



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

[www.spssolutions.swiss](http://www.spssolutions.swiss)

[info@sps.swiss](mailto:info@sps.swiss)

# Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Jahresabschluss 2023

April 2024



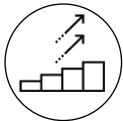
# Warum Akara Diversity PK?



NAV-basiert und steuerbefreit



Fokus auf Cashflow-Rendite (>3%)



Effiziente Leistungserbringung aufgrund 360°-Inhouse-Abdeckung des Immobilienzyklus



Sacheinlagen möglich



Attraktive Projektpipeline von städtischen Wohnliegenschaften



- 01 Markteinschätzung**
- 02 Resultate Jahresabschluss
- 03 Portfolio
- 04 Ausblick Emission
- 05 Anhang



01

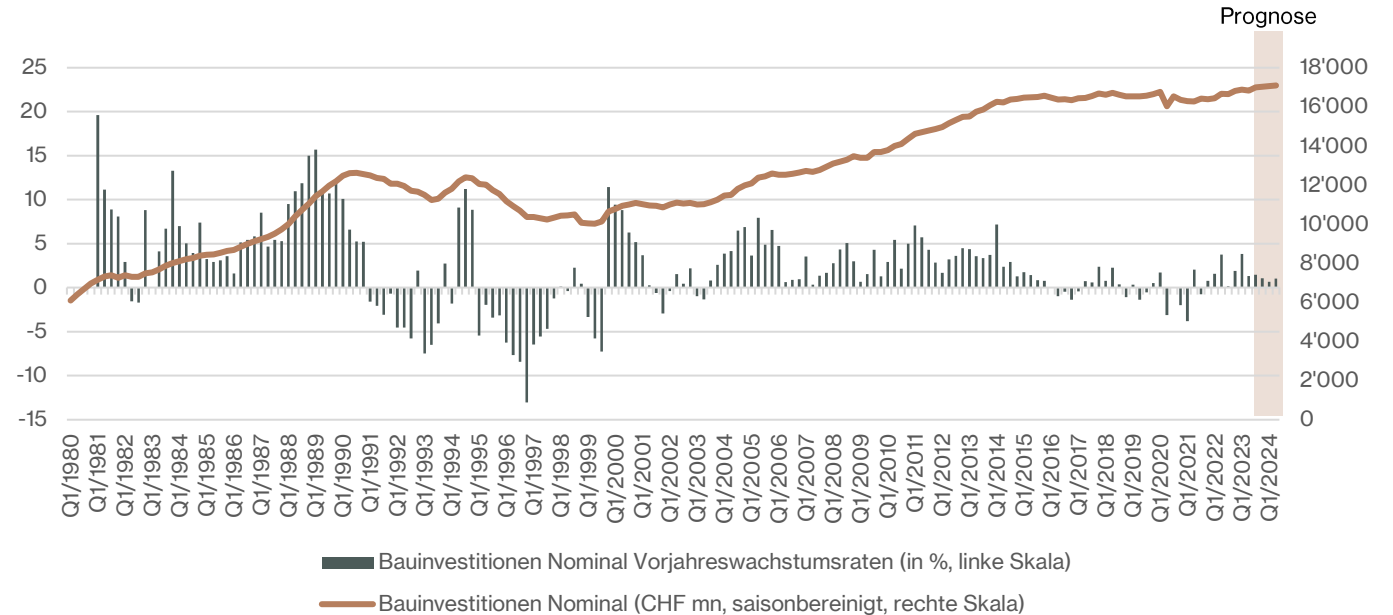


# Robustes wirtschaftliches Umfeld

## Konjunkturprognosen Schweiz (Angaben in %)

	2024	2025
BIP	1.1	1.7
Privater Konsum	1.2	1.3
Staatskonsum	0.3	0.7
Bauinvestitionen	0.5	1.9
Arbeitslosenquote	2.3	2.5
Landesindex der Konsumentenpreise	1.5	1.1

