

AKARA

DIVERSITY PK

*Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive*

AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK

RAPPORT SEMESTRIEL RÉVISÉ DU 30 JUIN 2021

FOND DE PLACEMENT DE SUISSE DE TYPE « FOND
IMMOBILIER » POUR LES INVESTISSEURS QUALIFIÉS



*Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive*

REMARQUE IMPORTANTE

Les chiffres et informations contenus dans ce rapport se rapportent au passé et ne préjugent en rien de l'évolution actuelle ou future. Les données de performance publiées ne tiennent pas compte des commissions et frais facturés lors de l'émission et/ou du rachat de parts.

MOTIF PAGE DE COUVERTURE



Industriestrasse 22, 8604 Volketswil (ZH)

Le complexe de bureaux et d'activités a été acquis en juin 2018 pour Akara Diversity PK. Sa valeur vénale se chiffre à 46,17 millions de CHF et il comprend une surface commerciale de 27 852 m² ainsi que 257 places de stationnement. À la date de clôture de l'exercice, le bien immobilier représente environ 6 % du loyer net [PRÉVISIONNEL] de l'ensemble du portefeuille, avec un rendement brut [RÉEL] de 6,96 %. Grâce à un locataire principal qui louera environ 6 500 m² de surfaces, les grands espaces commerciaux du bien immobilier seront intégralement loués en 2022.

AVANT-PROPOS DE LA DIRECTION DU FONDS

Mesdames, Messieurs, chers investisseurs,

Nous sommes heureux de vous présenter le rapport semestriel 2021 d'Akara Diversity PK. Le rapport couvre la période du 1er janvier 2021 au 30 juin 2021 et fait partie intégrante du cinquième exercice financier qui se terminera le 31 décembre 2021.

EN POINT DE MIRE : LA MISE EN LOCATION INTÉGRALE

Un gestion immobilière saine est le fondement sur lequel s'appuie Akara Diversity PK pour des rendements stables et durables. Quels ont été les faits marquants du premier semestre 2021 ?

Des locations fructueuses

Par rapport au rapport annuel 2020, nous avons pu réduire de 0,94 point de pourcentage le taux de surfaces vacantes basé sur la date de référence afin de le ramener à 3,75 %, en utilisant la même méthode de calcul*. Toutes les premières locations de l'exercice précédent ont été absorbées avec succès par le marché. À la date de clôture de l'exercice, il n'y a pas de surfaces vacantes issues d'une première location. Cela concerne d'une part le complexe de constructions nouvelles « Wohnpark Quadro » qui se trouve Bahnhofplatz 3a à 3d à Wangen b. Olten (SO) et abrite 40 logements répartis en quatre bâtiments. Cela vaut aussi, d'autre part, pour l'immeuble de style Art nouveau de 120 ans, qui compte dix appartements rénovés avec goût, situé Kanzleistrasse 107 à Zurich (ZH). En outre, nous avons également pu louer intégralement à la date de clôture les constructions achevées qui ont été remises en commercialisation au cours de la période sous revue. Les 18 appartements du nouveau bâtiment situé Grubensstrasse 26 à Urtenen-Schönbühl (BE), qui n'ont été mis sur le marché que début février 2021, ont tous été loués. De plus, en février 2021, les 21 unités d'habitation surélevés ainsi que les arcades qui se trouvent Route des Acacias 36 à Carouge (GE) avaient déjà toutes été louées. L'aménagement des appartements en toiture situés Rue Charles-Giron 8 à Genève (GE) a par ailleurs été achevé en avril 2021. De même, après la date de clôture de l'exercice, les bâtiments non achevés, comme les 76 appartements qui se trouvent Jesuitenweg 28 à 32 à Brigue-Glis (VS), sont déjà tous loués avant le début de la livraison qui aura lieu à partir de septembre 2021. Les douze appartements surélevés de la première étape de construction du projet situé Rue de la Prulay 39 et 45 à Meyrin (GE) sont eux aussi entièrement loués, pour une livraison prévue en septembre 2021. Enfin, en ce qui concerne le complexe de bureaux et d'activités de l'Industriestrasse 22 à Volketswil (ZH), nous avons trouvé, pendant la période sous revue, un locataire principal qui louera environ 6 500 m² de surfaces. En 2022, les espaces commerciaux de ce bien immobilier seront ainsi également intégralement loués.

Portefeuille

Le portefeuille d'Akara Diversity PK, composé de 127 biens à la date de clôture de l'exercice, se répartit entre 116 biens immobiliers existants (dont 77 immeubles d'habitation) et onze projets de construction, y compris les démolitions et constructions en cours. Depuis la fin de l'année 2020, nous avons pu augmenter la part de l'immobilier dans le portefeuille total de 1,22 point de pourcentage, notamment en raison des acquisitions effectuées au premier semestre 2021, pour atteindre 49,9 %. Nous avons réussi à accroître la valeur vénale cumulée de 6,62 % pour parvenir à un total de 1 716,43 millions de CHF. Le loyer net [PRÉVISIONNEL] a progressé de 9,09 % par rapport à l'année précédente. Le volume immobilier moyen des valeurs vénales à la date de clôture de l'exercice est de 13,52 millions de CHF et augmente en moyenne de 2,21 millions de CHF par bien après achèvement des constructions. Après achèvement, le portefeuille comprend environ 2 660 appartements et environ 184 180 m² de surfaces commerciales. Avec un volume d'investissement total d'environ 233 millions de CHF, nous prévoyons d'élargir le portefeuille d'ici la fin de l'année 2024 avec environ 700 nouveaux appartements et environ 4 290 m² de surfaces

commerciales. Le rendement brut [PRÉVISIONNEL] des constructions finies des dix prochaines années (2021-2030) s'élève à 4,18 %.

Acquisitions

Au premier semestre 2021, nous avons examiné 496 biens immobiliers dans le cadre des recherches d'acquisition. Sur ces derniers, seuls 1,41 % ont satisfait aux critères stricts d'Akara Diversity PK. Jusqu'à la date de clôture de l'exercice, nous avons réalisé sept acquisitions pour une valeur vénale totale de 71,73 millions de CHF, permettant d'obtenir des revenus locatifs nets [PRÉVISIONNELS] provenant d'un usage résidentiel de 69,3 %. De plus, jusqu'à fin juillet 2021, nous avons effectué trois nouvelles acquisitions pour une valeur vénale totale de 82,69 millions de CHF. À ce jour, des capitaux de plus de 154 millions de CHF ont ainsi été investis dans des valeurs immobilières suisses conformément à la politique de placement.

Afflux de capitaux

Lors de la septième augmentation de capital du premier semestre 2021, 128 394 parts ont été émises et intégralement souscrites. Avec la libération le 25 juin 2021, le fonds a reçu des capitaux s'élevant à 143,08 millions de CHF. Nous avons pu accueillir onze nouveaux investisseurs, ce qui correspond à une augmentation de 8,94 % des investisseurs par rapport au rapport annuel 2020.

Malheureusement, nous n'avons pas été en mesure de servir tous les investisseurs existants et potentiels dans la mesure souhaitée. La forte réponse des investisseurs désireux d'investir dans Akara Diversity PK nous conforte dans notre stratégie de placement.

Perspectives – prochaine augmentation de capital

Nous prévoyons une nouvelle augmentation de capital au second semestre 2021 pour Akara Diversity PK. La prochaine émission devrait avoir lieu au quatrième trimestre 2021, avec une période de souscription, et être libérée mi-décembre 2021. Le volume d'émission devrait s'élever à environ 200 millions de CHF. Les souscriptions auront lieu selon le principe « premier arrivé, premier servi ». Les déclarations d'intention reçues en avance sont prises en compte selon ce principe.

Au second semestre 2021, nous examinerons également avec attention les chances et les opportunités qui se présentent et en tirerons profit. Notre volonté indéfectible de générer des rendements de fonds de prévoyance raisonnables et durables reste intacte.

Nous vous remercions de votre fidélité et de votre confiance envers la direction du fonds.

Avec nos meilleures salutations, votre direction de fonds

Peter Bänziger
Président du conseil
d'administration

Karl Theiler
CEO | Partenaire

Jonathan van Gelder
CIO | Partenaire

Jérôme Pluznik
RCO | Membre de la direction



* Au cours du premier semestre 2021, Akara a adapté la détermination du taux de surfaces vacantes à la date de référence. Jusqu'à présent, ce nombre intégrait uniquement les vacances datant d'au moins 2 mois à la date de référence. Désormais, les surfaces vacantes ne sont prises en compte qu'en fonction de la date de référence, quelle que soit leur durée.

† Au 1er janvier 2021, en ce qui concerne le développement de projets de repositionnement consolidé, le terrain situé Altmannsteinstrasse 30 à 34 / Wehtalerstrasse 8 à Hori (ZH) a été regroupé, dans l'inventaire des biens immobiliers, avec le terrain adjacent situé Wehtalerstrasse 10 à Hori (ZH), acquis en complément. La superficie des deux terrains réunis est désormais considérée comme un seul bien pour toutes les évaluations.

