

## AKARA DIVERSITY PK

per 4. Mai 2020

(mit Bilanzstichtag 31. Dezember 2019)

### ANLAGESTRATEGIE [↗](#)

Der Akara Diversity PK investiert in Bestandesliegenschaften sowie in Entwicklungs- und Bauprojekte mit wohn- und kommerzieller Nutzung in der ganzen Schweiz. Es wird eine konstante, attraktive Ausschüttung, ein langfristiges Wertsteigerungspotenzial und eine breite Diversifikation angestrebt. Die Liegenschaften werden vorwiegend direkt gehalten.

### WESENTLICHE AUSNAHME-REGELUNGEN ZU PUBLIKUMSFONDS

- Projektentwicklungen bis zu einem Anteil von 10% am Fondsvermögen sind zulässig;
- Sacheinlagen sind möglich. Daraus ausgegebene, neue Anteile müssen den bisherigen Anlegern nicht auch angeboten werden (kein Bezugsrecht der bisherigen Anleger);
- Diverse Anlagebeschränkungen müssen erst fünf Jahre nach der Lancierung des Fonds eingehalten werden.

### ANLEGERKREIS

In der Schweiz domizilierte

- steuerbefreite Einrichtungen der 2. Säule und der Säule 3a (insbesondere Vorsorgeeinrichtungen, Einrichtungen im Sinne des Freizügigkeitsgesetzes, Auffangeinrichtungen, Sicherheitsfonds, Anlagestiftungen, Wohlfahrtsfonds, Finanzierungsstiftungen, Bankstiftungen im Rahmen der Säule 3a);
- steuerbefreite Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen (insbesondere Arbeitslosen-, Kranken-, Alters-, Invaliden- und Hinterlassenenversicherungskassen, mit Ausnahme der konzessionierten Versicherungsgesellschaften);
- Anlagefonds, sofern deren Anlegerkreis ausschliesslich aus den vorstehenden Einrichtungen besteht.

### KENNZAHLEN [↗](#)

	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.89%	5.88%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.73%	4.40%
Ø realer Diskontierungs- / Kapitalisierungszinssatz	3.07% / 3.14%	3.31% / 3.40%
Anlagerendite	5.03%	6.01%
Ausschüttungsquote	100%	82.96%
Ausschüttungsrendite	3.30%	4.04%
Ausschüttung pro Anteil	CHF 35.94	CHF 43.70
Bruttorendite (Soll) der fertigen Bauten	4.44%	4.94%
Nettorendite der fertigen Bauten	3.33%	3.82%
Fremdfinanzierungsquote	18.68%	5.59%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72.03%	82.13%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)	0.57%	0.58%
Fondbetriebsaufwandquote NAV (TER <sub>REF</sub> NAV)	0.69%	0.66%

### FONDSDATEN

Fondsname	Akara Diversity PK (Akara Swiss Diversity Property Fund PK)
Rechtsform	Vertraglicher Immobilienfonds nach KAG für qualifizierte Anleger
Fondsleitung / Asset Manager <a href="#">↗</a>	Akara Funds AG, Zug
Prüfgesellschaft	BDO AG, Zürich
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne
Referenzwährung	CHF
Benchmark	KGAST Immo-Index Gemischt
Lancierung	25.10.2016
Ende des Geschäftsjahres	31.12.
NAV-Berechnung	Per Ende des Geschäftsjahres oder bei der Ausgabe von neuen Anteilen
Valorennummer	333.49.032
ISIN-Nummer	CH033 349 032 1
Letzte Managementfee	0.35% (max. 1.00% gem. Fondsvertrag)
Letzte Ausgabekommission	1.50% (max. 5.00% gem. Fondsvertrag)
Letzte NK-Pauschale	0.50% (max. 2.80% gem. Fondsvertrag)
Ø Angestrebte TER (GAV)	0.40% – 0.60%

### BEWERTUNG DER ANTEILE PER 31.12.2019

Die Bewertung der Anteile basiert auf dem Net Asset Value (NAV), wodurch sich weder Agios noch Disagios bilden können und die Volatilität reduziert wird.

