



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

www.spssolutions.swiss

info@sps.swiss

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Comptes annuels 2023

Avril 2024



Pourquoi Akara Diversity PK?



Basé sur VNI et exonéré d'impôts



Focalisation sur le rendement de cash-flow (> 3 %)



Fourniture de prestations efficace grâce à une couverture inhouse à 360° du cycle immobilier



Apports en nature possibles



Pipeline de projets attractif d'immeubles d'habitation urbains



- 01 Évaluation du marché**
- 02 Résultats des comptes annuels
- 03 Portefeuille
- 04 Aperçu de l'émission
- 05 Annexe



01

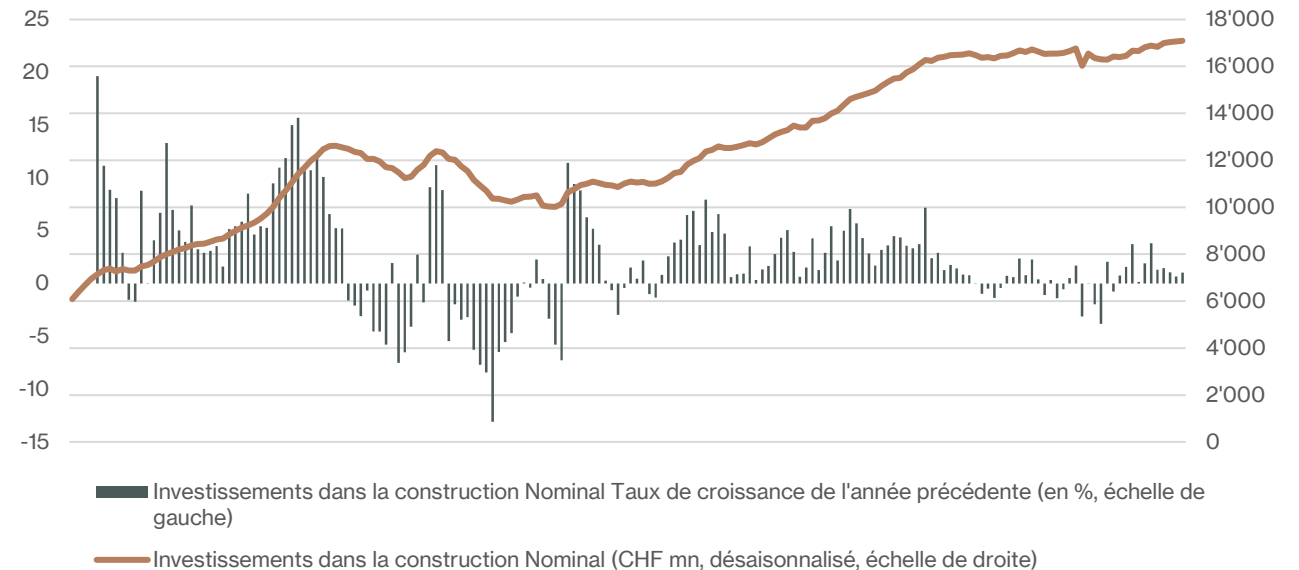


Un environnement économique robuste

Prévisions conjoncturelles pour la Suisse (données en %)

	2024	2025
PIB	1.1	1.7
Consommation privée	1.2	1.3
Consommation publique	0.3	0.7
Investissements dans la construction	0.5	1.9
Taux de chômage	2.3	2.5
Indice des prix à la consommation	1.5	1.1

Investissements nominaux dans la construction et variations annuelles (en MCHF et en %)



