



MEDIENMITTEILUNG

zur sofortigen Veröffentlichung

AKARA DIVERSITY PK: PRÄSENTIERT JAHRESABSCHLUSS 2020 MIT ÜBERDURCH- SCHNITTLICHER PERFORMANCE UND GEHT NÄCHSTE KAPITALERHÖHUNG AN

Zug, 10. März 2021 – Akara, ein auf die Immobilienfonds, Portfolio- / Assetmanagement und Immobiliendienstleistungen spezialisiertes Unternehmen, legt für das vierte Geschäftsjahr des Akara Diversity PK (Akara Swiss Diversity Property Fund PK) den Jahresabschluss 2020 mit starker Performance vor. Die nächste Kapitalerhöhung ist mit einem Volumen von rund CHF 140 Mio., Zeichnungsfrist vom 15. März bis 30. April 2021 und Liberierung am 25. Juni 2021 geplant.

IM FOKUS:

BAUEN UND MODERNISIEREN FÜR DIE ZUKUNFT

- Attraktive Anlagerendite von 6.19 %
- Konstante Ausschüttungsrendite von 3.31% auf Niveau vom Geschäftsjahr 2019
- Überperformance zum KGAST Immo-Index Gemischt von +1.33 Prozentpunkten
- Stabiler Cashflow trotz COVID-19
- Stichtagsbezogene Leerstandsquote (exkl. Erstvermietungen / Revitalisierungen) von 3.25 %
- Vollvermietung von allen im Geschäftsjahr 2020 abgeschlossenen fünf Bauprojekten
- Gesichertes Investitionsvolumen bis Ende 2024 von rund CHF 253 Mio.
- Implementierung der Nachhaltigkeit in allen Dimensionen

AUSBLICK

Die kommende Emission, die insgesamt siebte Kapitalerhöhung, ist mit Zeichnungsfrist vom 15. März bis 30. April 2021 und Liberierung am 25. Juni 2021 geplant. Es ist ein Emissionsvolumen von rund CHF 140 Mio. vorgesehen. Detaillierte Emissionskonditionen werden vorab publiziert.

Die neu zufließenden Eigenmittel werden verwendet, um erstens die anstehenden Bauprojekte zu finanzieren und zweitens das Portfolio mit Liegenschaften aus der Immobilienpipeline zu erweitern. Ziel ist es ferner, den Investorenkreis breiter abzustützen, um die Liquidität der Titel zu erhöhen. Im Rahmen der Anlagestrategie sollen die geografische Diversifizierung ausgebaut und die sektorielle Diversifizierung in der Zielspanne von Wohnen und Kommerz (50%, ±15%) gehalten werden.

FONDSPORTRAIT

Der Akara Diversity PK steht in der Schweiz domizilierten, steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen sowie Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen offen. Zudem können Anlagefonds investieren, sofern deren Anlegerkreis ausschliesslich aus den genannten, in der Schweiz domizilierten, steuerbefreiten Einrichtungen besteht. Die Bewertung der Anteile basiert auf dem NAV, ohne Bildung von Agios / Disagios, was die Volatilität reduziert. Investiert wird in Bestandesliegenschaften sowie in Entwicklungs- und Bauprojekte mit den Nutzungsarten «Wohnen und Kommerz» in der ganzen Schweiz. Es wird eine konstante und ansprechende Ausschüttung, ein langfristiges Wertsteigerungspotenzial und eine breite Diversifikation angestrebt. Die Liegenschaften werden vorwiegend direkt gehalten.

AKARA

AUSZUG AUS DEM JAHRESABSCHLUSS (PER 31.12.2020)

BAUEN UND MODERNISIEREN

Der Fonds verfügt per Bilanzstichtag über ein ausstehendes Investitionsvolumen aus Projektentwicklungen, Bauprojekten, Revitalisierungen und Umbauten bis Ende Jahr 2024 von rund CHF 253 Mio. bei 30 Grundstücken und Bestandesliegenschaften. Der Verkehrswert kann damit im Vergleich zum Bilanzstichtag auf rund CHF 1'914 Mio. nach Fertigstellung der Bauten erhöht werden. Geplant sind rund 690 neue Wohnungen und rund 3'910 m² neue Kommerzfläche.

Neben kleineren Sanierungen mit Fokus Bestandeserhaltung und -aufwertung konnten im Geschäftsjahr 2020 zwei Neubauprojekte und drei grössere Revitalisierungen abgeschlossen werden. Alle Objekte wurden vom Markt erfolgreich absorbiert und weisen seit Februar 2021 Vollvermietung auf.

