

Mvestir Partners SA

Ihre Spezialistin für indirekte Schweizer
Immobilienanlagen

Detailliertes Factsheet: Akara Diversity PK

AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK (Akara Diversity PK)

Der Anlagefonds Akara Diversity PK wurde im Oktober 2016 für steuerbefreite Institutionen (in der Schweiz domizilierte Vorsorgeeinrichtungen, Sozialversicherungen und Ausgleichskassen) gegründet. Der Verkehrswert der Fondsliegenschaften, die 1825 Wohnungen und Geschäftsflächen von insgesamt 174 617 m² umfassen, beläuft sich aktuell auf CHF 1,6 Milliarden. Die Fondsleitung beabsichtigt, **eine siebte Kapitalerhöhung in Höhe von maximal CHF 143,08 Millionen durchzuführen. Die Zeichnungsperiode läuft vom 15. März bis zum 30. April 2021** (Liberierung am 25. Juni 2021).

Die Kapitalerhöhung dient der Finanzierung von künftigen Bauprojekten (bis Ende 2024 sind 30 Projekte im Umfang von insgesamt CHF 253 Millionen geplant), der Akquisition neuer Objekte und der Verringerung der Verschuldung nach den Zukäufen im Februar 2021 (zwei Objekte im Wert von rund CHF 27 Millionen in Möriken-Wildeggen und in Binningen).

Der Fonds Akara Diversity PK soll seinen Anlegern eine breite Diversifikation, eine stabile und attraktive Ausschüttung sowie langfristig die Aussicht auf einen Anstieg des Verkehrswerts des Immobilienbestands bieten.

IMVESTIR PARTNERS SA

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

Dank ihrer exklusiven Datenbank und der reichen Erfahrung ihrer Mitarbeitenden im Bereich der indirekten Immobilienanlagen, vor allem was die Produktselektion angeht, ist IMvestir Partners SA in der Lage, sämtliche Elemente bereitzustellen, die für die Vermögensallokation im Bereich der kollektiven Immobilienanlagen erforderlich sind.

Der Fonds Akara Diversity PK wurde eingehend analysiert. Für weitere Informationen steht Ihnen die IMvestir Partners SA gerne zur Verfügung.

Anlagestil: «buy/build, manage/redevelop and hold» – aktive, nachhaltige und langfristig gewinnbringende Verwaltung

Der Fonds Akara Diversity PK investiert in **bestehende Immobilien sowie in Bau- und Entwicklungsprojekte für Wohn- und Geschäftsimmobilen in der ganzen Schweiz**. Der Fondsmanager ist nicht nur bestrebt, das Portfolio mittels Akquisitionen und/oder neuen Projekten auszubauen, sondern auch den Immobilienpark zu bewirtschaften, um ihn aufzuwerten und nachhaltige Liegenschaftserträge zu schaffen. Der Immobilienbestand wird vom **fondsinternen Spezialistenteam aktiv verwaltet**: Das Team entwickelt Bauprojekte und schöpft durch Renovationen, Neupositionierungen und die Neuaushandlung von Mietverträgen das Potenzial der bestehenden Liegenschaften aus; dabei achtet es auf eine strikte Kostenkontrolle und reduziert gleichzeitig die Leerstandsquote.

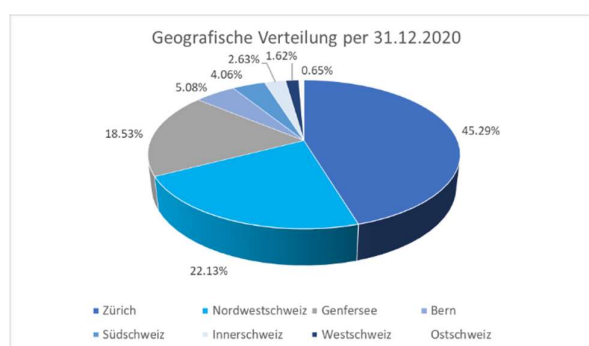
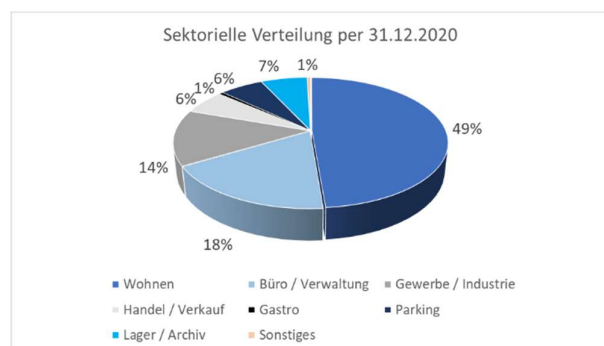
Anlageziel des Fonds:

