



Mvestir Partners SA

**Die Spezialisten für indirekte Schweizer
Immobilienanlagen**

Detailliertes Factsheet: Akara Diversity PK

*Immobilienfonds für steuerbefreite Schweizer Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreite
Schweizer Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen*



AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK (AKARA DIVERSITY PK)

Der Immobilienfonds Akara Diversity PK ist NAV-basiert und steuerbefreit und wurde im Oktober 2016 für steuerbefreite Einrichtungen (Vorsorgeeinrichtungen mit Sitz in der Schweiz, Sozialversicherungen, Ausgleichskassen) aufgelegt.

Der Marktwert der Liegenschaften per 31. Dezember 2023 beläuft sich auf CHF 2,69 Mrd. und umfasst 3'034 Wohnungen und Gewerbeflächen von insgesamt 205'968 m². Der Fonds plant die **12. Kapitalerhöhung in der Höhe von rund CHF 40–60 Mio. Die Zeichnungsfrist läuft vom 6. Mai bis zum 31. Mai 2024** (Liberierung am 28. Juni 2024).

Der Emissionserlös wird dazu verwendet, anstehende Immobilienprojekte zu finanzieren. Es besteht eine Entwicklungspipeline im Umfang von ungefähr CHF 325 Mio. zur Fertigstellung der Bauten bis Ende 2028. Zudem ist geplant, im Rahmen der Anlagepolitik des Fonds weiter in Schweizer Immobilienwerte zu investieren. Auch soll neuen Investoren die Möglichkeit geboten werden, in den Anlegerkreis aufgenommen zu werden. Dadurch soll die Liquidität der Titel weiter erhöht werden.

Ziel des Fonds ist es, seinen Investoren eine breite Diversifikation, eine stabile und attraktive Ausschüttung sowie ein langfristiges Wertsteigerungspotenzial des Immobilienportfolios zu bieten.

INVESTIR PARTNERS SA

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

Dank der exklusiven hauseigenen 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 Immobilienbestand dessen Wert zu steigern und für dauerhafte Erträge aus den Liegenschaften zu sorgen.

Der Fonds wendet einen **aktiven Verwaltungsstil** auf dem Immobilienportfolio an: Er entwickelt Bauvorhaben und schöpft das Potenzial der Bestandsimmobilien durch Sanierung, Neupositionierung, Umstrukturierung der Mietverträge, striktes Kostenmanagement und Reduzierung der Leerstandsquote aus.

ANLAGEZIEL DES FONDS

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

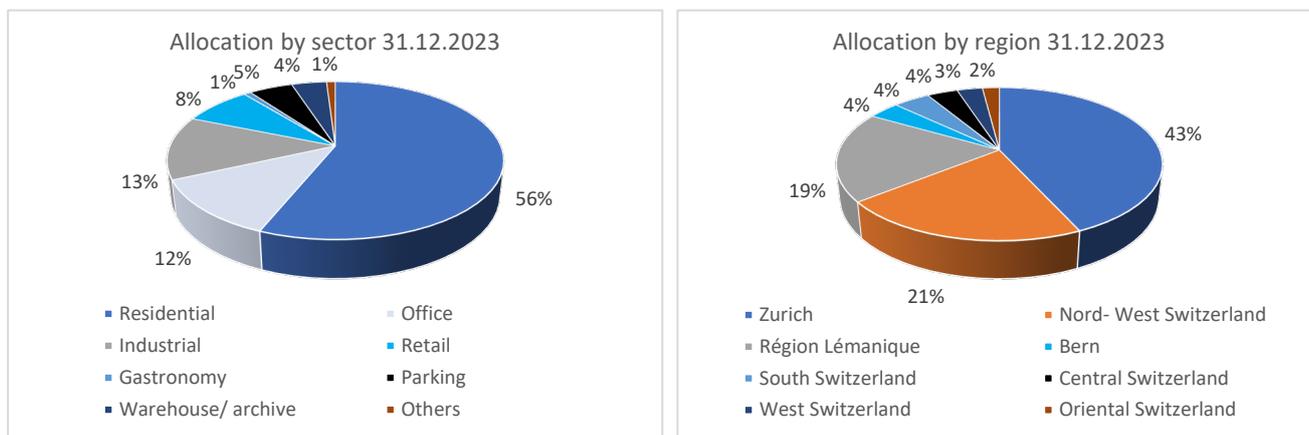
Swiss Prime Site Solutions erwirbt für den Akara Diversity PK Bestandsliegenschaften ab einem Mindestwert von CHF 10 Mio. und Projektentwicklungen/Bauprojekte ab einem Mindestwert von CHF 15 Mio. Die angestrebte Rendite liegt bei rund 3% netto für Wohnimmobilien und bei 4% netto für Gewerbeimmobilien (mit Ausnahme von erstklassigen Objekten an privilegierter Lage und mit idealen Vermietungsaussichten).

PORTFOLIO PER 31.12.2023

Das Portfolio setzt sich aus **159 Liegenschaften in der ganzen Schweiz** zusammen. Der durchschnittliche Wert der Immobilien im Portfolio beträgt CHF 16,9 Mio. **Der Marktwert des Portfolios beläuft sich auf CHF 2,69 Mrd.**; im Geschäftsjahr 2023 wurden **Nettomieteinnahmen von CHF 80,7 Mio.** generiert (2022: CHF 71,7 Mio.). Daraus ergibt sich eine **Gesamtrendite (abgeschlossene Bauten) von insgesamt 3,68% brutto und 2,96% netto**. Das durchschnittliche Lagering der Liegenschaften im Portfolio liegt bei 4,20/5,00.

