

# **M**vestir 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 au 31 décembre 2022 est de CHF 2.53 milliards et représente 2'671 appartements et 203'171 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales. Le fonds prévoit d'effectuer **une 11<sup>ème</sup> augmentation de capital d'un maximum de CHF 50 millions, la période de souscription s'étend du 8 mai au 26 mai 2023** (libération le 9 juin 2023).

Cette augmentation a pour objectif de financer un pipeline de développement pour un montant d'environ CHF 297 millions, qui seront déployés jusqu'à fin 2028, 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 :**

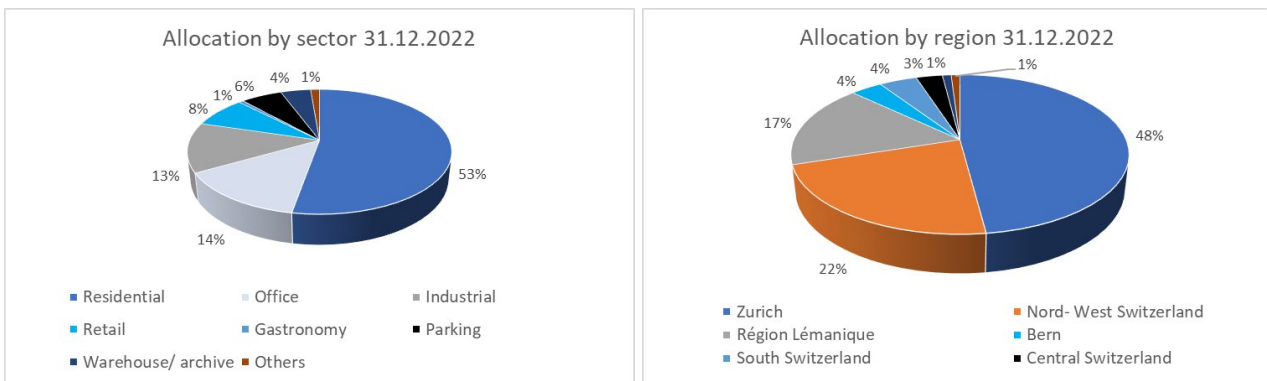
Le fonds étant non coté, l'indice le plus représentatif est le CAFI Immo Index Mixte. Cependant, il est à noter que le fonds a pour objectif de battre le KGAST Immo-Index Mixte.

Swiss Prime Site Solutions acquiert des immeubles résidentiels à partir d'une valeur minimum de CHF 5 millions et des immeubles commerciaux à partir de CHF 10 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 31.12.2022 :**

Le portefeuille est composé de **160 immeubles répartis dans toute la Suisse**. La valeur moyenne des immeubles en portefeuille est d'environ CHF 16 millions. **La valeur de marché du portefeuille était de CHF 2,53 milliards; il a généré CHF 71,74 millions de revenus locatifs nets pour l'exercice 2022** (CHF 59,33 millions en 2021) ce qui implique un **rendement global brut** (constructions terminées) **de 3,64% et net de 2,85%**. La note moyenne de l'emplacement des biens du portefeuille est de 4,10/5,00.

Le terme des contrats de baux commerciaux est de 4,00 ans (WAULT).



Source : IMvestir Partners SA

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

**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 :**

La croissance des trois dernières années a été la suivante :

	Number of purchased properties	Market value (in million CHF)
2020	21	249
2021	24	507
2022	18	199

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 2022, le fonds affiche un pipeline de développement d'environ CHF 297 millions d'ici 2028.

### **Pipeline :**

Les 18 acquisitions (17 immeubles et 1 terrain) effectuées durant l'exercice 2022 représentent CHF 199 millions et affichent un rendement net annualisé de 3,17%.

Après la date de clôture du bilan, deux autres immeubles ont été achetés pour une valeur totale de CHF 29 millions et un rendement net annualisé de 3,79%.

Le volume des investissements du pipeline (situation au 31 mars 2023) est de CHF 125 millions (10 objets). **Le rendement initial net annualisé du pipeline**, qui comprend des propriétés bien situées, **est de 4,1%**.

### **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 l'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. Au cours de l'exercice 2022, les documents relatifs à l'évaluation de l'impact climatique pour le PACTA ont été déposés pour le fonds. En outre, la première participation officielle à l'évaluation pour le GRESB a eu lieu. Le monitoring énergétique et environnemental des bâtiments existants a été étendu, les indicateurs AMAS ont été relevés et les premiers préparatifs pour une trajectoire de réduction des émissions de CO2 ont été effectués. 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. Une enquête à grande échelle sur la satisfaction des locataires a également été menée en collaboration avec la société d'études de marché LINK.

### **L'équipe de gestion :**

La reprise du groupe Akara par le groupe Swiss Prime Site a été clôturée en janvier 2022, avec effet rétroactif au 1er janvier 2022. Le processus d'intégration a été formellement clôturé le 9 août 2022. Swiss Prime Site Solutions est désormais responsable d'Akara Diversity PK en tant que direction du fonds. En reprenant les services immobiliers de l'ancien groupe Akara, Swiss Prime Site Solutions peut également couvrir, en tant que direction du fonds, la totalité du cycle de création de valeur d'un bien immobilier, du développement à la réalisation et à la gestion.

Les différents produits de fonds de Swiss Prime Site Solutions sont gérés indépendamment les uns des autres. **La stratégie de placement d'Akara Diversity PK reste ainsi inchangée par la fusion avec Swiss Prime Site Solutions.** La continuité de l'Akara Diversity PK demeure garantie avec les collaborateurs de longue date du fonds, la direction de Swiss Prime Site Solutions et la grande motivation de l'ensemble de l'équipe. Au niveau de la direction, les responsables sont : **Anastasius Tschopp**, CEO Swiss Prime Site Solutions AG et membre de la direction de Swiss Prime Site AG (en activité depuis 2014 dans le groupe Swiss Prime Site et auprès de Swiss Prime Site Solutions depuis 2018), **Jerome Pluznik**, Head Legal & Compliance et membre de la direction de Swiss Prime Site Solutions AG (en activité depuis 2016 pour l'Akara Diversity PK) et **Patrick Mandlehr**, CIO Funds Diversity et membre de la direction de Swiss Prime Site Solutions AG (en activité depuis 2018 pour l'Akara Diversity PK). 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, à acquérir des immeubles à rendement attractif et à appliquer une **gestion active du parc**.

Swiss Prime Site Solutions affiche un track record important avec plus de **CHF 7.9 milliards environ d'actifs sous gestion et un pipeline de développement de plus de CHF 1.1 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. A ce jour, le fonds est détenu par 188 investisseurs (37 nouveaux investisseurs ont rejoint le fonds au cours de l'exercice 2022).

**Performance attendue :**

L'objectif du fonds Akara Diversity PK est de battre l'indice de référence KGAST Immo-Index Mixte. Depuis son lancement en 2016, le fonds a surperformé l'indice de 5,40 points de pourcentage au total.

Le fonds Akara Diversity PK a généré au cours de l'exercice 2022, un **rendement de placement de 3,25%**.

Le **rendement du cash-flow** s'élève à **3,01%** et le rendement du dividende à 3,02%.

Sur le long terme, il a pour but de générer un rendement du dividende de 3% à 3,5%.

---

#### **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 2023.

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