NAV pro Anteil	CHF 1'090.47
Anteile im Umlauf	903'210
Nettobondsvermögen (NAV)	CHF 985 Mio.
Gesamtbondsvermögen (GAV)	CHF 1'272 Mio.

### GEPLANTE KAPITALERHÖHUNG

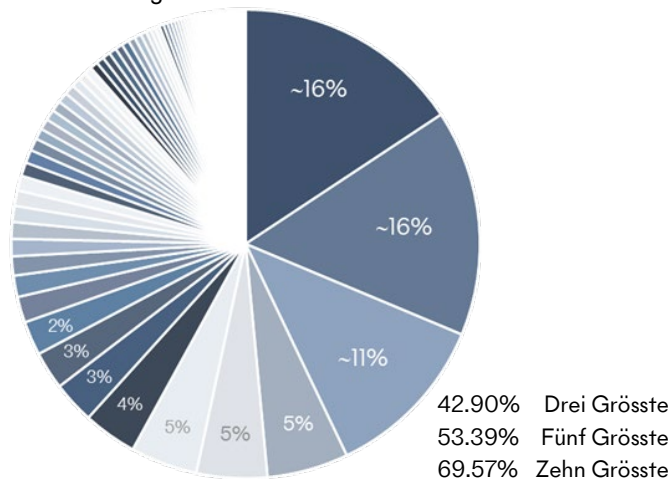
Zeichnung	4. Mai – 12. Juni 2020
Liberierung	26. Juni 2020
Volumen	max. CHF 198.89 Mio.
Neue Anteile	max. 180'642
Verhältnis	5 : 1
Ausgabepreis (netto) pro Anteil	CHF 1'101.00
Ausgabekommission (inkl.)	1.50%
Nebenkostenpauschale (inkl.)	0.50%

## SEKUNDÄRER HANDEL DER ANTEILE

Der Fonds ist nicht an der Börse kotiert und es findet kein Market Making statt. Sofern ein potenzieller Käufer die Anlegerkriterien erfüllt, können die Fondsanteile direkt zwischen Anlegern, zu einem gemeinsam vereinbarten Anteilspreis, gehandelt werden.

