



# Mvestir Partners SA

**Les spécialistes de l'immobilier indirect suisse**

**Factsheet détaillé : Akara Diversity PK**

*Fonds immobilier destiné aux institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'aux caisses d'assurances sociales et caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.*



## AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK (AKARA DIVERSITY PK)

Le fonds Akara Diversity PK est basé sur la VNI et a été créé en octobre 2016 pour les institutions exonérées d'impôts (institutions de prévoyance domiciliées en Suisse, assurances sociales, caisses de compensation).

La valeur de marché des immeubles au 31 décembre 2023 est de CHF 2.69 milliards et représente 3034 appartements et 205'968 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales. Le fonds prévoit d'effectuer une **12ème augmentation de capital d'un montant d'environ CHF 40 à 60 millions, la période de souscription s'étend du 6 mai au 31 mai 2024** (libération le 28 juin 2024).

Le produit de l'émission sera utilisé pour financer les projets immobiliers à venir. Il existe un pipeline de développement pour un montant d'environ CHF 325 millions. Les constructions devraient être achevées d'ici fin 2028. Il est en outre prévu de continuer à investir dans des valeurs immobilières suisses dans le cadre de la politique de placement du fonds. Il s'agit également d'offrir à de nouveaux investisseurs la possibilité d'intégrer le cercle des investisseurs. Cela devrait permettre d'augmenter encore la liquidité des titres.

Le fonds Akara Diversity PK a pour objectif d'offrir à ses investisseurs une large diversification, une distribution constante et attrayante ainsi qu'un potentiel d'augmentation de la valeur du parc immobilier sur le long terme.

---

## INVESTIR PARTNERS SA

IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, et tout particulièrement des produits non cotés.

Grâce à sa base de données exclusive ainsi qu'à la longue expérience de ses collaborateurs dans l'immobilier indirect, spécialement dans la sélection de produits, IMvestir Partners SA fournit tous les éléments nécessaires à l'élaboration d'une allocation d'actifs en matière de placements collectifs immobiliers.

Une analyse approfondie du produit Akara Diversity PK a été effectuée. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

---

## STYLE DE GESTION : « BUY/BUILD, MANAGE/REDEVELOP AND HOLD » – GESTION ACTIVE, DURABLE ET PROSPÈRE À LONG TERME

Le fonds Akara Diversity PK investit dans des **biens immobiliers existants, des projets de construction et de développement à vocation résidentielle et commerciale dans toute la Suisse**. Outre le fait de construire le portefeuille en effectuant des acquisitions et/ou projets, le gestionnaire a pour objectif de travailler sur le parc, afin de le valoriser et de pérenniser les revenus des immeubles.

Le fonds applique un **style de gestion actif** sur son parc immobilier : il développe des projets de construction et exploite le potentiel de ses immeubles existants en les rénovant, les repositionnant, restructurant les baux, appliquant une gestion des coûts stricte et en réduisant le taux de vacance.

## OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DU FONDS

Le fonds étant non coté, l'indice le plus représentatif est le CAFI Immo Index Mixte. Cependant, il est à noter que le fonds a pour objectif de battre le KGAST Immo-Index Mixte.