## Nominale Bauinvestitionen und jährliche Veränderungen (in MCHF und in %)

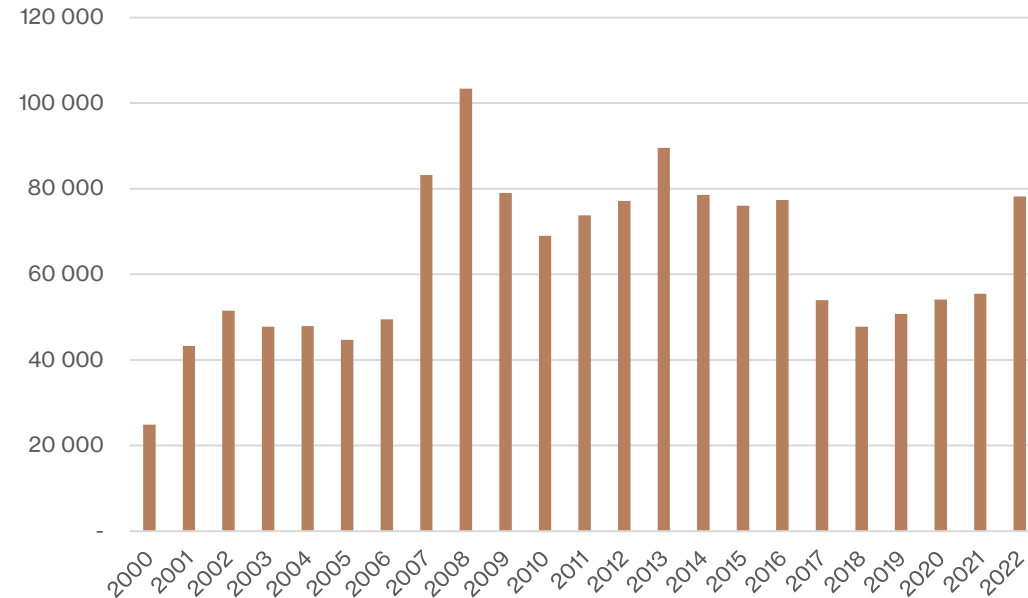


Makroökonomisches Umfeld stützt Nachfrage 

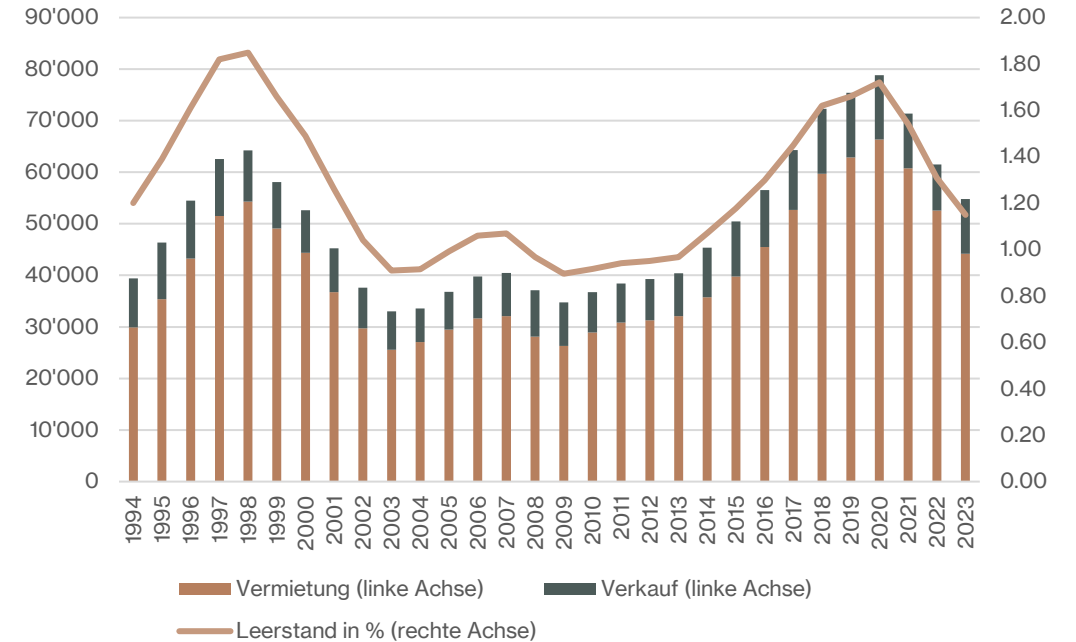


# Bevölkerungswachstum stützt Nachfrage

## Nettoimmigration



## Wohnraumangebot (Anzahl) und Leerstandsquote (in %)



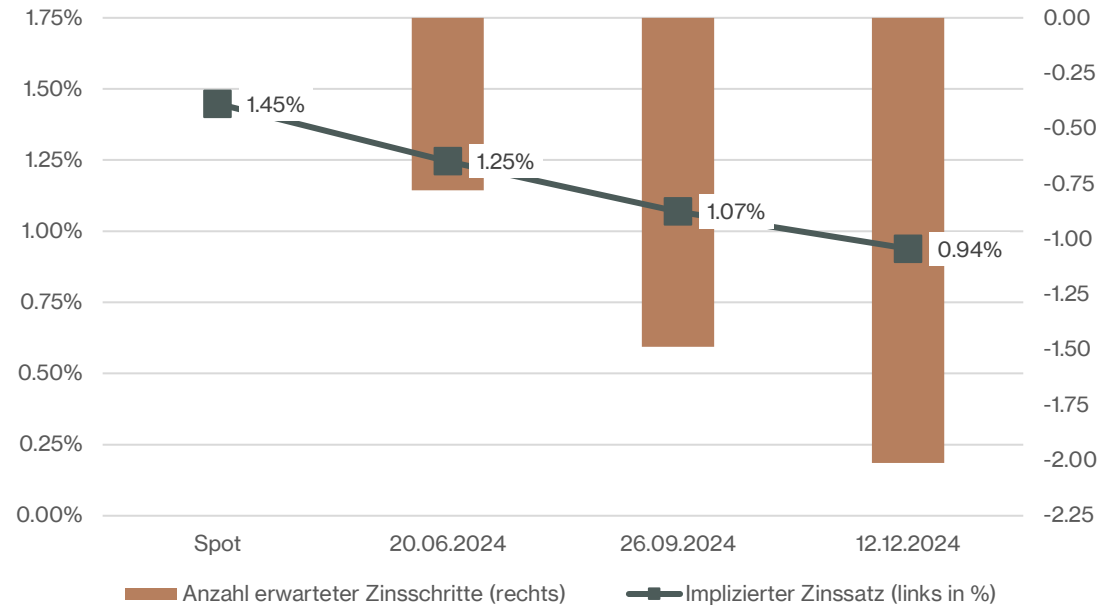
Nettoimmigration in Höhe von ca. 80'000 Personen  
→ Bedarf von ca. 40'000 neuen Wohnungen p.a. 

Quelle: Bundesamt für Statistik. Nettoimmigration: Daten von 2000 – 2022 (Zahlen 2023 noch nicht vorhanden). Wohnangebot und Leerstandsquote: Daten per 11. September 2023.