Die Restlaufzeit der gewerblichen Mietverträge beträgt **4,11 Jahre (WAULT)**.

Der Akara Diversity PK ist breit über Regionen und Sektoren hinweg diversifiziert.



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 Gewerbeimmobilien bestehen. Der Spielraum liegt bei +/-15%.

ERWARTETE PERFORMANCE

Es ist das Ziel des Fonds Akara Diversity PK, den Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt zu schlagen. Seit Lancierung im Jahr 2016 hat der Fonds eine Überperformance gegenüber dem Index von insgesamt 5,63 Prozentpunkten erwirtschaftet.

Der Fonds Akara Diversity PK erzielte im Geschäftsjahr 2023 eine **Anlagerendite von 2,63%**. Die **Cashflow-Rendite** beläuft sich auf **2,81%** und die Ausschüttungsrendite auf 3,03%.

Der Fonds strebt eine konstante Ausschüttungsrendite in der Bandbreite von 3% bis 3,5% an.

ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES FONDS

Das Wachstum der letzten vier Jahre war wie folgt:

	Anzahl erworbener Liegenschaften	Marktwert (in Mio. CHF)
2020	21	249
2021	24	507
2022	18	199
2023	11	212

Quelle: IMvestir Partners SA

Je nach den künftigen Vorhaben, der Lage am Transaktionsmarkt, den Gelegenheiten, die sich bieten, und 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. Dezember 2023 weist der Fonds eine Entwicklungspipeline im Umfang von rund CHF 325 Mio. bis 2028 auf.

AKQUISITIONS-PIPELINE

Die 11 Akquisitionen, die im Geschäftsjahr 2023 durchgeführt wurden, belaufen sich auf CHF 212 Mio. und weisen eine annualisierte Nettorendite von 3,66% auf. Nach Bilanzstichtag wurde eine kommerzielle Liegenschaft in Mendrisio mit einem Marktwert von CHF 18'020'000 gekauft.

Das Investitionsvolumen der Akquisitions-Pipeline (per 31. März 2023) beträgt CHF 189 Mio. (8 Objekte). Die Anfangsrendite der Pipeline, die gut gelegene Liegenschaften mit nachhaltiger Vermietungssituation umfasst, beläuft sich auf 4,33% netto.

ESG

Swiss Prime Site Solutions ist bestrebt, die Interessen der Stakeholder zu wahren, Erträge zu sichern, die Kosten über den gesamten Wertschöpfungszyklus hinweg zu optimieren und Risiken zu minimieren. Im November 2022 hat Swiss Prime Site Solutions die UN Principles for



Responsible Investment (**UN PRI**) für den Akara Diversity PK unterzeichnet. Damit unterstreicht Swiss Prime Site Solutions (SPSS) ihre Zielsetzung, ESG-Kriterien (Environmental, Social und Governance) bei ihren Anlageentscheidungen auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene zu berücksichtigen.

SPSS hat auch 2023 mit dem Akara Diversity PK am Assessment für den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. Die aufgrund der Vorjahresergebnisse getroffenen Massnahmen sowie die Zugehörigkeit zur Swiss Prime Site-Gruppe seit Anfang 2022 haben sich ausbezahlt und den Score massgeblich erhöht.

Das Rating konnte unter GRESB von 44/100 auf 72/110 Punkte beim Standing Investment erhöht werden, respektive von einem auf zwei Sterne. Das Rating beim Development konnten von 54/100 auf 87/110 Punkte erhöht werden, respektive von einem auf drei Sterne.

Zudem wurde das Energie- und Umweltmonitoring bestehender Gebäude erweitert, die AMAS-Kennzahlen erhoben und der CO₂-Absenkpfad weiterentwickelt. Ausserdem wurden im Rahmen von Neu- und Umbauprojekten u. a. Photovoltaikanlagen, Ladeinfrastruktur für Elektromobilität und Erdwärmesonden installiert. Der Fonds Akara Diversity PK orientiert sich hauptsächlich an dem Gebäudelabel SNBS (Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz, SNBS) sowie an international anerkannten Standards, um den Anteil der zertifizierten Gebäude im Portfolio zu erhöhen.

TEAM DES AKARA DIVERSITY PK

Per 15. Juli 2023 trat Patrick Mandlehr, bis dahin CIO des Akara Diversity PK, aus dem Unternehmen aus. Das Amt des CIO nimmt seither ad interim **Anastasius Tschopp**, CEO der Swiss Prime Site Solutions AG und Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Prime Site AG, wahr. Innerhalb der Fondsleitung amten zudem Markus Beglinger als Leiter Bewirtschaftung, Jürg Bläuer als Leiter Portfolio Management, Rubina Insam als Leiterin Akquisition, Tobias Langeneke als Leiter Bautreuhand und Severin Oswald als Leiter Entwicklung. Zu guter Letzt werden das **umfassende Netzwerk und die fundierten Kenntnisse von Swiss Prime Site im Immobilienbereich** dazu beitragen, in der ganzen Schweiz **Off-Market-Transaktionen** zu fördern, Liegenschaften mit attraktiven Renditen zu erwerben und den **Immobilienpark aktiv zu verwalten**.

Swiss Prime Site Solutions kann mit einem **verwalteten Vermögen von CHF 8,4 Mrd.** und einer **Entwicklungspipeline im Umfang von über CHF 1,1 Mrd.** einen beachtlichen Track Record vorweisen.

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 Anteile des Fonds zum vereinbarten Preis direkt zwischen den Investoren gehandelt werden. Derzeit wird der Fonds von 189 Anlegern gehalten.

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 Verfasser 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 2024.

Immobilienfonds für steuerbefreite Schweizer Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreite Schweizer Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen.