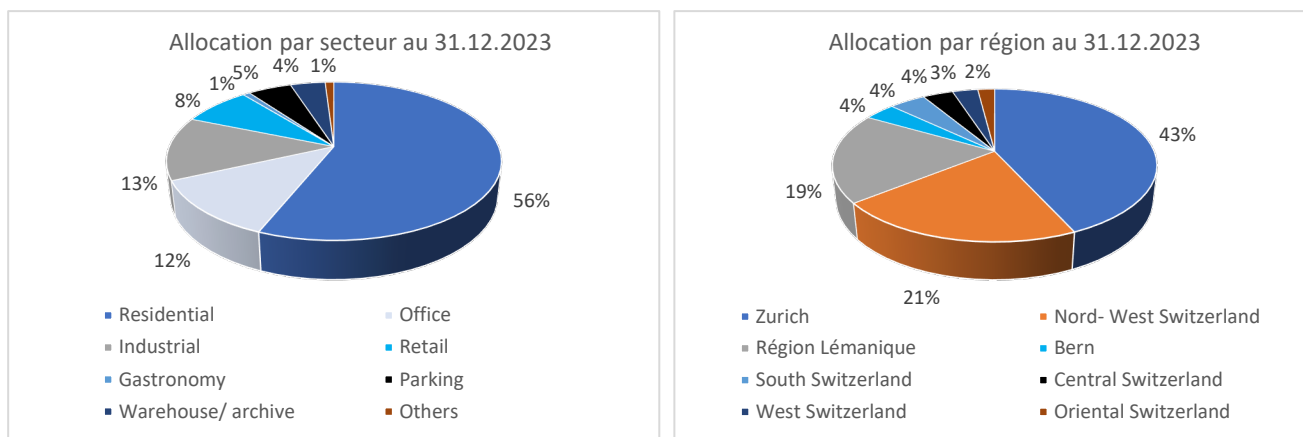
Swiss Prime Site Solutions acquiert pour le fonds Akara Diversity PK des immeubles existants à partir d'une valeur minimum de CHF 10 millions et des développements de projets/projets de construction à partir de CHF 15 millions. Les rendements cibles se situent à environ 3% nets pour les biens immobiliers résidentiels et à 4% nets pour les biens immobiliers commerciaux (à l'exception des biens immobiliers de premier ordre bénéficiant d'une situation privilégiée et de perspectives de location idéales).

## LE PORTEFEUILLE AU 31.12.2023

Le portefeuille est composé de **159 immeubles répartis dans toute la Suisse**. La valeur moyenne des immeubles en portefeuille est d'environ CHF 16.9 millions. **La valeur de marché du portefeuille était de CHF 2.69 milliards** ; il a généré **CHF 80.7 millions de revenus locatifs nets** pour l'exercice 2023 (CHF 71.7 millions en 2022) ce qui implique un **rendement global brut (constructions terminées) de 3.68% et net de 2.96%**. La note moyenne de l'emplacement des biens du portefeuille est de 4.20/5.00.

Le terme des contrats de baux commerciaux est de **4.11 ans (WAULT)**.

Le fonds Akara Diversity PK est investi de manière diversifiée, tant au niveau des régions que des secteurs



Source: IMvestir Partners SA

**La stratégie d'investissement** du fonds consiste à investir au minimum 80% dans des immeubles existants et au maximum 20% dans des projets de construction. Il a pour objectif d'être mixte, soit 50% résidentiel et 50% commercial, avec une marge de manœuvre de +/- 15%.

#### PERFORMANCE ATTENDUE

L'objectif du fonds Akara Diversity PK est de battre l'indice de référence KGAST Immo-Index Mixte. Depuis son lancement en 2016, le fonds a surperformé l'indice de 5.63 points de pourcentage au total.

Le fonds Akara Diversity PK a généré au cours de l'exercice 2023, un **rendement de placement de 2.63%**. Le **rendement du cash-flow** s'élève à **2.81%** et le rendement du dividende à 3.03%.

Sur le long terme, il a pour but de générer un rendement du dividende de 3% à 3.5%.

#### STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU FONDS

La croissance des quatre dernières années a été la suivante :

	Nombre d'immeubles acquis	Valeur de marché (en millions de CHF)
2020	21	249
2021	24	507
2022	18	199
2023	11	212

Source : IMvestir Partners SA

En fonction des projets à venir, de l'état du marché des transactions et de ses opportunités, ainsi que des besoins de ses investisseurs, le fonds prévoit de continuer sa croissance tout en poursuivant ses investissements en conservant un profil rendement/risque en lien avec les attentes des investisseurs et sans diluer le rendement global du portefeuille. Au 31 décembre 2023, le fonds affiche un pipeline de développement d'environ CHF 325 millions d'ici 2028.

## PIPELINE

Les 11 acquisitions effectuées durant l'exercice 2023 représentent CHF 212 millions et affichent un rendement net annualisé de 3.66%. Après la date de clôture du bilan, un immeuble commercial à Mendrisio d'une valeur de marché de CHF 18 020 000 a été acheté.

Le volume des investissements du pipeline (situation au 31 mars 2023) est de CHF 189 millions (8 objets). Le rendement initial net annualisé du pipeline, qui comprend des propriétés bien situées avec une situation locative durable, est de 4.33% net.

