

## AKARA DIVERSITY PK

PER 30. NOVEMBER 2021 (MIT BILANZSTICHTAG 30. JUNI 2021)



### EIN INVESTMENT, DAS FRUCHTET

#### ANLAGESTRATEGIE <sup>☞</sup>

Der Akara Diversity PK investiert in Bestandesliegenschaften sowie in Entwicklungs- und Bauprojekte mit einer Anlagestrategie von Wohnen und Kommerz (50 %,  $\pm 15$  Prozentpunkte) 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 AUSNAHMEREGLUNGEN 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 Hinterlassenenversicherungs-kassen, mit Ausnahme der konzessionierten Versicherungsgesellschaften);
- Anlagefonds, sofern deren Anlegerkreis ausschliesslich aus den vorstehenden Einrichtungen besteht.

#### FONDSDATEN

Fondsname	Akara Diversity PK (Akara Swiss Diversity Property Fund PK)
Rechtsform	Vertraglicher Immobilienfonds nach KAG für qualifizierte Anleger
Fondsleitung / Asset Manager <sup>☞</sup>	Akara Funds AG, Zug
Prüfungsgesellschaft	BDO AG, Zürich
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne
Referenzwährung	CHF
Benchmark	KGAST Immo-Index Gemischt
Lancierung	25.10.16
Ende des Geschäftsjahres	31.12.
NAV-Berechnung	Per Ende des Geschäftsjahres oder bei der Ausgabe von neuen Anteilen
Valorennummer	33 349 032
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 %

#### KENNZAHLEN <sup>☞</sup>

01.01.2021 -

		1.98	6.19
Ausschüttungsquote	%	0.00	99.98
Ausschüttungsrendite	%	0.00	3.31
Ausschüttung pro Anteil	CHF	0.00	37.06
Bruttorendite [Soll] der fertigen Bauten	%	4.16	4.10
Nettorendite der fertigen Bauten	%	3.17	3.17
Fremdfinanzierungsquote	%	23.99	25.91
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	72.70	73.48
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)	%	0.56	0.54
Fondbetriebsaufwandquote NAV (TER <sub>REF</sub> NAV)	%	0.75	0.74

#### LETZTE KAPITALERHÖHUNG

Liberierung	10. Dezember 2021
Volumen (Vollzeichnung)	CHF 330.75
Ausgabepreis (netto) pro Anteil	CHF 1'162
Neue Anteile (Vollzeichnung)	288'887
Total Anteile per 10.12.2021	1'444'436
Neue Anleger	17
Total Anleger per 10.12.2021	151
Ausgabekommission (inkl.)	1.50 %
Nebenkostenpauschale (inkl.)	0.50 %

<sup>1</sup> Unter Berücksichtigung eines Neubewertungsanteils von lediglich 30.2 % des Portfoliokehrwertes per Bilanzstichtag vom 30. Juni 2021

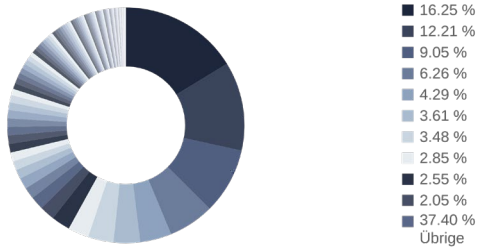
## BEWERTUNG DER ANTEILE

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

	30.06.2021
NAV pro Anteil	CHF 1'104.23
Anteile im Umlauf	1'155'549
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF 1'275.99 Mio.
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF 1'754.84 Mio.

## ANLEGERSTRUKTUR per 30.06.2021

Total 134 Anleger



## 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.

## MARKT UND COVID-19-PANDEMIE

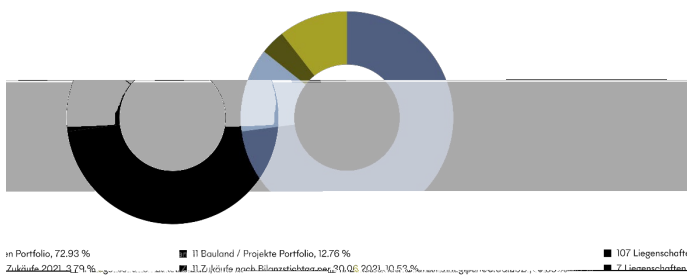
Generell sehen die Marktakteure, trotz der Umstände der COVID-19-Pandemie ('Coronavirus'), den Immobilienmarkt als nach wie vor stabil an. Kurz- bis mittelfristig kann die Pandemie und die damit verbundene Rezession zu Ertragsausfällen führen. Mittelfristig muss auch mit Mietabschlüssen auf tieferem Niveau gerechnet werden. Bei der gegenwärtigen Preisstabilität können tiefere Nettorenditen resultieren. Die einzelnen Sektoren werden davon jedoch sehr unterschiedlich betroffen sein.

