

## AKARA DIVERSITY PK

au 4 mai 2020  
(avec date de clôture au 31 décembre 2019)

### STRATÉGIE DE PLACEMENT

L'Akara Diversity PK investit dans des biens immobiliers existants ainsi que dans des projets de construction et de développement à vocation résidentielle et commerciale dans toute la Suisse. Le fonds vise une distribution constante et intéressante de dividendes, un potentiel d'appréciation à long terme et une large diversification. Les biens immobiliers sont en majorité détenus directement.

### EXCEPTIONS PRINCIPALES AUX FONDS PUBLICS

- Les développements de projets jusqu'à concurrence de 10% de la fortune du fonds sont autorisés ;
- Les apports en nature sont possibles. Il n'y a pas lieu de proposer les nouvelles actions qui en sont le produit aux investisseurs antérieurs (les investisseurs antérieurs ne détiennent pas de droit de souscription préférentiel) ;
- Diverses restrictions d'investissement ne s'appliquent que cinq ans après le lancement du fonds.

### CERCLE D'INVESTISSEURS

Avec domicile en Suisse :

- les institutions exonérées d'impôts du deuxième pilier et du pilier 3a (notamment les institutions de prévoyance, les institutions au sens de la loi sur le double passage, les institutions supplétives, les fonds de garantie, les fondations de placement, les fonds de bienfaisance, les fondations de financement, les fondations bancaires dans le cadre du pilier 3a);
- les caisses d'assurance sociale et de compensation exonérées d'impôts (notamment les assurances chômage, maladie, vieillesse, invalidité et survivants, à l'exception des sociétés d'assurances concessionnaires), ainsi que
- les fonds de placement dont le cercle d'actionnaires se compose exclusivement des institutions précitées.

### CHIFFRES CLÉS

	31.12.2019	31.12.2018
Rendement du capital investi (ROE)	4,89%	5,88%
Rendement de l'investissement (ROIC)	3,73%	4,40%
Ø taux d'actualisation/de capitalisation réel	3,07% / 3,14%	3,31% / 3,40%
Rendement de l'investissement	5,03%	6,01%
Taux de distribution	100%	82,96%
Rendement de distribution	3,30%	4,04%
Distribution par part	CHF 35,94	43,70 CHF
Rendement brut (prévisionnel) des constructions finies	4,44%	4,94%
Rendement net des constructions finies	3,33%	3,82%
Quote-part de financement tiers	18,68%	5,59%
Marge du résultat d'exploitation (marge EBIT)	72,03%	82,13%
Taux charges d'exploitation fonds VBI (TER <sub>REF</sub> GAV)	0,57%	0,58%
Taux charges d'exploitation fonds VNI (TER <sub>REF</sub> NAV)	0,69%	0,66%

### DONNÉES DU FONDS

Nom du fonds	Akara Diversity PK (Akara Swiss Diversity Property Fund PK)
Forme juridique	Fonds immobiliers contractuels selon la LPCC pour les investisseurs qualifiés
Direction du fonds / Asset Manager	Akara Funds AG, Zoug
Organe de révision	BDO AG, Zurich
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne
Monnaie de référence	CHF
Indice de référence	CAFP Immo-Index mixte
Lancement	25.10.2016
Fin de l'exercice financier	31.12.
Calcul de la VNI	À la fin de l'exercice financier ou lors de l'émission de nouvelles actions
Numéro de valeur	333.49.032
Numéro ISIN	CH033 349 032 1
Commission de gestion 2018	0,35% (max. 1,00% en fonction du contrat de fonds)
Dernière commission d'émission	1,50% (max. 5,00% en fonction du contrat de fonds)
Derniers frais accessoires forfaitaires	0,50% (max. 2,80% en fonction du contrat de fonds)
Ø TER visé (actifs bruts)	0,40% – 0,60%

### ÉVALUATION DES ACTIONS AU 31.12.2019

L'évaluation des actions repose sur la valeur nette d'inventaire (VNI), qui ne crée ni agios ni disagios et diminue la volatilité.

