

AKARA DIVERSITY PK

PER 28. FEBRUAR 2022 (MIT BILANZSTICHTAG 31. DEZEMBER 2021)



FONDSDATEN

Fondsname	Akara Diversity PK (Akara Swiss Diversity Property Fund PK)
Rechtsform	Vertraglicher Immobilienfonds nach KAG für qualifizierte Anleger
Fondsleitung / Asset Manager	Akara Funds AG, Zug
Prüfgesellschaft	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
Valorenummer	

EIN INVESTMENT, DAS FRUCHTET

ANLAGESTRATEGIE

Der Akara Diversity PK investiert in Bestandesliegenschaften sowie in Entwicklungs- und Bauprojekte mit einer Anlagestrategie von Wohnen und Kommerz (50 %, ± 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).

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.

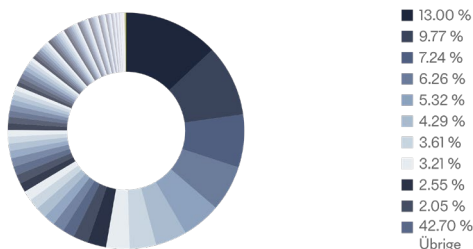
BEWERTUNG DER ANTEILE

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

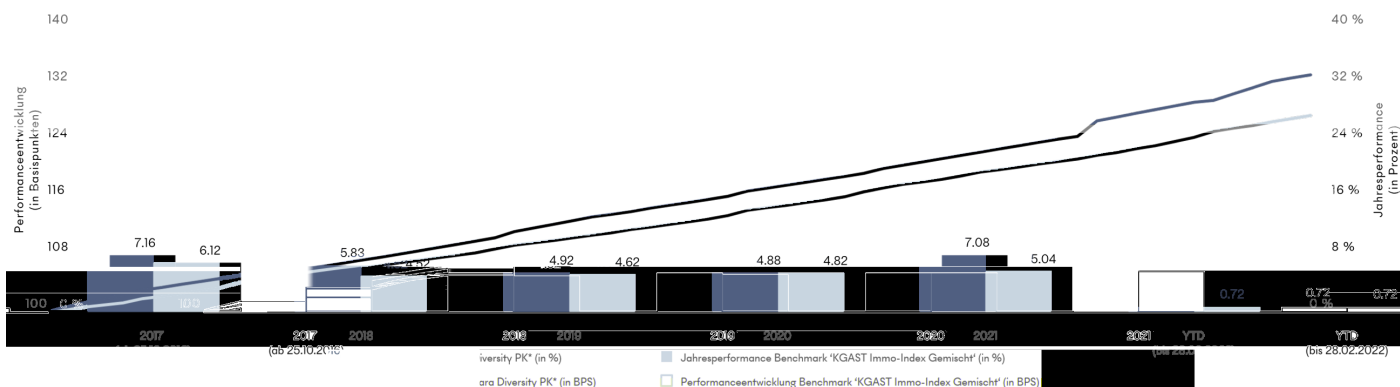
	31.12.2021
NAV pro Anteil	CHF 1'151.21
Anteile im Umlauf	1'444'436
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF 1'662.85 Mio.
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF 2'281.10 Mio.

ANLEGERSTRUKTUR per 31.12.2021

Total 151 Anleger



PERFORMANCE* per 28.02.2022



Seit Lancierung bis 28. Februar 2022 konnte der Akara Diversity PK den 'KGAST Immo-Index Gemischt' um insgesamt 5.91 Prozentpunkte übertreffen.

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 Nettoerrenditen 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 PK¹. Per Jahresende 2020 konnte festgehalten werden, dass die coronabedingten negativen Auswirkungen auf die Ertragslage 2020 des Akara Diversity PK im minimalen Bereich liegen (Δ Nettomiete [IST] des Gesamtportfolios 2020 von -0.21 % respektive Δ Nettomiete [IST] des Kommerzanteils von -0.47 %). Im Geschäftsjahr 2021 fanden coronabegründet keine ertragsreduzierend relevanten Ereignisse statt.

Per Bilanzstichtag vom 31. Dezember 2021 liegt die EBIT-Marge im Vergleich um 3.83 Prozentpunkte höher. Die TER_{REF} NAV ist 0.06 Prozentpunkte tiefer, obwohl der 'KGAST Immo-Index Gemischt' eine um 8.76 Prozentpunkte tiefere Fremdfinanzierungsquote besitzt. Die TER_{REF} GAV liegt um 0.10 Prozentpunkte tiefer.