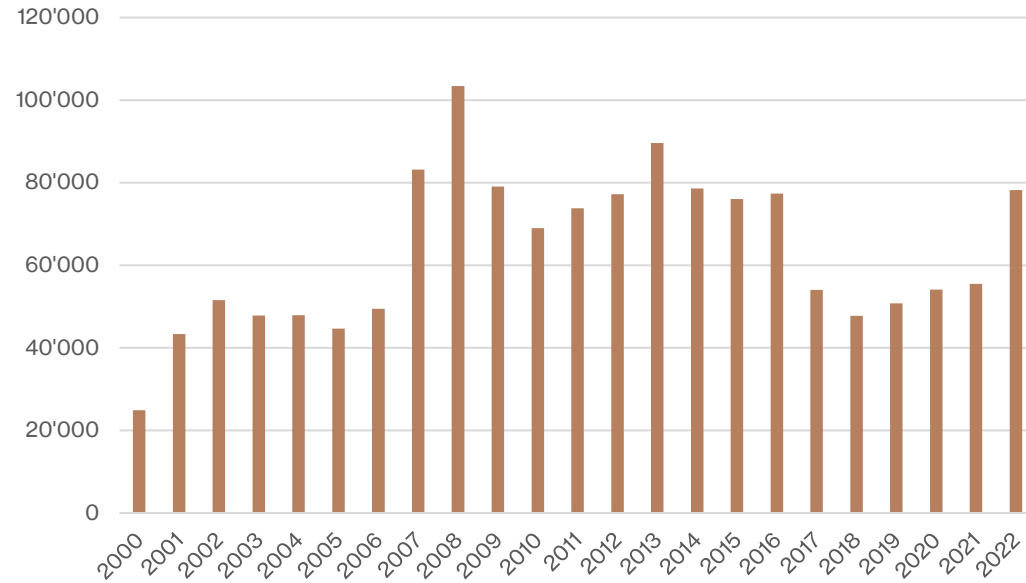
L'environnement macroéconomique soutient la demande



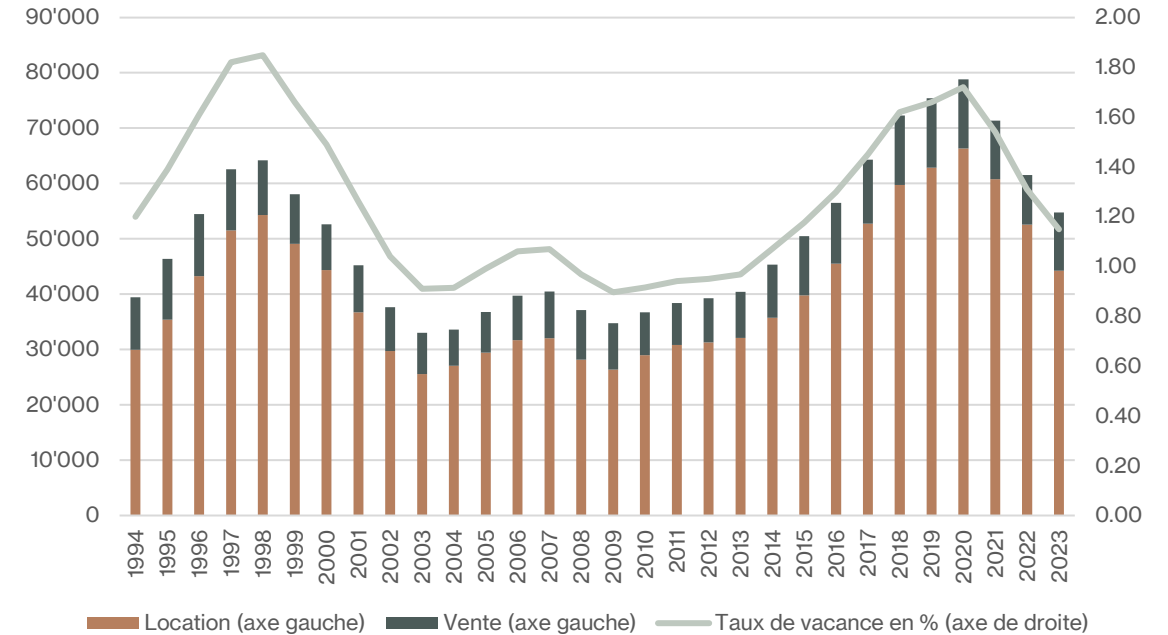


La croissance démographique soutient la demande

Immigration nette



Offre de logements (nombre) et taux de vacance (en %)