Da der Fonds nicht an der Börse kotiert ist, eignet sich der KGAST Immo-Index «Gemischt» am ehesten als Referenz. Der Fonds hat zum Ziel, den KGAST Immo-Index «Gemischt» zu übertreffen.

Akara erwirbt Liegenschaften mit einem Mindestwert von CHF 4 Millionen und einer Nettorendite von mindestens 3% für Wohnliegenschaften (2,5% für Objekte an bester Lage) und von mindestens 3,5% bis 4% für Geschäftsliegenschaften.

Das Portfolio:

Am 31.12.2020 setzte sich das Portfolio aus **121 über die ganze Schweiz verteilte Liegenschaften** zusammen. Der durchschnittliche Verkehrswert der Liegenschaften betrug CHF 13,3 Millionen. **Der Verkehrswert des Portfolios belief sich auf CHF 1,609 Milliarden. Die Nettomietserträge betrugen CHF 48,76 Millionen; die durchschnittliche Rendite** (fertiggestellte Bauten) betrug folglich **brutto 4,10% bzw. netto 3,17%**. Für die kommenden zehn Jahre wird mit einer durchschnittlichen Rendite von 4,15% brutto bzw. 3,32% netto gerechnet. Am 31.12.2020 war die Durchschnittsnote für die Lage der im Portfolio vertretenen Liegenschaften 4.00/5.00. Die durchschnittliche Restmietdauer für Geschäftsräume betrug per 31.12.2020 4,51 Jahre (WAULT).



Quelle: IMvestir Partners SA

Gemäss der **Anlagestrategie** des Fonds werden mindestens 80% des Fondsvermögens in bestehende Liegenschaften und höchstens 20% in Bauprojekte investiert. Es wird ein ausgewogenes Exposure zwischen Wohn- und Geschäftsimmobilien angestrebt; das Ziel ist also ein Verhältnis von 50 zu 50, wobei eine Abweichung von +/-15% toleriert wird.

Entwicklungsstrategie des Fonds:

Der Akara Diversity PK ist breit diversifiziert, und zwar sowohl regional als auch sektoriell. Zwischen 2018 und 2020 entwickelte sich das Wachstum wie folgt:

	Anzahl erworbener Liegenschaften	Verkehrs- wert (en CHF)
2018	27	41 610
2019	42	48 047
2020	21	248.50

Quelle: IMvestir Partners SA

Je nach den geplanten Projekten, der Lage und den Kaufgelegenheiten am Immobilienmarkt sowie den Anlegerbedürfnissen plant der Fonds, seine Wachstumsstrategie fortzuführen, wobei er bei seinen Investitionen darauf achtet, dass das Rendite-Risiko-Profil in Einklang mit den Erwartungen der Anleger steht und die Gesamtrendite des Portfolios nicht verwässert wird. Für 2021 dürfte sich das Fondsvermögen um CHF 220 Millionen bis CHF 290 Millionen erhöhen.

Pipeline:

Seit 2016 hat das Team 4 297 Investitionsgelegenheiten analysiert und 121 Transaktionen getätigt, der Dealflow beträgt also rund 2,8%.

Im 1. Quartal 2021 wurden Akquisitionen in Höhe von CHF 39,96 Millionen getätigt, deren annualisierte Nettorendite 3,96% beträgt.

Das Investitionsvolumen in der Pipeline beläuft sich auf CHF 210 Millionen (21 Objekte), wobei Projekte im Wert von CHF 94 Millionen eine Ausführungswahrscheinlichkeit von über 50% aufweisen. Die annualisierte Nettorendite der Pipeline beträgt 3%.