SOMMAIRE

LES POINTS IMPORTANTS EN BREF 6

ORGANISATION 7

RAPPORT D'ACTIVITÉ 8

Portefeuille immobilier	10
Acquisitions	14
Note d'emplacement et de bien immobilier	16
Termes des baux commerciaux	18
Principaux locataires	19
Vacances	20
Premières locations	20
Pertes de loyers	21
Projets	23
Durabilité	27
Pandémie de COVID-19	27
Perspectives	28

EXERCICE FISCAL 29

Compte de fortune	31
Compte de résultat	32
Rendement et performance	33
Taux d'actualisation/de capitalisation	35

CHIFFRES DE CLÔTURE 36

EXPLICATIONS ET AUTRES INFORMATIONS 40

Inventaire des biens immobiliers	42
Achats et ventes de terrains	47
Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5 %	47
Obligations contractuelles de paiement après la date de clôture de l'exercice	48
Taux effectifs de rémunération	52
Émissions et parts détenues	52
Principes de calcul de la valeur nette d'inventaire	53

AUTRES INFORMATIONS 54

ATTESTATIONS 57

Rapport de l'évaluateur	58
Rapport de la société d'audit	61

LES POINTS IMPORTANTS EN BREF

DONNÉES CLÉS	01.01.2021		01.01.2020	
	- 30.06.2021		- 31.12.2020	
Numéro de valeur		333.49.032		333.49.032
Année de fondation		2016		2016
Émission de nouvelles parts du fonds	Quantité	128 394		123 945
Rachat de parts du fonds		aucun		aucun
Parts résiliées		aucune		aucune
Nombre de parts en circulation	Quantité	1 155 549		1 027 155
Valeur d'inventaire par part	CHF	1 104,23		1 119,81
Prix de rachat par part	CHF	1 082,15		1 097,41
Taux d'escompte/de capitalisation réel moyen*	%	2,87 / 2,94		2,88 / 2,95

COMPTE DE FORTUNE

Valeur vénale des immeubles	CHF	1 716 427 000,00		1 609 835 000,00
Valeur comptable des immeubles	CHF	1 645 592 913,74		1 539 904 869,71
Fortune totale du fonds (FTF)	CHF	1 754 835 275,37		1 637 040 034,23
Quote-part de financement tiers	%	23,99		25,91
Ratio d'endettement	%	27,29		29,74
Rémunération du capital étranger		0,13		0,14
Durée résiduelle du capital étranger	Années	1,24		1,25
Fortune nette du fonds (VNI)	CHF	1 275 987 659,25		1 150 220 401,23

COMPTE DE RÉSULTAT

Recettes locatives	CHF	28 321 247,17		48 757 828,59
Taux de pertes de loyers	%	5,93		6,33
Durée résiduelle des contrats de bail fixés (WAULT)	Années	4,29		4,51
Entretien et réparations	CHF	2 255 145,61		2 890 649,81
Produit net	CHF	23 852 062,85		38 072 487,22
Gains/pertes en capital réalisés	CHF	0,00		0,00
Gains/pertes en capital latents				
impôts de liquidation inclus	CHF	962 955,97		28 982 291,66
Résultat total	CHF	24 815 018,82		67 054 778,88

RENDEMENT ET PERFORMANCE

Distribution par part	CHF	0,00		37,06
Rendement de distribution	%	0,00		3,31
Taux de distribution	%	0,00		99,98
Rendement des fonds propres (ROE)	%	1,92		6,01
Rendement du capital investi (ROIC)	%	1,29		4,46
Performance	%	1,95		6,14
Rendement des investissements	%	1,98		6,19
Rendement brut [PRÉVISIONNEL] des constructions finies	%	4,16		4,10
Rendement net des constructions finies	%	3,17		3,17
Marge d'exploitation (marge EBIT)	%	72,70		73,48
Ratio des frais d'exploitation du fonds FTF (TER _{REF} FTF)	%	0,56		0,54
Ratio des frais d'exploitation du fonds VNI (TER _{REF} VNI)	%	0,75		0,74
Agio/disagio		s/o		s/o

* Pondéré selon la valeur vénale

ORGANISATION

ADMINISTRATION ET ORGANES

Direction du fonds

Akara Funds AG, Zoug

Conseil d'administration

Peter Bänziger, président
Urs Hausmann, vice-président
Ingrid Deltenre, membre

Direction

Karl Theiler, CEO
Jonathan van Gelder, CIO
Jérôme Pluznik, Legal, Risk & Compliance

Société distributrice

Akara Funds AG, Zoug

INFORMATIONS SUR LES TIERS

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne

Agent payeur

Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne

Organe de révision

BDO AG, Zurich

Expert accrédité

PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Zurich

DÉLÉGATION DE TÂCHES

Calcul de la valeur nette d'inventaire, comptabilité du fonds, calcul des impôts

Le calcul de la valeur nette d'inventaire, la comptabilité du fonds ainsi que les calculs des impôts du fonds immobilier sont confiés à Huwiler Treuhand AG, Bernstrasse 102, Ostermundigen.

/ Bernard Nicod SA, Lausanne / Eyer Immobilien GmbH, Brigue-Glis / Immobilien House Gossweiler, Mellingen / Les Régisseurs Associés SA, Genève / Pilet & Renaud SA, Genève / Privera AG, Berne / Sproll & Ramseyer AG, Saint-Gall / Studer Immobilien Treuhand AG, Olten / Varias Immobilien GmbH, Winterthur.

Gestion de biens immobiliers commerciaux

La gestion de biens immobiliers commerciaux, le suivi de la gestion technique et les logiciels de gestion centrale sont délégués à Huwiler Services AG, Bernstrasse 102, Ostermundigen.

Comptabilité de la direction du fonds

Huwiler Treuhand AG, Bernstrasse 102, Ostermundigen, détient un mandat pour la comptabilité de la direction du fonds.

Gestion technique des biens immobiliers

La gestion technique est assurée soit par Akara Funds AG, Alpenstrasse 15, Zoug, soit déléguée au cas par cas à des entreprises spécialisées. Les accords correspondants sont conclus lors de l'acquisition de l'immeuble concerné. Les accords existants sont modifiés si nécessaire. Au 30 juin 2021, il existe des accords avec : Adimmo AG, Bâle / Akara Real Estate Management AG, Zoug / Ambühl Immobilien AG, Klosters Dorf

Exploitation de l'infrastructure informatique et du CRM de la direction du fonds

L'exploitation de l'infrastructure informatique de la direction du fonds est déléguée à Dinotronic AG, Zugerstrasse 231, 8810 Horgen. La direction du fonds détient une licence de SugarMountain CRM Consulting GmbH, 6003 Lucerne, dans le cadre de la « gestion de la relation clients » (CRM).

RAPPORT D'ACTIVITÉ



Volketswil (ZH), Industriestrasse 22 | Année d'acquisition : 2018 | Valeur vénale : 46,17 millions de CHF | Commerce



Aarau (AG), General Guisan-Strasse 31 | Année d'acquisition : 2019 | Valeur vénale : 27,76 millions de CHF | Logement

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive

CHIFFRES CLÉS Portefeuille global

127

BIENS EN PROPRIÉTÉ

Voir la note de bas de page¹

14 millions de CHF

Ø VOLUME IMMOBILIER

1 716 millions de CHF

VALEUR VÉNALE

+7 %

VALEUR VÉNALE

Par rapport au 31.12.2020

4,16 %

Ø RENDEMENT BRUT

[PRÉVISIONNEL] Constructions finies

3,17 %

Ø RENDEMENT NET

Constructions finies

50 %

LOYER NET RÉSIDENTIEL

[PRÉVISIONNEL]

4,29 ans

WAULT

1 968

APPARTEMENTS

+8 %

APPARTEMENTS

Par rapport au 31.12.2020

179 882 m²

SURFACE COMMERCIALE

+3 %

SURFACE COMMERCIALE

Par rapport au 31.12.2020

RAPPORT D'ACTIVITÉ

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

À la date de clôture du 30 juin 2021, Akara Diversity PK détient 127 biens¹ d'une valeur vénale totale de 1 716,43 millions de CHF et, après achèvement² des constructions, de plus de 1 998 millions de CHF. Par rapport au rapport annuel 2020, la valeur vénale cumulée dans le portefeuille existant de l'exercice 2020 (à périmètre comparable : +2,17 %) ainsi que par les acquisitions au premier semestre 2021 a augmenté en tout de 6,62 % (106,59 millions de CHF). L'appréciation des biens immobiliers nouvellement évalués³, qui ne représentent que 30,2 % de la valeur vénale du portefeuille, s'élève à 3,97 millions de CHF, ou 0,86 %. En revanche, l'effet de réévaluation de l'ensemble du portefeuille existant est nettement inférieur (0,59 million de CHF) du fait des investissements de 3,38 millions de CHF réalisés dans des biens immobiliers non réévalués. Les taux d'escompte et de capitalisation réels pondérés moyens de l'ensemble des biens immobiliers d'Akara Diversity PK sont respectivement de 2,87 % et 2,94 %. Aucune vente de biens immobiliers n'a eu lieu entre la création du fonds et le premier semestre 2021.

Le loyer net [PRÉVISIONNEL] a augmenté, notamment en raison de mesures de réhabilitation achevées dans le portefeuille existant de l'exercice 2020 (à périmètre comparable : +3,66 %), et cette progression se chiffre à 9,09 % au total (5,26 millions de CHF) si l'on inclut les acquisitions au premier semestre 2021.

D'après les évaluations utilisées pour le présent rapport de gestion, le rendement net moyen des constructions achevées prévu⁴ pour les dix prochaines années (2021-2030) est de 3,35 % pour l'ensemble du portefeuille, et a pu progresser de 0,03 % par rapport au rapport annuel 2020.

Le portefeuille se répartit entre 116 biens immobiliers existants (dont 77 immeubles d'habitation) et onze projets de construction¹, y compris les démolitions et constructions en cours. Le volume immobilier moyen des valeurs vénales s'élève à 13,52 millions de CHF¹ à la date de clôture de l'exercice et, après achèvement² des constructions, à 15,73 millions de CHF. Une fois les constructions achevées, quelque 690 appartements et environ 4 290 m² de surfaces commerciales pourront s'ajouter au portefeuille de 1 968 appartements et de 179 882 m² de surfaces commerciales.

Jusqu'à fin juillet 2021, nous avons pu effectuer trois nouvelles acquisitions pour une valeur vénale totale de 82,69 millions de CHF. D'une part, un immeuble résidentiel de cinq étages comprenant 15 appartements, situé Oberseenerstrasse 35 à Winterthur (ZH), a été acquis pour une valeur vénale de 5,22 millions de CHF et un rendement brut prévu [PRÉVISIONNEL] de 3,32 % pour la période 2021-2030. D'autre part, un immeuble commercial de quatre étages comportant 328 m² de surfaces de bureaux, 4 531 m² de surfaces commerciales et 921 m² de surface de stockage, situé Bernerstrasse Nord 204 à 210 à Zurich (ZH), a été acquis pour une valeur vénale de 15,45 millions de CHF et un rendement brut prévu [PRÉVISIONNEL] de 5,12 % pour la période 2021-2030. Depuis le 1er juillet 2021, le terrain (site SOPRIV) de la Winterthurerstrasse 703 à Zurich (ZH) vient également élargir le portefeuille. La valeur vénale du site représente 62,01 millions de CHF. Des travaux sont prévus avec un volume d'investissement d'environ 61 millions de CHF, pour environ 150 appartements et près de 6 040 m² de surfaces commerciales. Le nouveau complexe de construction prévu vise le label de durabilité SNBS Platinum et devrait être prêt à être occupé fin 2025.