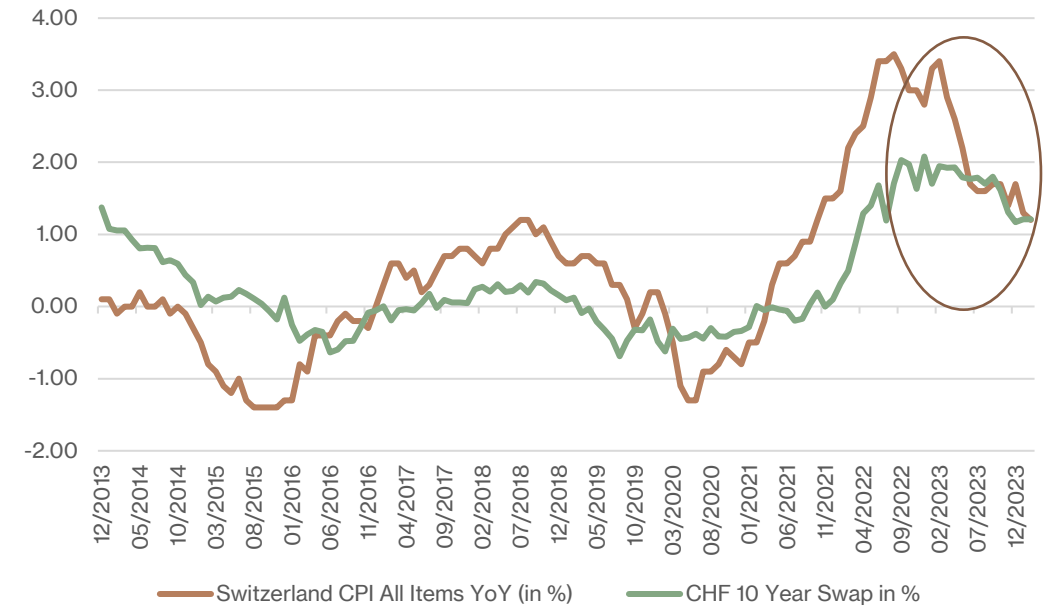
# Zinsen

## Erwartete Zinsschritte der SNB (SARON)



Der Markt erwartet nochmals  
2 Zinsschritte bis Ende Jahr ✓

## Inflation und Zinsen



Inflationsdruck  
stark gesunken ✓











- 01 Markteinschätzung
- 02 Resultate Jahresabschluss**
- 03 Portfolio
- 04 Ausblick Emission
- 05 Anhang



02



# Highlights Jahresabschluss 2023

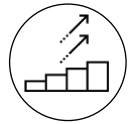
	<b>Steigerung Kapitalgewinne</b>	Steigerung realisierte Kapitalgewinne auf CHF 7.8 Mio. (2022: CHF -0.6 Mio.)
	<b>Steigerung Erfolg</b>	Steigerung realisierter Erfolg um 15.9% auf CHF 61.3 Mio. (2022: CHF 52.9 Mio. )
	<b>Steigerung Lagerating</b>	Steigerung Lagerating von 4.1 auf 4.2
	<b>Steigerung WAULT</b>	Steigerung WAULT von 4.00 Jahren auf 4.11 Jahre
	<b>Senkung Leerstandsquote</b>	Die Leerstandsquote konnte weiter auf sehr tiefe 2.33% (2022: 3.23%) gesenkt werden
	<b>Steigerung Outperformance</b>	0.48% Outperformance gegenüber KGAST Index gemischt auf 1 Jahr gerechnet



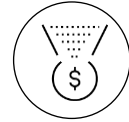


# Akara Diversity PK at a Glance

Zahlen per 31.12.2023



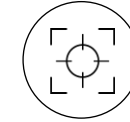
AUM  
(in Mio. CHF)  
**2 746**



SOLL-MIETERTRAG P.A.  
(in Mio. CHF)  
**79**



ANLAGERENDITE  
**2.63%**



LAGERATING  
(im Durchschnitt)  
**4.2**



VERKEHRSWERT  
(in Mio. CHF)  
**2 693**



BRUTTORENDITE  
(Sollmiete der fertigen Bauten)  
**3.68%**



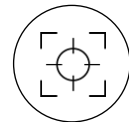
CASHFLOW-RENDITE  
**2.81%**



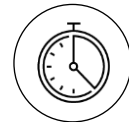
OBJEKTRATING  
(im Durchschnitt)  
**3.8**



