



# IMvestir Partners SA

**Die Spezialisten für indirekte Schweizer  
Immobilienanlagen**

**Detailliertes Factsheet: Akara Diversity PK**

*Immobilienfonds für steuerbefreite Schweizer Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreite Schweizer Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen*

## AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK (AKARA DIVERSITY PK)

Der Immobilienfonds Akara Diversity PK ist NAV-basiert und steuerbefreit und wurde im Oktober 2016 für steuerbefreite Einrichtungen (Vorsorgeeinrichtungen mit Sitz in der Schweiz, Sozialversicherungen, Ausgleichskassen) aufgelegt.

Der Marktwert der Liegenschaften per 31. Dezember 2024 beläuft sich auf CHF 2,97 Mrd. und umfasst 3'092 Wohnungen und Gewerbeflächen von insgesamt 259'408 m<sup>2</sup>. Der Fonds plant die **14. Kapitalerhöhung in der Höhe von 100 Mio. Die Zeichnungsfrist läuft vom 28. April bis zum 16. Mai 2025** (Liberierung am 30. Mai 2025).

Der **Akara Swiss Diversity Property Fund PK** verzeichnete im **2024** eine **Anlagerendite von 4.46%**, mit einer **Outperformance von 0.85% gegenüber dem KGAST Immo-Index Gemischt**. Die **Nettorendite der fertigen Bauten** stieg auf **3.03%**, während die **Mietausfallrate auf ein Rekordtief von 2.74%** gesenkt wurde – ein Beleg für die hohe Attraktivität der Bestandsliegenschaften. Der **Verkehrswert des Portfolios** betrug **CHF 2.97 Mrd.**, während die **Mietzinseinnahmen 2024 CHF 92 Mio.** erreichten.

Die **Portfolioeffizienz** wurde durch gezielte Verkäufe und strategiekonforme Akquisitionen weiter gesteigert. Die EBIT-Marge des Portfolios liegt per Ende 2024 so bei rund 77%. Gleichzeitig sank **der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatzes auf 1.34%**, was die finanzielle Stabilität des Fonds stärkt. **Swiss Prime Site Solutions** erzielte für den Fonds eine **hervorragende Cashflow-Rendite von 3.04%** sowie eine **positive Wertänderungsrendite von 1.42%**.

Die geplante **Kapitalaufnahme** dient der **strategiekonformen Portfolioerweiterung** und der **Finanzierung nachhaltiger Neubauprojekte**. Die **Projektpipeline** umfasst rund **900 Neubauwohnungen bis 2029** sowie **15'000 m<sup>2</sup> Kommerzfläche**. Die **Deal Pipeline** konzentriert sich auf **ESG-konforme Wohn- und Gewerbeprojekte** mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

Ziel des Fonds ist es, seinen Investoren eine breite Diversifikation, eine stabile und attraktive Ausschüttung sowie ein langfristiges Wertsteigerungspotenzial des Immobilienportfolios 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 exklusiven hauseigenen 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 Immobilienbestand dessen Wert zu steigern und für dauerhafte Erträge aus den Liegenschaften zu sorgen.

Der Fonds wendet einen **aktiven Verwaltungsstil** auf dem Immobilienportfolio 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 KGAST Immo-Index Gemischt. Der Fonds zielt jedoch darauf ab, den KGAST Immo-Index Gemischt zu schlagen.