VNI par action	1 090,47 CHF
Actions en circulation	903 210
Valeur nette d'inventaire (VNI)	985 mio. de CHF
Valeur brute d'inventaire (VBI)	1 272 mio. de CHF

### AUGMENTATION DE CAPITAL PRÉVUE

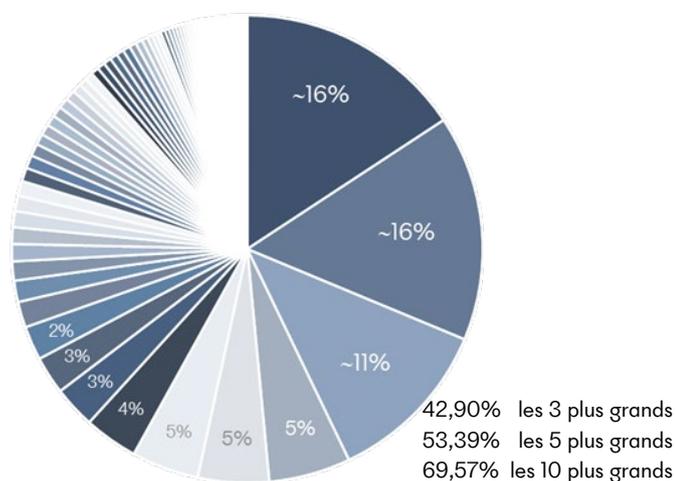
Souscription	4 mai – 12 juin 2020
Libération	26 juin 2020
Volume	max. 198.89 mio. de CHF
Actions nouvelles	max. 180 642
Ratio	5 : 1
Prix d'émission (net) par action	1 101,00 CHF
Commission de distribution (incl.)	1,50%
Charges forfaitaires accessoires (incl.)	0,50%

## 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 des investisseurs, les actions du fonds peuvent être négociées directement entre les investisseurs à un prix convenu.