	1 MONAT	3 MONATE	6 MONATE	YTD	1 JAHR	3 JAHRE	SEIT BESTEHEN (25.10.2016)
	%	%	%	%	%	%	%
Akara Diversity PK*	0.34	1.42	3.05	0.72	7.11	17.73	34.60
Benchmark (KGAST Immo-Index Gemischt)	0.37	1.15	2.52	0.72	5.17	15.27	28.69

* Adjustierung der Index-Berechnung im März 2021, was rückwirkend seit Lancierung des Fonds zu leichten Abweichungen bei den Performance-Zahlen führte. Gegenüber der Darstellung bis März 2021 erhöht sich dadurch die kumulierte Performanceentwicklung seit Bestehen des Fonds per 28.02.2021 um 0.35 Prozentpunkte. Die jeweils publizierten prognostizierten und die geprüften NAV's sind von dieser Anpassung nicht betroffen und bleiben daher unverändert.

¹ 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 per 31.12.2021

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 23 Liegenschaften und ein Bauland mit einem Verkehrswert von CHF 506.99 Mio. verzeichnet. Es wurde erstmals eine Liegenschaft abgestossen und zugunsten eines Arrondierungskaufes im Zuge eines Tauschgeschäfts gewinnbringend über dem Verkehrswert von CHF 21.81 Mio. verkauft. Das \emptyset -Volumen pro Objekt beläuft sich per Bilanzstichtag auf rund CHF 16 Mio. Die \emptyset -Vertragslaufzeit der befristeten Mietverträge (WAULT) liegt bei 4.16 Jahren. Der grösste Mieter macht 4.14 % aller Mietzinseinnahmen aus, die fünf grössten rund 13 % und die zehn grössten rund 19 %. Die Mietausfallrate der fertigen Bauten beträgt 5.82 %. Bereinigt um die Liegenschaften, welche sich in Erstvermietung oder Revitalisierung befinden, resultiert eine stichtagbezogene Leerstandsquote² von 5.15 %. Die zwei grössten Mietzinsausfälle machen bei einer durchschnittlichen Bruttorendite [IST] von 7.45 % rund 46 % des gesamten Leerstandes aus. Das \emptyset -Lagerating liegt bei 4.1. Die \emptyset -Objektqualität beträgt unter Berücksichtigung zukünftiger Sanierungsrückstellungen 3.8. Die Objekte verteilen sich auf die ganze Schweiz mit rund 50 % in Zürich, mit rund 20 % in der Nordwestschweiz und mit rund 15 % am Genfersee. Die ausgewogene Nutzungsverteilung hält sich mit rund 50 % Nettomiete [SOLL] aus Wohnnutzung in der Zielspanne der Anlagestrategie. Bis voraussichtlich Ende Jahr 2027 sind rund 720 neue Wohnungen und rund 5'990 m² Kommerzfläche geplant, was dem Fonds ein ausstehendes Investitionsvolumen von rund CHF 312 Mio. zusichert.

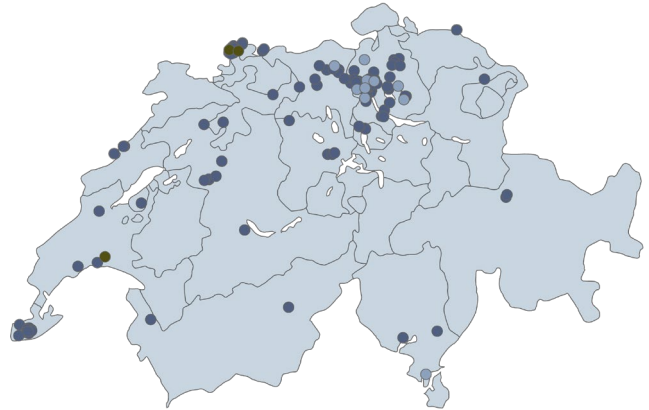
² Anpassung der Herleitung der Leerstandsquote per Stichtag im Geschäftsjahr 2021: Einbezug aller Leerstände per Bilanzstichtag (Bis Ende 2020 nur Leerstände von über 2 Monaten per Bilanzstichtag)

ECKWERTE

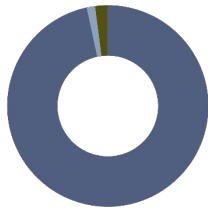
28.02.2022

Verkehrswert der Liegenschaften	CHF 2'262.77 Mio.
Wert nach Fertigstellung der Bauten (bis 31.12.2027)	Ca. CHF 2'644 Mio.
Anzahl Liegenschaften*	145 Objekte
- davon Bestandesliegenschaften	135 Objekte
- davon Bauland / Projekte	10 Objekte
Investitionen für Projektentwicklungen (bis 31.12.2027)	Ca. CHF 312 Mio.
Nutzung nach Fertigstellung der Bauten	Ca. 3'130 Wohnungen Ca. 198'030 m ² Kommerz