Auf Basis der Szenarien der Konjunkturforschungsstelle KOF (ETH Zürich) evaluierte Akara zu Beginn der COVID-19-Pandemie mögliche Auswirkungen auf die Ertragslage und die Ausschüttungsrendite 2020 / 2021 des Akara Diversity PK<sup>2</sup>. Per Jahresende 2020 konnte festgehalten werden, dass die negativen Auswirkungen im minimalen Bereich liegen. Die Ausschüttungsrendite konnte mit 3.31 %, bei einer Ausschüttungsquote von 99.98 %, auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Im ersten Halbjahr 2021 fanden coronabegründet keine ertragsreduzierend relevanten Ereignisse statt. %, bPhrcriegenesegr

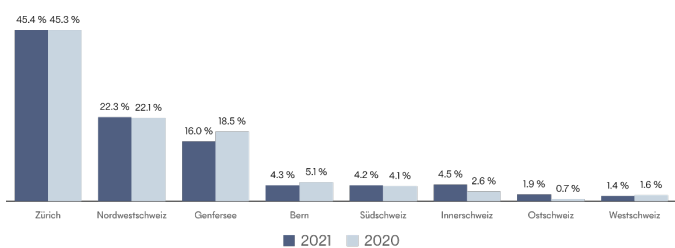
## PORTFOLIO per 30.06.2021

Im ersten Halbjahr 2021 wurden sieben Zukäufe mit einem Verkehrswert von CHF 71.73 Mio. verzeichnet. Es fanden keine Verkäufe statt. Das  $\sigma$ -Volumen pro Objekt beläuft sich per Bilanzstichtag auf rund CHF 14 Mio., während die grösste Liegenschaft einen Verkehrswert von CHF 46.17 Mio. aufweist. Die  $\sigma$ -Vertragslaufzeit der befristeten Mietverträge (WAULT) liegt bei 4.29 Jahren. Der grösste Mieter macht 2.65 % aller Mietzinseinnahmen aus, die fünf grössten rund 11 % und die zehn grössten rund 18 %. Die Mietausfallrate der fertigen Bauten beträgt 5.93 %. Bereinigt um die Liegenschaften, welche sich in Erstvermietung oder Revitalisierung befinden, resultiert eine stichtagbezogene Leerstandsquote von 3.75 %. Die drei grössten Mietzinsausfälle machen bei einer durchschnittlichen Bruttorendite [IST] von 5.31 % rund 41 % des gesamten Leerstandes aus. Das  $\sigma$ -Lagerating liegt bei 4.0. Die  $\sigma$ -Objektqualität beträgt unter Berücksichtigung zukünftiger Sanierungsrückstellungen 3.8. Die Objekte verteilen sich auf die ganze Schweiz mit rund 43 % in Zürich, mit rund 24 % in der Nordwestschweiz und mit rund 18 % am Genfersee. Die ausgewogene Nutzungsverteilung hält sich mit rund 50 % Nettomiete [SOLL] aus Wohnnutzung in der Zielspanne der Anlagestrategie. Bis voraussichtlich Ende Jahr 2024 sind rund 690 neue Wohnungen und rund 4'290 m<sup>2</sup> Kommerzfäche geplant, was dem Fonds ein ausstehendes Investitionsvolumen von rund CHF 233 Mio. zusichert.

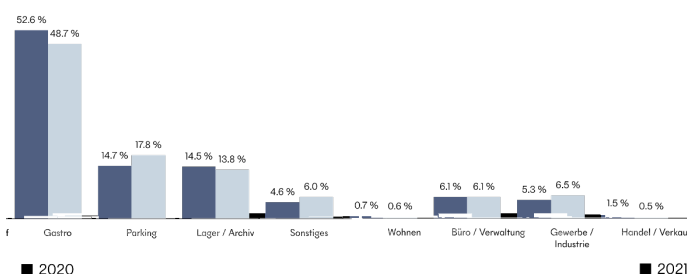
## ZUSAMMENSETZUNG PORTFOLIO per 30.11.2021



