



# Mvestir Partners SA

Les spécialistes de l'immobilier indirect suisse

Factsheet détaillé : Akara Diversity PK

*Fonds immobilier destiné aux institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'aux caisses d'assurances sociales et caisses de compensation suisses exonérées d'impôts*

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

Le fonds Akara Diversity PK est basé sur la VNI et a été créé en octobre 2016 pour les institutions exonérées d'impôts (institutions de prévoyance domiciliées en Suisse, assurances sociales, caisses de compensation).

La valeur de marché des immeubles au 31 décembre 2024 est de CHF 2.97 milliards et représente 3092 appartements et 259'408 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales. Le fonds prévoit d'effectuer une **14ème augmentation de capital d'un montant de CHF 100 millions, la période de souscription s'étend du 28 avril au 16 mai 2025** (libération le 30 mai 2025).

Le Akara Swiss Diversity Property Fund PK a enregistré un **rendement de placement de 4.46%** en 2024, surperformant le **CAFP Immo Index Mixte de 0.85%**. Le **rendement net des constructions terminées** a augmenté à **3.03%**, tandis que le **taux de vacance a été réduit à un niveau record de 2.74%**, ce qui témoigne de la grande attractivité des immeubles existants. La **valeur vénale du portefeuille s'élevait à CHF 2.97 milliards**, tandis que les **revenus locatifs ont atteint CHF 92 millions en 2024**.

L'**efficacité du portefeuille** a encore été améliorée par des ventes ciblées et des acquisitions conformes à la stratégie. La marge EBIT du portefeuille s'élève ainsi à environ 77% à la fin 2024. Parallèlement, le **taux moyen des capitaux étrangers** a baissé à **1.34%**, ce qui renforce la stabilité financière du fonds. **Swiss Prime Site Solutions** a réalisé pour le fonds un **excellent rendement du cash-flow de 3.04%** ainsi qu'un **rendement indirect de 1.42%**.

La **levée de capitaux** prévue sert à **élargir le portefeuille conformément à la stratégie** et à **financer de nouveaux projets de construction durables**. Le **pipeline de projets** comprend environ **900 nouveaux logements à être construits d'ici 2029** ainsi que **15'500 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales**. Le «deal pipeline» se concentre sur **des projets résidentiels et commerciaux conformes aux normes ESG** et présentant un potentiel de création de valeur durable.

Le fonds Akara Diversity PK a pour objectif d'offrir à ses investisseurs une large diversification, une distribution constante et attrayante ainsi qu'un potentiel d'augmentation de la valeur du parc immobilier sur le long terme.

---

## IMVESTIR PARTNERS SA

IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, et tout particulièrement des produits non cotés.

Grâce à sa base de données exclusive ainsi qu'à la longue expérience de ses collaborateurs dans l'immobilier indirect, spécialement dans la sélection de produits, IMvestir Partners SA fournit tous les éléments nécessaires à l'élaboration d'une allocation d'actifs en matière de placements collectifs immobiliers.

Une analyse approfondie du produit Akara Diversity PK a été effectuée. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

---

#### STYLE DE GESTION : « BUY/BUILD, MANAGE/REDEVELOP AND HOLD » – GESTION ACTIVE, DURABLE ET PROSPÈRE À LONG TERME

Le fonds Akara Diversity PK investit dans des **biens immobiliers existants ainsi que dans des projets de construction et de développement à vocation résidentielle et commerciale dans toute la Suisse**. Outre le fait de construire le portefeuille en effectuant des acquisitions et/ou projets, le gestionnaire a pour objectif de travailler sur le parc, afin de le valoriser et de pérenniser les revenus des immeubles.

Le fonds applique un **style de gestion actif** sur son parc immobilier : il développe des projets de construction et exploite le potentiel de ses immeubles existants en les rénovant, les repositionnant, restructurant les baux, appliquant une gestion des coûts stricte et en réduisant le taux de vacance.

#### OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DU FONDS

Le fonds étant non coté, l'indice le plus représentatif est le CAFI Immo Index Mixte. Cependant, il est à noter que le fonds a pour objectif de battre le CAFI Immo Index Mixte.

