

Mvestir Partners SA

Les spécialistes de l'immobilier indirect suisse

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 Ende September 2021 beläuft sich auf CHF 1,84 Mrd. und stellt 2820 Wohnungen und Gewerbeflächen von insgesamt 204 650 m² dar. Der Fonds plant nun **eine Kapitalerhöhung (die achte) von höchstens CHF 330,75 Mio. mit einer Zeichnungsfrist vom 19. Oktober bis zum 19. November 2021** (Liberierung am 10. Dezember 2021).

Die Mittel aus dieser Kapitalerhöhung dienen dazu, 40 anstehende Bauvorhaben im Umfang von ungefähr CHF 298 Mio., die bis Ende 2025 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 Informationen 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 Gewerbe Zwecke 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. Deshalb wendet der Fonds **dank seines internen Spezialistenteams einen aktiven Verwaltungsstil** auf seinen Immobilienpark an: Er entwickelt Bauvorhaben und schöpft das Potenzial der bestehenden Immobilien durch Sanierung, Neupositionierung, Umstrukturierung der Mietverträge, striktes Kostenmanagement und Reduzierung der Leerstandsquoten aus.

Anlageziel des Fonds:

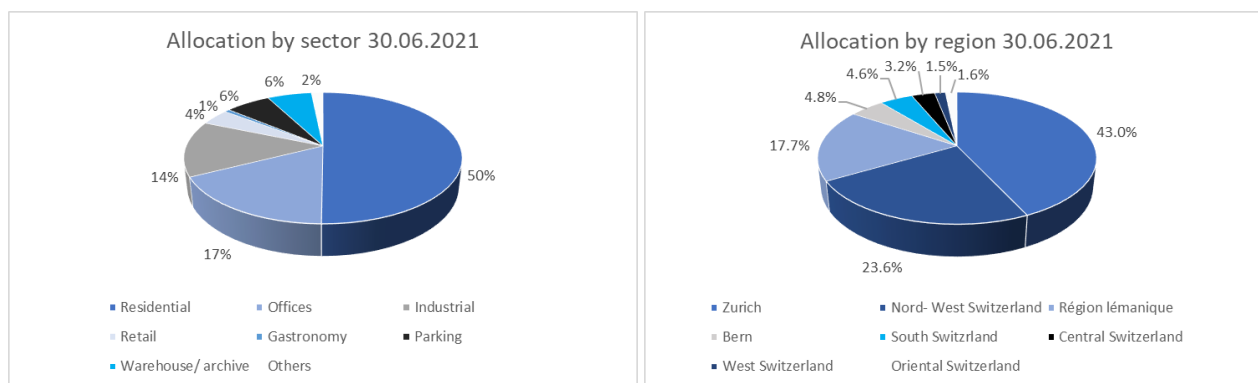
Da der Fonds nicht kotiert ist, ist der repräsentativste Referenzindex der *KGAST Immo Index Gemischt*. Der Fonds zielt darauf ab, diesen Index zu schlagen.

Der Akara Diversity PK erwirbt Liegenschaften im Wert von mindestens CHF 4 Mio., die eine Nettorendite von mindestens 3% bei Wohnimmobilien (2,5% bei einer sehr guten Lage) und 3,5% bis 4,0% bei Geschäftsimmobilien aufweisen.

Portfolio per 30.6.2021:

Das Portfolio setzt sich aus **127 Liegenschaften in der ganzen Schweiz** zusammen. Der Durchschnittswert der Liegenschaften im Portfolio beläuft sich auf CHF 13,52 Mio. **Per 30.6.2021 lag der Marktwert des Portfolios bei CHF 1,72 Mrd.** Im ersten Halbjahr 2021 wurden **Nettomieteinnahmen von insgesamt CHF 28,32 Mio.** erzielt (im Jahr 2020 CHF 48,76 Mio.). Daraus ergibt sich eine **Bruttorendite** (abgeschlossene Bauten) **von insgesamt 4,16% und eine Nettorendite von 3,17%.** In den nächsten zehn Jahren wird eine Bruttorendite von 4,18% und eine Nettorendite von 3,35% erwartet. Das durchschnittliche Lagering der Liegenschaften im Portfolio liegt bei 4,00 / 5,00.

Per 30.6.2021 betrug die Restlaufzeit der gewerblichen Mietverträge 4,29 Jahre (WAULT).



Quelle: IMvestir Partners SA

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 Geschäftsimmobilien bestehen. Dabei liegt der Handlungsspielraum bei +/- 15%.