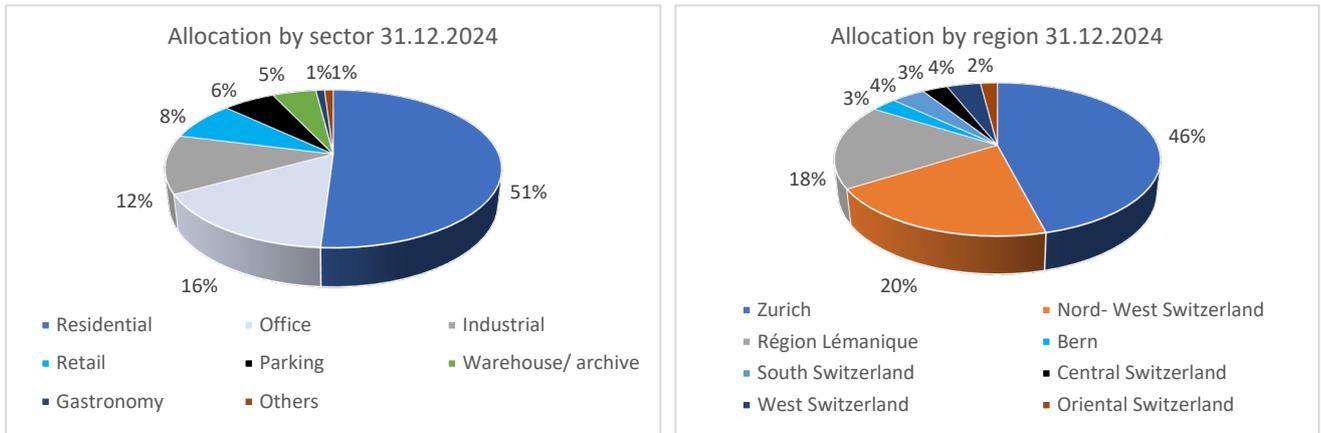
Swiss Prime Site Solutions erwirbt für den Akara Diversity PK Bestandsliegenschaften ab einem Mindestwert von CHF 10 Mio. und Projektentwicklungen/Bauprojekte ab einem Mindestwert von CHF 15 Mio. Die angestrebte Rendite liegt bei rund 3% netto für Wohnimmobilien und bei 4% netto für Gewerbeimmobilien (mit Ausnahme von erstklassigen Objekten an privilegierter Lage und mit idealen Vermietungsaussichten).

## PORTFOLIO PER 31.12.2024

Das Portfolio setzt sich aus **160 Liegenschaften in der ganzen Schweiz** zusammen. Der durchschnittliche Wert der Immobilien im Portfolio beträgt CHF 18 Mio. **Der Marktwert des Portfolios beläuft sich auf CHF 2,97 Mrd.;** im 2024 wurden **Nettomieteinnahmen von CHF 92 Mio.** generiert (2023: CHF 80,7 Mio.). Daraus ergibt sich eine **Gesamtrendite** (abgeschlossene Bauten) **von insgesamt 3,81% brutto und 3.03% netto**. Das durchschnittliche Lagering der Liegenschaften im Portfolio liegt bei 4,13/5,00.

Die Restlaufzeit der gewerblichen Mietverträge beträgt **4,49 Jahre (WAULT)**.

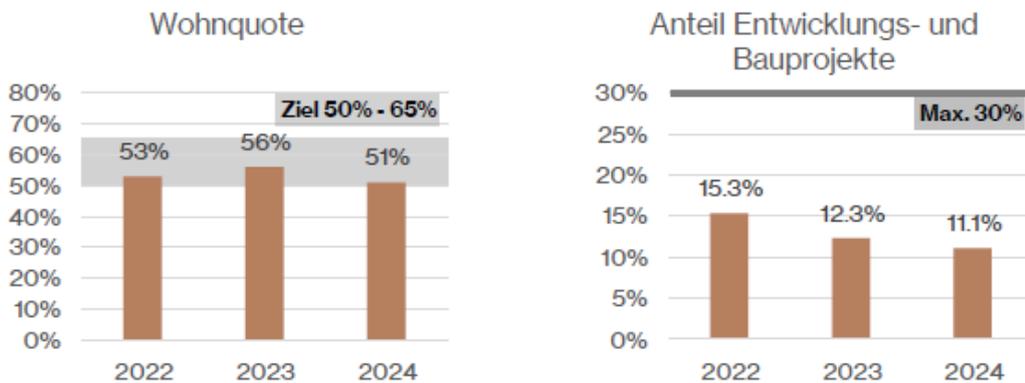
Der Akara Diversity PK ist breit über Regionen und Sektoren hinweg diversifiziert.



Quelle: IMvestir Partners SA

**Die Anlagestrategie** des Fonds besteht darin, mindestens 70% in bestehende Liegenschaften und höchstens 30% 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%.