OBJEKTE IM EIGENTUM  
(148 Bestand / 11 Bauprojekte)  
**159**



LEERSTAND  
**2.33%**



WALT  
(kommerzielle Mietvertragslaufzeit)  
**4.11 Jahre**

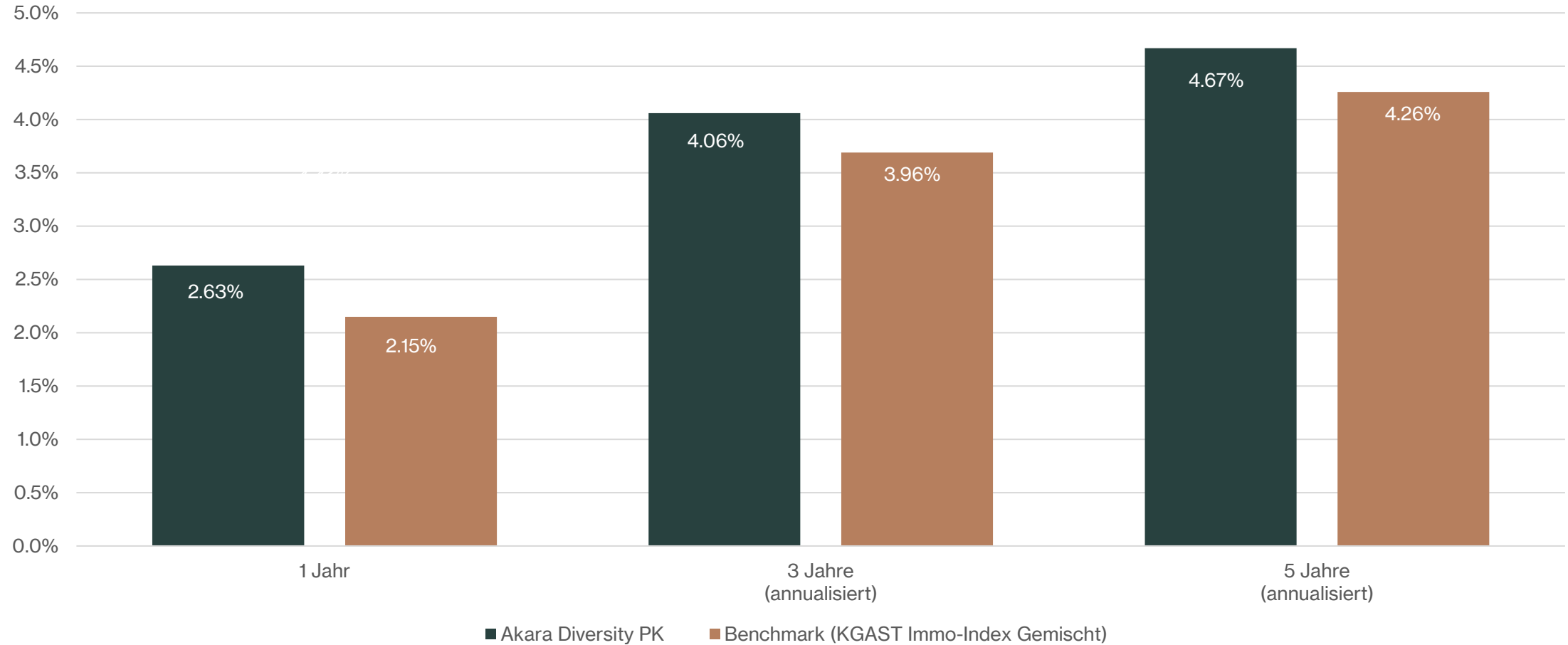


WOHNANTEIL  
(auf Basis Soll-Mietertrag)  
**56%**



# Akara Diversity PK im Benchmark-Vergleich

Anlagerendite zum Stichtag per 31.12.2023





- 01 Markteinschätzung
- 02 Resultate Jahresabschluss
- 03 Portfolio**
- 04 Ausblick Emission
- 05 Anhang



03



# Attraktive Entwicklungs-Pipeline



**Zürich**

Winterthurerstrasse 703 /  
Ueberlandstrasse 370



**Zürich**

Albisriederstrasse 166



**Uitikon-Waldegg «Lea»**

Leuengasse 26-36



**Uitikon-Waldegg «Leandro»**

Leuengasse 26-36





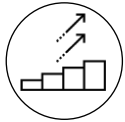
# Fertigstellung und Bezug Akara Tower, Baden



150 Wohnungen, 2'365 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen



Bezug 1. Oktober 2023 (2 Monate früher als geplant)  
→ zusätzliche Mieteinnahmen von CHF 710'000 für 2023



Vermietung Wohnungen zu 8% höheren Preisen als geplant,  
weiteres Potenzial in den Marktmieten



Vollvermietung ab Bezug bei Wohnungen





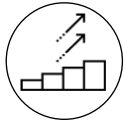
# Fertigstellung und Bezug «Lea», Uitikon-Waldegg



62 Wohnungen



Bezug 1. August 2023 (2 Monate früher als geplant)  
→ zusätzliche Mieteinnahmen von CHF 350'000 für 2023



Vermietung zu über 9% höheren Preisen als geplant,  
weiteres Potenzial in den Marktmieten



Vollvermietung zwei Monate vor Bezug





# Umpositionierung «Leandro», Uitikon-Waldegg



47 Wohnungen (44 x Dreiraumwohnen, 3 x Zweiraumwohnen) an idyllischer Lage direkt am Rande eines Naherholungsgebiets



Neu: Verkauf im Stockwerkeigentum (Eingang von bereits 350 Interessenten-Anfragen!)