## GEOGRAFISCHE VERTEILUNG per 30.11.2021



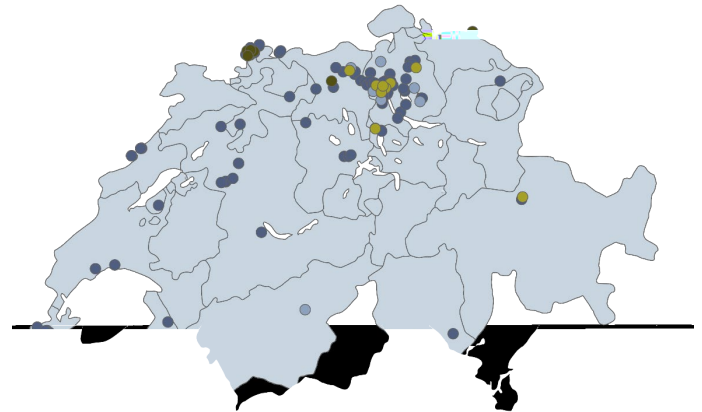
## SEKTORIELLE VERTEILUNG per 30.11.2021



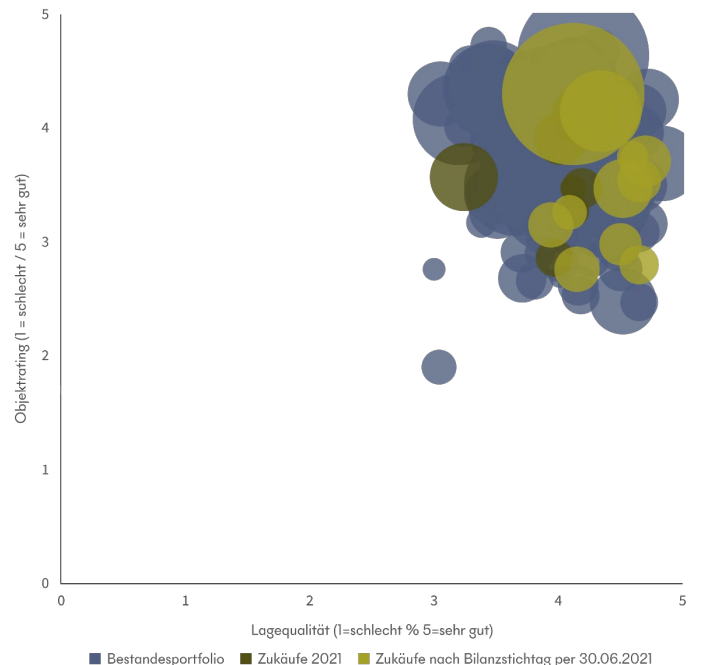
## ECKWERTE

30.11.2021	
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF 1'894.72 Mio.
Wert nach Fertigstellung der Bauten (bis 31.12.2026)	ca. CHF 2'283 Mio.
Anzahl Liegenschaften <sup>4</sup>	136 Objekte
- davon Bestandesliegenschaften	125 Objekte
- davon Bauland / Projekte	11 Objekte
Investitionen für Projektentwicklungen (bis 31.12.2026)	ca. CHF 298 Mio.
Nutzung nach Fertigstellung der Bauten	ca. 2'980 Wohnungen ca. 199'250 m <sup>2</sup> Kommerz

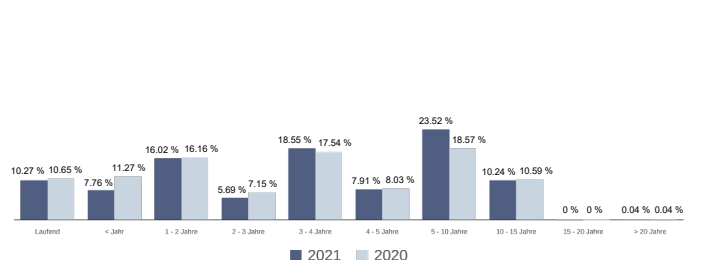
<sup>4</sup> Zusammenlegung mit zur Arrondierung erworbenen Objekten: Höri (ZH), Altmansteinstrasse 30 bis 34 / Wehntalerstrasse 8 und 10; Zürich (ZH), Bernerstrasse Nord 202 bis 210



## LAGE- / OBJEKTRATING per 30.11.2021



## KOMMERZIELLE MIETVERTRAGSLAUFZEITEN (WAULT) per 30.06.2021



## WICHTIGER HINWEIS

Die in diesem Bericht enthaltenen Zahlen und Angaben sind vergangenheitsbezogen und stellen keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Entwicklung 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 Finanzmarktsszenarien 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.).