

# **M**vestir Partners SA

Die Spezialisten für indirekte Schweizer  
Immobilienanlagen

**Detailliertes Factsheet: Akara Diversity PK**



## **AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK (Akara Diversity PK)**

Der Fonds Akara Diversity PK wurde im Oktober 2016 für steuerbefreite Einrichtungen (Vorsorgeeinrichtungen mit Sitz in der Schweiz, Sozialversicherungen, Ausgleichskassen) aufgelegt.

Der Marktwert der Liegenschaften per Ende Dezember 2021 beläuft sich auf CHF 2,217 Mrd. und stellt 2344 Wohnungen und Gewerbeflächen von insgesamt 191 460 m<sup>2</sup> dar. Der Fonds plant nun **eine Kapitalerhöhung (die neunte) von höchstens CHF 164,66 Mio. mit einer Zeichnungsfrist vom 25. April bis zum 27. Mai 2022** (Liberierung am 24. Juni 2022).

Die Mittel aus dieser Kapitalerhöhung dienen dazu, 44 anstehende Bauvorhaben im Umfang von ungefähr CHF 312 Mio., die bis Ende 2027 abgeschlossen werden sollen, zu finanzieren, neue Objekte zu erwerben und die Verschuldung abzubauen.

Ziel des Fonds Akara Diversity PK ist es, seinen Investoren eine breite Diversifikation, eine stabile und attraktive Ausschüttung sowie ein langfristiges Wertsteigerungspotenzial für den Immobilienpark zu bieten.

### **IMVESTIR PARTNERS SA**

Die IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse indirekter Schweizer Immobilienanlagen und insbesondere nicht kotierter Produkte spezialisiert.

Dank der hauseigenen exklusiven Datenbank und der langjährigen Erfahrung ihrer Mitarbeitenden im Bereich indirekter Immobilienanlagen, insbesondere bei der Produktauswahl, bietet die IMvestir Partners SA alles, was für die Erarbeitung einer Asset Allocation für kollektive Immobilienanlagen benötigt wird.

Das Produkt Akara Diversity PK wurde eingehend analysiert. Für weitere Auskünfte steht Ihnen die IMvestir Partners SA gerne zur Verfügung.

---

### **Managementstil: «Buy/build, manage/redevelop and hold» – aktive, nachhaltige und langfristig erfolgreiche Verwaltung**

Der Akara Diversity PK investiert in **bestehende Immobilien sowie Bauvorhaben und Entwicklungsprojekte für Wohn- und Gewerbezwecke in der ganzen Schweiz**. Der Verwalter baut nicht nur das Portfolio durch Akquisitionen und/oder Bauvorhaben weiter aus, sondern ist bestrebt, durch Arbeiten am Immobilienpark dessen Wert zu steigern und für dauerhafte Erträge aus den Liegenschaften zu sorgen. Deshalb wendet einen **aktiven Verwaltungsstil** auf seinen Immobilienpark an: Er entwickelt Bauvorhaben und schöpft das Potenzial der Bestandsimmobilien durch Sanierung, Neupositionierung, Umstrukturierung der Mietverträge, striktes Kostenmanagement und Reduzierung der Leerstandsquoten aus.

### **Anlageziel des Fonds:**

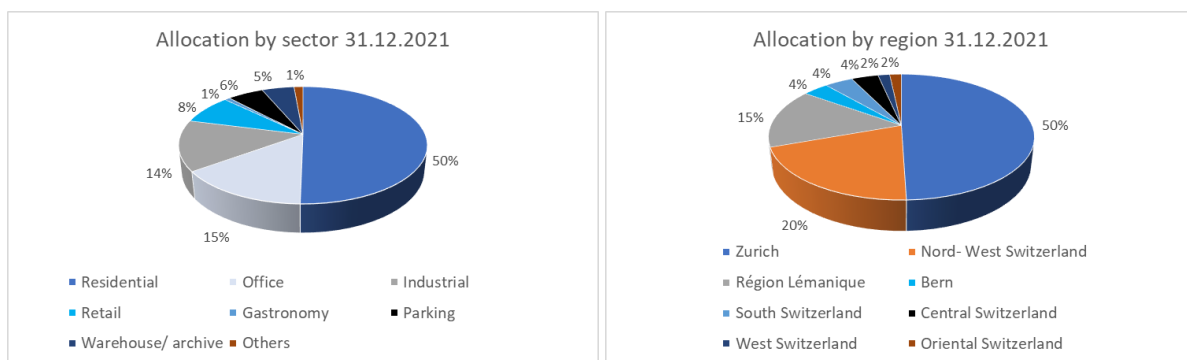
Da der Fonds nicht kotiert ist, ist der repräsentativste Referenzindex der KGAST Immo Index Gemischt. Der Fonds zielt darauf ab, diesen Index zu schlagen.