## STRATEGISCHE ZIELWERTE



Quelle: Akara Diversity PK

## ERWARTETE PERFORMANCE

Es ist das Ziel des Fonds Akara Diversity PK, den Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt zu schlagen. Seit Lancierung im Jahr 2016 hat der Fonds eine Überperformance gegenüber dem Index von insgesamt 7,88 Prozentpunkten erwirtschaftet. Dies gelang auch im Jahr 2024: Der Fonds Akara Diversity PK erzielte im 2024 eine **Anlagerendite von 4,46%**, welche zu einer Outperformance KGAST Immo Index gemischt von +0.85% führt (auf 1 Jahr gerechnet). Die **Cashflow-Rendite** beläuft sich auf **3,04%** und die Ausschüttungsrendite auf 3,04%.

Der Fonds strebt eine konstante Ausschüttungsrendite in der Bandbreite von 3% bis 3,5% an.

## ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES FONDS

Das Wachstum der letzten vier Jahre war wie folgt:

	Anzahl erworbener Liegenschaften	Marktwert (in Mio. CHF)
2020	21	249
2021	24	507
2022	18	199
2023	11	212
2024	6	160

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 31. Dezember 2024 weist der Fonds eine Entwicklungspipeline im Umfang von rund CHF 600 Mio. bis 2029 auf, die Mietzinseinnahmen darauf belaufen sich auf rund CHF 19 Mio. (nach Fertigstellung).

## AKQUISITIONS-PIPELINE

Die sechs Akquisitionen, die im 2024 durchgeführt wurden, belaufen sich auf CHF 160 Mio. und weisen eine annualisierte Nettorendite von 4,6% auf.

In der **Akquisitionspipeline** befinden sich derzeit **Liegenschaften im Umfang von rund CHF 100 Mio.** mit strategiekonformer Rendite. Zudem werden **Sacheinlagen zwischen CHF 50–100 Mio.** geprüft.

## 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. Im November 2022 hat Swiss Prime Site Solutions die UN Principles for Responsible Investment (**UN PRI**) für den Akara Diversity PK unterzeichnet. Damit unterstreicht Swiss Prime Site Solutions (SPSS) ihre Zielsetzung, ESG-Kriterien (Environmental, Social und Governance) bei ihren Anlageentscheidungen auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene zu berücksichtigen.

SPSS hat auch 2024 mit dem Akara Diversity PK am Assessment für den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. Das Rating beim Standing Investment wurde 2024 bestätigt (72/100 Punkte), respektive bei zwei Sternen. Das Rating beim Development konnte von 87/100 auf 91/100 Punkte erhöht werden, respektive bleibt bei drei Sternen.

Zudem wurden das Energie- und Umweltmonitoring bestehender Gebäude erweitert, die AMAS-Kennzahlen erhoben und der CO<sub>2</sub>-Absenkpfad weiterentwickelt. Ausserdem 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.

## TEAM DES AKARA DIVERSITY PK

Am **1. Januar 2025** übernahm **Christoph D. Jockers** die Rolle des **Chief Investment Officers (CIO)** des **Akara Swiss Diversity Property Fund PK**, nachdem Anastasius Tschopp diese Position ad interim innehatte. Jockers ist seit Februar 2020 bei der Swiss Prime Site Gruppe tätig.

Innerhalb der Fondsleitung sind folgende Schlüsselpositionen besetzt:

- **Jacqueline Barth** als **Head Asset Management Akara Fund**,
- **Rubina Insam** als **Head Acquisitions & Sales Akara Fund**,
- **Bernhard Rychen** als **Chief Financial Officer (CFO)**,
- **Regina Hardziewski** als **Head Sustainability**,
- **Jerome Pluznik** als **Head Legal & Compliance**.

Die **Swiss Prime Site Solutions AG** nutzt ihr umfassendes Netzwerk und ihre Marktkenntnisse, um in der ganzen Schweiz **Off-Market-Transaktionen** zu fördern, attraktive Liegenschaften zu erwerben und den **Immobilienbestand aktiv zu bewirtschaften**. Unter anderem konnte so ein Grossteil der Ankäufe 2024 off-market abgeschlossen werden.



Swiss Prime Site Solutions kann mit einem **verwalteten Vermögen von CHF 13.3 Mrd.** und einer **Entwicklungspipeline im Umfang von über CHF 1,5 Mrd.** 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.

---

## 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 daransetzen, 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 April 2025.

**Immobilienfonds für steuerbefreite Schweizer Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreite Schweizer Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen.**

---