## STRUCTURE DES INVESTISSEURS AU 31.12.2019

Total des 99 investisseurs



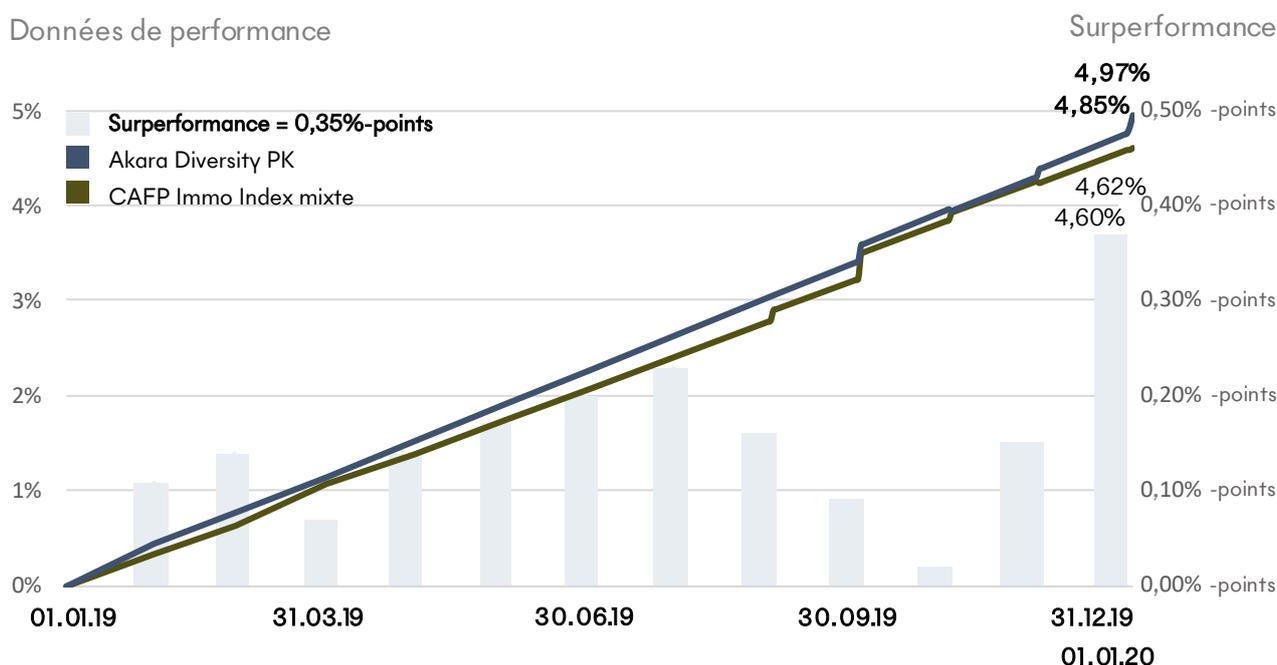
## MARCHÉ

La pandémie du coronavirus (COVID-19) est omniprésente, entraînant une volatilité sur les marchés et imprimant sa marque dans toutes sortes de secteurs d'activités dans le monde entier. En raison de cette situation extraordinaire, les prévisions concernant l'avenir se caractérisent par une très grande imprécision. Malgré les circonstances exceptionnelles, les acteurs du marché considèrent toujours que le marché immobilier est stable en général. Au début de la crise, Akara a constaté que la majorité des transactions déjà engagées sur le marché des transactions immobilières étaient maintenues, qu'il n'y avait que sporadiquement des annulations et que très peu de nouvelles opérations étaient mises sur le marché. Le vent a tourné à partir de Pâques 2020 et Akara a de nouveau observé un volume d'offre important alors que les prix du marché n'avaient pas baissé depuis la crise, ce qui constitue un premier signe de la stabilité persistante des valeurs immobilières. À court et moyen terme, toutefois, en raison de la crise du coronavirus et de la récession associée, il faut s'attendre à des pertes de revenus et, à moyen terme également, à une réduction du nombre des baux conclus, ce qui devrait se traduire à l'avenir par des rendements nets plus faibles avec la stabilité des prix. Toutefois, les secteurs individuels seront touchés de façons très différentes.

Akara a immédiatement analysé les répercussions éventuelles de la crise du coronavirus sur Akara Diversity PK dans diverses simulations basées sur les scénarios du KOF et a calculé les conséquences sur le résultat 2020/2021 ainsi que sur le rendement de distribution du fonds.<sup>1</sup>

## PERFORMANCE

Données de performance



À la clôture de l'exercice, au 31 décembre 2019, la performance du fonds par rapport à l'indice CAFP Immo Index mixte était de plus 0,35 point de pourcentage, soit plus 2,81 points de pourcentage depuis son lancement en octobre 2016. En

comparaison, la marge EBIT est supérieure de 1,24 points de pourcentage et le TER<sub>REF</sub> NAV / GAV est inférieur de 0,04 point de pourcentage.

## PERFORMANCE AU 31.03.2020

	1 mois	3 mois	YTD	31.12.19	31.12.18
Akara Diversity PK	0,60%	1,36%	1,34%	4,85%	5,95%
Indice de référence (CAFP Immo Index mixte)	0,36%	1,09%	1,08%	4,60%	4,53%

<sup>1</sup> Akara Funds AG: « Estimations de l'impact de la situation du coronavirus sur les revenus d'Akara Diversity PK », dans : site web Akara, 27.03.20, URL : <https://akara.ch/news/>

## PORTEFEUILLE

Au cours de l'exercice 2019, 42 biens d'une valeur vénale d'environ 480,47 millions de CHF sont devenus la propriété d'Akara Diversity PK. Aucun bien immobilier n'a été vendu. Le volume moyen par bien à la clôture du bilan s'élève à environ 12,52 millions de CHF, tandis que le bien existant le plus important affiche une valeur vénale de 46,53 millions de CHF. La durée moyenne des contrats de location à durée déterminée (WAULT) est de 5,33 ans. Le plus haut cumul de contrats de bail commerciaux arrivant à échéance s'élèvera à 17,71% en 2021 et est réparti entre 43 locataires. 9,08% des contrats de bail commerciaux sont à durée indéterminée et plus de 15% ont une durée de bail en cours de dix ans ou plus. Le plus gros locataire (3,42%) représente moins de 5% des revenus locatifs, les cinq plus gros 14,05%, et les dix plus gros 21,66%. Le taux de pertes de loyers des constructions finies est de 8,62%. Avec un rendement brut moyen (réel) de 4,06%, les trois pertes de loyers les plus importantes représentent un total de 43,43% de l'ensemble des vacances. La note d'emplacement moyenne à la clôture du bilan est de 4,0 et la note moyenne de qualité des biens, en tenant compte des futures provisions pour assainissement, est de 3,8. Les biens sont répartis dans les huit régions de marché de la Suisse (46% à Zurich, 21% dans la région du nord-ouest de la Suisse, 18% dans le bassin

lémanique et 15% dans les cinq autres régions). La fourchette cible stratégique de répartition équilibrée de l'usage (50%, ±15%) a été atteinte à la clôture du bilan, avec 47% de logements et 53% de commerces. Fin 2023, environ 590 nouveaux appartements et approximativement 28 090 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales nouvelles sont prévus pour de nouveaux projets de construction, ce qui garantira au fonds un volume d'investissement de plus de 310 millions de CHF.

