

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

pour publication immédiate

AKARA DIVERSITY PK PRÉSENTE SES COMPTES ANNUELS 2020, AVEC UNE PERFORMANCE SUPÉRIEURE À LA MOYENNE, ET ÉVOQUE SA PROCHAINE AUGMENTATION DE CAPITAL

Zoug, le 10 mars 2021 – Akara, une entreprise spécialisée dans les fonds immobiliers, la gestion de portefeuille et d'actifs et les prestations immobilières, présente ses comptes 2020 qui concluent à une solide performance pour le quatrième exercice d'Akara Diversity PK (Akara Swiss Diversity Property Fund PK). La prochaine augmentation de capital, d'un volume d'environ 140 millions de CHF, est prévue avec une période de souscription du 15 mars au 30 avril 2021 et une libération le 25 juin 2021.

À RETENIR :

CONSTRUIRE ET MODERNISER POUR L'AVENIR

- Rendement de placement attrayant de 6,19 %
- Rendement de distribution constant de 3,31 %, inchangé par rapport à 2019
- Surperformance de +1,33 point de pourcentage par rapport à l'indice CAFP Immo Index mixte
- Flux de trésorerie stable malgré la COVID-19
- Taux de surfaces vacantes au jour de référence (hors premières locations/réhabilitations) de 3,25 %
- Location complète des cinq projets de construction achevés au cours de l'exercice 2020
- Volume d'investissement garanti d'environ 253 millions de CHF d'ici fin 2024.
- Mise en œuvre du critère de durabilité dans toutes les dimensions

PERSPECTIVES

La prochaine émission, la septième augmentation de capital au total, est prévue avec une période de souscription comprise entre le 15 mars et le 30 avril 2021 et une libération fixée au 25 juin 2021. Un volume d'émission d'environ 140 millions de CHF est prévu. Les conditions d'émission détaillées seront publiées au préalable.

Les nouveaux fonds propres seront utilisés pour, d'une part, financer les projets de construction à venir et, d'autre part, pour élargir le portefeuille avec des biens du portefeuille immobilier. L'objectif est également de renforcer le soutien du cercle d'investisseurs afin d'accroître la liquidité des titres. La stratégie d'investissement vise à renforcer la diversification géographique et à maintenir la diversification sectorielle dans la fourchette cible de répartition entre logements et locaux commerciaux (50 %, ±15 %).

PORTRAIT DU FONDS

L'Akara Diversity PK est proposé aux institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts ainsi qu'aux caisses d'assurances sociales et de compensation. Sont également autorisés en tant qu'investisseurs les fonds de placement, dans la mesure où leur cercle d'investisseurs se compose exclusivement des institutions exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse mentionnées. La valorisation des parts repose sur la VNI, à l'exclusion d'agios ou de disagios, ce qui réduit la volatilité. Les investissements sont réalisés dans des biens existants ainsi que dans des projets de développement et de construction à vocation résidentielle et commerciale dans toute la Suisse. Nous nous efforçons d'offrir une distribution constante et attrayante de dividendes, un potentiel d'augmentation de valeur à long terme et une large diversification. Les biens immobiliers sont surtout détenus directement.

CONSTRUIRE ET MODERNISER

À la clôture de l'exercice, le fonds dispose d'un volume d'investissement d'environ 253 millions de CHF réparti sur 30 terrains et immeubles existants et composé de développements de projets, de projets de construction, de réhabilitations et de transformations jusqu'à fin 2024. Une fois les chantiers achevés, la valeur vénale pourra donc être portée à environ 1 914 millions de CHF par rapport à la date de clôture. Près de 690 nouveaux logements et environ 3 910 m² de surfaces commerciales sont prévus.

Outre les petites rénovations mettant l'accent sur la conservation et la revalorisation de l'existant, deux nouveaux projets de construction et trois réhabilitations majeures ont pu être achevés en 2020. Tous les biens ont été absorbés avec succès par le marché et sont entièrement loués depuis février 2021.

