

AKARA DIVERSITY PK

AU 30 NOVEMBRE 2021 (AVEC DATE DE CLÔTURE AU 30 JUIN 2021)



UN INVESTISSEMENT QUI PORTE SES FRUITS

STRATÉGIE DE PLACEMENT

L'Akara Diversity PK investit dans des biens immobiliers existants ainsi que dans des projets de construction et de développement avec une stratégie d'investissement de type résidentiel et commercial (50 %, ± 15 points de pourcentage) 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) ;
- les fonds de placement dont le cercle d'actionnaires se compose exclusivement des institutions précitées.

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	25.10.16
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	33 349 032
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 %

CHIFFRES CLÉS

		01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Rendement du capital investi (ROE)	%	1,92	6,01
Rendement de l'investissement (ROIC)	%	1,29	4,46
Ø taux d'actualisation ¹	%	2,87	2,88
Ø taux de capitalisation réel ¹	%	2,94	2,95
Performance	%	1,95	6,14
Rendement de l'investissement ¹	%	1,98	6,19
Taux de distribution	%	0,00	99,98
Rendement de distribution	%	0,00	3,31
Distribution par part	CHF	0,00	37,06
Rendement brut [prévisionnel] des constructions finies	%	4,16	4,10
Rendement net des constructions finies	%	3,17	3,17
Quote-part de financement tiers	%	23,99	25,91
Marge du résultat d'exploitation (marge EBIT)	%	72,70	73,48
Taux charges d'exploitation fonds FTF (TER _{REF} FTF)	%	0,56	0,54
Taux charges d'exploitation fonds VNI (TER _{REF} VNI)	%	0,75	0,74

DERNIÈRE AUGMENTATION DE CAPITAL

Libération	10 décembre 2021
Volume	330,75 millions de CHF
Prix d'émission (net) par part	1 162 CHF
Nouvelles parts (souscription intégrale)	288 887
Total des parts au 10.12.2021	1 444 436
Nouveaux investisseurs	17
Total des investisseurs au 10.12.2021	151
Commission de distribution (incl.)	1,50 %
Charges forfaitaires accessoires (incl.)	0,50 %

¹ Compte tenu d'une part de réévaluation de seulement 30,2 % de la juste valeur du portefeuille à la date du bilan du 30 juin 2021

ÉVALUATION DES ACTIONS

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

30.06.2021

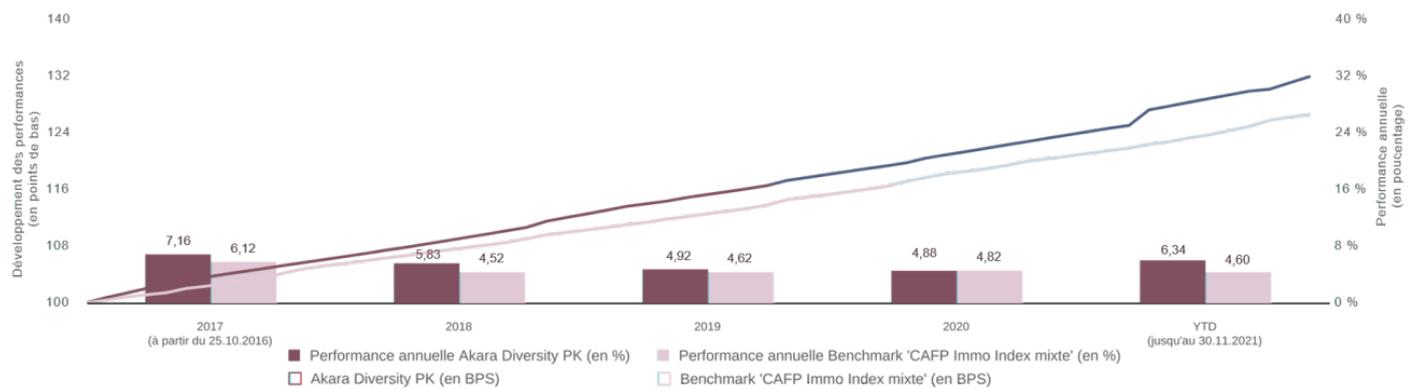
VNI par action	1 104,23 millions de CHF
Actions en circulation	1 155 549
Valeur nette d'inventaire (VNI)	1 275,99 millions de CHF
Valeur brute d'inventaire (VBI)	1 754,84 millions de CHF

STRUCTURE DES INVESTISSEURS au 30.06.2021

Totale des 134 investisseurs



PERFORMANCE³ au 30.11.2021



Depuis son lancement jusqu'au 30 novembre 2021, Akara Diversity PK a réussi à dépasser l'indice 'CAFP Immo Index mixte' au total de 5,49 points de pourcentage.