## VALEURS CLÉS AU 01.12.2019

Valeur vénale des immeubles	~ 1 304 mio. de CHF
Valeur après l'achèvement des constructions	~ 1 667 mio. de CHF
Biens immobiliers (authentifiés)	103 objets
Biens immobiliers existants	90 objets
Terrain à bâtir / projets de construction	13 objets
Investissements pour le développement de projets	~ 310 mio. de CHF
Utilisation après l'achèvement des bâtiments	~ 2 200 appartements ~ 132 060 m <sup>2</sup> commerce

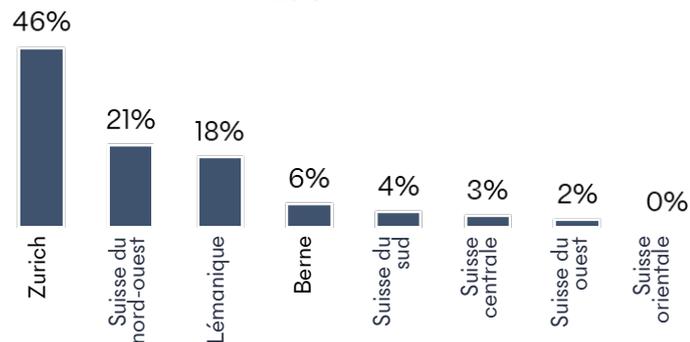
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

au 31.12.2019



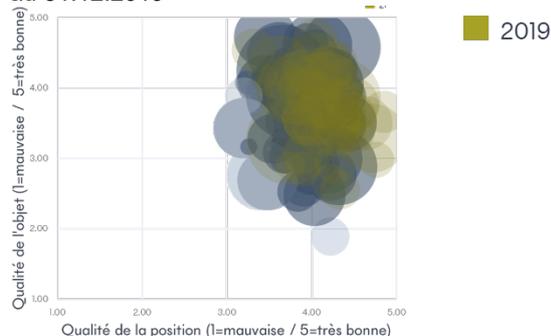
**100 objets**

- 87 Biens immobiliers existants
- 13 terrain à bâtir / projets
- 42 dont achat 2019
- 38 dont achat 2019 plus authentification
- 1
- 4 dont achat 2019



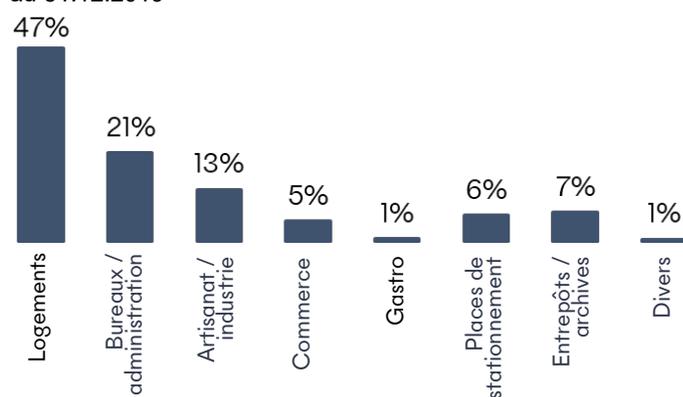
## NOTE DU BIEN / DE L'EMPLACEMENT

au 31.12.2019



## RÉPARTITION SECTORIELLE

au 31.12.2019



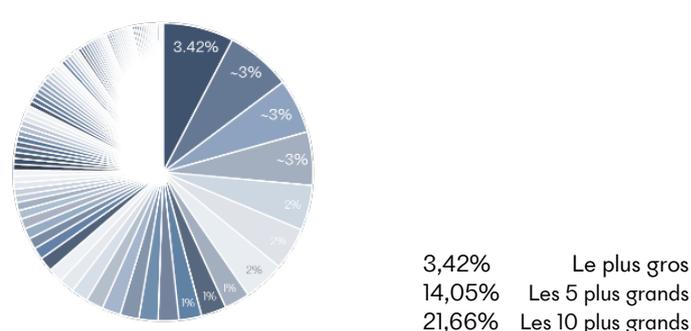
## DURÉES DES BAUX COMMERCIAUX

au 31.12.2019



## LES PRINCIPAUX LOCATAIRES

au 31.12.2019



## REMARQUE IMPORTANTE

Les chiffres et informations contenus dans ce rapport se rapportent au passé et ne préjugent en rien de la performance actuelle ou future. Les données de performance publiées ne tiennent pas compte des commissions et frais facturés lors de l'émission et/ou du rachat de parts.