## ANLEGERSTRUKTUR PER 31.12.2019

Total 99 Anleger



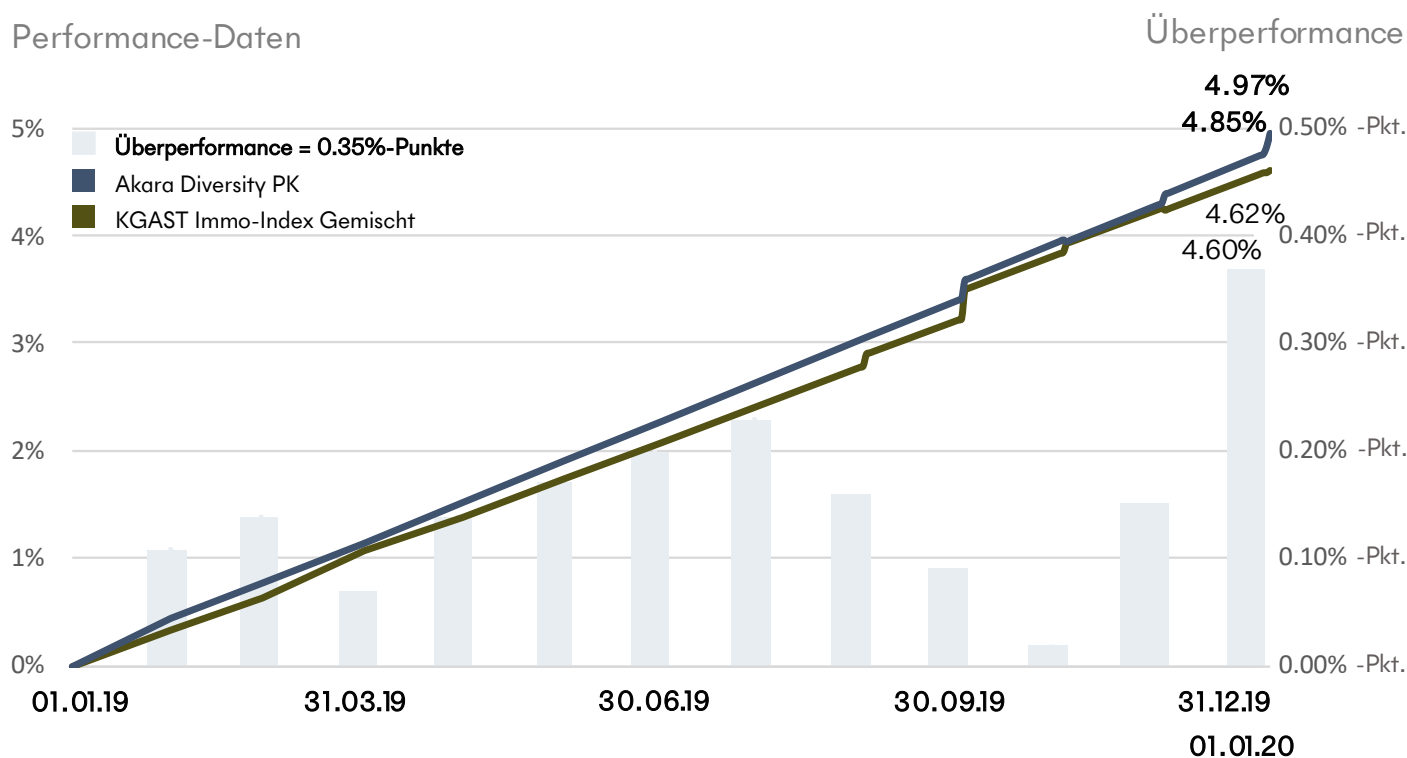
## MARKT UND COVID-19-PANDEMIE

Die Pandemie des Coronavirus (COVID-19) ist allgegenwärtig, führt zu Volatilität auf den Märkten und hinterlässt seine Spuren in Wirtschaftszweigen aller Art und weltweit. Aufgrund dieser ausserordentlichen Situation sind Prognosen in die Zukunft mit sehr hoher Ungenauigkeit behaftet. Generell sehen die Marktakteure trotz der aussergewöhnlichen Umstände den Immobilienmarkt als nach wie vor stabil an. Akara stellte zu Beginn der Krise am Immobilien-Transaktionsmarkt fest, dass an den bereits angelaufenen Transaktionen mehrheitlich festgehalten wurde, es nur vereinzelt zu Abbrüchen kam und sehr wenige neue Geschäfte auf den Markt gebracht wurden. Ab Ostern 2020 wendete sich das Blatt und Akara beobachtet wieder ein reges Angebotsvolumen mit nicht minderen Marktpreisen als vor der Krise, was ein erstes Indiz für weiterhin stabile Immobilienwerte ist. Kurz bis mittelfristig muss aufgrund der Coronavirus-Krise und der damit verbundenen Rezession jedoch mit Ertragsausfällen und mittelfristig auch mit Mietabschlüssen auf tieferem Niveau gerechnet werden, wodurch bei der Preisstabilität künftig tiefere Nettorenditen resultieren dürften. Die einzelnen Sektoren werden davon jedoch sehr unterschiedlich betroffen sein.

Akara hat unverzüglich mögliche Auswirkungen der Coronavirus-Situation auf den Akara Diversity PK in verschiedenen Simulationen – basierend auf den Szenarien des KOF – analysiert und Folgen für die Ertragslage 2020 / 2021 sowie für die Ausschüttungsrendite des Fonds berechnet <sup>1</sup>.

## PERFORMANCE

### Performance-Daten



Die Performance liegt per Bilanzstichtag vom 31. Dezember 2019 im Vergleich zum KGAST Immo-Index Gemischt bei plus 0.35 Prozentpunkten, respektive bei plus 2.81 Prozentpunkten

seit Lancierung des Fonds im Oktober 2016. Die EBIT-Marge liegt im Vergleich um 1.24 Prozentpunkte höher und die TER<sub>REF</sub> NAV / GAV um 0.04 Prozentpunkte tiefer.

## PERFORMANCE PER 31.03.2020 <sup>1</sup>

	1 Monat	3 Monate	YTD	31.12.19	31.12.18
Akara Diversity PK	0.60%	1.36%	1.34%	4.85%	5.95%
Benchmark (KGAST Immo-Index Gemischt)	0.36%	1.09%	1.08%	4.60%	4.53%

<sup>1</sup> Akara Funds AG: «Einschätzungen zur Auswirkung der Coronavirus-Situation auf die Ertragslage des Akara Diversity PK», in: Internetseite Akara, 27.03.20, URL: <https://akara.ch/news/>

## PORTFOLIO

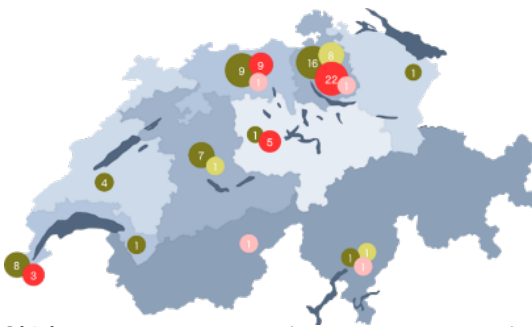
Im Geschäftsjahr 2019 gingen 42 Objekte mit einem Verkehrswert von rund CHF 480.47 Mio. ins Eigentum des Akara Diversity PK über. Es fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt. Das  $\emptyset$ -Volumen pro Objekt beläuft sich per Bilanzstichtag auf rund CHF 12.52 Mio., während die grösste Bestandesliegenschaft einen Verkehrswert von CHF 46.53 Mio. aufweist. Die  $\emptyset$ -Vertragslaufzeit der befristeten Mietverträge (WAULT) liegt bei 5.33 Jahren. Die höchste Kumulation der auslaufenden kommerziellen Mietverträge ist mit 17.71% im Jahr 2021 und verteilt sich auf 43 Mietparteien. 9.08% der kommerziellen Mietverträge laufen unbefristet und über 15% weisen eine ausstehende Mietvertragslaufzeit von zehn Jahren oder mehr aus. Der grösste Mieter macht mit 3.42% weniger als 5% der Mietzinseinnahmen aus, die fünf grössten 14.05% und die zehn grössten 21.66%. Die Mietausfallrate der fertigen Bauten beträgt 8.62%. Die drei grössten Mietzinsausfälle machen bei einer durchschnittlichen Bruttorendite (IST) von 4.06% total 43.43% des gesamten Leerstandes aus. Das  $\emptyset$ -Lagerating liegt per Bilanzstichtag bei 4.0 und die  $\emptyset$ -Objektqualität unter Berücksichtigung zukünftiger Sanierungsrückstellungen bei 3.8. Die Objekte verteilen sich auf alle 8 Marktregionen der Schweiz und liegen mit 46% in Zürich, mit 21% in der Nordwestschweiz, mit

18% am Genfersee und mit 15% in den restlichen fünf Regionen. Die strategische Zielspanne einer ausgewogenen Nutzungsverteilung (50%,  $\pm 15\%$ ) ist per Bilanzstichtag mit 47% Wohnen und 53% Kommerz (50%,  $\pm 15\%$ ) erreicht. Für Neubauprojekte sind bis voraussichtlich im Ende Jahr 2023 rund 590 neue Wohnungen und rund 28'090m<sup>2</sup> an neuer Kommerzfläche geplant, was dem Fonds ein Investitionsvolumen von über CHF 310 Mio. zusichert.