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.

MARCHÉ ET LA PANDÉMIE DE COVID-19

D'une manière générale, les acteurs du marché continuent de considérer que le marché de l'immobilier est stable malgré les circonstances liées à la pandémie de COVID-19 («coronavirus»). À court ou moyen terme, la pandémie et la récession connexe peuvent causer des pertes de revenus. À moyen terme, il faut également s'attendre à ce que les contrats de locations soient conclus à des niveaux inférieurs. Des rendements nets plus faibles peuvent en résulter compte tenu de la stabilité actuelle des prix. Toutefois, les différents secteurs seront touchés à des niveaux très différents.

C'est sur la base des scénarios du Centre de recherches conjoncturelles (KOF, Konjunkturforschungsstelle) (EPF de Zurich) qu'au début de la pandémie de COVID-19, Akara a évalué les effets potentiels sur les résultats et le rendement sur distribution de 2020 / 2021 d'Akara Diversity PK². À la fin de l'année 2020, on pourrait affirmer avec force que les effets négatifs sont minimes. Le rendement sur distribution a pu être maintenu à 3,31 % avec un ratio de distribution de 99,98 %, ce qui correspond au niveau de l'exercice précédent. Au cours du premier semestre 2021, il n'y a pas eu d'événements qui ont réduit les revenus pour des raisons de corona.

À la date de clôture du bilan du 30 juin 2021, la marge EBIT est supérieure de 2,59 points de pourcentage en comparaison. Le TER_{REF} VNI est supérieur de 0,05 point de pourcentage, ce qui s'explique par un ratio d'endettement supérieur de 12,78 points de pourcentage. Le TER_{REF} VBI est inférieur de 0,04 point de pourcentage.

	DEPUIS L'EXISTENCE (25.10.2016)						
	1 MOIS	3 MOIS	6 MOIS	YTD	1 ANNÉE	3 ANNÉE	%
Akara Diversity PK	0,68	1,60	2,86	6,34	6,75	17,57	32,71
Indice de référence (CAFP Immo Index mixte)	0,31	1,35	2,71	4,60	4,96	15,11	27,22

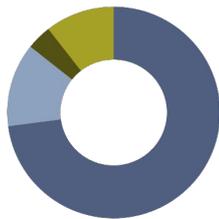
² Akara Funds AG: « Estimations de l'impact de la situation du coronavirus sur les revenus d'Akara Diversity PK », dans : site web Akara, 27.03.20 URL: <https://akara.ch/news/>

³ En mars 2021, le calcul de l'indice a été ajusté, ce qui a entraîné de légères déviations rétroactives dans les chiffres de performance depuis le lancement du fonds. Par rapport à la présentation jusqu'en mars 2021, la performance cumulée depuis la création du fonds au 28.02.2021 a augmenté de 0,35 point de pourcentage en conséquence. Les VNI prévisionnelles et auditées publiées respectives ne sont pas affectées par cet ajustement et restent donc inchangées.