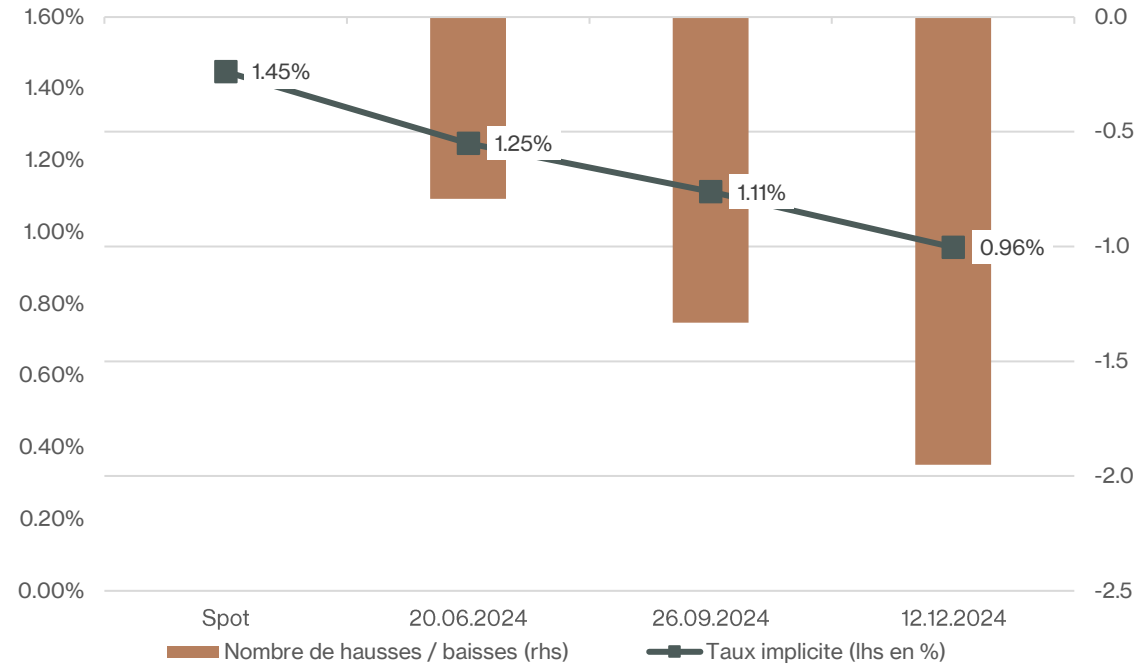


Immigration nette d'environ 80'000 personnes 
→ Besoin d'environ 40'000 nouveaux logements par an