Nachhaltigkeit: SNBS-Platin-Label (Photovoltaik, E-Mobilität, nachhaltige Baumaterialien, etc.)



Kapitalgewinne von ca. 15 Mio. CHF für die Investoren im 2024 und 2025, bei 100% Verkauf



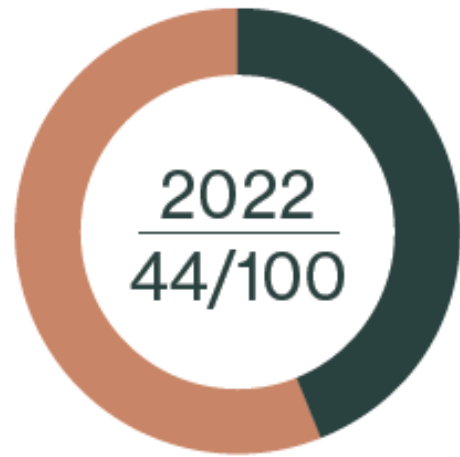




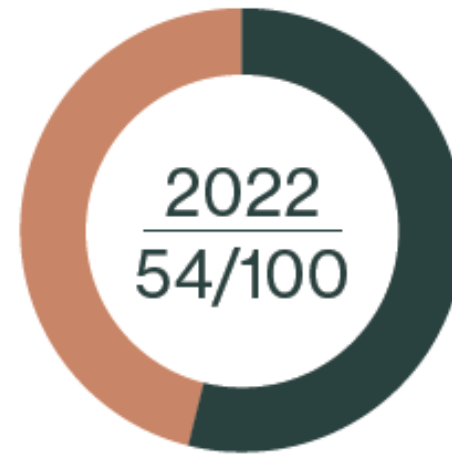
# GRESB 2023



## GRESB Score und Rating Standing Investment



## GRESB Score und Rating Development





- 01 Markteinschätzung
- 02 Resultate Jahresabschluss
- 03 Portfolio
- 04 Ausblick Emission**
- 05 Anhang

