

Mvestir Partners SA

Les spécialistes de l'immobilier indirect suisse

Factsheet détaillé : Akara Diversity PK



AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK (Akara Diversity PK)

Le fonds Akara Diversity PK 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 à fin décembre 2021 est de CHF 2,217 milliards et représente 2344 appartements et 191'460 m² de surfaces commerciales. Le fonds prévoit d'effectuer **une 9^{ème} augmentation de capital de maximum CHF 164.66 millions avec une période de souscription allant du 25 avril au 27 mai 2022** (libération le 24 juin 2022).

Cette augmentation a pour objectif de financer 44 projets de construction à venir pour un montant d'environ CHF 312 millions qui seront déployés jusqu'à fin 2027, d'acquérir de nouveaux objets et de diminuer l'endettement.

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

L'Akara Diversity PK investit dans des **biens immobiliers existants, 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 :

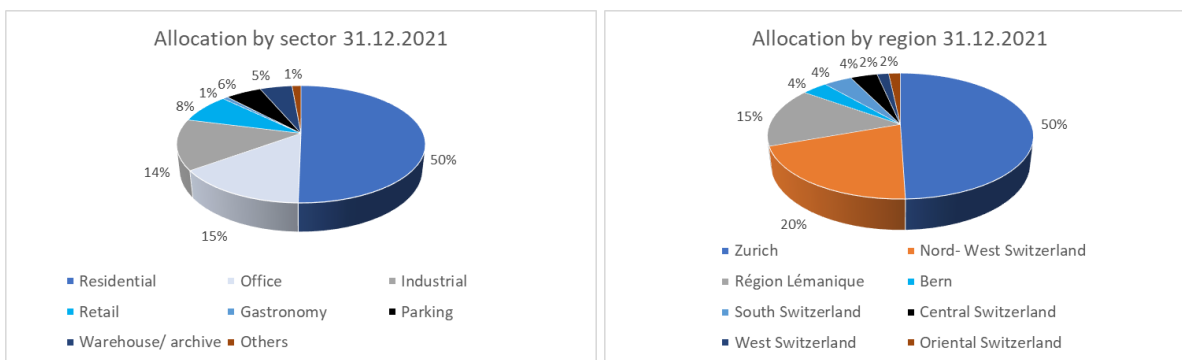
Le fonds étant non coté, l'indice le plus représentatif est le CAFI Immo Index Mixte. Cependant, il est à noter que le fonds a pour objectif de battre le KGAST Immo-Index Mixte.

Akara acquiert des immeubles ayant une valeur minimum de CHF 5 millions et affichant un rendement net minimum de 2.5% pour le résidentiel (2% pour les très bons emplacements) et de 3% à 3.5% pour les immeubles commerciaux.

Le portefeuille au 31.12.2021:

Le portefeuille est composé de **142 immeubles répartis dans toute la Suisse**. La valeur moyenne des immeubles en portefeuille est de CHF 15.61 millions. **La valeur de marché du portefeuille au 31.12.2021 était de CHF 2.217 milliards; il génère CHF 59.33 millions de revenus locatifs nets** (CHF 48,76 millions en 2020) ce qui implique un **rendement global brut** (constructions terminées) **de 3,73% et net de 2,93%** et cible, sur les 10 prochaines années, de 3,78% brut et de 3,02% net. La note moyenne de l'emplacement des biens du portefeuille est de 4,10/5,00.

Le terme des contrats de baux commerciaux au 31.12.2021 est de 4,16 ans (WAULT).



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%.

Stratégie de développement du fonds :

Akara Diversity PK est investi de manière diversifiée, tant au niveau des régions que des secteurs. La croissance entre 2019 et 2022 a été la suivante :

	Number of purchased properties	Market value (in CHF)
2019	42	480.47
2020	21	248.50
2021	24	506.99

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 31.12.2021, le fonds affiche un volume d'investissement en suspens d'environ CHF 312 millions d'ici 2027.

Pipeline:

Depuis 2016, l'équipe a effectué 142 transactions pour 5'390 analyses soit environ 2,63% du dealflow.

Les 24 acquisitions effectuées sur l'exercice 2021 représentent CHF 506.99 millions et affichent un rendement net annualisé de 2.46 %.

Le volume des investissements du pipeline (situation à fin février 2022) est de CHF 309 millions (21 objets) dont CHF 162 millions avec une probabilité d'exécution supérieure à 50%. **Le rendement net annualisé du pipeline, qui comprend des propriétés bien situées, est de 2,08%.**

ESG :

Depuis 2020, le fonds Akara Diversity PK a élargi son Conseil d'Administration avec un membre spécialisé dans la stratégie de développement durable. De plus, il a mis en place un comité de durabilité composé de membres du Conseil d'Administration et de directeurs ainsi que nommé un responsable opérationnel interne de la durabilité. Enfin, il a effectué un test d'impact climatique sur son parc immobilier.

En 2021, Akara Funds AG a signé les Principes pour l'investissement responsable des Nations Unies (PRI) et a pour objectif de formuler des objectifs de développement durable (SDG) d'après les guidelines des Nations Unies.

Le fonds a également été évalué pour la première fois par le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). A la suite de cette première évaluation, de nouvelles mesures peuvent être prises pour améliorer le rating du GRESB.

Enfin, une surveillance énergétique et environnementale ainsi que des mesures des émissions de CO₂, en vue de la décarbonisation, sont effectuées pour chaque immeuble.

L'équipe de gestion:

En janvier 2022, Akara a été vendu au groupe Swiss Prime Site (SPS) qui possède une équipe **de 70 spécialistes dans la gestion de portefeuille, le développement immobilier et le conseil en investissements**. SPS affiche un track record important avec **CHF 5.9 milliards d'actifs sous gestion et un volume de transactions de CHF 500 millions par an**.

Patrick Mandlehr restera le responsable et portfolio manager du fonds et continuera d'appliquer la stratégie visée depuis le lancement du fonds. A partir du 01.08.2022 : Patrick Mandlehr sera CIO et membre de la direction de SPSS (anciennement Portfolio Manager).

Jerome Pluznik continuera à être le responsable Legal, Risk et Compliance et membre du GL SPSS.



Enfin, le **large réseau et les connaissances immobilières approfondies de Swiss Prime Site** contribueront à favoriser **des transactions « off-market »** à travers toute la Suisse, permettre des rendements attractifs et à appliquer une **gestion active du parc**.

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. A ce jour, le fonds est détenu par 151 investisseurs.

Performance attendue :

Le fonds Akara Diversity PK a généré sur l'exercice 2021, un **rendement de placement de 6,32%** (rendement visé de 4.5%) et un rendement du dividende de 3,81% (ratio de distribution de 99,98%).

Sur le long terme, il a pour but de générer **un rendement du dividende de 3% à 3,5%** auquel s'ajoute une appréciation de la valeur du parc.

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. 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 2022.

Le fonds mentionné dans ce document est réservé exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC.