

# **M**vestir Partners SA

Die Spezialisten für indirekte Schweizer  
Immobilienanlagen

**Detailliertes Factsheet: Akara Diversity PK**



## **AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK (Akara Diversity PK)**

Der Fonds Akara Diversity PK wurde im Oktober 2016 für steuerbefreite Einrichtungen (Vorsorgeeinrichtungen mit Sitz in der Schweiz, Sozialversicherungen, Ausgleichskassen) aufgelegt.

Der Marktwert der Liegenschaften per 30. Juni 2022 beläuft sich auf CHF 2,413 Mrd. und stellt 2591 Wohnungen und Gewerbeflächen von insgesamt 192 090 m<sup>2</sup> dar. Der Fonds plant nun **eine Kapitalerhöhung (die zehnte) von höchstens von CHF 62 Mio. Die Zeichnungsfrist läuft vom 24. Oktober bis zum 18. November 2022** (Liberierung am 16. Dezember 2022).

Die Mittel aus dieser Kapitalerhöhung dienen dazu, eine Entwicklungspipeline im Umfang von ungefähr CHF 277 Mio., die bis Ende 2028 eingesetzt werden sollen, zu finanzieren, neue Objekte zu erwerben und die Verschuldung abzubauen.

Ziel des Fonds Akara Diversity PK ist es, seinen Investoren eine breite Diversifikation, eine stabile und attraktive Ausschüttung sowie ein langfristiges Wertsteigerungspotenzial für den Immobilienpark zu bieten.

### **IMVESTIR PARTNERS SA**

Die IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse indirekter Schweizer Immobilienanlagen und insbesondere nicht kotierter Produkte spezialisiert.

Dank der hauseigenen exklusiven Datenbank und der langjährigen Erfahrung ihrer Mitarbeitenden im Bereich indirekter Immobilienanlagen, insbesondere bei der Produktauswahl, bietet die IMvestir Partners SA alles, was für die Erarbeitung einer Asset Allocation für kollektive Immobilienanlagen benötigt wird.

Das Produkt Akara Diversity PK wurde eingehend analysiert. Für weitere Auskünfte steht Ihnen die IMvestir Partners SA gerne zur Verfügung.

---

### **Managementstil: «Buy/build, manage/redevelop and hold» – aktive, nachhaltige und langfristig erfolgreiche Verwaltung**

Der Akara Diversity PK investiert in **bestehende Immobilien sowie Bauvorhaben und Entwicklungsprojekte für Wohn- und Gewerbezwecke in der ganzen Schweiz**. Der Verwalter baut nicht nur das Portfolio durch Akquisitionen und/oder Bauvorhaben weiter aus, sondern ist bestrebt, durch Arbeiten am Immobilienpark dessen Wert zu steigern und für dauerhafte Erträge aus den Liegenschaften zu sorgen. Der Fonds wendet einen **aktiven Verwaltungsstil** auf seinen Immobilienpark an: Er entwickelt Bauvorhaben und schöpft das Potenzial der Bestandsimmobilien durch Sanierung, Neupositionierung, Umstrukturierung der Mietverträge, striktes Kostenmanagement und Reduzierung der Leerstandsquote aus.

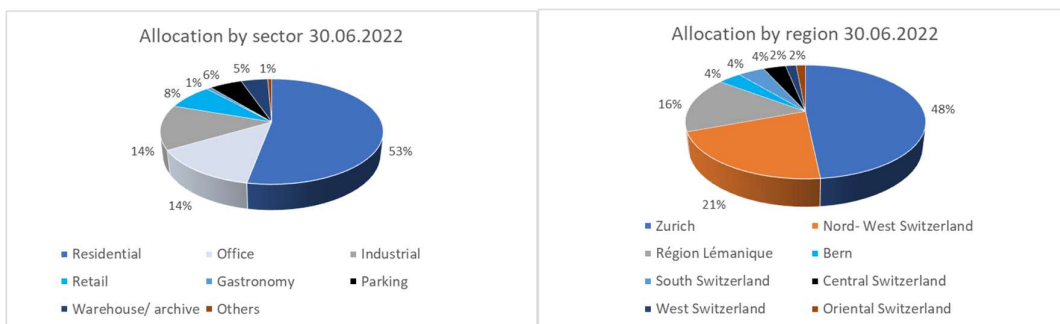
### **Anlageziel des Fonds:**

Da der Fonds nicht kotiert ist, ist der repräsentativste Referenzindex der CAFP Immo-Index Mixte. Der Fonds zielt jedoch darauf ab, den KGAST Immo-Index Gemischt zu schlagen.

Swiss Prime Site Solutions erwirbt Wohnimmobilien ab einem Mindestwert von CHF 5 Mio. und Gewerbeimmobilien ab einem Mindestwert von CHF 10 Mio. Die angestrebte Rendite liegt bei mindestens 3% netto für Wohnimmobilien und bei 4% netto für Gewerbeimmobilien (mit Ausnahme von erstklassigen Objekten an privilegierter Lage und mit idealen Vermietungsaussichten).

**Portfolio per 30.6.2022:**

Das Portfolio setzt sich aus **155 Liegenschaften in der ganzen Schweiz** zusammen. Der durchschnittliche Wert der Immobilien im Portfolio beträgt CHF 16 Mio. **Der Marktwert des Portfolios beläuft sich auf CHF 2,413 Mrd.; im ersten Halbjahr 2022 wurden Nettomieteinnahmen von CHF 34,48 Mio. generiert** (2021: CHF 59,33 Mio.). Daraus ergibt sich eine **Gesamtrendite** (abgeschlossene Bauten) **von insgesamt 3,64% brutto und 2,80% netto**. Das durchschnittliche Lagerating der Liegenschaften im Portfolio liegt bei 4,10/5,00. Die Restlaufzeit der gewerblichen Mietverträge beträgt 3,86 Jahre (WAULT).



Quelle: IMvestir Partners SA

Der Akara Diversity PK ist über Regionen und Sektoren hinweg diversifiziert.

**Die Anlagestrategie** des Fonds besteht darin, mindestens 80% in bestehende Liegenschaften und höchstens 20% in Bauvorhaben zu investieren. Der Fonds soll gemischt sein, d. h. zu 50% aus Wohn- und zu 50% aus Gewerbeimmobilien bestehen. Der Spielraum liegt bei +/-15%.

**Entwicklungsstrategie des Fonds:**

Das Wachstum der letzten drei Jahre war wie folgt:

	Anzahl erworbener Liegenschaften	Marktwert (in Mio. CHF)
2020	21	249
2021	24	507
1Q/2Q 2022	13	155

Quelle: IMvestir Partners SA

Je nach den künftigen Vorhaben, der Lage am Transaktionsmarkt, den Gelegenheiten, die sich bieten, und den Bedürfnissen der Anleger des Fonds plant dieser, weiter zu wachsen und dabei weiterhin mit einem Risiko-Rendite-Profil zu investieren, das den Erwartungen der Investoren entspricht, ohne dabei die Gesamrendite des Portfolios zu verwässern. Per 30. Juni 2022 weist der Fonds eine Entwicklungspipeline im Umfang von rund CHF 277 Mio. bis 2028 auf.

#### **Pipeline:**

Seit 2016 hat das Team bei 5842 durchgeführten Analysen 155 Transaktionen abgewickelt, was einem Dealflow von ungefähr 2,65% entspricht. Die 13 Akquisitionen, die im ersten Halbjahr 2022 durchgeführt wurden, belaufen sich auf CHF 155 Mio. und weisen eine annualisierte Nettorendite von 2,17% auf.

Das Investitionsvolumen der Pipeline (per 30. September 2022) beträgt CHF 208 Millionen (16 Objekte). **Die annualisierte Anfangsrendite der Pipeline**, die gut gelegene Liegenschaften umfasst, **beläuft sich auf 3,79% netto**.

#### **ESG:**

Swiss Prime Site Solutions ist bestrebt, die Interessen der Stakeholder zu wahren, Erträge zu sichern, die Kosten über den gesamten Wertschöpfungszyklus hinweg zu optimieren und Risiken zu minimieren. Folglich werden ESG-Kriterien bestmöglich in die Anlageentscheidungen auf Unternehmens-, Fonds- und Gebäudeebene einbezogen. Im ersten Halbjahr 2022 wurden für den Fonds die Unterlagen für den PACTA-Klimaverträglichkeitstest eingereicht. Darüber hinaus nahm der Fonds zum ersten Mal offiziell an einem GRESB-Assessment teil. Das Energie- und Umweltmonitoring bestehender Gebäude wurde erweitert. Zudem wurden im Rahmen von Neu- und Umbauprojekten u. a. Photovoltaikanlagen, Ladeinfrastruktur für Elektromobilität und Erdwärmesonden installiert. Der Fonds Akara Diversity PK orientiert sich hauptsächlich an dem Gebäudelabel SNBS (Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz, SNBS) sowie an international anerkannten Standards, um den Anteil der zertifizierten Gebäude im Portfolio zu erhöhen.

#### **Managementteam:**

Die Übernahme der Akara-Gruppe durch Swiss Prime Site wurde im Januar 2022 abgeschlossen und trat rückwirkend zum 1. Januar 2022 in Kraft. Die Integration wurde am 9. August 2022 offiziell abgeschlossen. Swiss Prime Site Solutions ist nun als Fondsleitung für den Akara Diversity PK verantwortlich. Dank der Übernahme der Immobiliendienstleistungen der ehemaligen Akara-Gruppe kann Swiss Prime Site Solutions als Fondsleitung auch den gesamten Wertschöpfungszyklus einer Immobilie – von der Entwicklung über die Realisierung bis hin zur Verwaltung – abdecken.