Entwicklungsstrategie des Fonds:

Der Akara Diversity PK ist über Regionen und Sektoren hinweg diversifiziert. Das Wachstum von 2019 bis 2021 war wie folgt:

	Anzahl erworbener Liegenschaften	Marktwert (in Mio. CHF)
2019	42	480,47
2020	21	248,50
2021 ¹	13	197,05

Quelle: IMvestir Partners SA

¹ Per 30.9.2021

Je nach den künftigen Vorhaben, der Lage am Transaktionsmarkt und dessen Gelegenheiten sowie den Bedürfnissen seiner Anleger plant der Fonds, weiter zu wachsen und dabei weiterhin mit einem Risiko-Rendite-Profil zu investieren, das den Erwartungen der Investoren entspricht, wobei die Gesamrendite des Portfolios nicht verwässert werden soll. Per 30.6.2021 weist der Fonds ein bis 2024 ausstehendes Investitionsvolumen von rund CHF 233 Mio. auf.

Pipeline:

Seit 2016 hat das Team bei 4870 durchgeführten Analysen 127 Transaktionen abgewickelt, was einem Dealflow von 2,61% entspricht.

Die im ersten Halbjahr 2021 durchgeführten Akquisitionen belaufen sich auf CHF 71,73 Mio. und weisen eine annualisierte Nettorendite von 3,08% auf.

Das Investitionsvolumen der Pipeline beträgt CHF 314 Mio. (16 Objekte), wobei bei Investitionsvorhaben im Umfang von CHF 162 Mio. die Ausführungswahrscheinlichkeit bei über 50% liegt. **Die annualisierte Nettorendite der Pipeline**, die gut gelegene Liegenschaften umfasst, **beläuft sich auf 2,6%.**

ESG:

Im Jahr 2020 hat der Akara Diversity PK seinen Verwaltungsrat um ein auf Nachhaltigkeitsstrategien spezialisiertes Mitglied erweitert. Zudem hat er einen Nachhaltigkeitsausschuss, dem Verwaltungsratsmitglieder und Direktoren angehören, ins Leben gerufen und einen internen operativen Nachhaltigkeitsverantwortlichen ernannt. Darüber hinaus hat der Fonds bei seinem Immobilienpark einen Klimaverträglichkeitstest durchgeführt.

Im Jahr 2021 arbeitet der Fonds daran, eine interne ESG-Politik festzulegen, um von der GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) evaluiert zu werden. Die Akara Funds AG hat die Principles for Responsible Investment (PRI) der UNO unterzeichnet und will Nachhaltigkeitsziele (Sustainable Development Goals, SDG) gemäss den UN-Richtlinien formulieren.

Zu guter Letzt werden für jede Liegenschaft ein Energie- und ein Umweltmonitoring sowie Messungen von CO₂-Emissionen im Hinblick auf eine Reduzierung des Kohlenstoffausstosses durchgeführt.

Akara-Team:

In den letzten zwei Jahren hat das Team sein Personal fast verfünffacht, um nah am Immobilienpark zu bleiben und weiter effizient und professionell zu wachsen. Das Verwaltungsteam setzt sich derzeit aus **49 Personen** zusammen, die auf sieben verschiedene Abteilungen aufgeteilt sind, und verfügt über **reiche Immobilienerfahrung entlang der gesamten Wertschöpfungskette**: Kundenakquisition und Networking, Kauf und Verkauf, Asset Management, Entwicklung und Bauherrschaft, Recht und Risiken usw.

Da Akara ein kleines Unternehmen ist, dauert die Entscheidungsfindung weniger lang, sodass das Team **im hart umkämpften Markt eine Due-Diligence-Prüfung sehr rasch durchführen kann**. Zudem verfügt das Unternehmen über ein **umfassendes Kontaktnetz und fundierte Kenntnisse im Immobilienbereich**, sodass es **kompliziertere Off-Market-Transaktionen** durchführen und einen besseren Preis (Erbschaft, Veräusserung von Vermögenswerten oder Erwerb von Stammanteilen, Sacheinlagen, Baurechte, Miteigentum usw.) erzielen kann. Zu guter Letzt verfügt das Team über umfassendes Know-how im **aktiven**

Management des Immobilienparks. Es weiss, wie man durch Sanierungen, Neupositionierungen und Arbeiten am Immobilienpark Mehrwert schafft und dabei nahe an den Liegenschaften und den Wünschen der Mieter bleibt.

Sekundärhandel der Anteile:

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. Der Fonds wird derzeit von 134 Investoren gehalten.

Erwartete Performance:

Der Akara Diversity PK hat im Geschäftsjahr 2020 eine **Anlagerendite von 6,19%** und eine Dividendenrendite von 3,31% (Ausschüttungsquote von 99,98%) erzielt.

Langfristig strebt der Fonds eine **Dividendenrendite von 3% bis 3,5%** an, zu welcher noch die Wertsteigerung des Immobilienparks hinzukommt.

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 Autoren 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 2021.

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