## ECKWERTE PER 22.04.2020

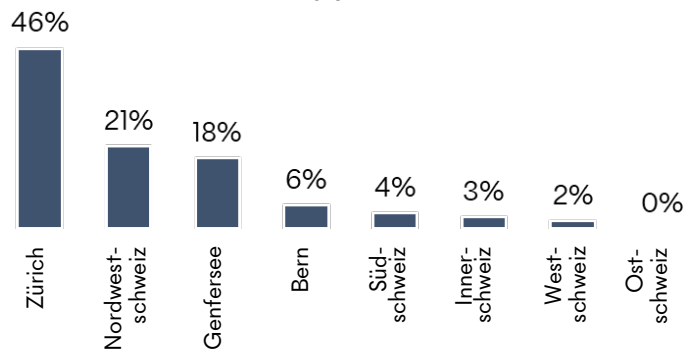
Verkehrswert der Liegenschaften	~ CHF 1'304 Mio.
Wert nach Fertigstellung der Bauten	~ CHF 1'667 Mio.
Anzahl Liegenschaften (beurkundet)	103 Objekte
Anzahl Bestandesliegenschaften	90 Objekte
Anzahl Bauland / Projekte	13 Objekte
Investitionen für Projektentwicklungen	~ CHF 310 Mio.
Nutzung nach Fertigstellung der Bauten	~ 2'200 Wohnungen ~ 132'060 m <sup>2</sup> Kommerz

## GEOGRAFISCHE VERTEILUNG per 31.12.2019

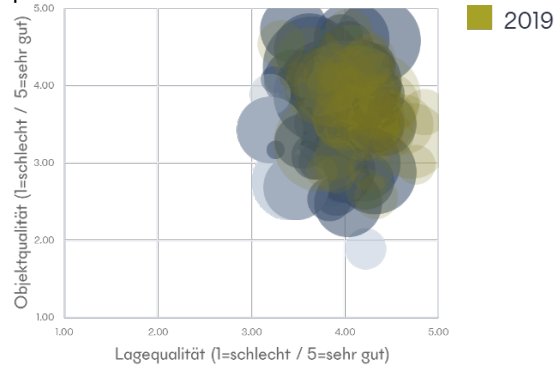


**100 Objekte**

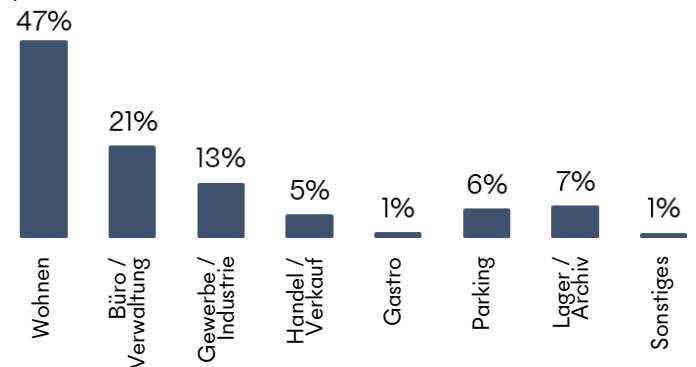
- 87 Bestandesliegenschaften
- 13 Bauland / Projekte
- 42 davon Kauf 2019
- 38 davon Kauf 2019 zzgl. Beurkundung 2019
- 4 davon Kauf 2019