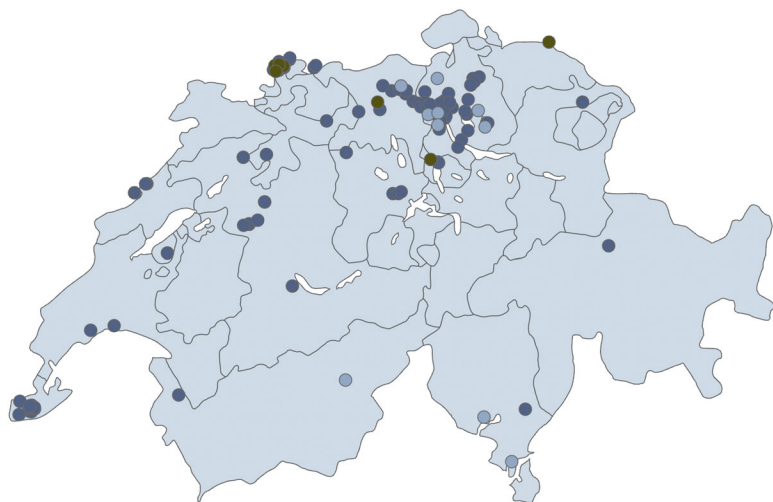
¹ Au 1er janvier 2021, en ce qui concerne le développement de projets de repositionnement consolidé, le terrain situé Altmannsteinstrasse 30 à 34 / Wehtalerstrasse 8 à Höri (ZH) a été regroupé, dans l'inventaire des biens immobiliers, avec le terrain adjacent situé Wehtalerstrasse 10 à Höri (ZH), acquis en complément. La superficie des deux terrains réunis est désormais considérée comme un seul bien pour toutes les évaluations.

² Sur la base des hypothèses des évaluations DCF utilisées pour le présent rapport de gestion, en tenant compte des investissements prévus jusqu'à la date de l'achèvement de tous les projets de construction du portefeuille (date de référence au 31.12.2024)

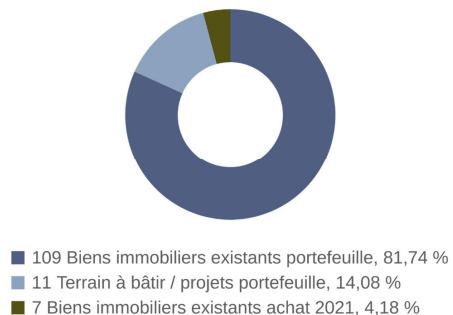
³ Réévaluation de projets de construction et de biens immobiliers dont les évaluations remontent à plus de six mois

⁴ Les événements survenus après la date de clôture de l'exercice, en particulier les effets de la COVID-19 (« coronavirus »), ne sont pas pris en compte

SITUATION du portefeuille total



COMPOSITION du portefeuille total*

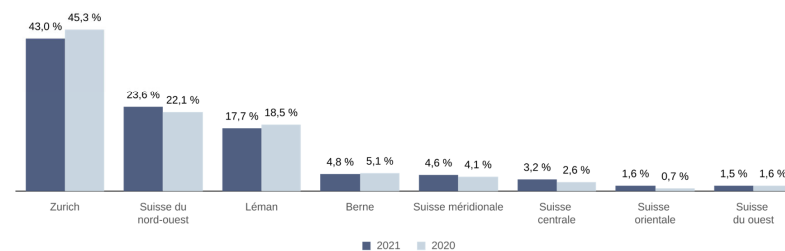


* Pondération selon la valeur vénale à la clôture de l'exercice, le 30.06.2021

DIVERSIFICATION du portefeuille total

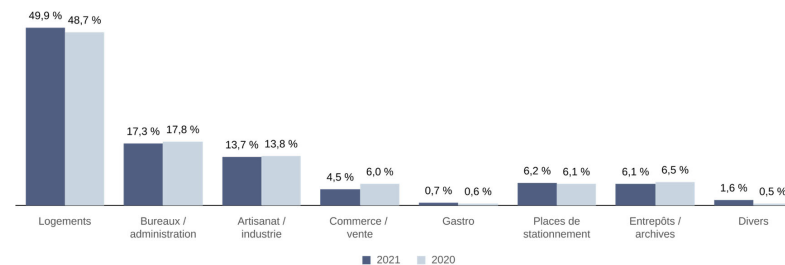
Répartition géographique

À la clôture de l'exercice, le portefeuille⁵ d'Akara Diversity PK s'étend à l'ensemble des huit marchés régionaux⁶. Par rapport au portefeuille 2020, la part de biens dans la région de la Suisse du Nord-Ouest a notamment augmenté de 1,5 point de pourcentage en raison des acquisitions au premier semestre 2021 et des réévaluations, et celle en Suisse orientale de 0,9 point de pourcentage. Par conséquent, les parts de la région de Zurich ont diminué de 2,3 points de pourcentage et celles de la région du lac Léman de 0,8 point de pourcentage. La part des trois principales régions a diminué de 1,6 point de pourcentage, ce qui est en faveur de la diversification géographique.



Répartition sectorielle

Dans le cadre de la stratégie de placement du premier semestre 2021, le loyer net [PRÉVISIONNEL]⁷ provenant d'un usage résidentiel a encore augmenté de 1,22 point de pourcentage pour atteindre un peu moins de 50 %. Les usages commerciaux provenant du commerce et de la vente ont en revanche diminué d'environ 1,5 point de pourcentage. Les biens immobiliers du fonds, y compris les projets de construction occupés une fois achevés, qui comprennent principalement des logements neufs, correspondent, en fonction de leur valeur vénale à la date de clôture de l'exercice, à 65,8 % à des biens à usage résidentiel, à 8,7 % à des biens à usage mixte et à 25,5 % à des immeubles commerciaux.



⁵ Biens immobiliers existants, y compris terrains à bâtir/projets selon la valeur vénale à la date de clôture de l'exercice du 30.06.2021 ou du 31.12.2020

⁶ Régions Monitoring selon Wüest Partner

⁷ Biens immobiliers existants, y compris terrains à bâtir/projets selon le loyer net [PRÉVISIONNEL] à la date de clôture de l'exercice du 30.06.2021 ou du 31.12.2020

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive

CHIFFRES CLÉS Acquisitions 2021

7

NOUVEAUX BIENS
2021

10 millions de CHF

Ø VOLUME IMMOBILIER

72 millions de CHF

VALEUR VÉNALE

4 %

VALEUR VÉNALE
Base au 30.06.2021

4,64 %

Ø RENDEMENT BRUT
[PRÉVISIONNEL] Constructions finies

3,08 %

Ø RENDEMENT NET
Constructions finies

69 %

LOYER NET RÉSIDENTIEL
[PRÉVISIONNEL]

1,91 an

WAULT

3,9

Ø VALEUR D'EMPLACEMENT

20 %

EMPLACEMENT
Dans les capitales cantonales

~140

APPARTEMENTS
Selon achèvement des constructions

~5 490 m²

SURFACE COMMERCIALE
Selon achèvement des constructions

RAPPORT D'ACTIVITÉ

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive

ACQUISITIONS

Au premier semestre 2021, plus de 496 biens immobiliers ont été examinés dans le cadre des recherches d'acquisition. Sur ces derniers, seuls 1,41 % ont satisfait aux critères stricts d'Akara Diversity PK et ont été achetés (depuis le lancement du fonds, environ 4 870 biens immobiliers avec un taux d'acquisition à l'unité de 2,65 %). Jusqu'à la date de clôture de l'exercice du 30 juin 2021, sept biens d'une valeur vénale cumulée de 71,73 millions de CHF ou d'une valeur vénale prévue après achèvement des constructions⁹ de 77,72 millions de CHF sont devenus la propriété d'Akara Diversity PK. À la date de clôture de l'exercice, les acquisitions représentent 5,51 % des biens du portefeuille.

Si on exclut les effets de la réévaluation sur le portefeuille existant en 2020 concernant le développement de la valeur de marché et les variations des revenus locatifs, les acquisitions réalisées au premier semestre 2021 entraînent à elles seules une augmentation de la valeur vénale de 4,46 %, une hausse du loyer net [PRÉVISIONNEL] de 5,43 % et un développement du ratio résidentiel de 1,01 point de pourcentage. À la date de clôture du 30 juin 2021, les acquisitions représentent 4,18 % des valeurs vénales agrégées et 4,98 % du loyer net [PRÉVISIONNEL] du portefeuille total. La WAULT des acquisitions s'établit à 1,91 an et comprend principalement des biens immobiliers pour lesquels des mesures d'assainissement à court et moyen terme sont prévues et prises en compte pour un repositionnement.

Le rendement net moyen prévu⁹ pour les constructions achevées des dix prochaines années (2021-2030) s'élève à 3,48 % pour les biens acquis au premier semestre 2021. Il est supérieur de 0,13 point de pourcentage à celui de l'ensemble du portefeuille. Les taux d'escompte ou de capitalisation réels pondérés moyens de l'ensemble des acquisitions sont de 2,84 % et 2,91 %, respectivement. Ils sont tous deux inférieurs de 0,03 point de pourcentage aux valeurs de comparaison de l'ensemble du portefeuille à la date de clôture de l'exercice. Les taux moyens légèrement plus bas des nouveaux biens acquis reflètent surtout la part élevée d'usage résidentiel acquis.

La valeur vénale moyenne des acquisitions s'élève à 10,25 millions de CHF ou, après achèvement des constructions, à 11,10 millions de CHF par bien immobilier. Avec les acquisitions au premier semestre 2021, quelque 140 appartements et environ 5 490 m² de surfaces commerciales s'ajouteront au portefeuille après achèvement des constructions. Les acquisitions au premier semestre 2021 se situent principalement dans des centres-villes. Les biens acquis se situent à 62 % au-dessus de la note d'emplacement moyenne du portefeuille total qui est de 4,0. Avec une note d'emplacement de 4,20, l'immeuble d'habitation situé Gottliebenstrasse 10 à 16 à Kreuzlingen (SG) est le mieux placé.