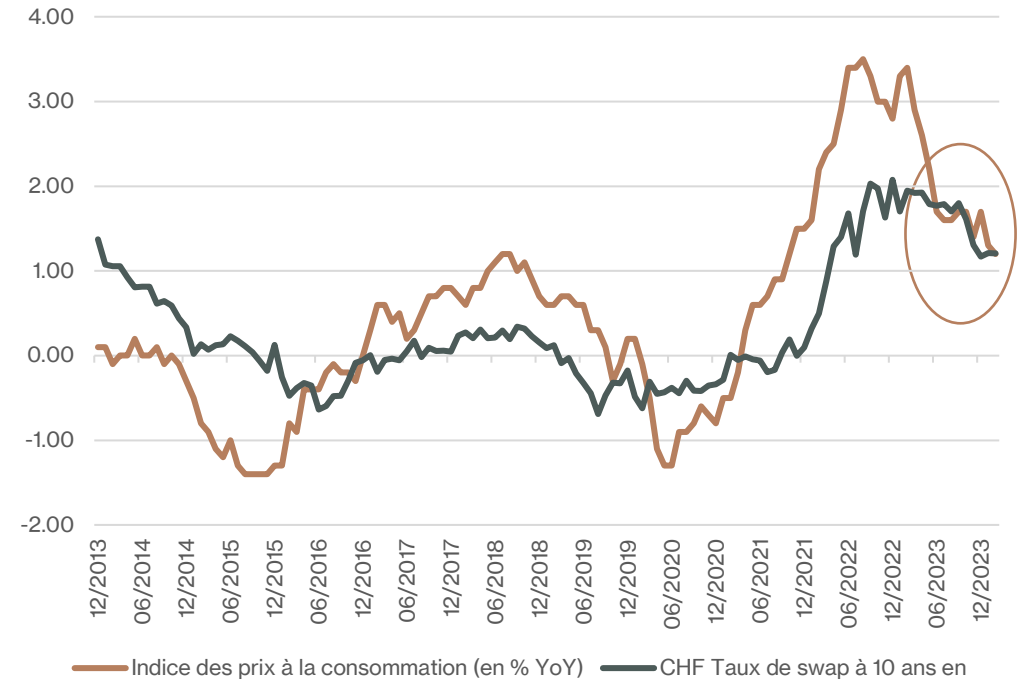
Intérêts

Étapes attendues de la BNS en matière de taux d'intérêt (SARON)



Le marché s'attend à deux nouvelles hausses des taux d'ici la fin de l'année 

Inflation et taux d'intérêt



Les pressions inflationnistes ont fortement diminué 









- 01 Évaluation du marché
- 02 Résultats des comptes annuels**
- 03 Portefeuille
- 04 Aperçu de l'émission
- 05 Annexe



02



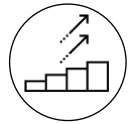
Faits marquants de la fin d'année 2023

	Hausse des bénéfices en capital	Hausse des bénéfices en capital réalisés à CHF 7,8 mio. (2022 : CHF -0,6 mio)
	Hausse du résultat	Hausse de 15,9 % du résultat obtenu à CHF 61,3 mio. (2022 : CHF 52,9 mio.)
	Augmentation de la notation d'emplacement	Augmentation de la notation d'emplacement de 4,1 à 4,2
	Hausse du Wault	Hausse du WAULT de 4 ans à 4,11 ans
	Baisse du taux de vacance	Le taux de vacance a encore pu être réduit à un niveau très bas de 2,33 % (2022 : 3,23 %)
	Hausse de surperformance	0,48 % de surperformance par rapport à l'indice CAFP mixte, calculé sur 1 an



Akara Diversity PK at a Glance

Chiffres au 31.12.2023



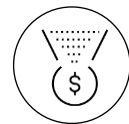
ACTIFS SOUS GESTION
(en MCHF)
2 746



VALEUR VÉNALE
(en MCHF)
2 693



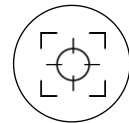
BIENS EN PROPRIÉTÉ
(148 existants / 11 projets de construction)
159



