

# Akara Diversity PK

## Fiche d'information au 30.09.2022

### Stratégie de placement

Akara Diversity PK investit dans des immeubles existants (au min. 80%) ainsi que dans des projets de développement et de construction (au max. 20%) avec une stratégie de placement axée sur les logements et le commerce (50%,  $\pm 15$  points de pourcentage) dans toute la Suisse. L'objectif est de réaliser une distribution constante et attractive, un potentiel de plus-value à long terme et une grande diversification. Les propriétés sont essentiellement détenues directement.

### Règlement des exceptions concernant le fonds public

- Les développements de projets jusqu'à une part de 10% de la fortune du fonds sont autorisés ;
- Les apports en nature sont possibles. Les nouvelles parts émises en découlant ne doivent pas être proposées également aux investisseurs existants (pas de droit de souscription des investisseurs existants).

### Résumé des avantages

- Protection contre l'inflation
- Pas de volatilité car basé sur la VNI
- Rendement de distribution exempté d'impôts

#### Comparaison TER

Sur la base de la clôture des comptes semestriels (non vérifiés) au 30.06.2022

		TER GAV	TER VNI
Akara Diversiy PK	%	0,53	0,73
Benchmark (KGAST Immo-Index Gemischt)	%	0,59	0,74

#### Comparaison de la performance

Surperformance de 7.01 points de pourcentage depuis le lancement par rapport à la référence

		3 mois	6 mois	1 an	3 ans <sup>1)</sup>	5 ans <sup>1)</sup>
Akara Diversiy PK	%	1,32	3,25	6,58	5,78	5,64
Référence (indice immo CAFP mixte)	%	1,28	2,34	4,84	4,86	4,76

1) Annualisé

### Informations sur le fonds

Désignation du fonds	Akara Diversity PK (Akara Swiss Diversity Property Fund PK)
Forme juridique	Fonds immobilier contractuel pour investisseurs qualifiés (art. 25 ss LPCC)
Numéro de valeur / ISIN	33 349 032 / CH033 349 032 1
Premier lancement	25. octobre 2016
Direction du fonds	Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug
Société d'audit	KPMG AG, Zurich
Expert en estimation	PricewaterhouseCoopers AG, Zurich
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Cercle d'investisseurs	Investisseurs et investisseuses qualifiés selon l'art. 10 al. 3 LPCC en association avec l'art. 4al. 3 à 5 LSFIn Au sens strict, les entités suivantes domiciliées en Suisse: – les institutions du 2e pilier et du pilier 3a exemptées d'impôts (en particulier les institutions de prévoyance, les institutions au sens de la loi sur le libre passage, les institutions supplétives, les fonds de garantie, les fondations de placement, les fonds de bienfaisance, les fondations de financement, les fondations bancaires dans le cadre du pilier 3a) ; – les caisses d'assurances sociales et de compensation exemptées d'impôts (en particulier les caisses de chômage, les caisses maladie, vieillesse, invalidité et survivants exemptées d'impôts à l'exclusion des compagnies d'assurance concessionnaires) ; – les fonds de placement, si leur cercle d'investisseurs est composé uniquement des institutions mentionnées ci-avant.
Exercice comptable	Du 1er janvier au 31 décembre
Frais de gestion par an	0,35% (max. 1,00% selon le contrat du fonds)

### Chiffres clés

Sur la base de la clôture des comptes semestriels (non vérifiés) au 30.06.2022

Valeur d'inventaire par part	CHF	1 126,23
Taux d'escompte réel Ø	%	2,55
Valeur vénale	millions CHF	2 413
Fortune totale (GAV)	millions CHF	2 455
Taux de financement externe	%	23,19
Intérêts des capitaux de tiers	%	0,34
Durée restante capitaux de tiers	%	2,40
Fortune nette du fonds (VNI)	millions CHF	1 789
Taux de perte sur loyer	%	5,76
Durée restante des contrats de bail fixés (WAULT)	Années	3,86
Distribution en CHF	CHF	non disp.
Rendement de distribution	%	non disp.
Taux de distribution	%	non disp.
Rendement des capitaux propres (ROE) <sup>2)</sup>	%	1,64
Rendement du capital investi (ROIC) <sup>2)</sup>	%	1,12
Rendement du placement <sup>2)</sup>	%	1,70

2) Calcul 01.01.2022–30.06.2022

## Structure des investisseurs

Total investisseurs		181
Trois plus grands	%	27
Cinq plus grands	%	39
Dix plus grands	%	52

## Composition du portefeuille

Biens en propriété		158
■ 132 biens fonciers portefeuille	%	79,2
■ 16 biens fonciers achat 2022	%	7,6
■ 10 terrains à bâtir / projets portefeuille	%	13,2
■ 0 terrain à bâtir / projet achat 2022	%	0
Utilisation <sup>3)</sup>	Appartements	~ 3 360
	Commerce m <sup>2</sup>	~ 197 720
Pipeline de développement	millions CHF	304
	Appartements	~ 670
	Commerce m <sup>2</sup>	~ 5 520

## Répartition par régions (sur la base de la valeur vénale)

	31.12.2028 <sup>3)</sup>	30.09.2022
■ Zurich	52,2%	47,8%
■ Suisse du Nord-Ouest	20,5%	20,7%
■ Arc lémanique	15,2%	17,0%
■ Suisse méridionale	3,0%	4,3%
■ Berne	3,3%	3,6%
■ Suisse centrale	3,0%	3,6%
■ Suisse romande	1,5%	1,5%
■ Suisse orientale	1,3%	1,5%