Der Akara Diversity PK erwirbt Liegenschaften im Wert von mindestens CHF 5 Mio., die eine Nettorendite von mindestens 2,5% bei Wohnimmobilien (2% bei einer sehr guten Lage) und 3,0% bis 3,5% bei Geschäftsimmobilien aufweisen.

### Portfolio per 31.12.2021:

Das Portfolio setzt sich aus **142 Liegenschaften in der ganzen Schweiz** zusammen. Der Durchschnittswert der Liegenschaften im Portfolio beläuft sich auf CHF 15,61 Mio. **Der Marktwert des Portfolios lag per 31.12.2021 bei CHF 2,217 Mrd. Es wurden Nettomieteinnahmen von insgesamt CHF 59,33 Mio. erzielt** (CHF 2020 CHF 48,76 Mio.). Daraus ergibt sich eine **Bruttorendite** (abgeschlossene Bauten) **von insgesamt 3,73% und eine Nettorendite von 2,93%**. In den nächsten zehn Jahren wird eine Bruttorendite von 3,78% und eine Nettorendite von 3,02% angestrebt. Das durchschnittliche Lagerating der Liegenschaften im Portfolio liegt bei 4,10/5,00.

Die Restlaufzeit der gewerblichen Mietverträge beträgt per 31.12.2021 4,16 Jahre (WAULT).



Quelle: IMvestir Partners SA

**Die Anlagestrategie** des Fonds besteht darin, mindestens 80% in bestehende Liegenschaften und höchstens 20% in Bauvorhaben zu investieren. Der Fonds soll gemischt sein, d. h. zu 50% aus Wohn- und zu 50% aus Geschäftsimmobilien bestehen. Dabei liegt der Handlungsspielraum bei +/- 15%.

### Entwicklungsstrategie des Fonds:

Der Akara Diversity PK ist über Regionen und Sektoren hinweg diversifiziert. Das Wachstum von 2019 bis 2022 war wie folgt:

	Anzahl erworbener Liegenschaften	Marktwert (in Mio. CHF)
2019	42	480,47
2020	21	248,50
2021	24	506,99

Quelle: IMvestir Partners SA

Je nach den künftigen Vorhaben, der Lage am Transaktionsmarkt und den Gelegenheiten, die sich bieten, sowie den Bedürfnissen der Anleger des Fonds plant dieser, weiter zu wachsen und dabei weiterhin mit einem Risiko-Rendite-Profil zu investieren, das den Erwartungen der Investoren entspricht, ohne dabei die Gesamtrendite des Portfolios zu verwässern. Per 31.12.2021 weist der Fonds ein bis 2027 ausstehendes Investitionsvolumen von rund CHF 312 Mio. auf.

#### **Pipeline:**

Seit 2016 hat das Team bei 5390 durchgeführten Analysen 142 Transaktionen abgewickelt, was einem Dealflow von ungefähr 2,63% entspricht.

Die im Geschäftsjahr 2021 durchgeführten Akquisitionen belaufen sich auf CHF 506,99 Mio. und weisen eine annualisierte Nettorendite von 2,46% auf.

Das Investitionsvolumen der Pipeline (per Ende Februar 2022) beträgt CHF 309 Mio. (21 Objekte), wobei bei Investitionsvorhaben im Umfang von CHF 162 Mio. die Ausführungswahrscheinlichkeit bei über 50% liegt. **Die annualisierte Nettorendite der Pipeline, die gut gelegene Liegenschaften umfasst, beläuft sich auf 2,08%.**

#### **ESG:**

Im Jahr 2020 hat der Akara Diversity PK seinen Verwaltungsrat um ein auf Nachhaltigkeitsstrategien spezialisiertes Mitglied erweitert. Zudem hat er einen Nachhaltigkeitsausschuss, dem Verwaltungsratsmitglieder und Direktoren angehören, ins Leben gerufen und einen internen operativen Nachhaltigkeitsverantwortlichen ernannt. Ausserdem hat der Fonds seinen Immobilienpark einem Klimaverträglichkeitstest unterzogen.