Mörken-Wildegg (AG), Brüggerstrasse 9a à 9b



Kreuzlingen (TG), Gottliebenstrasse 10 à 16

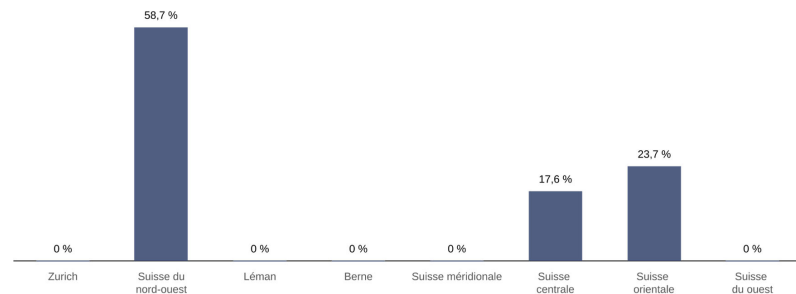
⁸ Sur la base des hypothèses des évaluations DCF utilisées pour le présent rapport de gestion, en tenant compte des investissements prévus jusqu'à la date de l'achèvement de tous les projets de construction du portefeuille (date de référence au 31.12.2024).

⁹ Les événements survenus après la date de clôture de l'exercice, en particulier les effets de la COVID-19 (« coronavirus »), ne sont pas pris en compte.

DIVERSIFICATION des acquisitions (01/01/2021-30/06/2021)

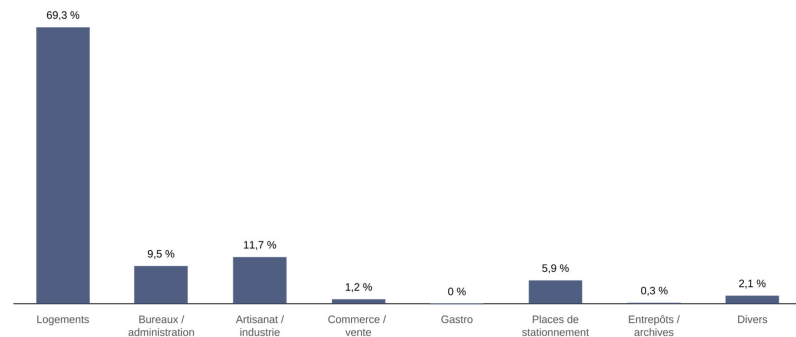
Répartition géographique

En ce qui concerne l'élargissement géographique¹⁰, l'accent a été mis sur les sites urbains et, avec plus de 20 %, sur les capitales cantonales. Près de 59 % des acquisitions du premier semestre 2021 proviennent de la région de la Suisse du Nord-Ouest, avec à chaque fois une part d'environ 29 % pour les cantons de Bâle et d'Argovie.



Répartition sectorielle

L'extension sectorielle¹¹ s'est concentrée, avec un peu moins de 70 %, sur des revenus locatifs nets [PRÉVISION-NELS] provenant d'un usage résidentiel. Après achèvement des constructions, la part résidentielle des immeubles acquis au premier semestre 2021 augmentera de 1,9 point de pourcentage supplémentaire afin d'accroître encore le rendement résidentiel du portefeuille global conformément à la stratégie de placement. De plus, le marché des transactions a constaté que l'écart de rendement entre l'usage commercial et résidentiel se réduisait de plus en plus. Les acquisitions du premier semestre 2021 correspondent, en fonction de leur valeur vénale à la date de clôture de l'exercice, à 72,2 % à des biens à usage résidentiel, 10,2 % à des biens à usage mixte et 17,6 % à des immeubles commerciaux.



¹⁰ Biens immobiliers existants y compris terrains à bâtir / projets selon la valeur vénale à la date de clôture de l'exercice du 30.06.2021

¹¹ Biens immobiliers existants y compris terrains à bâtir / projets selon le loyer net [PRÉVISIONNEL] à la date de clôture de l'exercice du 30.06.2021

NOTE D'EMPLACEMENT ET DE BIEN IMMOBILIER

4,0

Ø VALEUR D'EMPLACEMENT
Échelle 1-5 (mauvais-excellent)

3,8

Ø VALEUR DU BIEN
Échelle 1-5 (mauvais-excellent)

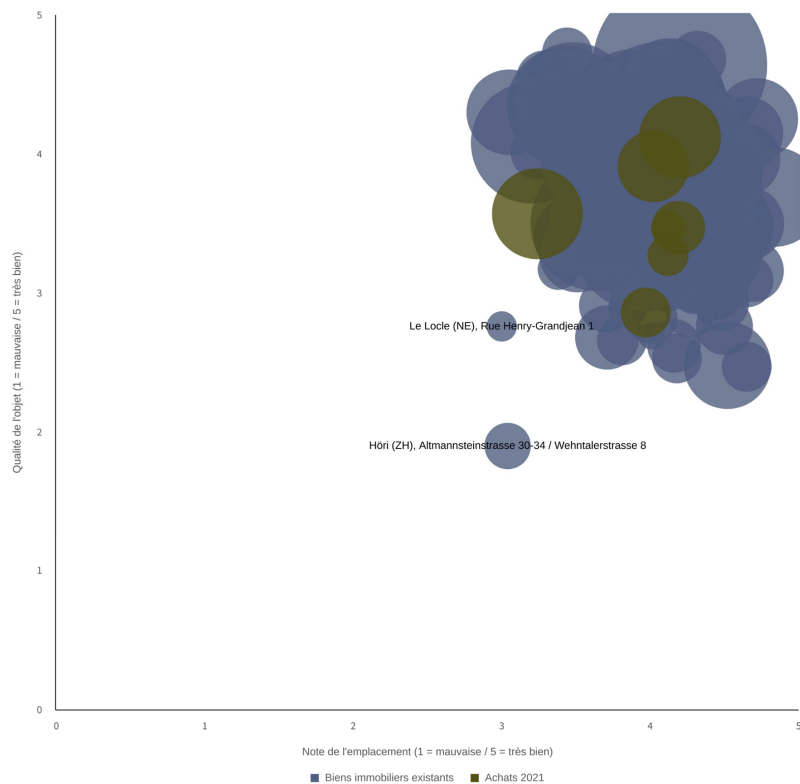
Tous les biens immobiliers obtiennent à la date de clôture de l'exercice une note d'emplacement¹² minimale de 3. 86 % des biens immobiliers dépassent la note de 3,5. La valeur maximale s'élève à 4,8 et concerne l'immeuble résidentiel situé Geissbergweg 21, 25 et 27 à Zurich (ZH). La note d'emplacement la plus basse est de 3,0 ; elle est attribuée à un immeuble à usage mixte situé Rue Henry-Grandjean 1, au Locle (NE). Cependant, son rendement brut [RÉEL] est de 11,04 %. L'immeuble en question fait partie d'un ensemble immobilier de Suisse occidentale acquis en 2018. La note d'emplacement moyenne du portefeuille total est de 4,0 exactement et se maintient au niveau du rapport annuel 2020 grâce aux acquisitions du premier semestre 2021, dont la note moyenne est d'environ 3,9.

La note de qualité¹² de 3 est plus élevée que celle de 87 % environ des biens immobiliers. La note de qualité moyenne des biens du portefeuille total s'établit à environ 3,8, et celle des acquisitions du premier semestre 2021 à environ 3,7. Le bien qui obtient la note la plus élevée, 4,7, est l'immeuble situé Rue de la Vignette 3 / Rue de Favez 2 à Payerne (VD). La note la plus basse de 1,9 correspond au bien immobilier commercial situé Altmannteinstrasse 30 à 34 / Wehntalerstrasse 8 à Hori (ZH), pour lequel des scénarios de développement de projets de repositionnement sont en cours d'élaboration. Des provisions pour rénovation ont été et continueront d'être prises en compte pour tous les achats immobiliers, de manière à ce que la qualité des biens puisse être continuellement améliorée par des mesures appropriées.

¹² Pondération selon la valeur vénale à la date de clôture de l'exercice du 30.06.2021

RAPPORT D'ACTIVITÉ

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive



RAPPORT D'ACTIVITÉ

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive

TERMES DES BAUX COMMERCIAUX

4,29 ans

WAULT

10 %

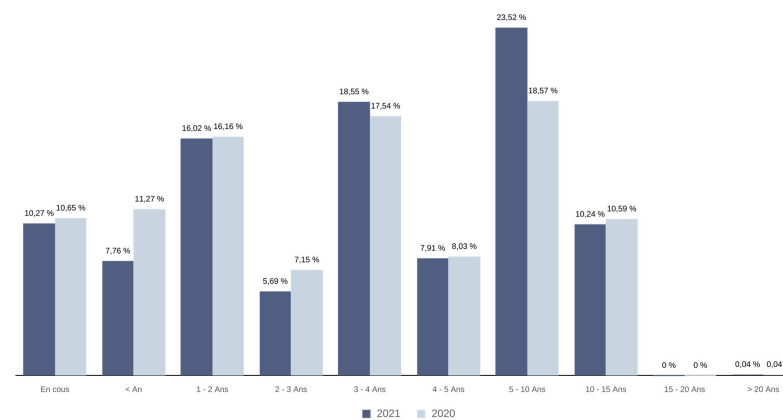
CONTRATS DE BAIL

> 10 ans

La durée moyenne des contrats de bail à durée déterminée (WAULT) s'élève à 4,29 ans à la date de clôture de l'exercice du 30 juin 2021 et est inférieure de 0,22 an à celle du rapport annuel 2020. Les biens acquis au premier semestre 2021, qui seront majoritairement soumis à des mesures d'assainissement à court et moyen terme, ont une WAULT de 1,91 an. Ils réduisent la WAULT du portefeuille de 0,07 an, qui aurait été de 4,36 ans hors acquisitions.