REVENU LOCATIF CIBLE
PAR AN
(en MCHF)
79



RENDEMENT BRUT
(loyer théorique des constructions achevées)
3.68%



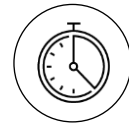
TAUX DE VACANCE
2.33%



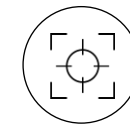
RENDEMENT DE
PLACEMENT
2.63%



RENDEMENT DE CASH-
FLOW
2.81%



WALVT
(durée commerciale des contrats de bail)
4.11 ans



NOTATION DE
L'EMPLACEMENT
(en moyenne)
4.2



NOTATION DE L'OBJET
(en moyenne)
3.8

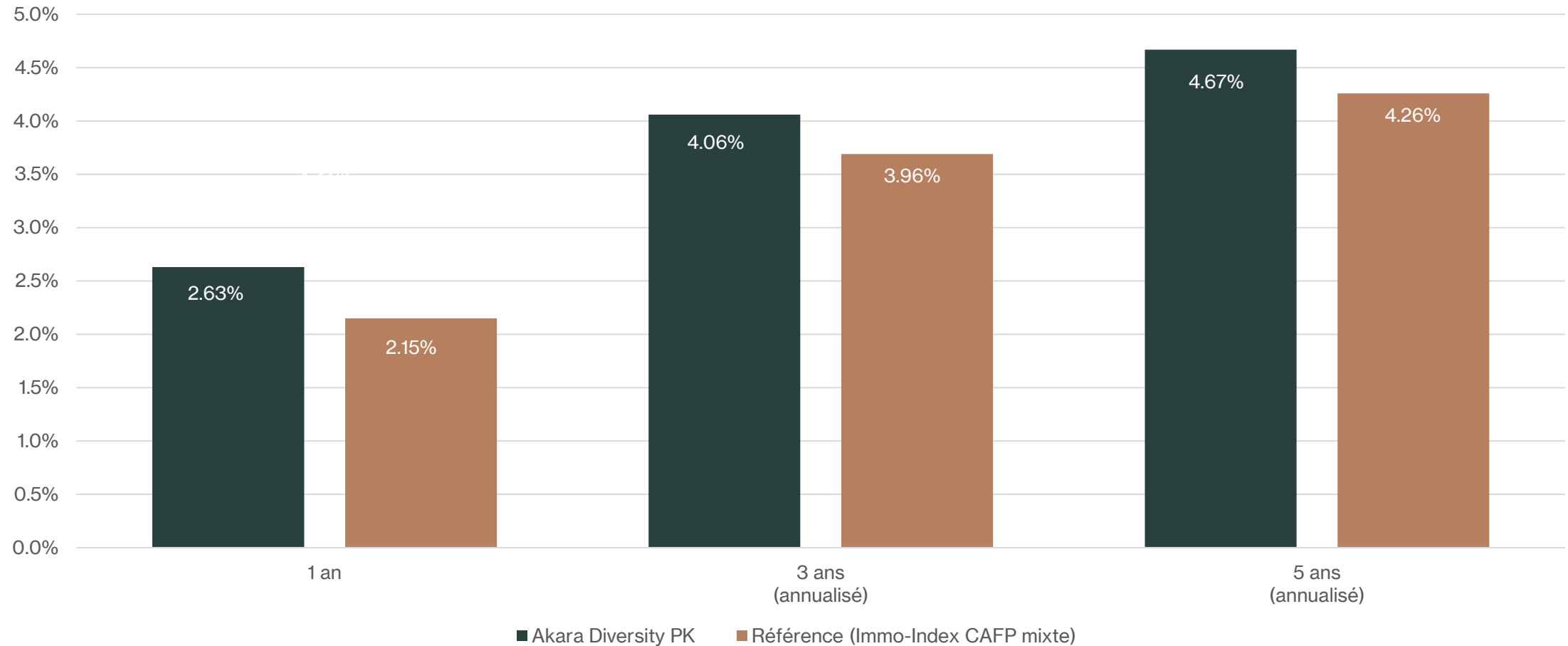


PART DE LOGEMENT
(sure la base du revenu locatif théorique)
56%



Akara Diversity PK en comparaison

Rendement des placements à la date de référence du 31.12.2023





- 01 Évaluation du marché
- 02 Résultats des comptes annuels
- 03 Portefeuille**
- 04 Aperçu de l'émission
- 05 Annexe



03



Pipeline de développement attractif



Zurich

Winterthurerstrasse 703 /
Ueberlandstrasse 370



Zurich

Albisriederstrasse 166



Uitikon-Waldegg «Lea»

Leuengasse 26-36



Uitikon-Waldegg «Leandro»

Leuengasse 26-36



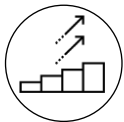
Achèvement et emménagement Akara Tower, Baden



150 appartements, 2365 m² de surface commerciale



Emménagement le 1^{er} octobre 2023 (2 mois plus tôt que prévu)
→ revenus locatifs supplémentaires de CHF 710 000 pour 2023



Location des appartements à des prix 8 % plus élevés que prévu, potentiel supplémentaire dans les loyers du marché



Location complète dès l'emménagement pour les appartements





Achèvement et emménagement « Lea », Uitikon-Waldegg



62 appartements



Emménagement le 1^{er} août 2023 (2 mois plus tôt que prévu)
→ revenus locatifs supplémentaires de CHF 350 000 pour 2023



Location à des prix 9 % plus élevés que prévu, potentiel supplémentaire dans les loyers du marché



Location complète deux mois avant l'emménagement





Repositionnement « Leandro », Uitikon-Waldegg



47 appartements (44 logements 3 pièces, 3 logements 2 pièces) dans un cadre idyllique jouxtant une zone de loisirs



Nouveau : vente en PPE (déjà 350 demandes de personnes intéressées reçues !)