NACHHALTIGKEIT

Akara hat im Geschäftsjahr 2020 mit der Wahl von Ingrid Deltenre in den Verwaltungsrat umweltschonende und soziale Themen noch stärker auf oberster Ebene verankert. Zudem wurde ein Nachhaltigkeitsausschuss bestehend aus den Geschäftsleitungsmitgliedern und Bereichsleitern eingerichtet und ein hausinterner Sustainability Manager engagiert. Des Weiteren wurde das Liegenschaftsportfolio des Fonds einem freiwilligen Klimaverträglichkeitstest im Rahmen des Paris Agreement Capital Transition Assessment 2020 (PACTA) unterzogen. Daraus gewonnene Erkenntnisse fliessen in die Portfolio- und Objektstrategien ein. Ferner orientiert sich Akara bei Entwicklungs- und Bauprojekten, aber auch bei umfassenden Modernisierungsvorhaben an in der Branche anerkannten, etablierten Gebäudelabels wie Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), MINERGIE sowie international geläufige Zertifizierungen.

Für das Geschäftsjahr 2021 steht die Erarbeitung einer eigenen Nachhaltigkeitspolitik im Fokus. Im Weiteren werden die Unterzeichnung der UN Principles for Responsible Investments (PRI), die Formulierung von Versprechen hinsichtlich der UN Sustainable Development Goals (SDG) und die Teilnahme am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) geprüft.

IMMOBILIENPORTFOLIO UND AKQUISITIONEN

Per Bilanzstichtag besitzt der Fonds 121 Objekte – 109 Bestandesliegenschaften und 12 Bauprojekte – mit einem Verkehrswert von CHF 1'609.84 Mio. Es fanden keine Verkäufe von Liegenschaften statt. Das durchschnittliche Objektvolumen beträgt rund CHF 13.30 Mio. und kann nach Fertigstellung der Bauten per 31. Dezember 2024 auf rund CHF 15.82 Mio. mit rund 2'520 Wohnungen und rund 178'530 m² Kommerzfläche gesteigert werden.

Im Geschäftsjahr 2020 konnten 21 Anlageobjekte mit einem Verkehrswert von rund CHF 248.50 Mio. hinzugekauft werden. Ohne Neubewertungseffekte auf dem bestehenden Portfolio 2019 resultiert rein aus den Zukäufen 2020 eine Verkehrswertsteigerung von rund 20 %, eine Zunahme der Nettomiete [SOLL] von über 16 % und ein Ausbau der Wohnquote um über 0.7 Prozentpunkte.

Die Nettomiete [SOLL] aus Wohnnutzung erhöhte sich im Geschäftsjahr 2020 auf 48.7 % und wird nach Fertigstellung der Bauten per 31. Dezember 2024 und unter Berücksichtigung der Mietertragsentwicklungen auf 58.1 % ansteigen. Auf Basis des Verkehrswertes ist das Portfolio per Bilanzstichtag zu 61 % als Wohnen, zu 13 % als gemischt genutzt und zu 26 % als Kommerz klassifiziert. In geografischer Hinsicht erstreckt sich das Portfolio per Bilanzstichtag mit 45.3 % auf die Region Zürich, mit 22.1 % auf die Nordwestschweiz, mit 18.5 % auf die Genferseeregion und mit 14.1 % auf die restlichen fünf Regionen Bern, Südschweiz, Innerschweiz, Westschweiz und Ostschweiz.

Der durchschnittliche Lagewert des Gesamtportfolios liegt bei 4.0 und der Höchstwert bei 4.8 (Skala 1-5). Das tiefste Lagering von 3.0 verzeichnet eine gemischt genutzte Bestandesliegenschaft mit einer Bruttorendite [IST] von 10.67 %. Das durchschnittliche Lagering der Zukäufe 2020 erreicht die Marke von 4.2. Die durchschnittliche Objektqualität beträgt 3.8, der Höchstwert 4.7 und der

AKARA

Durchschnittswert der Zukäufe 2020 3.7. Bei allen Liegenschaftskäufen wurden und werden jeweils Sanierungsrückstellungen berücksichtigt, sodass die Objektqualität mittels geeigneter Massnahmen fortlaufend erhöht werden kann.

Die durchschnittliche Vertragslaufzeit der befristeten Mietverträge (WAULT) verzeichnet 4.51 Jahre und jene der Zukäufe 2020 6.33 Jahre. Von allen Verträgen weisen 19.87 % eine ausstehende Mietvertragslaufzeit von zehn Jahren oder mehr auf. Der grösste Mieter macht 2.84 % aller Mietzinseinnahmen aus, die fünf grössten rund 12 % und die zehn grössten rund 19 %. Die stichtagsbezogene Leerstandsquote, bereinigt um Liegenschaften in Erstvermietung oder Revitalisierung, beträgt 3.25 %.