À la date de clôture, sur l'ensemble des contrats de bail d'immeubles commerciaux, 10,27 % étaient des contrats de bail à durée indéterminée, qui ont pu être réduits de 0,38 point de pourcentage par rapport au rapport annuel 2020. Les contrats de bail d'une durée maximale d'un an, qui se situent à 7,76 %, sont inférieurs de 3,51 points de pourcentage à ceux du rapport annuel 2020.

Les contrats d'une durée résiduelle de dix ans ou plus représentent 10,28 % des contrats portant sur trois biens immobiliers du portefeuille total. En considérant l'année civile, le plus haut cumul de contrats de bail commerciaux arrivant à échéance s'élève à 18,55 % en 2024, concerne 15 biens immobiliers et est réparti entre 31 locataires, dont le plus important représente environ 29,40 %.



PRINCIPAUX LOCATAIRES

2,65 %

PRINCIPAL LOCATAIRE

18 %

DIX PRINCIPAUX
LOCATAIRES

Le locataire le plus important représente 2,65 % de l'ensemble des revenus locatifs. Par rapport aux comptes annuels 2020, sa part a de nouveau pu être réduite de 0,19 point de pourcentage et diversifiée entre les autres locataires. Les cinq principaux locataires représentent au total 11,41 % et les dix principaux 17,90 %.



VACANCES

5,93 %

TAUX DE PERTES DE LOYERS
Constructions finies

3,75 %

TAUX DE VACANCE
à la date de référence¹³

¹³ Hors catégorie Terrains à bâtir, y compris démolitions et constructions en cours, réhabilitations, premières locations

PREMIÈRES LOCATIONS

À la date de clôture de l'exercice du 30 juin 2021, il n'y a pas de surfaces vacantes issues d'une première location¹⁴.

Toutes les premières locations de l'exercice 2020 ont été absorbées avec succès par le marché. Cela concerne le complexe de constructions nouvelles « Wohnpark Quadro » qui se trouve Bahnhofplatz 3a à 3d à Wangen b. Olten (SO) et abrite 40 logements répartis en quatre bâtiments. Cela vaut aussi pour l'immeuble de style Art nouveau de 120 ans, qui compte dix appartements rénovés avec goût, situé Kanzleistrasse 107 à Zurich (ZH).

Les constructions achevées qui ont été remises en commercialisation au cours de la période sous revue sont également entièrement louées à la date de clôture du 30 juin 2021. Les 18 appartements du nouveau bâtiment situé Grubenstrasse 26 à Urtenen-Schönbühl (BE), qui n'ont été mis sur le marché que début février 2021, ont tous été loués. De plus, en février 2021, les 21 unités d'habitation surélevés ainsi que les arcades qui se trouvent Route des Acacias 36 à Carouge (GE) avaient déjà toutes été louées. L'aménagement des appartements en toiture situés Rue Charles-Giron 8 à Genève (GE) a par ailleurs été achevé en avril 2021.

En outre, après la date de clôture de l'exercice, les bâtiments non achevés, comme les 76 appartements qui se trouvent Jesuitenweg 28 à 32 à Brigue-Glis (VS), sont déjà tous loués (y compris deux réservations) avant le début de la livraison qui aura lieu à partir de septembre 2021. Les douze appartements surélevés de la première étape de construction du projet situé Rue de la Prulay 39 et 45 à Meyrin (GE) sont eux aussi entièrement loués, pour une livraison prévue en septembre 2021.

¹³ Au cours du premier semestre 2021, Akara a adapté la détermination du taux de surfaces vacantes à la date de référence. Jusqu'à présent, ce nombre intégrait uniquement les vacances datant d'au moins 2 mois à la date de référence. Désormais, les surfaces vacantes ne sont prises en compte qu'en fonction de la date de référence, quelle que soit leur durée.

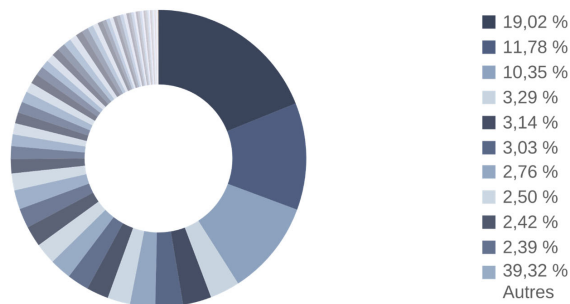
¹⁴ Constructions achevées au 30 juin 2021 dans la catégorie « Terrains à bâtir, y compris démolitions et constructions en cours » des exercices précédents

PERTES DE LOYERS

Pour le premier semestre 2021, le taux réel de pertes de loyers de 0,72 point de pourcentage est inférieur au taux de vacance prévu dans les évaluations DCF¹⁵ et intégré dans le prix lors de l'acquisition d'un bien immobilier. Le taux de pertes de loyers¹⁶ s'élève à 5,93 % et a encore pu être réduit de 0,40 point de pourcentage par rapport au rapport annuel 2020 grâce aux acquisitions qui ont pu être louées avec succès au premier semestre 2021, avec un taux de pertes de loyers de 4,75 %, et à l'efficacité de la gestion d'Akara en ce qui concerne le portefeuille existant 2020 (à périmètre comparable : -0,35 point de pourcentage).

Après déduction des immeubles en première location ou en réhabilitation, il en résulte pour le portefeuille total un taux de logements vacants¹⁷ de 3,75 % à la date de clôture de l'exercice du 30 juin 2021. Par rapport au rapport annuel précédent, celui-ci est inférieur de 0,94 point de pourcentage, en utilisant la même méthode de calcul¹⁷. Plus de 55 % des immeubles pris en compte pour le taux de surfaces vacantes à la date de référence présentent un taux de surfaces vacantes de 0 %.

Les trois principales pertes de loyers des constructions finies, pour un rendement brut moyen [RÉEL] de 5,31 %, malgré des recettes locatives réduites, représentent 41,14 % de l'ensemble des pertes de loyers. Les cinq pertes de loyers les plus importantes représentent 47,57 %, pour un rendement brut moyen [RÉEL] de 5,11 %, et les dix pertes de loyers les plus importantes représentent 60,68 %, pour un rendement brut moyen [RÉEL] de 4,81 %. La plus grande part des pertes de loyers, 19,02 %, pour un rendement brut [RÉEL] de 4,96 %, est à mettre sur le compte de l'immeuble commercial situé Thurgauerstrasse 111 à Opfikon (ZH). Malgré son rendement brut [RÉEL] de 6,96 %, l'immeuble commercial situé Industriestrasse 22 à Volketswil (ZH), dont les espaces commerciaux seront intégralement loués en 2022, a enregistré au premier semestre 2021 la deuxième part la plus importante des pertes de loyers, 11,78 %. La troisième place est occupée par l'immeuble à usage mixte situé Hauptstrasse 28 et 30 à Birsfelden (BL), actuellement en cours de réhabilitation, avec un rendement brut [RÉEL] de 3,37 % et une part des pertes de loyers de 10,35 %.



¹⁵ Valorisations DCF utilisées pour le présent rapport de gestion à la date de clôture au 30.06.2021 ou à la date d'acquisition

¹⁶ Biens exclusifs de la catégorie Terrains à bâtir, y compris démolitions et constructions en cours

¹⁷ Au cours du premier semestre 2021, Akara a adapté la détermination du taux de surfaces vacantes à la date de référence. Jusqu'à présent, ce nombre intégrait uniquement les vacances datant d'au moins 2 mois à la date de référence. Désormais, les surfaces vacantes ne sont prises en compte qu'en fonction de la date de référence, quelle que soit leur durée.

CHIFFRÉS CLÉS Portefeuille total après achèvement des constructions

127

BIENS IMMOBILIERS

Voir la note de bas de page¹

16 millions de CHF

Ø VOLUME IMMOBILIER

1 998 millions de CHF

VALEUR VÉNALE

+16 %

VALEUR VÉNALE

Par rapport au 30.06.2021

481 millions de CHF

TOUS LES PROJETS

Total jusqu'au 31.12.2024

233 millions de CHF

VOLUME D'INVESTISSEMENT

En suspens jusqu'au 31.12.2024

59 %

LOYER NET RÉSIDENTIEL

[PRÉVISIONNEL]

+24 %

LOYER NET RÉSIDENTIEL

[PRÉVISIONNEL]

Par rapport au 30.06.2021

~ 2 660

APPARTEMENTS

+35 %

APPARTEMENTS

Par rapport au 30.06.2021

~ 184 180 m²

SURFACE COMMERCIALE

+ 2 %

SURFACE COMMERCIALE

Par rapport au 30.06.2021

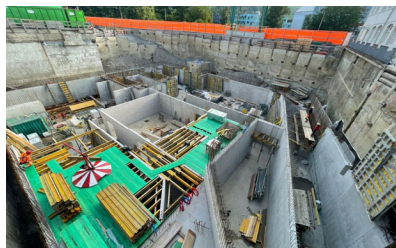
PROJETS

Le volume total de tous les projets en cours à la date de clôture de l'exercice s'élève à environ 481 millions de CHF pour 36 terrains et biens immobiliers. À la date de clôture de l'exercice, Akara Diversity PK dispose d'un volume d'investissement garanti en cours d'environ 233 millions de CHF pour de futurs développements de projets, projets de construction, réhabilitations et transformations jusqu'à fin 2024.

La valeur vénale à la date de clôture de l'exercice pourra ainsi augmenter d'environ 16 % pour atteindre plus de 1 998 millions de CHF après achèvement¹⁸ des constructions. Le volume immobilier moyen du portefeuille sera porté à plus de 15,73 millions de CHF, soit une hausse de plus de 2 millions de CHF par bien. 690 nouveaux appartements et environ 4 290 m² de nouvelles surfaces commerciales sont prévus. Après achèvement des constructions, le portefeuille comprendra plus de 2 660 appartements et environ 184 180 m² de surfaces commerciales. Le loyer net [PRÉVISIONNEL] augmentera d'environ 26 %, dont environ 24 % seront attribués au revenus locatifs issus des logements.