Die Akara Funds AG hat 2021 die Principles for Responsible Investment (PRI) der UNO unterzeichnet und will Nachhaltigkeitsziele (Sustainable Development Goals, SDG) gemäss den UN-Richtlinien formulieren.

Der Fonds wurde zum ersten Mal vom GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) evaluiert. Auf Grundlage dieser ersten Evaluation können neue Massnahmen ergriffen werden, um das GRESB-Rating zu verbessern.

Zu guter Letzt werden für jede Liegenschaft ein Energie- und ein Umweltmonitoring sowie Messungen von CO<sub>2</sub>-Emissionen im Hinblick auf eine Reduzierung des Kohlenstoffausstosses durchgeführt.

#### **Managementteam:**

Im Januar 2022 wurde Akara an die Gruppe Swiss Prime Site (SPS) verkauft, die über ein Team von **70 Spezialisten in den Bereichen Portfoliomanagement, Immobilienentwicklung und Anlageberatung** verfügt. SPS kann mit einem **verwalteten Vermögen von CHF 5,9 Milliarden und einem Transaktionsvolumen von CHF 500 Millionen pro Jahr** einen beachtlichen Track Record vorweisen.



Patrick Mandlehr bleibt leitender Portfoliomanager des Fonds und wird die seit der Auflegung des Fonds angestrebte Strategie weiterverfolgen. Ab dem 1.8.2022: Patrick Mandlehr wird CIO und Mitglied der Geschäftsleitung von SPSS (früher Portfoliomanager).

Jerome Pluznik bleibt weiterhin Leiter von Legal, Risk and Compliance und Mitglied der Geschäftsleitung von SPSS.

Zu guter Letzt werden das **umfassende Netzwerk und die fundierten Kenntnisse von SPS im Immobilienbereich** dazu beitragen, in der ganzen Schweiz **Off-Market-Transaktionen** zu fördern, attraktive Renditen zu erzielen und den **Immobilienpark aktiv zu verwalten**.

#### **Sekundärhandel der Aktien:**

Der Fonds ist nicht an der Börse kotiert und es findet kein Market Making statt. Erfüllt ein potenzieller Käufer die Kriterien eines qualifizierten Investors können die Aktien des Fonds zum vereinbarten Preis direkt zwischen den Investoren gehandelt werden. Der Fonds wird derzeit von 151 Investoren gehalten.

#### **Erwartete Performance:**

Der Akara Diversity PK hat im Geschäftsjahr 2021 eine **Anlagerendite von 6,32%** (angestrebte Rendite von 4,5%) und eine Dividendenrendite von 3,81% (Ausschüttungsquote von 99,98%) erzielt.

Langfristig strebt der Fonds eine **Dividendenrendite von 3% bis 3,5%** an, zu welcher noch die Wertsteigerung des Immobilienparks hinzukommt.

---

#### **Disclaimer**

Dieses Dokument wurde ausschliesslich zu Informationszwecken zusammengestellt; es stellt weder eine Ausschreibung noch eine Kauf- oder Verkaufsofferte oder eine persönliche Anlageempfehlung dar. Obwohl wir alles daransetzen, uns möglichst verlässliche Informationen zu beschaffen, erheben wir keinen Anspruch darauf, dass alle Angaben in diesem Dokument genau und vollständig sind. Wir lehnen jegliche Haftung für Verluste, Schäden und Nachteile ab, die direkt oder indirekt auf diese Informationen zurückzuführen sind. Die in diesem Dokument erwähnten Informationen und Meinungen spiegeln die Situation zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments wider und können sich jederzeit ändern, insbesondere infolge von gesetzlichen oder regulatorischen Änderungen. Die Antworten der Autoren dieses Dokuments spiegeln deren persönliche Meinung wider und nicht zwingend die Meinung der Direktion der IMvestir Partners SA. Das Unternehmen ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren oder anzupassen. Die Verteilung dieses Dokuments ist auf den Kreis der Empfänger dieses Dokuments beschränkt. Das Logo und die Marke IMvestir Partners SA sind urheberrechtlich geschützt. Dieses Dokument untersteht dem Urheberrecht und darf nur unter Nennung des Autors, des Copyrights und aller darin enthaltenen rechtlichen Hinweise wiedergegeben werden. Eine Nutzung dieses Dokuments in der Öffentlichkeit oder zu kommerziellen Zwecken ist nur mit vorgängig eingeholter schriftlicher Genehmigung der IMvestir Partners SA zulässig. Copyright April 2022.

**Der in diesem Dokument genannte Fonds ist ausschliesslich qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG vorbehalten.**