VERMÖGEN UND ERTRAG

Mit der sechsten Kapitalerhöhung konnte im Geschäftsjahr 2020 der Anlegerstamm um 24 %, sprich um 24 neue Anleger, auf total 123 Anleger erweitert werden. Per Bilanzstichtag sind 1'027'155 Anteile im Umlauf, wovon die drei grössten Anleger rund 41 %, die fünf grössten rund 51 % und die zehn grössten rund 66 % der Anteile halten. Der Nettoinventarwert pro Anteil liegt per Bilanzstichtag bei CHF 1'119.81.

Das Gesamtfondsvermögen (GAV) beträgt CHF 1'637.04 Mio. und das Nettofondsvermögen (NAV) CHF 1'150.22 Mio. Mit der der Liberierung der sechsten Kapitalerhöhung flossen im Juni 2020 dem Fonds neue Eigenmittel von CHF 134.46 Mio. zu. Die Fremdfinanzierungsquote liegt per Bilanzstichtag bei 25.91 %.

Der Bruttoertrag beläuft sich auf CHF 54.16 Mio., die Mietzinseinnahmen auf CHF 48.76 Mio. und der Nettoertrag auf CHF 38.07 Mio. Durch Neubewertungen und teilweise Einkauf unter dem Marktwert verbleibt nach Bildung von Rückstellungen der latenten Steuern im Betrachtungszeitraum eine Aufwertung von CHF 28.98 Mio. oder 2.68 %.

RENDITE UND PERFORMANCE

Die Anlagerendite aus dem Geschäftsjahr 2020 liegt bei 6.19 %, die Ausschüttungsquote bei 99.98 % und die Ausschüttungsrendite bei 3.31 % respektive bei CHF 37.06 pro Anteil. Der Akara Diversity PK weist mit 6.14 % für das Geschäftsjahr 2020 eine Überperformance von 1.33 Prozentpunkten gegenüber dem KGAST Immo-Index Gemischt aus (Total seit Lancierung des Fonds: +4.15 Prozentpunkte).

Die durchschnittliche Bruttorendite [SOLL] der fertigen Bauten respektive Nettorendite beträgt 4.10 % respektive 3.17 %. Die prognostizierte¹ durchschnittliche Bruttorendite [SOLL] 2021-2030 respektive Nettorendite beläuft sich auf 4.15 % respektive auf 3.32 %. Der durchschnittliche real gewichtete Diskontierungs- respektive Kapitalisierungszinssatz des Gesamtportfolios ist mit 2.88 % respektive mit 2.95 % beziffert. Der minimale Diskontierungs- respektive Kapitalisierungszinssatz liegt bei 1.98 % respektive bei 2.07 % und der Maximalwert bei 5.72 %.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) des Akara Diversity PK beträgt 73.48 % und liegt im Vergleich zur Betriebsgewinnmarge der Anlagegruppen des KGAST Immo-Index Gemischt von 69.95 % (Durchschnitt) mit Stand vom 31. Dezember 2020 um 3.53 Prozentpunkte höher.

KOMMISSIONEN

Es ist das Ziel, die $TER_{REF} NAV / GAV$ im Durchschnitt der Peer Group (Anlagegruppen 'KGAST Immo-Index Gemischt') zu halten und in der Zielspanne $TER_{REF} NAV$ von 0.60-0.80 % respektive der Zielspanne $TER_{REF} GAV$ von 0.40-0.60 % zu liegen. Per Bilanzstichtag weist der Akara Diversity PK mit 0.54% eine um 0.05 Prozentpunkte tiefere $TER_{REF} GAV$ im Vergleich zur $TER_{ISA} GAV$ des KGAST Immo-Index Gemischt aus. Die $TER_{REF} NAV$ liegt mit 0.74 % aufgrund der um 15.5 % höheren Fremdfinanzierungsquote um 0.03 Prozentpunkte höher als die $TER_{ISA} NAV$ des KGAST Immo-Index Gemischt.

¹ Basierend auf den für den Geschäftsbericht 2020 verwendeten DCF-Bewertungen, ohne Berücksichtigung von nach dem Bilanzstichtag per 31.12.2020 eintretenden Ereignissen, insbes. Auswirkungen COVID-19 (sog. «Coronavirus»)

AKARA

WICHTIGSTES IN KÜRZE

ECKDATEN		31.12.2020	31.12.2019
Valorennummer		333.49.032	333.49.032
Gründungsjahr		2016	2016
Ausgabe neuer Fondsanteile	Stück	123'945	274'890
Rücknahme Fondsanteile		keine	keine
Gekündigte Anteile		keine	keine
Anzahl Anteile im Umlauf	Anzahl	1'027'155	903'210
Inventarwert pro Anteil	CHF	1'119.81	1'090.47
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	1'097.41	1'068.66
Durchschnittlicher realer Diskontierungs- / Kapitalisierungssatz*		2.88 % / 2.95 %	3.07 % / 3.14 %