Baden (AG), Brown Boveri Platz 4 : Visualisation



Baden (AG), Brown Boveri Platz 4 : Excavation



Zurich (ZH), Soodstrasse 90 à 96 : Visualisation



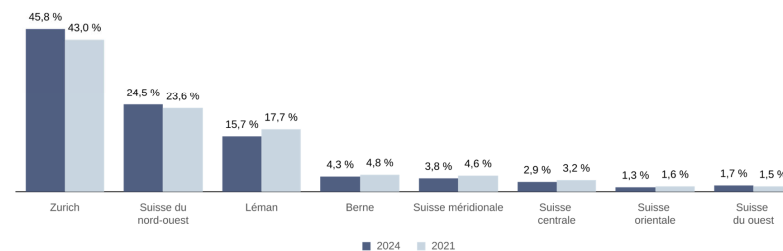
Zurich (ZH), Soodstrasse 90 à 96 : Excavation

¹⁸ Sur la base des hypothèses des évaluations DCF utilisées pour le présent rapport de gestion, en tenant compte des investissements prévus jusqu'à la date de l'achèvement de tous les projets de construction du portefeuille (date de référence au 31.12.2024)

DIVERSIFICATION Portefeuille total après achèvement des constructions

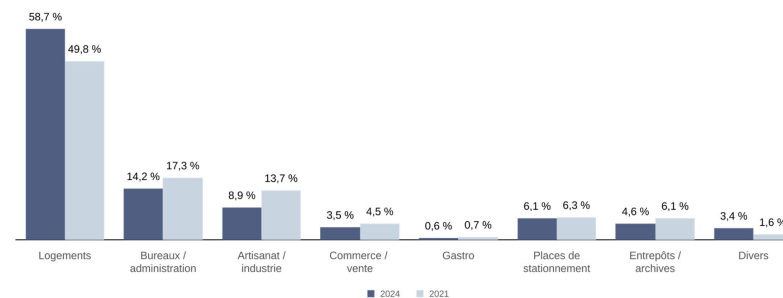
Répartition géographique

Les régions de Zurich et de Suisse du Nord-Ouest gagneront respectivement près de trois points et un peu moins d'un point de pourcentage, notamment en raison des développements de projets d'envergure en cours à Uetikon (ZH) et Baden (AG) après achèvement¹⁹ des constructions et compte tenu des évolutions prévues de la valeur de marché jusqu'au 31 décembre 2024. Les régions du lac Léman, de Suisse centrale et de Berne enregistreront une diminution en conséquence.



Répartition sectorielle

Après achèvement²⁰ des constructions et compte tenu de l'évolution des revenus locatifs jusqu'au 31 décembre 2024, les revenus locatifs nets [PRÉVISIONNELS] provenant d'un usage résidentiel augmenteront de près de neuf points de pourcentage par rapport à la date de clôture de l'exercice. Au 31 décembre 2024, Akara Diversity PK détiendra 58,7 % de logements et se situera toujours dans la fourchette cible de la stratégie de placement, laquelle vise à obtenir une répartition équilibrée entre l'usage résidentiel et commercial (±15 points de pourcentage).



¹⁹ Biens immobiliers existants, y compris terrain à bâtir/projets en fonction de la valeur vénale prévue, sur la base des hypothèses des évaluations DCF utilisées pour le présent rapport de gestion, y compris des investissements prévus jusqu'à la date de l'achèvement de tous les projets de construction du portefeuille (date de référence au 31.12.2024)

²⁰ Biens immobiliers existants, y compris terrain à bâtir/projets en fonction du loyer net [PRÉVISIONNEL], sur la base des hypothèses des évaluations DCF utilisées pour le présent rapport de gestion, y compris des investissements prévus jusqu'à la date de l'achèvement de tous les projets de construction du portefeuille (date de référence au 31.12.2024)

CONSTRUCTIONS ACHEVÉES ET EN COURS

Aucun nouveau projet de construction ni aucune transformation majeure n'ont été entrepris au premier semestre 2021.

Les constructions achevées qui ont été remises à la commercialisation au cours de la période sous revue sont intégralement louées à la date de clôture de l'exercice du 30 juin 2021. Par ailleurs, après la date de clôture de l'exercice, les 76 appartements qui se trouvent Jesuitenweg 28 à 32 à Brigue-Glis (VS) sont déjà tous loués avant le début de la livraison qui aura lieu à partir de septembre 2021, de même que les douze appartements surélevés de la première étape de construction du projet situé Rue de la Prulay 39 et 45 à Meyrin (GE) dont la livraison est également prévue en septembre 2021.

En outre, plusieurs constructions en cours ont atteint d'importants jalons jusqu'à la date de clôture de l'exercice du 30 juin 2021. D'une part, pour la troisième étape de construction du projet situé Leuen Waldegg à Uitikon (ZH), la demande de permis de construire a eu lieu au deuxième trimestre 2021. D'autre part, pour les surfaces commerciales de l'Altmannstrasse 30 à 34 / Wehntalerstrasse 8 et 10 à Hôri (ZH), la page d'accueil (www.swiss-ci.com/akara-hoeri/) et le film sur le projet ont été mis en ligne. Ils illustrent tous deux l'évolution consolidée du projet de repositionnement. Un nouveau bâtiment avec des espaces de bureaux et des espaces commerciaux pouvant aller jusqu'à 5 200 m² est prévu pour un futur locataire d'ancrage, ainsi que des surfaces « built to suit » à partir d'env. 2 500 m² pour d'autres locataires potentiels à long terme. De plus, la tour située Brown Boveri Platz 4 à Baden (AG) a reçu une promesse d'attribution du certificat MINERGIE. Enfin, le début de la rénovation pour le repositionnement de l'immeuble à usage mixte situé Hauptstrasse 28 et 30 à Birsfelden (BL) a eu lieu comme prévu.



Brigue-Glis (VS), Jesuitenweg 28 à 32 : construction nouvelle



Meyrin (GE), Rue de la Prulay 39 et 45 : surélévation

À la date de clôture de l'exercice, l'état d'avancement des projets de constructions de grande taille uniquement se présente comme suit :

Terrain**	2 021	2 022	2 023	2 024	Volume	Volume	Volume
					au coût	jusqu'en 2024	du projet
					Millions de CHF	Millions de CHF	Millions de CHF
DÉVELOPPEMENT DE PROJETS							
Uitikon (ZH), Leuen Waldegg	■	■	■	■	71,66	75,89	147,55*
Wetzikon (ZH), Pestalozzstrasse/ Kantonsschulstrasse		■	■	■	9,47	20,36	29,83*
Hôri (ZH), Altmannstrasse 30 à 34/ Wehntalerstrasse 8 et 10					5,90*	s/o	s/o
PROJET DE CONSTRUCTION							
Baden (AG), Brown Boveri Platz 4	■	■	■	■	49,87	65,38	115,25*
Locarno (TI), Via B. Varenna 20a et 20b / Via Alberto Franzoni 5	■	■			37,14	3,75	40,89*
Paradiso (TI), Riva Paradiso 18	■	■	■	■	20,07	7,07	27,14*
Brigue-Glis (VS), Jesuitenweg 28 à 32	■	■	■		14,45	7,27	21,72
Fehraltorf (ZH), Wermatswilerstrasse 20	■	■	■	■	9,28	7,96	17,24*
Zurich (ZH), Soodstrasse 90 à 96	■	■	■	■	8,38	8,62	17,00*
Zurich (ZH), Oberwiesenstrasse 63	■	■	■	■	3,25	6,77	10,02*
Zurich (ZH), Seebahnstrasse 141	■	■	■	■	3,49	2,30	5,79*
TRANSFORMATION							
Meyrin (GE), Rue de la Prulay 39 et 45	■	■	■		7,50	1,90	9,40
Birsfelden (BL), Hauptstrasse 28 et 30	■	■	■		1,95	5,62	7,57
Volume d'investissement total					242,41	212,89	449,40
dont gagé :						106,67	

* Terrain inclus

** Le début et le délai prennent en compte le report lié au permis de construire et connu à la date de clôture de l'exercice.

DURABILITÉ

Pour Akara, la durabilité est synonyme de réussite économique à long terme ainsi que de préservation des ressources naturelles, de soutien de l'intérêt général et de promotion de l'équité. L'objectif est de préserver les intérêts des parties prenantes, d'assurer les rendements, d'optimiser les coûts tout au long du cycle de vie et de minimiser les risques. Au premier semestre 2021, Akara a travaillé de plus en plus à la mise en œuvre de sa propre politique et stratégie de développement durable.

En juin 2021, Akara Funds AG a signé les Principes for Responsible Investment (PRI). Akara souligne ainsi son engagement à tenir compte de manière cohérente des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans ses décisions de placement au niveau des entreprises, des fonds et des biens immobiliers. Akara a également participé pour la première fois à l'évaluation du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) fin juin 2021.

En s'appuyant sur le test d'impact climatique volontaire du PACTA 2020 (Paris Agreement Capital Transition Assessment), les premiers bilans de consommation d'énergie et d'eau pour 2019 et 2020 ont pu être réalisés rétroactivement fin mai 2021 dans le cadre du nouveau monitoring énergétique et environnemental. Les connaissances issues du monitoring fournissent entre autres la base permettant de surveiller et de gérer la trajectoire d'abaissement pour la décarbonisation du portefeuille, ainsi que de définir les stratégies de biens immobiliers en matière d'émissions de CO₂ et d'efficacité énergétique.

Pour les projets de construction et de développement situés Leuen Waldegg à Uitikon (ZH), Soodstrasse 90 à 96 à Zurich (ZH) et Wermatswilerstrasse 20 à Fehraltorf (ZH), les commandes pour la réalisation de regroupements en communautés d'autoconsommation (CA). L'énergie photovoltaïque renouvelable produite sur les toits pourra en grande partie être utilisée par les locataires des biens concernés.

PANDÉMIE DE COVID-19

En mars 2020, sur la base des scénarios du Centre de recherches conjoncturelles (KOF) de l'EPF de Zurich, la direction du fonds a analysé en profondeur les répercussions éventuelles de la pandémie de COVID-19 sur les bénéfices et le rendement de distribution 2020/2021 d'Akara Diversity PK²¹. La situation juridique incertaine concernant le droit au report, à la réduction ou à l'exonération de loyer ou liée à la composition du portefeuille du fonds (structure des locataires et secteur) a été prise en compte. Pour 2020, le scénario le plus probable est une baisse du rendement net de 4,10 % et une réduction du rendement de distribution de 0,13 %.