## Répartition par mode d'utilisation (sur la base du revenu locatif théorique)

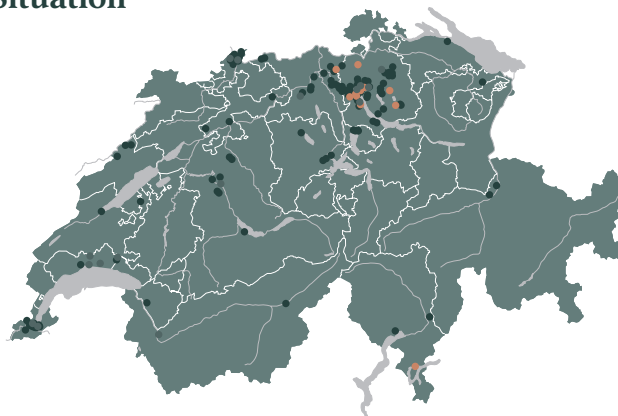
	31.12.2028 <sup>3)</sup>	30.09.2022
■ Habitation	61,8%	53,9%
■ Activité artisanale/industrielle	9,4%	13,2%
■ Bureau/administration	11,2%	13,1%
■ Commerce/vente	5,7%	7,8%
■ Parking	5,5%	5,6%
■ Entrepôt/archives	3,5%	4,4%
■ Autres	2,4%	1,3%
■ Restauration	0,5%	0,7%

3) Après l'achèvement des constructions

## Commerce secondaire des parts

Le fonds n'est pas coté en Bourse et aucun market making n'a lieu. Si un acheteur potentiel remplit les critères applicables aux investisseurs, les parts du fonds peuvent être négociées directement entre investisseurs à un prix convenu d'un commun accord.

## Situation



## Projets d'envergure en cours

Terrain <sup>4)</sup> en millions CHF	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Volume at cost	Volume en suspens	Volume de projet (pronostic)	Loyer net [THÉO- RIQUE] <sup>5)</sup>
<b>Développement de projets</b>										
Zurich (ZH), Winterthurerstrasse 703 / Ueberlandstrasse 370							92	84	176	5,4
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse							10	20	30	1,2
Zurich (ZH), Albisriederstrasse 166							11	5	16	0,7
Höri (ZH), Altmannstrasse 30 à 34 / Wehntalerstrasse 8 et 10							6	non disp.	non disp.	non disp.
<b>Projet de construction</b>										
Utikon (ZH), Leuen Waldegg							88	80	168	6,2
Baden (AG), Brown Boveri Platz 4							77	39	116	4,1
Paradiso (TI), Riva Paradiso 18							20	7	27	0 (PPE)
Zurich (ZH), Soodstrasse 90 à 96							17	1	18	0,6
Zurich (ZH), Oberwiesenstrasse 63							3	7	10	0,3
Zurich (ZH), Seebahnstrasse 141							4	1	5	0,2
<b>Total du volume des investissements</b>							<b>328</b>	<b>244</b>	<b>566</b>	<b>18,7</b>
dont engagement								154		

4) Le début et la période prennent en compte le report soumis à la procédure d'octroi, connu à la date du bilan.

5) À l'achèvement

Pour de plus amples informations sur le SPSS IFC, veuillez consulter notre [site Internet](#) ou contacter les personnes suivantes :



Fabian Linke  
fabian.linke@sps.swiss  
Head Business Development & Fundraising  
+41 58 317 17 98



Patrick Mandlehr  
patrick.mandlehr@sps.swiss  
CIO Funds « Diversity »  
+41 58 317 16 16

### Mentions légales

Le présent document est du matériel de marketing destiné uniquement à des fins d'information. Il ne constitue ni un prospectus, ni une offre, ni une recommandation de souscription ou d'acquisition de parts du fonds mentionné ou de tout autre fonds de placement ou d'autres instruments financiers. En particulier, ce document ne dispense pas son destinataire de sa propre évaluation, en faisant appel le cas échéant à un conseiller professionnel, des informations qu'il contient pour les circonstances dans lesquelles il se trouve et des conséquences potentielles de sa démarche sur les plans juridique, réglementaire et fiscal notamment. Ce document a été élaboré avec le plus grand soin et en toute bonne foi par Swiss Prime Site Solutions AG. Swiss Prime Site Solutions AG ne fournit toutefois aucune garantie quant à l'exactitude et à l'exhaustivité du présent document et ne saurait être tenue responsable de toute perte résultant de l'utilisation de ces informations. Swiss Prime Site Solutions AG attire particulièrement l'attention sur le fait que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances actuelles et futures. Les données de performance figurant dans ce document ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission ou du rachat des parts. Le Total Expense Ratio (TER) exprime l'ensemble des commissions et frais imputés au fur et à mesure sur la fortune moyenne du fonds (charges d'exploitation). Le montant du TER indiqué dans ce document n'offre pas la garantie d'un montant similaire à l'avenir. Des informations essentielles pour les investisseuses et investisseurs se trouvent dans le contrat de fonds actuel et ses annexes. Ces dernières peuvent être demandées gratuitement auprès de Swiss Prime Site Solutions AG (direction de fonds) et de la Banque Cantonale Vaudoise (banque dépositaire) et/ou consultées sur [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch). Le présent document est uniquement destiné à la distribution en Suisse et s'adresse exclusivement aux investisseuses et investisseurs qualifiés au sens de la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'ordonnance correspondante. Il ne s'adresse pas de manière explicite aux personnes résidant dans d'autres pays ni à celles dont la nationalité ou le domicile n'autorise pas l'accès à de telles informations en raison de la législation en vigueur. Le présent document et les informations qu'il contient ne doivent pas être distribués et/ou transmis à des personnes qui, selon les définitions légales et réglementaires en vigueur (p. ex. US Securities Act, US Internal Revenue Code, etc.), peuvent être considérées comme des « US Persons ».