## ESG

Swiss Prime Site Solutions s'efforce de préserver les intérêts des parties prenantes, de garantir les revenus, d'optimiser les coûts tout au long du cycle de création de valeur et de minimiser les



risques. En novembre 2022, Swiss Prime Site Solutions a signé les Principes pour l'investissement responsable des Nations Unies (**UN PRI**) pour le fonds Akara Diversity PK. Swiss Prime Site Solutions souligne ainsi son objectif de prendre en compte les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans ses décisions d'investissement au niveau des entreprises, des fonds et des immeubles.

Swiss Prime Site Solutions a également participé en 2023 à l'évaluation pour le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) avec le fonds Akara Diversity PK. Les mesures prises sur la base des résultats de l'année précédente ainsi que l'appartenance au groupe Swiss Prime Site depuis début 2022 ont porté leurs fruits et ont permis d'augmenter le score de manière significative.

La notation pour le « Standing Investment » a pu être augmentée sous GRESB de 44/100 à 72/110 points, respectivement de une à deux étoiles. La notation pour le « Development » a pu être augmentée de 54/100 à 87/110 points, respectivement de une à trois étoiles.

En outre, le monitoring énergétique et environnemental des bâtiments existants a été étendu, les indicateurs AMAS ont été relevés et la trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> a été développée. En plus, des installations photovoltaïques, des infrastructures de recharge pour l'électromobilité et des sondes géothermiques, entre autres, ont été installées dans le cadre de projets de construction et de transformation. Le fonds Akara Diversity PK s'oriente principalement sur le label des bâtiments SNBS (Standard de construction durable en Suisse) ainsi que sur des normes reconnues au niveau international afin d'augmenter la part des certifications de bâtiments dans le portefeuille.

## L'ÉQUIPE DE GESTION

Le 15 juillet 2023, Patrick Mandlehr, jusqu'alors CIO du fonds Akara Diversity PK, a quitté l'entreprise. La fonction de CIO est depuis lors assumée par intérim par **Anastasius Tschopp**, CEO de Swiss Prime Site Solutions AG et membre de la direction de Swiss Prime Site AG. Au sein de la direction du fonds, Markus Beglinger est également responsable de la gestion des immeubles, Jürg Bläuer de la gestion de portefeuille, Rubina Insam de l'acquisition, Tobias Langeneke de la fiduciaire de construction et Severin Oswald du développement. Enfin, le **large réseau et les connaissances immobilières approfondies de Swiss Prime Site** contribueront à favoriser des **transactions « off-market »** à travers toute la Suisse, à acquérir des immeubles à rendement attractif et à **appliquer une gestion active du parc**.



Swiss Prime Site Solutions affiche un track record important avec **CHF 8.4 milliards d'actifs sous gestion** et un **pipeline de développement de plus de CHF 1.1 milliards**.

## NÉGOCE SECONDAIRE DES ACTIONS

Le fonds n'est pas coté en bourse et il n'y a pas de market making. Si un acheteur potentiel remplit les critères d'un investisseur qualifié, les actions du fonds peuvent être négociées directement entre les investisseurs à un prix convenu. A ce jour, le fonds est détenu par 189 investisseurs.

---

### Disclaimer

Ce document a été élaboré dans un but exclusivement informatif et ne constitue ni un appel d'offre, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation personnalisée d'investissement. Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans ce document soient exactes et complètes. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions mentionnées dans ce document reflètent la situation à la date de sa création et peuvent évoluer à tout moment, notamment pour des raisons liées à des modifications législatives et/ou réglementaires. Les réponses fournies par les intervenants dans ce document reflètent leur avis personnel et pas nécessairement celui de la Direction d'IMvestir Partners SA. Nous excluons toute obligation de mise à jour ou de modification de cette présentation. La diffusion de ce document s'étend uniquement au cercle des destinataires de ce document. Le logo et la marque IMvestir Partners SA sont protégés par le droit d'auteur. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite d'IMvestir Partners SA. Copyright avril 2024.

**Fonds immobilier destiné aux institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'aux caisses d'assurances sociales et caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.**

---