DURABILITÉ

Avec l'élection d'Ingrid Deltenre au Conseil d'administration pendant l'exercice 2020, Akara a ancré encore davantage les thèmes écologiques et sociaux dans les préoccupations au sommet de la hiérarchie. En outre, un comité de développement durable composé de membres de la direction et de responsables de secteur a été créé et un Sustainability Manager interne a été engagé. De plus, le portefeuille immobilier du fonds a été soumis à un test de compatibilité climatique volontaire dans le cadre du Paris Agreement Capital Transition Assessment 2020 (PACTA). Les constats livrés par cet outil ont été intégrés aux stratégies de portefeuille et de biens immobiliers. Pour ses projets de développement et de construction, mais aussi pour les projets complets de modernisation, Akara s'oriente par ailleurs vers des labels reconnus et établis dans le bâtiment tels que le Standard Construction durable Suisse (SNBS Bâtiment), MINERGIE et les certifications internationales courantes.

Pour l'exercice 2021, Akara met l'accent sur l'élaboration de sa propre politique de développement durable. Par ailleurs, Akara envisage la signature des Principes de l'ONU pour l'investissement responsable (PRI), la formulation de promesses concernant les Objectifs de développement durable de l'ONU et la participation au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

PORTEFEUILLE IMMOBILIER ET ACQUISITIONS

À la clôture de l'exercice, le fonds possédait 121 biens immobiliers – 109 biens existants et 12 projets de construction – pour une valeur vénale de 1 609,84 millions de CHF. Aucune vente de biens immobiliers n'a eu lieu. Le volume immobilier moyen s'élève à environ 13,30 millions de CHF et, après l'achèvement des constructions au 31 décembre 2024, pourra atteindre environ 15,82 millions de CHF avec environ 2 520 logements et près de 178 530 m² de surfaces commerciales.

Au cours de l'exercice 2020, 21 immeubles de placement d'une valeur vénale d'environ 248,50 millions de CHF ont pu être achetés. Hors effets de réévaluation sur le portefeuille existant en 2019, les acquisitions réalisées en 2020 entraînent à elles seules une augmentation de la valeur vénale d'environ 20 %, une augmentation du loyer net [ATTENDU] de plus de 16 % et une augmentation du taux de logements de plus de 0,7 point de pourcentage.

Le loyer net [PRÉVISIONNEL] provenant de l'usage résidentiel a augmenté à 48,7 % au cours de l'exercice 2020 et passera à 58,1 % après l'achèvement des constructions au 31 décembre 2024, compte tenu de l'évolution des revenus locatifs. Sur la base de la valeur vénale, à la clôture de l'exercice, le portefeuille est classé à 61 % à usage d'habitation, à 13 % à usage mixte et à 26 % à usage commercial. Sur le plan géographique, à la clôture de l'exercice, le portefeuille est réparti à 45,3 % sur la région de Zurich, à 22,1 % au nord-ouest de la Suisse, à 18,5 % dans la région lémanique et à 14,1 % dans les cinq autres régions de Berne, de Suisse méridionale, de Suisse centrale, de Suisse occidentale et de Suisse orientale.

La valeur liquidative moyenne de l'ensemble du portefeuille est de 4,0, avec une valeur maximale de 4,8 (sur une échelle de 1 à 5). La note d'emplacement minimale de 3,0 est attribuée à un

immeuble à usage mixte dont le rendement brut [REEL] s'élève à 10,67 %. La note d'emplacement moyenne des acquisitions 2020 atteint 4,2. La qualité moyenne des biens s'élève à 3,8, la valeur maximale à 4,7 et la valeur moyenne des acquisitions en 2020 à 3,7. Des provisions pour rénovation ont été et continueront d'être prises en compte pour tous les achats immobiliers, de manière à ce que la qualité des biens puisse être continuellement améliorée par des mesures appropriées.

La durée moyenne des contrats de bail à durée déterminée (WAULT) est de 4,51 ans et celle des biens acquis en 2020 de 6,33 ans. Sur tous les contrats, 19,87 % ont une durée de bail résiduelle de dix ans ou plus. Le plus gros locataire représente 2,84 % des revenus locatifs, les cinq plus gros environ 12 % et les dix plus gros environ 19 %. À la date de clôture, le taux de surfaces vacantes corrigé des immeubles en première location ou en cours de réhabilitation s'élève à 3,25 %.

FORTUNE ET PRODUIT

Au cours de l'exercice 2020, la sixième augmentation de capital a permis d'élargir la base d'investisseurs de 24 %, soit 24 nouveaux investisseurs, pour un total de 123 investisseurs. À la clôture de l'exercice, 1 027 155 parts étaient en circulation. Les trois plus gros investisseurs en détenaient environ 41 %, les cinq plus gros environ 51 % et les dix plus gros environ 66 %. La valeur nette d'inventaire par part à la clôture de l'exercice s'élève à 1 119,81 CHF.

La fortune totale du fonds (FTF) s'élève à 1 637,04 millions de CHF et la fortune nette du fonds (VNI) à 1 150,22 millions de CHF. Avec la libération de la sixième augmentation de capital, le fonds a reçu 134,46 millions de CHF de nouveaux capitaux propres en juin 2020. Le taux de financement externe était de 25,91 % à la clôture de l'exercice.

Le produit brut s'élève à 54,16 millions de CHF, les revenus locatifs à 48,76 millions de CHF et le produit net à 38,07 millions de CHF. Suite à des revalorisations et à certains achats inférieurs à la valeur de marché, il reste, pour la période sous revue et après constitution de provisions pour impôts différés, une appréciation de 28,98 millions de CHF, soit 2,68 %.

RENDEMENT ET PERFORMANCE

Le rendement des placements de l'exercice 2020 s'élève à 6,19 %, le taux de distribution à 99,98 % et le rendement de distribution à 3,31 %, soit 37,06 CHF par part. À 6,14 %, Akara Diversity PK affiche une surperformance de 1,33 point de pourcentage par rapport à l'indice CAFI Immo Index mixte pour la période sous revue (total depuis le lancement du fonds : +4,15 points de pourcentage).

Le rendement brut moyen [PRÉVISIONNEL] des constructions finies et leur rendement net sont respectivement de 4,10 % et 3,17 %. Le rendement brut¹ moyen prévu [PRÉVISIONNEL] pour la période 2021-2030 et le rendement net correspondant sont respectivement de 4,15 % et 3,32 %. Les taux d'escompte et de capitalisation réels pondérés moyens du portefeuille global sont respectivement de 2,88 % et 2,95 %. Les taux d'escompte et de capitalisation minimaux sont respectivement de 1,98 % et 2,07 % et la valeur maximale est de 5,72 %.

La marge d'exploitation (marge EBIT) d'Akara Diversity PK s'élève à 73,48 % et dépasse de 3,53 points de pourcentage la marge d'exploitation des groupes de placement de l'indice CAFI Immo Index mixte de 69,95 % (moyenne) au 31 décembre 2020.

COMMISSIONS

L'objectif d'Akara Funds SA est de maintenir le TERREF VNI / FTF dans la moyenne du groupe des pairs (groupes de placement CAFI Immo Index mixte) et de se situer dans la fourchette cible TERREF VNI de 0,60-0,80 % et dans la fourchette TERREF FTF de 0,40-0,60 %. À la clôture de l'exercice, Akara Diversity PK affichait une FTF TERREF inférieur de 0,05 point de pourcentage à la FTF TERISA de l'indice CAFI Immo Index mixte. En raison du taux de financement externe supérieur de 15,5 %, la VNI TERREF est supérieure de 0,03 point de pourcentage à la VNI TERISA de l'indice CAFI Immo Index mixte.

¹ Après actualisation des flux de trésorerie utilisée pour le rapport de gestion 2020, sans tenir compte des événements survenus après la clôture de l'exercice au 31.12.2020, notamment les répercussions de la pandémie de coronavirus.

LES POINTS IMPORTANTS EN BREF

DONNÉES CLÉS		31.12.2020	31.12.2019
Numéro de valeur		333.49.032	333.49.032
Année de fondation		2016	2016
Émission de nouvelles parts du fonds	Quantité	123 945	274 890
Rachat de parts du fonds		aucune	aucune
Parts résiliées		aucune	aucune
Nombre de parts en circulation	Nombre	1 027 155	903 210
Valeur d'inventaire par part	CHF	1 119,81	1 090,47
Prix de rachat par part	CHF	1 097,41	1 068,66
Taux d'actualisation/de capitalisation réel moyen		2,88 % / 2,95 %	3,07 % / 3,14 %

COMPTE DE FORTUNE

Valeur vénale des immeubles	CHF	1 609 835 000,00	1 251 975 129,90
Valeur comptable des immeubles	CHF	1 539 904 869,71	1 223 030 545,08
Fortune totale du fonds (FTF)	CHF	1 637 040 034,23	1 272 218 190,83
Quote-part de financement externe	%	25,91	18,68
Ratio d'endettement	%	29,74	22,58
Rémunération des capitaux étrangers	%	0,14	0,28
Durée résiduelle des capitaux étrangers	Années	1,25	2,47
Fortune nette du fonds (VNI)	CHF	1 150 220 401,23	984 923 268,90