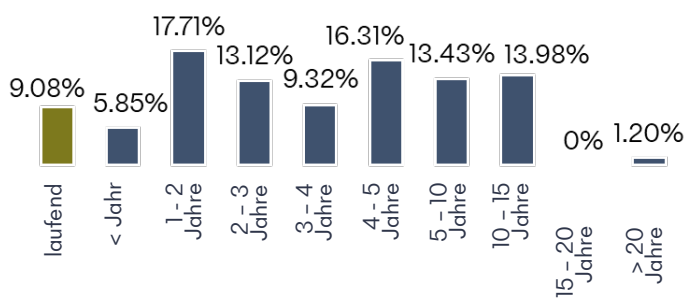
## OBJEKT- / LAGERATING per 31.12.2019



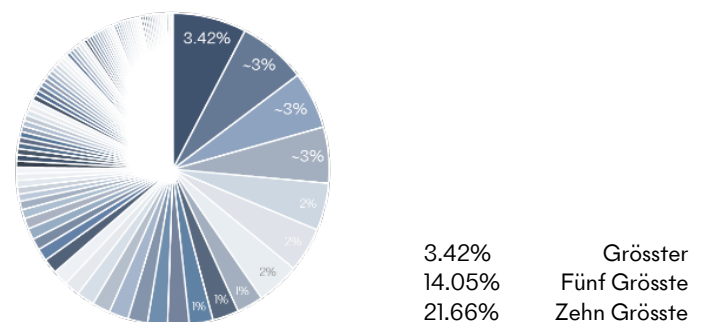
## SEKTORIELLE VERTEILUNG per 31.12.2019



## KOMMERZIELLE MIETVERTRAGSLAUFZEITEN per 31.12.2019



## GRÖSSTE MIETER per 31.12.2019



## WICHTIGER HINWEIS

Die in diesem Bericht enthaltenen Zahlen und Angaben sind vergangenheitsbezogen und stellen keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die publizierten Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und/oder Rücknahme von Anteilen erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

## RISIKEN

Änderungen des Immobilienwerts und der Zinstrends sowie deren Auswirkung auf die Entwicklung der Mietzinseinnahmen, aber auch andere marktspezifische und gesetzliche Faktoren beeinflussen den Wert der Fondsanteile. Eine Anlage in diesen Fonds eignet sich somit nur für Investoren mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont und einer entsprechenden Risikobereitschaft und -fähigkeit. Jede Anlage ist Marktschwankungen unterworfen. Die Risiken können sich unter ungewöhnlichen Marktbedingungen erheblich erhöhen.

## BERECHNUNG DER PERFORMANCE

Historische Performanceangaben und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. Bei den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Gebühren und Kosten nicht berücksichtigt. Der in diesem Dokument abgebildete Kurs des Akara Diversity PK stellt die von der Fondsleitung prognostizierte Entwicklung des NAV der Anteile des Akara Diversity PK dar. Dieser Kurs wird wie folgt hergeleitet:

- Ausgewiesener NAV (berechnet gemäss §12 ff. des Fondsvertrags jeweils auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von neuen Anteilen)
- Annahme der Veränderung des NAV per Ende des laufenden Geschäftsjahres seit Feststellung des ausgewiesenen NAV unter Berücksichtigung von angenommenen und prognostizierten Wert- und Ertragsveränderungen des Liegenschaftsportfolios inklusive Emissionen von Anteilen des Akara Diversity PK

---

## RECHTLICHER HINWEIS

Beim vorliegenden Dokument handelt es sich um Marketingmaterial, es dient ausschliesslich Informationszwecken. Es stellt weder einen Prospekt noch ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung bzw. zum Erwerb von Anteilen des aufgeführten 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 Akara Funds AG mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Akara Funds AG gibt 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 Akara Funds AG darauf hin, dass die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein zuverlässiger Indikator ist für aktuelle und künftige Ergebnisse. Die im vorliegenden Dokument aufgeführten Performance-Daten lassen sodann 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 angegebene Höhe der TER bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft. Wesentliche Informationen für Anlegerinnen und Anleger sind im aktuellen Fondsvertrag inkl. Anhang enthalten. Diese können kostenlos bei der Akara Funds AG (Fondsleitung) sowie bei der Banque Cantonale Vaudoise (Depotbank) bezogen und/oder auf [www.swissfunddata.ch](http://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 verbieten. 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.***

***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.).***