

## MEDIENMITTEILUNG ZUR SOFORTIGEN VERÖFFENTLICHUNG

### AKARA DIVERSITY PK: PRÄSENTIERT JAHRESABSCHLUSS 2021 MIT ÜBERDURCHSCHNITTLICHER PERFORMANCE UND GEHT NÄCHSTE KAPITALERHÖHUNG IM 2. QUARTAL 2022 AN

Zug, 21. April 2022 – Die Fondsleitung des Akara Diversity PK (Akara Swiss Diversity Property Fund PK) legt für das fünfte Geschäftsjahr den Jahresabschluss 2021 mit starker Performance vor. Die nächste Kapitalerhöhung ist mit einem Volumen von maximal CHF 164.66 Mio., Zeichnungsfrist vom 25. April bis 27. Mai 2022 und Liberierung am 24. Juni 2022 geplant.

#### IM FOKUS: SOLIDES FUNDAMENT FÜR DIE ZUKUNFT

- Überperformance zum KGAST Immo-Index Gemischt von 2.04 Prozentpunkte
- Stabile Anlagerendite mit 6.32 % und Steigerung der Ausschüttungsrendite auf 3.81 % mit CHF 43.83 pro Anteil
- Breit diversifiziertes Fondsportfolio von CHF 2.28 Mrd. GAV mit Zukäufen 2021 in Höhe von CHF 0.51 Mrd. Verkehrswert
- Zwei vollgezeichnete Kapitalerhöhungen in Höhe von CHF 0.47 Mrd. mit Anlegerzuwachs um 23 %
- Gesicherte Investitionen bis Ende 2027 mit CHF 0.31 Mrd. Projektvolumen
- Kontinuierliche Reduktion der Mietausfallrate auf 5.82 % aufgrund aktivem Management von Akara

#### Ausblick - Kapitalerhöhung

Die kommende Emission, die insgesamt neunte Kapitalerhöhung, ist mit Zeichnungsfrist vom 25. April bis 27. Mai 2022 und Liberierung am 24. Juni 2022 geplant. Es ist ein Emissionsvolumen von maximal CHF 164.66 Mio. vorgesehen. Zeichnungen werden nach dem Prinzip «first come, first served» bedient. Bezugsrechte gehen diesem Prinzip vor, während im Vorfeld eingegangene Absichtserklärungen in dieses Prinzip mit einfließen. Detaillierte Emissionskonditionen werden vorab publiziert.

Die neu zufließenden Eigenmittel werden verwendet, um anstehende Immobilienprojekte zu finanzieren und im Rahmen der Anlagepolitik des Fonds in Schweizer Immobilienwerte mit Wohn- und Kommerznutzungen zu investieren. Zugleich soll neuen Investoren die Möglichkeit geboten werden, in den Anlegerkreis aufgenommen zu werden, um die Liquidität der Titel weiter zu erhöhen.

#### AUSZUG AUS DEM JAHRESABSCHLUSS per 31. Dezember 2021

##### Ausstehendes Investitionsvolumen und Projekte

Der Fonds verfügt per Bilanzstichtag über ein gesichertes, ausstehendes Investitionsvolumen für Projektentwicklungen, Bauprojekte, Revitalisierungen und Umbauten bis Ende Jahr 2027 von rund CHF 312 Mio. bei 44 Grundstücken. Der Verkehrswert kann damit auf rund CHF 2'598 Mio. nach Fertigstellung der Bauten erhöht werden. Geplant sind rund 720 neue Wohnungen und rund 5'990 m<sup>2</sup> Kommerzfläche.

Die drei grössten, aktuellen Projekte sind die geplante Wohnüberbauung an der Ecke zur Winterthurerstrasse 703 und Ueberlandstrasse 370 in Zürich Nord (ZH) mit einem totalen Projektvolumen von rund CHF 176 Mio., die Wohnsiedlung 'Leuen Waldegg' in Uitikon (ZH) mit einem totalen Projektvolumen von rund CHF 155 Mio. und der Akara Tower am Brown Boveri Platz 4 in Baden (AG) mit einem totalen Projektvolumen von rund CHF 115 Mio.