COMPTE DE RÉSULTAT

Recettes locatives	CHF	48 757 828,59	34 244 857,05
Taux de pertes de loyers	%	6,33	8,62
Durée résiduelle des contrats de bail fixés (WAULT)	Années	4,51	5,33**
Entretien et réparations	CHF	2 890 649,81	3 480 780,89
Produit net	CHF	38 072 487,22	32 460 783,50
Gains / pertes en capital réalisés	CHF	0,00	0,00
Gains / pertes en capital latents, impôts sur liquidation compris	CHF	28 982 291,66	14 713 671,16
Résultat total	CHF	67 054 778,88	47 174 454,66

RENDEMENT ET PERFORMANCE

Distribution par part	CHF	37,06	35,94
Rendement de distribution	%	3,31	3,30
Taux de distribution	%	99,98	100,00
Rendement des fonds propres (ROE)	%	6,01	4,89
Rendement du capital investi (ROIC)	%	4,46	3,73
Performance	%	6,14	4,97
Rendement des investissements	%	6,19	5,03
Rendement brut [PRÉVISIONNEL] des constructions finies	%	4,10	4,44
Rendement net des constructions finies	%	3,17	3,33
Marge d'exploitation (marge EBIT)	%	73,48	72,03
Ratio des frais d'exploitation du fonds FTF (TER _{REF} FTF)	%	0,54	0,57
Ratio des frais d'exploitation du fonds VNI (TER _{REF} VNI)	%	0,74	0,69
Agio / disagio		s/o	s/o

* Pondéré par la valeur vénale

** Droits de superficie inclus

FLUX DE TRÉSORERIE STABLE MALGRÉ LA COVID-19

Les états financiers 2020 indiquent que l'impact négatif sur les résultats 2020 du fonds est minimal (Δ loyer net [RÉEL] 2020 de -0,21 % ou de -0,47 % pour un usage commercial). Cela est lié d'une part à la performance de gestion d'Akara et à la stratégie de négoce orientée solution avec échelonnements et arrangements à long terme avec les locataires concernés, et d'autre part à la stratégie de placement du fonds, qui comprend une faible part de secteurs qualifiés de « critiques » comme le commerce de détail et la restauration, et à la structure largement diversifiée des locataires.

DOCUMENTS

Le rapport annuel 2020 peut être téléchargé à l'adresse : <https://akara.ch/fonds/publikationen/>

CONTACT

Patricia Neupert
Responsable Distribution et marketing
Alpenstrasse 15
6300 Zoug
neupert@akara.ch
Tél. +41 41 500 75 91

Karl Theiler
CEO
Alpenstrasse 15
6300 Zoug
theiler@akara.ch
Tél. +41 41 500 75 73

AKARA

Akara est le tout nouveau fournisseur de fonds immobiliers solides et axés sur la croissance, de services de gestion stratégique de portefeuille / d'actifs et de services immobiliers complets sur mesure pour les investisseurs institutionnels et privés. La société :

- optimise les rendements pour un risque défini,
- crée de la valeur via des biens immobiliers,
- génère des rendements constants et durables,
- applique des principes éprouvés en toute conscience des coûts et de manière innovante,
- est transparente, indépendante, intègre, efficace et avant-gardiste.

Grâce à des structures réglementées mais allégées, des experts reconnus mettent leur savoir-faire à la disposition des clients : l'Akara Diversity PK, lancé en octobre 2016, est ouvert aux institutions de prévoyance, exonéré d'impôts et basé sur la VNI. Au 31 décembre 2020, il représentait une fortune totale d'environ 1 637 millions de CHF, avec un rendement des placements s'établissant à 6,19 %.

Créée en 2016 par des spécialistes de l'immobilier indépendants dotés d'une vaste expérience des fonds, Akara, domiciliée à Baar, est présente dans toute la Suisse. www.akara.ch

CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ

Les déclarations contenues dans la présente communication concernant les performances passées ne constituent pas une indication de performance future. En particulier, la performance passée ne donne aucune garantie quant à l'évolution de valeur future des parts du fonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK.

Ce communiqué n'est pas un prospectus au sens du Code des obligations suisse ou de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux. Les décisions de placement ne doivent être prises que sur la base du prospectus d'émission qui reste à publier. Par ailleurs, ce communiqué n'est pas destiné à être distribué hors de Suisse et ne constitue pas une offre.