PORTFEUILLE au 30.06.2021

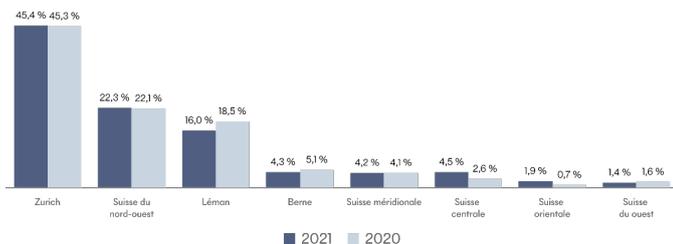
Au cours du premier semestre de 2021, sept acquisitions d'une juste valeur de 71,73 millions de CHF ont été enregistrées. Il n'y a pas eu de ventes. Le volume moyen par immeuble à la date du bilan était d'environ 14 millions de CHF, tandis que l'immeuble le plus important avait une valeur marchande de 46,17 millions de CHF. La durée moyenne des baux à durée déterminée (WAULT) est de 4,29 ans. Le plus grand locataire représente 2,65 % de l'ensemble des revenus locatifs, les cinq plus grands environ 11 % et les dix plus grands environ 18 %. Le taux de défaut de paiement des loyers des bâtiments achevés est de 5,93 %. Corrigé des immeubles loués pour la première fois ou en cours de revitalisation, le taux d'inoccupation à la date du rapport est de 3,75 %. Avec un rendement brut moyen [réel] de 5,31 %, les trois plus grandes pertes de loyer représentent environ 41 % du taux de vacance total. A la date du bilan, la note moyenne de stockage était de 4.0. La qualité moyenne des biens immobiliers, compte tenu des provisions pour rénovations futures, est de 3.8. Les biens immobiliers sont répartis dans toute la Suisse, avec environ 43 % à Zurich, environ 24 % dans le nord-ouest de la Suisse et environ 18 % sur le lac Léman. La répartition équilibrée de l'utilisation reste dans la fourchette cible de la stratégie d'investissement, avec environ 50 % le loyer net [PRÉVISIONNEL] en usage résidentiel. D'ici à la fin de l'année 2024, il est prévu de construire quelque 690 nouveaux appartements et environ 4 290 m² de surfaces commerciales, ce qui garantira au fonds un volume d'investissement d'environ 233 millions de CHF.

COMPOSITION DU PORTFEUILLE au 30.11.2021

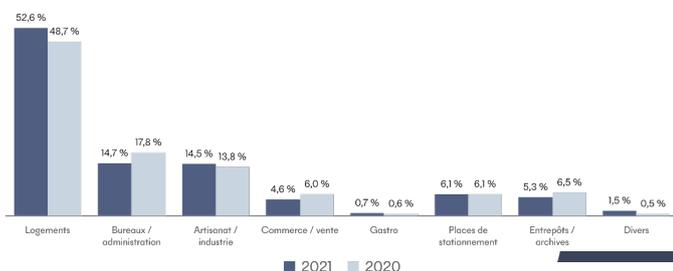


■ 107 Biens immobiliers existants portefeuille, 72,93 % ■ 11 Terrain à bâtir / projets portefeuille, 12,76 %
■ 7 Biens immobiliers existants achat 2021, 3,79 % ■ 11 Achats après la date du bilan au 30.06.2021, 10,53 %

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE au 30.11.2021



RÉPARTITION SECTORIELLE au 30.11.2021

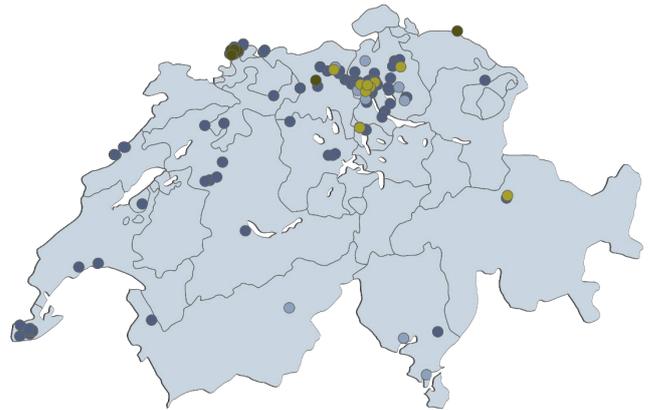


VALEURS CLÉS

30.11.2021

Valeur vénale des immeubles	1 894,72 millions de CHF
Valeur après l'achèvement des constructions (jusqu'au 31.12.2025)	environ 2 283 millions de CHF
Biens immobiliers ⁴	136 objets
Biens immobiliers existants	125 objets
Terrain à bâtir / projets de construction	11 objets
Investissements pour le développement de projets (jusqu'au 31.12.2025)	environ 298 millions de CHF
Utilisation après l'achèvement des bâtiments	environ 2 980 appartements environ 199 250 m ² commerce

⁴ Consolidation avec les immeubles acquis pour la consolidation : Hôri(ZH), Altmannteinstrasse30 à 34 / Wehntalerstrasse8 et 10 ; Zurich (ZH), Bernerstrasse Nord 202 à 210



NOTE DE L'EMPLACEMENT / DU BIEN au 30.11.2021



DURÉES DES BAUX COMMERCIAUX (WAULT) au 30.06.2021



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. 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.).