* Konsolidierung von Grundstücken im Liegenschaftsinventar: Altmansteinstrasse 30 bis 34 / Wehntalerstrasse 8 in Höri (ZH) mit Arrondierungsfläche der Wehntalerstrasse 10; Bernerstrasse Nord 202 in Zürich (ZH) mit Zukauf 2021 der Bernerstrasse Nord 204-210

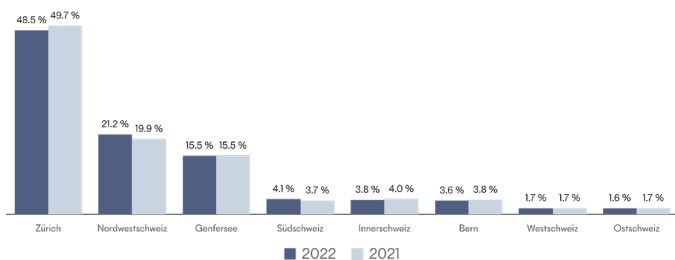


ZUSAMMENSETZUNG PORTFOLIO per 28.02.2022

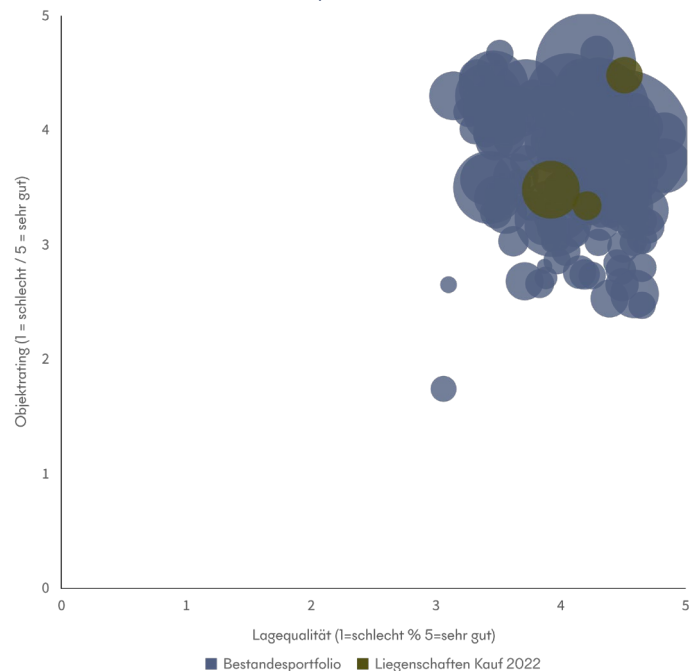


■ 132 Liegenschaften Portfolio, 96.62 % ■ 10 Bauland / Projekte Portfolio, 1.34 %
■ 3 Liegenschaften Kauf 2022, 2.03 %

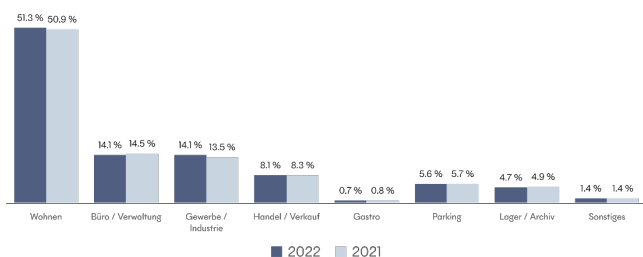
GEOGRAFISCHE VERTEILUNG per 28.02.2022



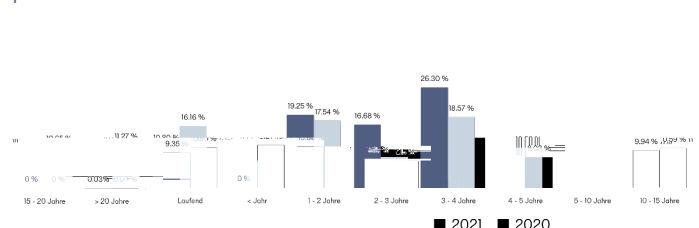
LAGE- / OBJEKTRATING per 28.02.2022



SEKTORIELLE VERTEILUNG per 28.02.2022



KOMMERZIELLE MIETVERTRAGSLAUFZEITEN (WAULT) per 31.12.2021



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 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 verbietet. 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.).