##### Akquisitionen und Gesamtportfolio

Im Geschäftsjahr 2021 konnten 23 Anlageobjekte und die Projektentwicklung in Zürich Nord mit einem kumulierten Verkehrswert von CHF 506.99 Mio. hinzugekauft werden. Zugunsten des Entwicklungsareals Zürich Nord wurde im Zuge eines Tauschgeschäfts für zu arrondierende

# AKARA

Parzellen erstmals eine Liegenschaft abgestossen und mit Gewinn verkauft. Ohne Neubewertungseffekte auf dem bestehenden Portfolio sind eine Verkehrswertsteigerung von 31.49 % und eine Zunahme der Nettomiete [SOLL] von 21.29 % auf die im Jahr 2021 erworbenen Objekte zurückzuführen.

Per Bilanzstichtag besitzt der Fonds 142 Objekte<sup>1</sup> – 132 Bestandesliegenschaften und zehn Bauprojekte – mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 2'216.76 Mio. Die Nettomiete [SOLL] aus Wohnnutzung liegt bei 50.3 % und wird nach Fertigstellung der Bauten per Ende 2027 in Übereinstimmung mit der Anlagestrategie auf 59.6 % zu stehen kommen. Nach Fertigstellung der Bauten umfasst das Gesamtportfolio rund 3'060 Wohnungen und rund 197'450 m<sup>2</sup> Kommerzfläche. Die geografische Diversifikation fokussiert mit 49.5 % auf die Region Zürich, mit 20.0 % auf die Nordwestschweiz, mit 15.4 % auf die Region Genfersee und mit 15.1 % auf die restlichen fünf Regionen Bern, Südschweiz, Innerschweiz, Ostschweiz und Westschweiz. Der durchschnittliche Lagewert konnte auf 4.1, mit einem Höchstwert von 4.8 (Skala 1-5), erhöht werden. Die durchschnittliche Objektqualität liegt unverändert bei 3.8 mit einem Höchstwert von 4.7. Entsprechend dem aktiven Managementansatz des Fonds werden Sanierungsrückstellungen beim Liegenschafts Kauf mit einberechnet.

Die Mietausfallrate konnte dank aktivem Management Jahr um Jahr auf 5.82 % reduziert werden. Zudem werden im Jahr 2022 an der Industriestrasse 22 in Volketswil (ZH), welche per Bilanzstichtag mit 26.37 % den grössten Anteil der Mietzinsausfälle verbucht, die grossen Gewerbeflächen Vollvermietung aufweisen. Die WAULT vom Gesamtportfolio beträgt 4.16 Jahre. Die durchschnittliche Bruttorendite [SOLL] der fertigen Bauten respektive Nettorendite liegt bei 3.73 % respektive bei 2.93 %. Die prognostizierte<sup>2</sup> durchschnittliche Bruttorendite [SOLL] 2022-2031 respektive Nettorendite beläuft sich auf 3.78 % respektive auf 3.02 %. Der durchschnittliche real gewichtete Diskontierungs- respektive Kapitalisierungszinssatz ist, bei einer

# AKARA

## WICHTIGSTES IN KÜRZE

ECKDATEN		31.12.2021	31.12.2020
Valorennummer		333.49.032	333.49.032
Gründungsjahr		2016	2016
Ausgabe neuer Fondsanteile	Stück	417'281	123'945
Rücknahme Fondsanteile		keine	keine
Gekündigte Anteile		keine	keine
Anzahl Anteile im Umlauf	Anzahl	1'444'436	1'027'155
Inventarwert pro Anteil	CHF	1'151.21	1'119.81
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	1'128.19	1'097.41
Durchschnittlicher realer Diskontierungs- / Kapitalisierungssatz*	%	2.59 / 2.66	2.88 / 2.95

## VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2'216'762'000.00	1'609'835'000.00
Buchwert der Liegenschaften	CHF	2'101'431'342.40	1'539'904'869.71
<b>Gesamtfondsvermögen (GAV)</b>	<b>CHF</b>	<b>2'281'096'593.01</b>	<b>1'637'040'034.23</b>
Fremdfinanzierungsquote	%	23.48	25.91
Fremdkapitalquote	%	27.10	29.74
Verzinsung des Fremdkapitals	%	0.07	0.14
Restlaufzeit des Fremdkapitals	Jahre	1.04	1.25
<b>Nettofondsvermögen (NAV)</b>	<b>CHF</b>	<b>1'662'850'390.50</b>	<b>1'150'220'401.23</b>

## ERFOLGSRECHNUNG

Mietzinseinnahmen	CHF	59'333'466.62	48'757'828.59
Mietausfallrate	%	5.82	6.33
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	4.16	4.51
Unterhalt und Reparaturen	CHF	4'301'559.64	2'890'649.81
Nettoertrag	CHF	63'320'794.96	38'072'487.22
Realisierte Kapitalgewinne / -verluste	CHF	1'731'028.55	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	CHF	33'833'527.31	28'982'291.66
<b>Gesamterfolg</b>	<b>CHF</b>	<b>98'885'350.82</b>	<b>67'054'778.88</b>

## RENDITE UND PERFORMANCE

Ausschüttung pro Anteil	CHF	43.83	37.06
Ausschüttungsrendite	%	3.81	3.31
Ausschüttungsquote	%	99.98	99.98
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.17	6.01
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	4.08	4.46
Performance	%	6.29	6.14
<b>Anlagerendite</b>	<b>%</b>	<b>6.32</b>	<b>6.19</b>
Bruttorendite [SOLL] der fertigen Bauten	%	3.73	4.10
Nettorendite der fertigen Bauten	%	2.93	3.17
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	74.41	73.48
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)	%	0.50	0.54
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER <sub>REF</sub> NAV)	%	0.70	0.74
Agio / Disagio		n/a	n/a

\* Nach Verkehrswert gewichtet

# 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, seit 10. Januar 2022 Teil der Swiss Prime Site-Gruppe, ist die marktfrische Anbieterin von soliden Immobilienfonds, strategischem Portfolio- / Assetmanagement und kompletierenden, 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 unabhängige Immobilienspezialisten mit profunder Fondserfahrung ihr Know-how zum Vorteil der Kunden ein: Der Akara Diversity PK, im Oktober 2016 lanciert, steht Vorsorgeeinrichtungen offen, ist steuerbefreit und NAV-basiert. Der Fonds umfasst per 31.12.2021 ein GAV von rund CHF 2.28 Mrd. mit einer ausgewiesenen Anlagerendite von 6.32 %.

Die Akara Funds AG verfügt über eine Zulassung der FINMA als Fondsleitung nach Art. 2 Abs. 1 lit. d i.V.m. Art. 5 Abs. 1 FINIG. Akara, mit Sitz in Zug, ist in der ganzen Schweiz tätig. [www.akara.ch](http://www.akara.ch)

## DISCLAIMER

Die in dieser Mitteilung enthaltenen Aussagen betreffend die Zukunft sind mit Unsicherheiten und Risiken behaftet. Sie können von den zukünftigen, tatsächlichen Ereignissen abweichen. Ein Bezug auf die Performance der Vergangenheit ist 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. Bei den in dieser Mitteilung verwendeten prognostizierten Informationen handelt es sich nicht um von Schätzungs-experten bewertete und von der Prüfgesellschaft revidierte Angaben, sondern um Prognosen der Fondsleitung. Diese Prognosen wurden durch die Fondsleitung mit höchstmöglicher Sorgfalt erstellt. Für deren Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit übernimmt die Fondsleitung aber keine Gewähr. 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 in einer Jurisdiktion dar, in der ein solches Angebot unzulässig ist.