Le rapport de gestion au 31 décembre 2020 a permis de constater de manière formelle que les effets négatifs sur les résultats 2020 d'Akara Diversity PK sont nettement plus modérés et minimes (Δ loyer net [RÉEL] du portefeuille total 2020 de -0,21 %, ou Δ loyer net [RÉEL] de la part commerciale de -0,47 %). Le rendement de distribution 2020 s'est maintenu à 3,31 % avec un taux de distribution de 99,98 %, au même niveau que celui de la clôture de l'exercice 2019. Aucun événement ayant un impact sur la réduction des rendements n'a eu lieu au premier semestre 2021 en raison du coronavirus.

Deux raisons expliquent ces résultats : d'une part, l'efficacité de la gestion d'Akara et la stratégie de négociation orientée solution qui propose aux locataires concernés des reports et des arrangements sur le long terme, et d'autre part, la stratégie de placement du fonds, qui compte une faible part de secteurs qualifiés de « critiques » comme le commerce de détail et la restauration, ainsi que la structure largement diversifiée des locataires.

²¹ Akara Funds AG : « Évaluations des conséquences de l'épidémie de coronavirus sur les bénéfices d'Akara Diversity PK », sur le site Internet Akara, 27.03.20, URL : <https://akara.ch/news/>

PERSPECTIVES

Akara Funds AG prévoit une nouvelle augmentation de capital pour Akara Diversity PK au deuxième semestre 2021. La prochaine émission, la huitième augmentation de capital au total, devrait avoir lieu **au quatrième trimestre 2021, avec une période de souscription**, et être libérée mi-décembre 2021. Le volume d'émission devrait s'élever à environ 200 millions de CHF.

L'objectif de la huitième augmentation de capital est de financer les projets immobiliers à venir et d'investir dans des valeurs immobilières suisses à usage résidentiel et commercial dans le cadre de la politique de placement du fonds (à hauteur respective de 50 %, \pm 15 points de pourcentage). Dans le même temps, de nouveaux investisseurs devraient se voir offrir la possibilité de rejoindre le cercle des investisseurs.

Les souscriptions auront lieu selon le principe « premier arrivé, premier servi ». Les déclarations d'intention reçues en avance sont prises en compte selon ce principe.



Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive

EXERCICE FISCAL

L'exercice fiscal d'Akara Diversity PK commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre. Le présent rapport semestriel, qui couvre la période du 1er janvier 2021 au 30 juin 2021, fait partie du cinquième exercice financier et a été établi en vue d'une augmentation de capital prévue au quatrième trimestre 2021.



Genève (GE), Rue des Eaux-Vives 110 et 112 | Année d'acquisition : 2019 | Valeur vénale : 26,75 millions de CHF | Logement



Dübendorf (ZH), Stettbachstrasse 6 | Année d'acquisition : 2017 | Valeur vénale : 25,67 millions de CHF | Commerce

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive

CHIFFRES-CLÉS de la marche des affaires

1,98 %

RENDEMENT DES
INVESTISSEMENTS

01.01.2021 au 30.06.2021

+1,62 point de %

PERFORMANCE

Par rapport au « CAFP »

1 755 millions de CHF

FORTUNE TOTALE DU FONDS

(FTF)

+7 %

FTF

Par rapport au 31.12.2020

1 276 millions de CHF

FORTUNE NETTE DU FONDS

(VNI)

+11 %

VNI

Par rapport au 31.12.2020

4,18 %

Ø RENDEMENT BRUT

[PRÉVISIONNEL] 2021-2030

+0,03 %

Ø RENDEMENT BRUT

[PRÉVISIONNEL] 2021-2030

par rapport au 31.12.2020

3,35 %

Ø RENDEMENT NET

2021-2030

+0,03 %

Ø RENDEMENT NET

2021-2030

par rapport au 31.12.2020

2,87 %

Ø TAUX D'ESCOMPTE

2,94 %

Ø TAUX DE CAPITALISATION

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive

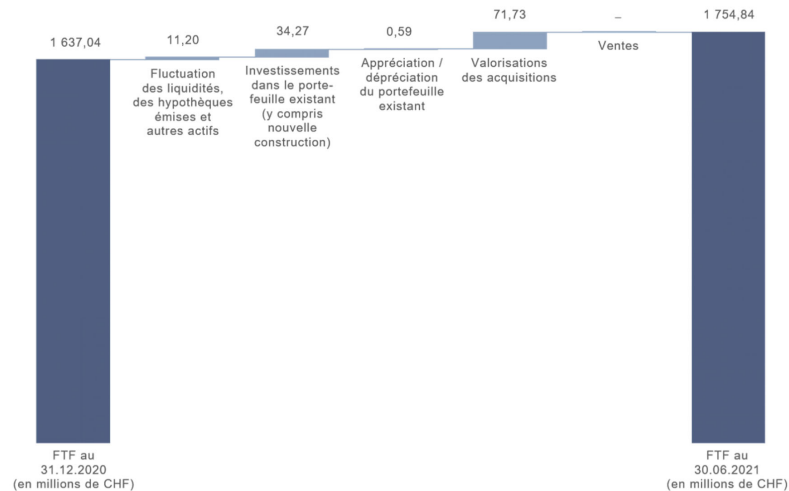
COMPTE DE FORTUNE

143 millions de CHF
AUGMENTATION DE CAPITAL

+ 9 %
CERCLE DES INVESTISSEURS
Par rapport au 31.12.2020

La fortune totale du fonds s'élève à 1 754,84 millions de CHF, la valeur vénale cumulée des terrains à 1 716,43 millions de CHF et la fortune nette du fonds à 1 275,99 millions de CHF. Par rapport au rapport annuel 2020, la fortune totale du fonds et la fortune nette du fonds ont augmenté respectivement de 7,20 % et de 10,93 % au premier semestre 2021. La croissance de l'actif total des fonds se compose principalement des valorisations des acquisitions 2021 de 71,73 millions de CHF, des investissements dans le portefeuille existant de 34,27 millions de CHF et des effets de réévaluation du portefeuille existant d'environ 0,59 million de CHF. Les investissements dans des biens immobiliers non réévalués se chiffrent à 3,38 millions de CHF, tandis que l'appréciation des biens immobiliers réévalués s'élève à 3,97 millions de CHF, ou 0,86 %. Il convient de noter qu'au premier semestre 2021, seuls 30,2 % de la valeur vénale du portefeuille ont été réévalués. Les créances impayées s'établissent à 3,73 millions de CHF à la date de clôture de l'exercice.

Lors de la septième augmentation de capital du premier semestre 2021, 128 394 parts ont été émises et intégralement souscrites. Avec la libération le 25 juin 2021, le fonds a reçu des capitaux s'élevant à 143,08 millions de CHF.

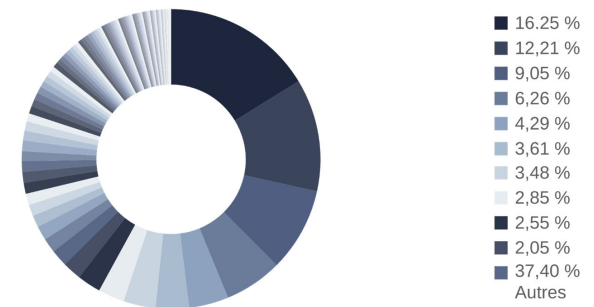


Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive

STRUCTURE DES INVESTISSEURS

Les 1 155 549 parts sont réparties entre 134 investisseurs au total, les trois plus gros investisseurs détenant 37,51 %, les cinq plus gros investisseurs environ 48,06 % et les dix plus gros investisseurs environ 62,60 % des parts. Le plus gros investisseur détient 16,25 % des parts qui ont diminué de 0,31 point de pourcentage en faveur de la diversification des investisseurs suite à la septième augmentation de capital au premier semestre 2021. Les parts cumulées des trois et cinq principaux investisseurs se sont réduites de 2,96 points de pourcentage par rapport au rapport annuel 2020.

Au premier semestre 2021, onze nouveaux investisseurs ont pu être servis avec la septième augmentation de capital, élargissant ainsi la base du fonds. L'augmentation des investisseurs atteint 8,94 % par rapport au rapport annuel 2020. Une nouvelle augmentation de capital est prévue pour le second semestre 2021.



COMPTE DE RÉSULTAT

33 millions de CHF
PRODUITS

0,08 %
VALORISATION

Les produits ont atteint 32,85 millions de CHF au premier semestre 2021. Ils se composent principalement des revenus locatifs de 28,32 millions de CHF, des charges accessoires forfaitaires de 0,71 million de CHF payées lors de la septième augmentation de capital et du versement des revenus courus lors de l'augmentation de capital de 3,35 millions de CHF. En soustrayant les charges, on obtient un produit net de 23,85 millions de CHF. Le résultat global est de 24,82 millions de CHF.

En raison de réévaluations qui ne concernent que 30,2 % de la valeur vénale du portefeuille et, en partie, d'achats inférieurs à la valeur de marché, une appréciation de 0,90 million de CHF a été réalisée, dont 0,59 million de CHF provenant du portefeuille existant. L'appréciation du portefeuille existant se compose des réévaluations de 3,97 millions de CHF ainsi que des investissements réalisés dans des biens immobiliers non réévalués à hauteur de 3,38 millions de CHF. Après dissolution de provisions pour impôts différés, il demeure une appréciation de 0,96 millions de CHF, ou 0,08 %, durant la période sous revue.