*Traduction en substance – la version allemande est la version valide exclusive*

## RISQUES

Outre l'évolution de la valeur des biens immobiliers et des taux d'intérêt et leurs répercussions sur l'évolution des revenus locatifs, d'autres facteurs légaux et spécifiques au marché influencent la valeur des actions du fonds. Ainsi, un placement dans ce fonds convient uniquement aux investisseurs qui disposent d'un horizon de placement de moyen à long terme ainsi que d'une propension au risque et d'une capacité à assumer les risques correspondants. Chaque placement est soumis aux fluctuations du marché. Les risques peuvent considérablement augmenter en cas de conditions de marchés inhabituelles.

## CALCUL DE LA PERFORMANCE

Le cours reproduit dans le présent document représente l'évolution de la VNI des parts d'Akara Diversity PK pronostiquée par la direction. Ce cours est calculé de la manière suivante:

- VNI présentée (calculée conformément à l'article 12 ss. du contrat de fonds à la fin de chaque exercice, ainsi qu'à chaque émission de nouvelles parts)
- Hypothèse de variation de la VNI à la fin de l'exercice en cours depuis la détermination de la VNI publiée, en tenant compte des variations supposées et prévues de la valeur et du revenu du portefeuille immobilier, y compris l'émission de parts d'Akara Diversity PK

---

## MENTION LÉGALE

Le présent document est un document marketing fourni uniquement à des fins informatives. Le document ne constitue ni un prospectus, ni une offre, ni une recommandation d'achat ou de vente d'actions du fonds de placement mentionné ou de tout autre fonds de placement ou instrument financier. En particulier, le présent document ne saurait dispenser le destinataire de la nécessité de former son propre jugement, le cas échéant avec l'assistance d'un conseiller professionnel, concernant les informations qu'il contient par rapport à sa situation personnelle et aux conséquences juridiques, réglementaires, fiscales et autres le concernant. Ce document a été élaboré par Akara Funds AG avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Akara Funds AG ne donne toutefois aucune garantie relative au contenu et à l'exhaustivité du présent document et décline toute responsabilité pour les pertes qui risquent de survenir lors de l'utilisation des présentes informations. En particulier, Akara Funds AG signale que la performance passée ne constitue pas un indicateur fiable de la performance actuelle et future. Les données de performance qui figurent dans le présent document ne tiennent pas compte des commissions et des coûts liés à l'émission et au rachat d'actions. Le Total Expense Ratio (TER) se rapporte à la totalité des commissions et des coûts qui sont déduits de la fortune moyenne du fonds (frais opérationnels). Le montant du TER indiqué dans le présent document ne constitue pas une garantie du montant futur. Des informations importantes pour les investisseuses et les investisseurs figurent dans le contrat de fonds actuel et dans les annexes. Ces documents sont disponibles gratuitement auprès d'Akara Funds AG (direction du fonds) ainsi qu'auprès de la Banque Cantonale Vaudoise (banque dépositaire) et/ou peuvent être consultés sur [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

***Ce document est réservé à la distribution en Suisse et s'adresse exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) et de l'Ordonnance y afférente. Il ne s'adresse pas aux habitants d'autres pays et aux personnes soumises à une législation leur interdisant l'accès aux informations du fait de leur nationalité ou de leur domicile. Le présent document et les informations qu'il contient ne doivent pas être distribués et/ou transmis à des personnes susceptibles d'être des personnes américaines conformément aux définitions légales et réglementaires en vigueur (par exemple, US Securities Act, US Internal Revenue Code, entre autres).***

***This document is determined to be distributed in Switzerland only and is dedicated solely to qualified investors within the meaning of the Federal Act on Collective Investment Schemes (CISA) and the ordinance thereto. It is explicitly not dedicated to persons in other jurisdictions and to persons, whose citizenship or place of residence does not allow access to such information based on the relevant legislation in force. This document and the information contained therein must not be distributed and/or forwarded to persons who possibly may qualify as US-Persons according to the legal and regulatory definitions in force (e.g. US Securities Act, US Internal Revenue Code, etc.).***