Durabilité : label SNBS Platine (photovoltaïque, électromobilité, matériaux de construction durables, etc.)



Bénéfices en capital d'env. 15 mio. CHF pour les investisseurs en 2024 et 2025, en cas de vente à 100 %

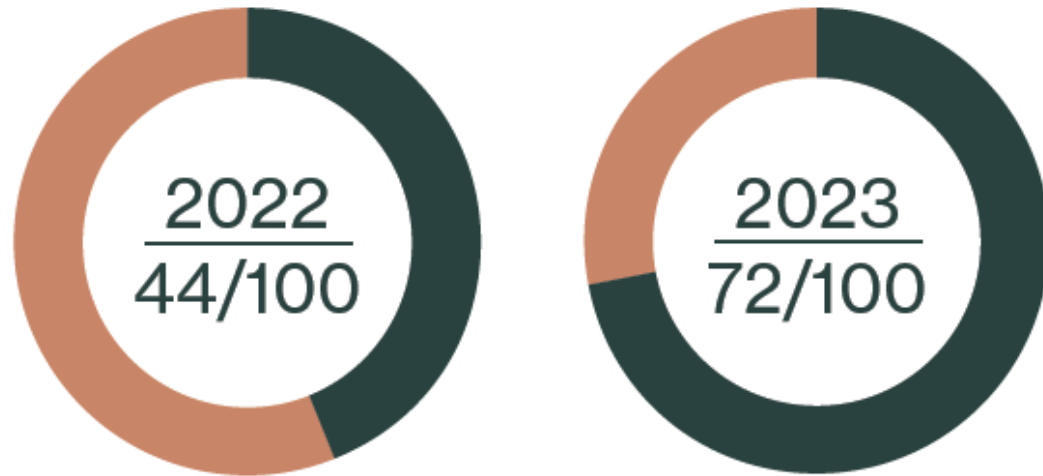




GRESB 2023



GRESB Score et Rating Standing Investment



GRESB Score et Rating Development





- 01 Évaluation du marché
- 02 Résultats des comptes annuels
- 03 Portefeuille
- 04 Aperçu de l'émission**
- 05 Annexe



04



Prochaine augmentation de capital

Calendrier

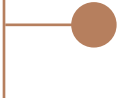
**Délai de dépôt
Déclaration d'intention**
Vendredi 3 mai 2024



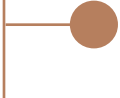
Distribution
Vendredi 26 avril 2024



**Début
Période de souscription**
Lundi 6 mai 2024



**Fin
Période de souscription**
Vendredi 31 mai 2024
(12h00 CET)



Libération
Vendredi 28 juin 2024



Distribution
Avril 2025



Émission de droits de souscription au 2^e trimestre 2024

Emploi des fonds	Financement de projets immobiliers et d'investissements dans des valeurs immobilières suisses
Volume (net)	env. CHF 40- 60 mio (tbc)
Méthode d'émission	Best Effort basis
Affectation	Premier arrivé, premier servi
Commission d'émission (incl.)	1,30 %
Montant forfaitaire des charges annexes en faveur du fonds (incl.)	0,50 %
Déclaration d'intention	Rabais sur la commission d'émission lors de la remise d'une déclaration d'intention (nouveaux investisseurs ou investisseurs actuels pour les parts de droits de souscription dépassant le montant)
Réinvestissement	Réinvestissement de la distribution sans commission d'émission (le montant forfaitaire des charges annexes en faveur du fonds est maintenu)



- 01 Évaluation du marché
- 02 Résultats des comptes annuels
- 03 Portefeuille
- 04 Aperçu de l'émission
- 05 Annexe**



05



Prochaine augmentation de capital

Arguments d'investissement en faveur de l'Akara Swiss Diversity Property Fund PK



Forte rentabilité de cash-flow (objectif > 3 % p.a.)