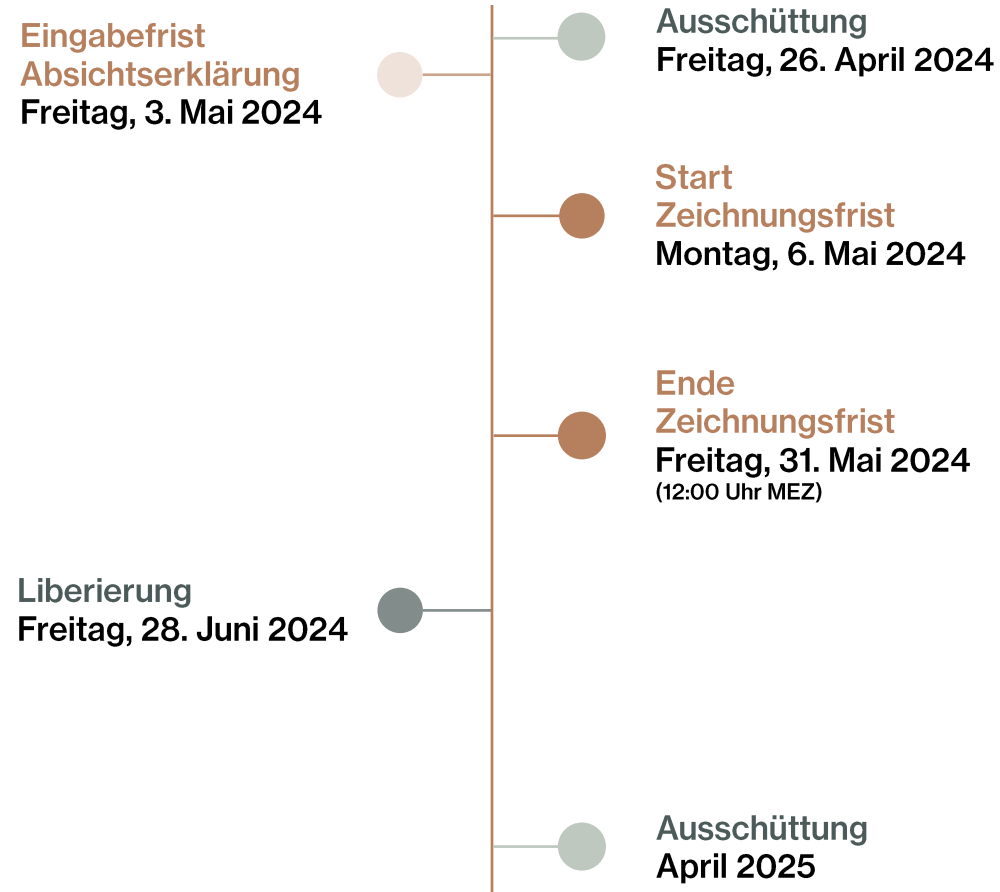


04



# Nächste Kapitalerhöhung

## Zeitplan



## Bezugsrechtsemission im 2. Quartal 2024

Mittelverwendung	Finanzierung Immobilienprojekte und Investition in Schweizer Immobilienwerte
Volumen (netto)	ca. CHF 40 - 60 Mio. (tbc)
Emissionsmethode	Best effort basis
Zuteilung	First come, first served
Ausgabekommission (inkl.)	1.30%
Nebenkostenpauschale zu Gunsten des Fonds (inkl.)	0.50%
Absichtserklärung	Rabatt auf Ausgabekommission bei Einreichung einer Absichtserklärung (neue Anleger oder bestehende Anleger für Bezugsrechtsanteile übersteigenden Betrag)
Reinvestition	Reinvestition der Ausschüttung ohne Ausgabekommission (Nebenkostenpauschale zu Gunsten des Fonds bleibt bestehen)



- 01 Markteinschätzung
- 02 Resultate Jahresabschluss
- 03 Portfolio
- 04 Ausblick Emission
- 05 Anhang**