ESG:

Der Akara Diversity PK erweiterte 2020 seinen Verwaltungsrat um ein Mitglied, das im Bereich Strategien für nachhaltige Entwicklung spezialisiert ist. Zudem wurde ein Ausschuss für Nachhaltigkeit gebildet, der sich aus Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung zusammensetzt, sowie ein interner Sustainability Manager ernannt. Schliesslich hat der Fonds seinen Immobilienpark noch einem Klimaverträglichkeitstest unterzogen.

2021 will der Fonds eine interne ESG-Politik implementieren und sich vom GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) bewerten lassen. Es wird auch erwogen, die Prinzipien für verantwortungsbewusstes Investieren (Principles for Responsible Investment; PRI) zu unterzeichnen und nachhaltige Entwicklungsziele (SDG) wie diejenigen der Vereinten Nationen zu formulieren.

Das Akara-Team:

Um stets nahe an den Immobilien zu sein und ein effizientes und professionelles Wachstum sicherzustellen, hat Akara ihr Team innerhalb von zwei Jahren fast verdreifacht. Heute besteht es aus **36 Personen**, die in sieben verschiedenen Abteilungen arbeiten und deren **umfassende Erfahrung in Sachen Immobilienanlagen die gesamte Wertschöpfungskette abdeckt**: Kundenakquisition und Networking, Kauf und Verkauf, Asset-Management, Entwicklung und Realisation von Bauvorhaben, Rechts- und Risikofragen usw.

Da Akara ein kleines Unternehmen ist, sind die Entscheidungswege kurz. Dadurch kann das Team **schnell reagieren und in einem hart umkämpften Markt Due-Diligence-Prüfungen rasch durchführen**. Zudem verfügt es über eine **breite Vernetzung und fundiertes Immobilienwissen**, weshalb es auch **kompliziertere Off-Market-Geschäfte** durchführen und einen besseren Preis erhalten kann (bei Erbgemeinschaften, Geschäftsaufgabe oder dem Erwerb von Anteilen, Sacheinlagen, Bebauungsrecht, Miteigentum etc.). Schliesslich verfügt das Team auch über ein grosses Know-how in Sachen **aktiver Verwaltung von Immobilienparks** und versteht es, durch

die Renovation und Neupositionierung der Immobilien sowie die Bewirtschaftung des Immobilienparks Mehrwert zu generieren und dabei nahe an den Immobilien und Mietern zu bleiben.

Sekundärer Handel der Anteile:

Der Fonds ist nicht an der Börse kotiert und es findet kein Market-Making statt. Sofern potentielle Käufer die Anlegerkriterien erfüllen, können die Fondsanteile direkt zwischen den Anlegern, zu einem gemeinsam vereinbarten Anteilspreis, gehandelt werden. Derzeit sind 123 Anleger im Besitz von Anteilen dieses Fonds.

Erwartete Performance:

Der Akara Diversity PK hat im Geschäftsjahr 2020 eine **Anlagerendite von 6,19%** und eine Dividendenrendite von 3,31% generiert.

Auf lange Sicht strebt er eine **Anlagerendite von 3% bis 3,5%** an, zu der noch der Wertzuwachs des Immobilienparks hinzukommt.

Disclaimer

Dieses Dokument wurde ausschliesslich zu Informationszwecken erstellt; 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 oder Nachteile ab, die direkt oder indirekt auf diese Informationen zurückzuführen sind. Die Angaben und Meinungsäusserungen in diesem Dokument beruhen auf der zum Zeitpunkt ihrer Erstellung bestehenden Situation, die sich jederzeit ändern kann, beispielsweise aufgrund von Gesetzesanpassungen und/oder regulatorischen Änderungen. Die in diesem Dokument enthaltenen Äusserungen von Personen spiegeln deren persönliche Meinung wider und nicht zwingend die Meinung der Geschäftsleitung von IMvestir Partners SA. IMvestir Partners SA ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren oder anzupassen. Die Verbreitung dieses Dokuments darf nur innerhalb seines Empfängerkreises erfolgen. Die Marke IMvestir Partners SA und deren Logo sind urheberrechtlich geschützt. Dieses Dokument untersteht dem Urheberrecht und darf nur unter Nennung des Urhebers, des Copyrights und aller darin enthaltenen rechtlichen Hinweise wiedergegeben werden. Die Nutzung dieses Dokuments in der Öffentlichkeit oder zu kommerziellen Zwecken ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung von IMvestir Partners SA zulässig. Copyright März 2021.

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