13.04.2026 beschlossen

Verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Kurzfristige Hypotheken (<1 Jahr)				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.6.2026–31.7.2026	0.50%	79 250 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.6.2026–31.7.2026	0.58%	1 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	26.6.2026–31.7.2026	0.58%	17 040 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	28.2.2025–13.8.2026	1.13%	4 300 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.6.2026–29.9.2026	0.32%	25 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.6.2026–29.9.2026	0.32%	35 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.12.2024–31.10.2026	1.20%	4 895 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2024–31.1.2027	1.15%	50 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.1.2024–31.1.2027	1.57%	22 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.3.2026–30.3.2027	0.68%	20 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	1.4.2012–31.3.2027	2.65%	900 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	2.12.2019–16.4.2027	0.93%	1 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.10.2025–30.4.2027	1.19%	5 850 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.10.2025–30.4.2027	1.19%	9 650 000
Total kurzfristige Hypotheken				275 885 000
Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	6.12.2021–23.7.2027	3.97%	450 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.12.2024–23.7.2027	3.97%	2 533 750
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2023–19.12.2027	1.48%	30 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2023–19.12.2028	1.47%	30 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	3 530 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	5 800 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	8 400 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.12.2019–27.12.2029	0.80%	15 550 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.6.2020–30.6.2030	0.92%	1 530 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.10.2020–31.10.2030	0.92%	190 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	20.12.2024–31.12.2030	1.17%	40 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	10.6.2022–1.4.2031	0.59%	100 000 000
Total langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)				237 983 750
Langfristige Hypotheken (>5 Jahre)				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	6.4.2023–6.4.2032	2.22%	10 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	15.5.2023–14.5.2032	2.17%	40 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.3.2023–31.3.2033	2.22%	50 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.4.2026–30.4.2036	1.46%	25 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.6.2026–30.6.2036	1.34%	50 000 000
Total langfristige Hypotheken (>5 Jahre)				175 000 000
Total Hypotheken				688 868 750

Hintergrund	Sicherheit	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Abgelaufene Hypotheken				
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	23.12.2025–30.1.2026	0.45%	89 250 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	31.12.2025–30.1.2026	0.58%	47 550 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	16.1.2026–30.1.2026	0.60%	20 800 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.2.2024–27.2.2026	1.60%	50 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	1.12.2025–27.2.2026	0.66%	10 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.1.2026–27.2.2026	0.60%	20 800 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.1.2026–27.2.2026	0.58%	26 550 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.1.2026–27.2.2026	0.45%	89 250 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.9.2025–30.3.2026	0.39%	15 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	23.12.2025–30.3.2026	0.35%	35 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.2.2026–30.3.2026	0.60%	71 450 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.2.2026–30.3.2026	0.58%	26 550 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	27.2.2026–30.3.2026	0.45%	89 250 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.3.2026–29.4.2026	0.50%	89 250 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.3.2026–29.4.2026	0.60%	47 450 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.3.2026–29.4.2026	0.58%	26 550 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.3.2026–29.4.2026	0.00%	66 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.4.2024–30.4.2026	1.50%	25 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.4.2024–30.4.2026	1.53%	22 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	24.4.2026–29.5.2026	0.66%	27 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	24.4.2026–29.5.2026	0.69%	29 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.4.2026–29.5.2026	0.58%	26 550 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.4.2026–29.5.2026	0.60%	113 450 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.4.2026–29.5.2026	0.50%	89 250 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.4.2026–29.5.2026	0.69%	47 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	1.4.2026–26.6.2026	0.66%	125 500 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.5.2026–26.6.2026	0.68%	5 400 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.5.2026–26.6.2026	0.58%	140 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.5.2026–26.6.2026	0.58%	47 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.5.2026–26.6.2026	0.50%	89 250 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	8.6.2026–26.6.2026	0.58%	18 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	29.5.2026–26.6.2026	0.66%	27 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.3.2026–29.6.2026	0.34%	15 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	30.3.2026–29.6.2026	0.34%	35 000 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	26.6.2026–29.6.2026	0.50%	89 250 000
Finanzierung Käufe/Projekte	Grundpfand	26.6.2026–30.6.2026	0.58%	51 000 000

Effektive Vergütungssätze

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

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

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des AKARA FUND

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
Vergütungen an Fondsleitung			
Verwaltungskommission (Management Fee)	1.00%	0.33%	Gesamtfondsvermögen
Bautreuhand, Baumanagement und Entwicklung	9.00%	3.12%	Baukosten
Ankaufsentschädigung	2.00%	1.35%	Kaufpreis
Verkaufsentschädigung	2.00%	1.70%	Verkaufspreis
Vergütungen an Dritte			
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05%	0.03%	Nettoinventarwert der Anteile
Ausschüttungskommission Depotbank	0.50%	0.25%	Bruttobetrag der Ausschüttung
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00%	3.50%	Bruttomietzinseinnahmen

Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes

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

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

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

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

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

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

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

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

Angaben über Angelegenheiten von bes. wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Änderungen Fondsvertrag

Der per Bilanzstichtag und aktuell geltende Fondsvertrag datiert vom 13. März 2026. Er wurde gleichentags auf www.swissfunddata.ch publiziert und am 9. März 2026 von der FINMA genehmigt. Er ersetzt den Fondsvertrag vom 9. Januar 2024.

Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig und/oder angedroht.

Gesetzesauslegung

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

Fondsleitung und Depotbank

Während der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank. Fondsleitung des Akara Funds ist die Swiss Prime Site Solutions AG, Zug. Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

Geschäftsführende Personen

Während der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel bei den geschäftsführenden Personen der Fondsleitung oder der Depotbank. Nach dem Austritt von Jacqueline Barth, bisherige Leiterin Portfolio und Asset Management des Akara Funds, haben im Akara Funds per 1. März 2026 innerhalb der Fondsleitung Andrea Biancardi die neu geschaffene Funktion «Head Portfolio Management» sowie Anissa Kühni die Funktion «Head Asset Management» übernommen. Anissa Kühni führt in ihrer Funktion sowohl das Asset Management des Akara Funds als auch dasjenige des Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial (SPSS IFC). Andrea Biancardi und Anissa Kühni waren beide bereits vor ihren neuen Funktionen im Unternehmen und für den Akara Fund tätig.

Ereignisse nach Bilanzstichtag / Sonstiges

Verkäufe: Am 1. August 2026 fand die Eigentumsübertragung einer Stockwerkeinheit in der Liegenschaft Brüggbühlstrasse 70–76 in Niederwangen (BE) statt.

Am 31. Juli 2026 konnte eine langfristige Finanzierung von CHF 50 Mio. über 9 Jahre zu 1.36% mit einem Private Placement abgeschlossen werden.

Politische und wirtschaftliche Situation

Die geopolitischen Unsicherheiten und laufenden Konflikte wie auch die finanzpolitischen Unsicherheiten (insb. Zollpolitik der USA) führen nach wie vor zu Unsicherheiten bei der Terminierung und der Preiskalkulation von Bauprojekten sowie bei der gesamtwirtschaftlichen Situation. Auswirkungen auf die Projekte des Akara Fund können nicht ausgeschlossen werden. Auch das Risiko einer möglichen Energieknappheit für Westeuropa besteht weiterhin. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung beobachten die Situation laufend und analysieren mögliche Szenarien und den sich daraus möglicherweise ergebenden Handlungsbedarf.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Wie bereits per Ende des letzten Geschäftsjahrs offengelegt, wurden im Dezember 2025 mit der Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich, einer Schwestergesellschaft der Fondsleitung des Akara Fund, ein Verkaufsvertrag für eine Geschäftsliegenschaft in der Stadt Zürich sowie zwei Kaufverträge für je eine Wohnliegenschaft in der Stadt Luzern und eine Geschäftsliegenschaft in Thônex (GE) unterzeichnet (Asset Swap). Während der Verkauf des Objekts in der Stadt Zürich (Bahnhofstrasse 69a) im Dezember 2025 vollzogen wurde, erfolgte die Eigentumsübertragung der beiden Objekte in Luzern und in Thônex per 1. Mai 2026, also während der Berichtsperiode. Alle drei Transaktionen wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen und eine Ausnahmegewilligung der FINMA hierfür liegt vor.

Neben den vorstehend beschriebenen Transaktionen im Rahmen des Asset Swaps erfolgten während der Berichtsperiode keine weiteren Übertragungen von Immobilienwerten an nahestehende Personen oder von nahestehenden Personen.

Einhaltung der Anlagebeschränkungen

Die Fondsleitung bestätigt, dass der Akara Fund alle Anlagebeschränkungen gemäss § 11 des Fondsvertrags erfüllt.

Bescheinigungen

Bericht des Bewerter



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

AKARA Swiss Diversity Property Fund PK
 c/o Swiss Prime Site Solutions AG
 Poststrasse 4a
 6300 Zug

12. August 2026

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.06.2026

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Swiss Prime Site Solutions AG wurden sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Entwicklungsliegenschaften des Akara Swiss Diversity Property Fund PK durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30.06.2026 bewertet.

Bewertungsstandards und -grundlagen

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

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

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

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

Bewertungsmethodik

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

Der hierbei verwendete Diskontierungszinssatz reflektiert die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft und wird mittels Komponentenmethode festgelegt. Der Basisdiskontierungszinssatz bezieht sich auf die langfristige Renditeprognose für 10-jährige Bundesanleihen und wird um einen Zuschlag zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienpezifische Risiken werden pro Liegenschaft individuell berücksichtigt. Der Kapitalisierungszinssatz wird um das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr 11 adjustiert. Die langfristige Inflationsannahme wird hierbei mit 1.00% berücksichtigt.



Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 150 Objekte im Portfolio des Akara Swiss Diversity Property Fund PK. Im Berichtszeitraum vom 01.01.2026 bis 30.06.2026 wurden sieben Liegenschaften akquiriert und fünf Liegenschaften verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertungsrunde wurden 19 Liegenschaften besichtigt, die sieben akquirierten Liegenschaften wurden im Rahmen der Akquisitionen im Berichtszeitraum besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungssatz per 30.06.2026 bei 2.60%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungssatz liegt per 30.06.2026 bei 2.67%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios des Akara Swiss Diversity Property Fund PK per 30.06.2026 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 3'323'613'000 bewertet.

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
Akara Swiss Diversity Prop- erty Fund PK	150	3'323'613'000	2.60%	2.67%

Unabhängigkeit

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

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

Partner PwC, Corporate Finance
Zürich

Sascha Beer
Partner

Sebastian Zollinger
Director



Foto: Forchstrasse 275, 277, 279, Zürich



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Swiss Prime Site Solutions AG

Poststrasse 4a

CH-6300 Zug

Tel. +41 58 317 17 17

info@sps.swiss