05



# Key Takeaways

Investitionsargumente für den Akara Swiss Diversity Property Fund PK



**Starke Cashflow-Rendite (Ziel >3% p.a.)**



**Ertragsstarkes Portfolio & attraktive Projektpipeline von >CHF 325 Mio.**



**Wertsteigerungspotenzial durch Projektentwicklungen**



**NAV-basierter und steuerbefreiter Fonds**



**Effiziente Leistungserbringung dank 360°-Inhouse-Abdeckung**



**Nachhaltigkeit als integrativer Bestandteil**



Alle aktuellen  
Informationen zum  
Akara Diversity PK





# Ihre Ansprechpersonen



Anastasius  
Tschopp

CIO Akara Diversity PK / CEO SPSS

+41 58 317 17 33

anastasius.tschopp@sps.swiss



Monika  
Gadola Hug

Head Client Relations

+41 58 317 16 31

monika.gadolahug@sps.swiss



Andrea  
Biancardi

Finance & Risk

+41 58 317 16 48

andrea.biancardi@sps.swiss

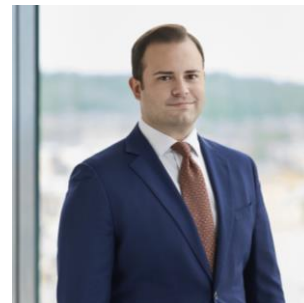


Christian  
Dimita

Client Relations

+41 58 317 16 95

christian.dimita@sps.swiss



Nemanja  
Malesevic

Client Relations

+41 58 317 16 94

nemanja.malesevic@sps.swiss



# *The Real Estate Asset Managers*

We are Swiss Prime Site Solutions





# Disclaimer

Die hierin enthaltenen Informationen sind einzig für die Verbreitung in der Schweiz bestimmt und richten sich ausschliesslich an Personen, die (i) in der Schweiz Sitz oder Wohnsitz haben und (ii) als qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) gelten. Sie richten sich explizit nicht an Personen, die einer Rechtsordnung unterstehen, welche den Zugang oder ihre Veröffentlichung oder die Zeichnung oder den Erwerb der betreffenden Anteile durch solche Personen verbietet (aufgrund der Staatsangehörigkeit der betreffenden Person, ihres Wohnsitzes oder aus anderen Gründen), und dürfen nicht an solche Personen weitergegeben werden. Bei den hierin enthaltenen Informationen handelt es sich um Werbung. Sie stellen keinen Prospekt und kein Basisinformationsblatt dar und sind weder als Angebot noch als Beratung oder Aufforderung zur Zeichnung bzw. zum Erwerb oder zur Veräusserung irgendwelcher Finanzinstrumente zu verstehen. Eine Zeichnung bzw. ein Erwerb von Anteilen sollte nur nach gründlichem Studium des betreffenden aktuellen Prospekts und des betreffenden aktuellen Fondsvertrags erfolgen sowie gestützt auf eine eigene Beurteilung der persönlichen Umstände und der möglichen juristischen, regulatorischen, steuerlichen und anderen Folgen, allenfalls unter Beizug professioneller Berater. Der aktuelle Prospekt und der aktuelle Fondsvertrag können kostenlos bei der Swiss Prime Site Solutions AG (Fondsleitung) sowie bei der Banque Cantonale Vaudoise (Depotbank) bezogen und/oder auf [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) konsultiert werden. Die hierin enthaltenen Informationen berücksichtigen weder die spezifischen oder künftigen Anlageziele noch die steuerliche oder finanzielle Lage oder die individuellen Bedürfnisse des einzelnen Empfängers. Diese Präsentation wurde von der Swiss Prime Site Solutions AG mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Swiss Prime Site Solutions AG gibt jedoch keine Gewähr für den Inhalt und die Vollständigkeit des vorliegenden Dokuments und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der vorliegenden Informationen ergeben können. Die Angaben in diesem Dokument werden ohne jegliche Garantie oder Zusicherung zur Verfügung gestellt, dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind lediglich zum persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Erlaubnis der Swiss Prime Solutions AG weder reproduziert noch weiterverteilt noch neu aufgelegt werden. Insbesondere weist die Swiss Prime Site Solutions AG darauf hin, dass die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein zuverlässiger Indikator ist für aktuelle und künftige Ergebnisse. Die im vorliegenden Dokument aufgeführten Performance-Daten lassen sodann die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Die Total Expense Ratio (TER) drückt die Gesamtheit derjenigen Vergütungen und Nebenkosten, die laufend dem Vermögen der Kollektivanlage belastet werden (Betriebsaufwand), retrospektiv in einem %-Satz des Nettovermögens aus. Die im vorliegenden Dokument angegebene Höhe der TER bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft. Diese Präsentation kann bestimmte, in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten wie z.B. Angaben unter Verwendung der Worte «glaubt», «beabsichtigt», «schätzt», «geht davon aus», «erwartet», «prognostiziert», «plant», «können», «könnten», «sollten» bzw. «Projektion», «Schätzung» oder vergleichbare Begriffe. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen bekannten und unbekanntem Risiken, Unsicherheiten und sonstigen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die finanzielle Situation, die Entwicklungen oder Leistungen der Swiss Prime Site Solutions AG bzw. der hierin erwähnten Anlagefonds wesentlich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen direkt oder indirekt genannten abweichen. Aufgrund dieser Unsicherheiten sollten sich allfällige Investoren nicht auf diese in die Zukunft gerichteten Aussagen verlassen. Die Swiss Prime Site Solutions AG kann nicht garantieren, dass die in dieser Präsentation enthaltenen Meinungen sowie die zukunftsgerichteten Aussagen sich als richtig erweisen werden. Aus diesem Grund übernimmt die Swiss Prime Site Solutions AG keine Verantwortung oder Verpflichtung, diese zukunftsgerichteten Aussagen öffentlich zu aktualisieren oder diese an zukünftige Ereignisse, Entwicklungen oder Erwartungen der Swiss Prime Site Solutions AG anzupassen, auf welche diese zukunftsgerichteten Aussagen gerichtet waren.