Portefeuille rentable & pipeline de projets attrayant de plus de 325 millions de CHF



Potentiel de plus-value grâce au développement de projets



Fonds basé sur VNI et exonéré d'impôts



Prestation efficace grâce à une couverture inhouse à 360°



La durabilité, une valeur essentielle



Toutes les informations actuelles sur Akara Diversity PK





Vos interlocuteurs

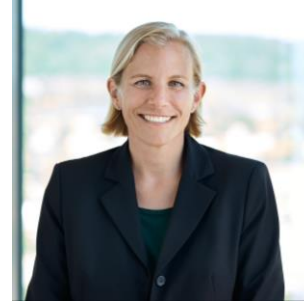


Anastasius
Tschopp

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



Clause de non-responsabilité

Les informations contenues dans le présent document ne sont destinées qu'à être utilisées en Suisse et s'adressent uniquement aux personnes qui (i) ont leur siège ou leur domicile en Suisse et (ii) sont des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). De manière explicite, elles ne sont pas destinées aux personnes soumises à un ordre juridique les empêchant (en raison, notamment, de leur nationalité ou de leur domicile) d'y accéder ou de les publier, de souscrire aux participations sur lesquelles elles portent ou d'acquérir lesdites participations, et elles ne doivent pas leur être transmises. Elles sont émises à des fins publicitaires. Elles ne constituent ni des prospectus ni des fiches d'information de base et elles ne doivent être considérées ni comme des offres, ni comme des conseils, ni comme des invitations à souscrire, acquérir ou céder des instruments financiers, quelle qu'en soit la nature. Les clients ne doivent souscrire des placements ou en acquérir qu'après avoir étudié de façon approfondie le prospectus et le contrat de fonds en vigueur y relatifs, en se fondant sur leur propre évaluation des circonstances dans lesquelles ils se trouvent et des conséquences potentielles de leur démarche sur les plans juridique, réglementaire et fiscal notamment, et en faisant appel le cas échéant à un conseiller professionnel. Ils peuvent se procurer gratuitement le prospectus et le contrat de fonds en vigueur auprès de Swiss Prime Site Solutions AG (direction de fonds) et de la Banque cantonale vaudoise et/ou les consulter sur www.swissfunddata.ch. Les informations contenues dans le présent document ne tiennent compte ni des objectifs d'investissement spécifiques ou futurs ni de la situation fiscale ou financière ou des besoins individuels de chacun de leurs destinataires. Cette présentation a été élaborée 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. Les indications publiées dans ce document sont mises à disposition sans la moindre assurance ni garantie d'aucune sorte, sont exclusivement destinées à des fins d'information et sont réservées à l'usage personnel du destinataire. Sans autorisation écrite de Swiss Prime Solutions AG, le présent document ne peut être ni reproduit, ni redistribué, ni réimprimé. 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 à titre rétrospectif l'ensemble des commissions et frais imputés au fur et à mesure sur la fortune du placement collectif (charges d'exploitation) à hauteur d'un pourcentage des actifs nets. Le montant du TER indiqué dans ce document n'offre pas la garantie d'un montant similaire à l'avenir. Cette présentation peut contenir certaines déclarations prospectives recourant à des mots tels que «croit», «envisage», «estime», «part du principe que», «s'attend à», «prévoit», «planifie», «peuvent», «pourraient», «devraient» ou encore «projection», «estimation», ou à des termes comparables. Ces déclarations prospectives sont soumises à des risques connus et inconnus, à des incertitudes et à d'autres facteurs qui peuvent expliquer que les résultats, la situation financière, les évolutions ou les prestations de Swiss Prime Site Solutions AG ou encore des fonds d'investissement mentionnés ici divergent en réalité fortement de ces prédictions directes ou indirectes. Les investisseurs intéressés ne sauraient donc se fier à ces déclarations prospectives. Swiss Prime Site Solutions AG ne peut garantir que les avis contenus dans cette présentation et les déclarations prospectives se révéleront exacts. C'est pourquoi Swiss Prime Site Solutions AG n'assume pas la responsabilité ou l'obligation d'actualiser publiquement ces déclarations prospectives ou de les adapter aux futurs événements, évolutions ou attentes de Swiss Prime Site Solutions AG sur lesquels portaient ces déclarations prospectives.