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1'609'835'000.00	1'251'975'129.90
Buchwert der Liegenschaften	CHF	1'539'904'869.71	1'223'030'545.08
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	1'637'040'034.23	1'272'218'190.83
Fremdfinanzierungsquote	%	25.91	18.68
Fremdkapitalquote	%	29.74	22.58
Verzinsung des Fremdkapitals	%	0.14	0.28
Restlaufzeit des Fremdkapitals	Jahre	1.25	2.47
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	1'150'220'401.23	984'923'268.90

ERFOLGSRECHNUNG

Mietzinseinnahmen	CHF	48'757'828.59	34'244'857.05
Mietausfallrate	%	6.33	8.62
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	4.51	5.33**
Unterhalt und Reparaturen	CHF	2'890'649.81	3'480'780.89
Nettoertrag	CHF	38'072'487.22	32'460'783.50
Realisierte Kapitalgewinne / -verluste	CHF	0.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste inkl. Liquidationssteuern	CHF	28'982'291.66	14'713'671.16
Gesamterfolg	CHF	67'054'778.88	47'174'454.66

RENDITE UND PERFORMANCE

Ausschüttung pro Anteil	CHF	37.06	35.94
Ausschüttungsrendite	%	3.31	3.30
Ausschüttungsquote	%	99.98	100.00
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.01	4.89
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	4.46	3.73
Performance	%	6.14	4.97
Anlagerendite	%	6.19	5.03
Bruttorendite [SOLL] der fertigen Bauten	%	4.10	4.44
Nettorendite der fertigen Bauten	%	3.17	3.33
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	73.48	72.03
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)	%	0.54	0.57
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER _{REF} NAV)	%	0.74	0.69
Agio / Disagio		n/a	n/a

* Nach Verkehrswert gewichtet

** Inklusive Baurechtzinsen

STABILER CASHFLOW TROTZ COVID-19

Mit dem Geschäftsabschluss 2020 steht fest, dass die negativen Auswirkungen auf die Ertragslage 2020 des Fonds im minimalen Bereich liegen (Δ Nettomiete [IST] 2020 von -0.21 % resp. Δ Nettomiete [IST] 2020 bei Kommerz von -0.47 %). Dies ist einerseits auf die Managementleistung von Akara und die lösungsorientierte Verhandlungsstrategie mit Stundungen und langfristigen Arrangements bei betroffenen Mietparteien, als auch andererseits auf die Anlagestrategie des Fonds mit dem geringen Anteil an 'kritisch' eingestuftem Sektoren wie Retail und Gastro und die breit diversifizierte Mieterstruktur zurückzuführen.

UNTERLAGEN

Download Jahresabschluss 2020 unter: <https://akara.ch/fonds/publikationen/>

AKARA

KONTAKT

Patricia Neupert
Leiterin Vertrieb und Marketing
Alpenstrasse 15
6300 Zug
neupert@akara.ch
Tel. +41 41 500 75 91

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

AKARA

Akara ist die marktfrische Anbieterin von wachstumsorientierten, soliden Immobilienfonds, strategischem Portfolio- / Assetmanagement und komplettierenden, massgeschneiderten Immobiliendienstleistungen für institutionelle und private Anleger, die:

- Rendite bei definiertem Risiko maximiert;
- Mehrwert durch Immobilien schafft;
- Erträge konstant und nachhaltig generiert;
- Bewährtes kostenbewusst und innovativ umsetzt;
- transparent, unabhängig, integer, effizient und immer einen Tick schneller ist.

Mit regulierten und doch schlanken Strukturen setzen ausgewiesene Experten ihr Know-how zum Vorteil der Kunden ein: Der Akara Diversity PK, Oktober 2016 lanciert, steht Vorsorgeeinrichtungen offen, ist steuerbefreit, NAV-basiert und umfasst per 31.12.2020 ein GAV von rund CHF 1'637 Mio. mit einer ausgewiesenen Anlagerendite von 6.19 %.

Von unabhängigen Immobilienspezialisten mit profunder Fondserfahrung 2016 gegründet, ist Akara, mit Sitz in Zug, in der ganzen Schweiz tätig. www.akara.ch

DISCLAIMER

Die in dieser Mitteilung enthaltenen Aussagen betreffend die Performance der Vergangenheit sind nicht als Hinweis auf die Zukunft zu verstehen. Insbesondere ist die vergangene Performance keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen der Anteile des Akara Swiss Diversity Property Fund PK.

Diese Mitteilung stellt keinen Prospekt im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechts oder des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen dar. Anlageentscheide dürfen ausschliesslich gestützt auf den noch zu veröffentlichenden Emissionsprospekt getroffen werden. Im Übrigen ist diese Mitteilung nicht zur Zirkulation ausserhalb der Schweiz bestimmt und stellt kein Angebot dar.