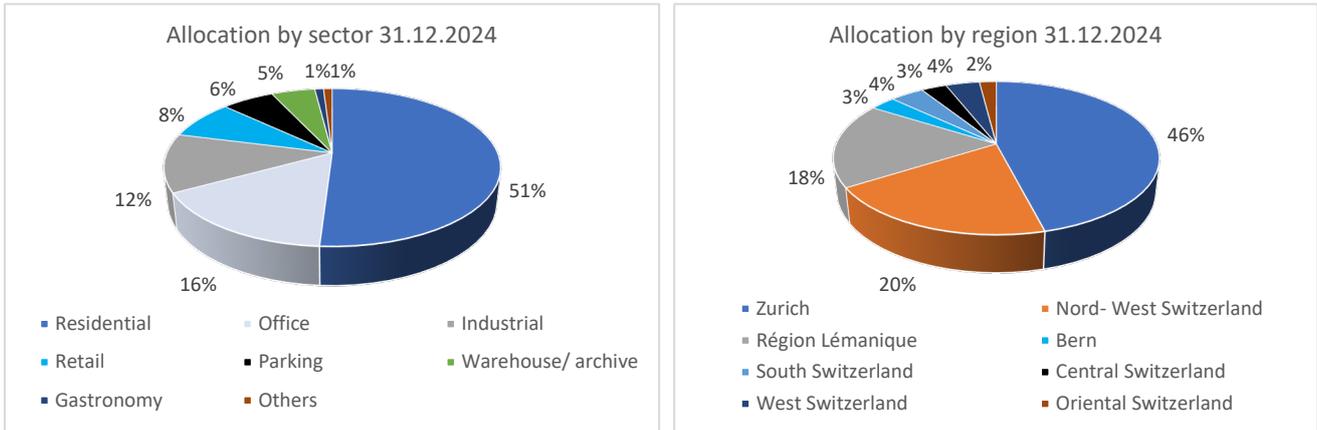
Swiss Prime Site Solutions acquiert pour le fonds Akara Diversity PK des immeubles existants à partir d'une valeur minimum de CHF 10 millions et des développements de projets/projets de construction à partir de CHF 15 millions. Les rendements cibles se situent à environ 3% nets pour les biens immobiliers résidentiels et à 4% nets pour les biens immobiliers commerciaux (à l'exception des biens immobiliers de premier ordre bénéficiant d'une situation privilégiée et de perspectives de location idéales).

#### LE PORTEFEUILLE AU 31.12.2024

Le portefeuille est composé de **160 immeubles répartis dans toute la Suisse**. La valeur moyenne des immeubles en portefeuille est d'environ CHF 18 millions. **La valeur de marché du portefeuille était de CHF 2.97 milliards**; il a généré **CHF 92 millions de revenus locatifs nets** en 2024 (2023: CHF 80.7 Mio.) ce qui implique un **rendement global brut** (constructions terminées) **de 3.81% et net de 3.03%**. La note moyenne de l'emplacement des biens du portefeuille est de 4.13/5.00.

Le terme des contrats de baux commerciaux est de **4.49 ans (WAULT)**.

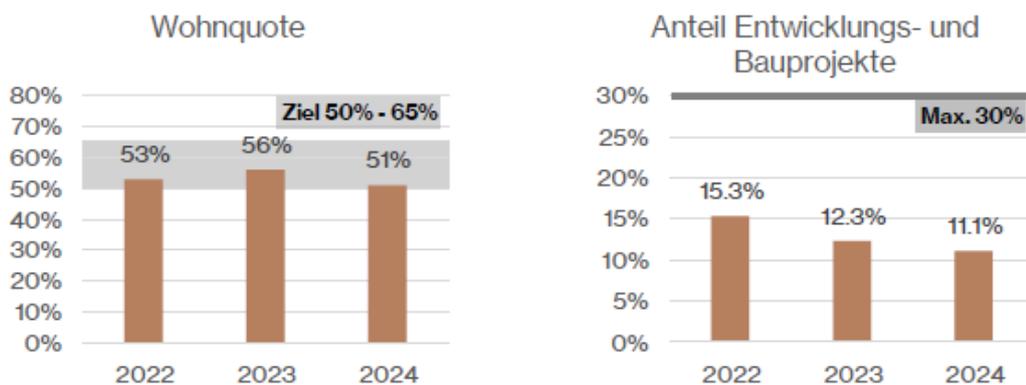
Le fonds Akara Diversity PK est investi de manière diversifiée, tant au niveau des régions que des secteurs.



Source: IMvestir Partners SA

La **stratégie d'investissement** du fonds consiste à investir au minimum 80% dans des immeubles existants et au maximum 20% dans des projets de construction. Il a pour objectif d'être mixte, soit 50% résidentiel et 50% commercial, avec une marge de manœuvre de +/- 15%.

## STRATEGISCHE ZIELWERTE



Quelle: Akara Diversity PK

## PERFORMANCE ATTENDUE

L'objectif du fonds Akara Diversity PK est de battre l'indice de référence CAFP Immo Index Mixte. Depuis son lancement en 2016, le fonds a surperformé l'indice de 7.88 points de pourcentage au total. Une surperformance a également été réalisée en 2024 : Le fonds Akara Diversity PK a généré un **rendement de placement de 4.46%**, ce qui entraîne une surperformance de l'indice de référence CAFP Immo Index Mixte de +0,85% (annualisée). Le **rendement du cash-flow** s'élève à **3.04%** et le rendement du dividende à 3.04%.

Sur le long terme, il a pour but de générer un rendement du dividende de 3% à 3.5%.

## STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU FONDS

La croissance des quatre dernières années a été la suivante :

	Nombre d'immeubles acquis	Valeur de marché (en millions de CHF)
2020	21	249
2021	24	507
2022	18	199
2023	11	212
2024	6	160

Source : IMvestir Partners SA

En fonction des projets à venir, de l'état du marché des transactions et de ses opportunités, ainsi que des besoins de ses investisseurs, le fonds prévoit de continuer sa croissance tout en poursuivant ses investissements en conservant un profil rendement/risque en lien avec les attentes des investisseurs et sans diluer le rendement global du portefeuille. Au 31 décembre 2024, le fonds affiche un pipeline de développement d'environ CHF 600 millions d'ici 2029. Les revenus locatifs s'élèvent à CHF 19 millions (après terminaison des constructions).

## PIPELINE D'ACQUISITIONS

Les 6 acquisitions effectuées durant 2024 représentent CHF 160 millions et affichent un rendement net annualisé de 4.6%.

Le **pipeline d'acquisitions** contient actuellement des **biens immobiliers d'un montant d'environ CHF 100 millions** avec un rendement conforme à la stratégie. En outre, **des apports en nature d'un montant compris entre CHF 50 et 100 millions** sont à l'étude.

## ESG

Swiss Prime Site Solutions s'efforce de préserver les intérêts des parties prenantes, de garantir les revenus, d'optimiser les coûts tout au long du cycle de création de valeur et de minimiser les risques. En novembre 2022, Swiss Prime Site Solutions a signé les Principes pour l'investissement responsable des Nations Unies (**UN PRI**) pour le fonds Akara Diversity PK. Swiss Prime Site Solutions souligne ainsi son objectif de prendre en compte les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans ses décisions d'investissement au niveau des entreprises, des fonds et des immeubles.

Swiss Prime Site Solutions a également participé en 2024 à l'évaluation pour le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) avec le fonds Akara Diversity PK. La notation pour le « Standing Investment » reste à 72/100 points, respectivement à deux étoiles. La notation pour le « Development » a pu être augmentée de 87/100 à 91/100 points, respectivement reste à trois étoiles.

En outre, le monitoring énergétique et environnemental des bâtiments existants a été étendu, les indicateurs AMAS ont été relevés et la trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> a été développée. En plus, des installations photovoltaïques, des infrastructures de recharge pour l'électromobilité et des sondes géothermiques, entre autres, ont été installées dans le cadre de projets de construction et de transformation. Le fonds Akara Diversity PK s'oriente principalement sur le label des bâtiments SNBS (Standard de construction durable en Suisse) ainsi que sur des normes reconnues au niveau international afin d'augmenter la part des certifications de bâtiments dans le portefeuille.

## L'ÉQUIPE DE GESTION

Le **1er janvier 2025**, **Christoph D. Jockers** a repris le rôle de **Chief Investment Officer (CIO)** du fonds **Akara Swiss Diversity Property Fund PK**, après qu'Anastasius Tschopp ait occupé ce poste par intérim. Christoph Jockers a rejoint le groupe Swiss Prime Site en février 2020.

Au sein de la direction du fonds, les postes clés sont occupés comme suit :

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

Swiss Prime Site Solutions utilise son large réseau et ses connaissances du marché pour favoriser les **transactions « off-market »** à travers toute la Suisse, acquérir des immeubles attrayants et **appliquer une gestion active de son parc immobilier**.

Swiss Prime Site Solutions affiche un track record important avec **CHF 13.3 milliards d'actifs sous gestion** et un **pipeline de développement de plus de CHF 1.5 milliards**.

## NÉGOCE SECONDAIRE DES ACTIONS

Le fonds n'est pas coté en bourse et il n'y a pas de market making. Si un acheteur potentiel remplit les critères d'un investisseur qualifié, les actions du fonds peuvent être négociées directement entre les investisseurs à un prix convenu.



## **Disclaimer**

Ce document a été élaboré dans un but exclusivement informatif et ne constitue ni un appel d'offre, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation personnalisée d'investissement. Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans ce document soient exactes et complètes. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions mentionnées dans ce document reflètent la situation à la date de sa création et peuvent évoluer à tout moment, notamment pour des raisons liées à des modifications législatives et/ou réglementaires. Les réponses fournies par les intervenants dans ce document reflètent leur avis personnel et pas nécessairement celui de la Direction d'IMvestir Partners SA. Nous excluons toute obligation de mise à jour ou de modification de cette présentation. La diffusion de ce document s'étend uniquement au cercle des destinataires de ce document. Le logo et la marque IMvestir Partners SA sont protégés par le droit d'auteur. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite d'IMvestir Partners SA. Copyright avril 2025.

**Fonds immobilier destiné aux institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'aux caisses d'assurances sociales et caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.**

---