Die verschiedenen Fondsprodukte von Swiss Prime Site Solutions werden unabhängig voneinander verwaltet. **Die Anlagestrategie des Akara Diversity PK ist somit von der Fusion mit Swiss Prime Site Solutions nicht betroffen und bleibt unverändert.** Die Kontinuität des Akara Diversity PK wird dank den langjährigen Mitarbeitenden des Fonds, der Leitung durch Swiss

Prime Site Solutions und der hohen Motivation des gesamten Teams gewährleistet. Der Leitung gehören folgende Personen an: **Anastasius Tschopp**, CEO der Swiss Prime Site Solutions AG und Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Prime Site AG (seit 2014 bei Swiss Prime Site und seit 2018 bei Swiss Prime Site Solutions tätig), **Jerome Pluznik**, Head Legal & Compliance und Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Prime Site Solutions AG (seit 2016 für den Akara Diversity PK tätig) und **Patrick Mandlehr**, CIO Funds Diversity und Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Prime Site Solutions AG (seit 2018 für den Akara Diversity PK tätig). Zu guter Letzt werden das **umfassende Netzwerk und die fundierten Kenntnisse von Swiss Prime Site im Immobilienbereich** dazu beitragen, in der ganzen Schweiz **Off-Market-Transaktionen** zu fördern, Liegenschaften mit attraktiven Renditen zu erwerben und den **Immobilienpark aktiv zu verwalten**.

Swiss Prime Site Solutions kann mit einem **verwalteten Vermögen von über CHF 7 Mrd. und einer Entwicklungspipeline im Umfang von über CHF 800 Mio.** einen beachtlichen Track Record vorweisen.

#### **Sekundärhandel der Aktien:**

Der Fonds ist nicht an der Börse kotiert und es findet kein Market Making statt. Erfüllt ein potenzieller Käufer die Kriterien eines qualifizierten Investors, können die Anteile des Fonds zum vereinbarten Preis direkt zwischen den Investoren gehandelt werden. Derzeit wird der Fonds von 181 Anlegern gehalten (im ersten Halbjahr 2022 beteiligten sich 30 neue Investoren am Fonds).

#### **Erwartete Performance:**

Seit der Auflegung des Fonds hat der Akara Diversity PK jedes Jahr eine Outperformance gegenüber dem KGAST Immo-Index Gemischt erzielt. Für das erste Halbjahr 2022 beläuft sich die Performance des Fonds auf 3,03% und liegt damit 64 Bp. über der Benchmark. In den letzten 5,5 Jahren hat der Fonds den Index um mehr als 6,86 Prozentpunkte geschlagen.

Der Fonds Akara Diversity PK erzielte im ersten Halbjahr 2022 eine **Anlagerendite von 1,70%** (die Neubewertungsquote des Verkehrswerts des Portfolios betrug 38,6%).

Langfristig strebt der Fonds eine **Dividendenrendite von 3% bis 3,5%** an.

---

#### **Disclaimer**

Dieses Dokument wurde ausschliesslich zu Informationszwecken zusammengestellt; es stellt weder eine Ausschreibung noch eine Kauf- oder Verkaufsofferte oder eine persönliche Anlageempfehlung dar. Obwohl wir alles daran setzen, uns möglichst verlässliche Informationen zu beschaffen, erheben wir keinen Anspruch darauf, dass alle Angaben in diesem Dokument genau und vollständig sind. Wir lehnen jegliche Haftung für Verluste, Schäden und Nachteile ab, die direkt oder indirekt auf diese Informationen zurückzuführen sind. Die in diesem Dokument erwähnten Informationen und Meinungen spiegeln die Situation zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments wider und können sich jederzeit ändern, insbesondere infolge von gesetzlichen oder regulatorischen Änderungen. Die Antworten der Verfasser dieses Dokuments spiegeln deren persönliche Meinung wider und nicht zwingend die Meinung der Direktion der IMvestir Partners SA. Das Unternehmen ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren oder anzupassen. Die Verteilung dieses Dokuments ist auf den Kreis der Empfänger dieses Dokuments beschränkt. Das Logo und die Marke IMvestir Partners SA sind urheberrechtlich geschützt. Dieses Dokument untersteht dem Urheberrecht und darf nur unter Nennung des Autors, des Copyrights und aller darin enthaltenen rechtlichen Hinweise wiedergegeben werden. Eine Nutzung dieses Dokuments in der Öffentlichkeit oder zu kommerziellen Zwecken ist nur mit vorgängig eingeholter schriftlicher Genehmigung der IMvestir Partners SA zulässig. Copyright Oktober 2022.

**Der in diesem Dokument genannte Fonds ist ausschliesslich qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG vorbehalten.**