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive

RENDEMENT ET PERFORMANCE

+2,59 points de %

MARGE EBIT

Par rapport au « CAFP »

-0,04 point de %

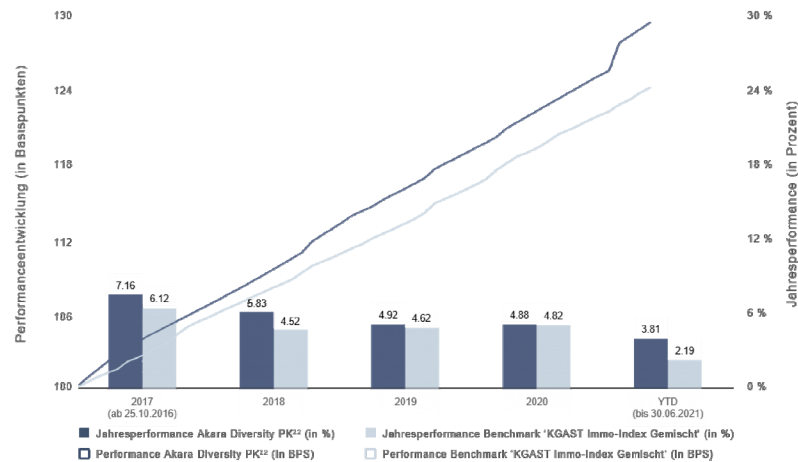
TER_{REF} FTF

Par rapport au « CAFP »

Pendant la période sous revue, du 1er janvier 2021 au 30 juin 2021, le rendement des placements a été de 1,98 %. La part des plus-values latentes est de 0,08 %, celle des plus-values latentes lors de l'émission de parts de 0,08 % et celle du résultat net, de 1,83 %. Le rendement des placements ainsi que la part des plus-values latentes tiennent compte d'une part de réévaluation de seulement 30,2 % de la valeur vénale du portefeuille à la date de clôture de l'exercice.

Si 100 % du rendement net (sans report de l'année précédente) était distribué, le rendement des distributions serait de 1,87 % (annualisé 3,74 %) et de 20,64 CHF (annualisé 41,28 CHF) par part au cours de la période sous revue.

Selon les informations disponibles sur le site Internet de la Conférence des administrateurs de fondations de placement (CAFP,) le « CAFP Immo Index Mixte » au 30 juin 2021 affiche une performance de 2,19 % pour le premier semestre 2021. À 3,81 %, Akara Diversity PK affiche en revanche une surperformance²² de 1,62 point de pourcentage sur la même période sous revue. En tenant compte de la surperformance²² des exercices précédents, Akara Diversity PK a surperformé le « CAFP Immo Index Mixte » de 5,25 points de pourcentage depuis sa création.



²² En mars 2021, le calcul de l'indice a été ajusté, ce qui a entraîné de légères variations des chiffres de performance rétrospectivement depuis le lancement du fonds. Par rapport à la représentation jusqu'en mars 2021, la performance cumulée depuis la création du fonds au 28.02.2021 a augmenté de 0,35 point de pourcentage. Les VNI prévisionnelles et vérifiées publiées ne sont pas concernées par cette modification et restent donc inchangées.

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive

D'après les évaluations utilisées pour le présent rapport de gestion, les rendements net ou brut moyens [PRÉVISIONNELS]²³ des constructions achevées pour les dix prochaines années (2021-2030) sont respectivement de 4,18 % (brut) et 3,35 % (net) pour l'ensemble du portefeuille. Par rapport au rendement brut moyen [PRÉVISIONNEL] et au rendement net moyen des constructions finies, les rendements prévus²³ pour les dix prochaines années (2021-2030) sont supérieurs de 0,02 point de pourcentage (brut) et de 0,18 point de pourcentage (net). Le rendement brut moyen [PRÉVISIONNEL] des constructions achevées est de 4,16 %, soit une hausse de 0,06 point de pourcentage par rapport au rapport annuel 2020, notamment en raison des acquisitions du premier semestre 2021. Le rendement net moyen des constructions achevées s'établit à 3,17 % par rapport à l'année précédente.

Pour les biens qui étaient déjà dans le rapport annuel 2020, le rendement brut moyen [PRÉVISIONNEL]²³ (à périmètre comparable) est également de 4,18 % et le rendement net moyen prévu²³ (à périmètre comparable) de 3,34 %. Les rendements moyens prévus²³ pour les dix prochaines années (2021-2030) ont pu être augmentés de 0,03 point de pourcentage (brut) ou de 0,02 point de pourcentage (net) par rapport aux prévisions de fin 2020.

Pour les acquisitions du premier semestre 2021, le rendement brut moyen [PRÉVISIONNEL] et le rendement net des constructions achevées s'élèvent respectivement à 4,64 % (brut) et 3,08 % (net), tandis que les rendements moyens prévus²³ pour les dix prochaines années (2021-2030) s'établissent à 4,32 % (brut) et 3,48 % (net). Le rendement brut moyen [PRÉVISIONNEL]²³ est inférieur de 0,32 point de pourcentage (brut) au rendement brut [PRÉVISIONNEL] des constructions achevées, car pour la plupart des biens immobiliers, des mesures d'assainissement à court et moyen terme sont prévues pour le repositionnement.

	Portefeuille existant		Portefeuille existant	Acquisitions
	Portefeuille total 2021 (à périmètre comparable)		2020	2021*
	2021			
	%	%	%	%
RENDEMENT BRUT DES CONSTRUCTIONS FINIES [PRÉVISIONNEL]				
Minimum	1,44**	1,44**	1,38**	3,12
Maximum	13,69	13,69	13,73	6,11
Moyenne	4,16	4,13	4,10	4,64
RENDEMENT BRUT [PRÉVISIONNEL]²³ 2021-2030 (2020-2029)				
Moyenne	4,18	4,18	4,15	4,32
RENDEMENT NET DES CONSTRUCTIONS FINIES				
Minimum	-0,80****	-0,80****	0,77	1,88***
Maximum	8,96	8,96	9,21	4,74
Moyenne	3,17	3,18	3,17	3,08
RENDEMENT NET PRÉVU²³ 2021-2030 (2020-2029)				
Moyenne	3,35	3,34	3,32	3,48

* Y compris les nouveaux projets de construction achevés au cours de l'exercice sous revue

** Zurich (ZH), Arosastrasse 6+8 : location intermédiaire avantageuse en vue de la reconstruction du bien immobilier

*** Mörken-Wildegg (AG), Bruggstrasse 9a à 9g : Rendement locatif exceptionnel, comptabilisé par mesure de précaution dans les pertes d'encassement, bien que les entrées de loyers via les anciens propriétaires soient très probables.

**** Basel (BS), In den Ziegelhöfen 149 : Taux de vacance plus élevé et coûts de projet pas encore activés du fait de la rénovation et de l'aménagement des combles

²³ Les événements survenus après la date de clôture de l'exercice, en particulier Les effets de la COVID-19 (« coronavirus »), ne sont pas pris en compte

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive

La marge d'exploitation (marge EBIT) d'Akara Diversity PK s'élève à 72,70 %. Elle est supérieure de 2,59 points de pourcentage à la marge d'exploitation des groupes de placement de l'indice « CAFP Immo Index Mixte » de 70,11 % (moyenne) au 30 juin 2021.

L'objectif d'Akara Funds SA est de maintenir le TER_{REF} VNI/FTF dans la moyenne du groupe des pairs (groupes de placement CAFP Immo Index Mixte) et de se situer dans la fourchette cible TER_{REF} VNI de 0,60-0,80% et dans la fourchette TER_{REF} FTF de 0,40-0,60%. Au 30 juin 2021, le groupe de pairs présente un TER_{ISA} VNI moyen de 0,70 % (moyenne) et Akara Diversity PK possède, avec 0,75 %, un TER_{REF} VNI supérieur de 0,05 point de pourcentage qui s'explique par un taux de financement externe plus élevé de 23,99 % par rapport à l'indice « CAFP Immo Index Mixte » de 11,21 % à la date de clôture de l'exercice. Le TER_{ISA} FTF moyen du groupe de pairs s'élève à 0,59 % (en moyenne) au 30 juin 2021 et le TER_{REF} de la FTF de l'Akara Diversity PK est inférieur de 0,04 point de pourcentage (0,56 %).

TAUX D'ACTUALISATION/DE CAPITALISATION

L'évolution des taux d'actuation et de capitalisation doit être comprise sous réserve d'une part de réévaluation relativement faible de seulement 30,2 % de la valeur vénale du portefeuille à la date de clôture de l'exercice. Les taux d'actualisation et de capitalisation réels pondérés moyens de tous les biens immobiliers d'Akara Diversity PK sont chacun inférieurs de 0,01 point de pourcentage par rapport au rapport annuel 2020 et se situent respectivement à 2,87 % et 2,94 %.

Les taux d'actualisation et de capitalisation réels pondérés moyens (à périmètre comparable) de l'ensemble des biens immobiliers qui se trouvaient déjà dans le portefeuille lors de l'établissement du rapport annuel 2020 ont également diminué de 0,01 point de pourcentage chacun. En plus de la performance de la direction, cette baisse est principalement due à une plus forte disposition à payer sur le marché.

Les taux d'actualisation et de capitalisation réels pondérés moyens de l'ensemble des acquisitions du premier semestre 2021 sont de 2,84 % et 2,91 %, respectivement, et sont chacun inférieurs de 0,03 point de pourcentage aux taux d'actualisation et de capitalisation du portefeuille total 2021. Ces taux plus bas par rapport au portefeuille existant 2020 sont principalement dus à des biens à plus faible risque avec une part élevée d'habitation. Les acquisitions, avec 4,18 % des valeurs vénales totales à la date de clôture de l'exercice, n'ont cependant aucun effet chiffrable sur les taux d'actualisation et de capitalisation du portefeuille total 2021, qui sont identiques à ceux du portefeuille existant (à périmètre comparable).

	Portefeuille existant		Portefeuille existant	Acquisitions
	Portefeuille total 2021 (à périmètre comparable)		2 020	2 021
	2 021	2 021	2 020	2 021
	%	%	%	%
TAUX D'ESCOMPTE				
Minimum	1,98	1,98	1,98	2,10
Maximum	5,72	5,72	5,72	3,45
Moyenne	2,87	2,87	2,88	2,84
TAUX DE CAPITALISATION				
Minimum	2,07	2,07	2,07	2,20
Maximum	5,72	5,72	5,72	3,38
Moyenne	2,94	2,94	2,95	2,91

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive

CHIFFRES DE CLÔTURE



Winterthur (ZH) Sonnenblickstrasse 10, 12 et 19 à 25 | Année d'acquisition : 2018 | Valeur vénale : 25,80 millions de CHF | Logement



Rheinfelden (AG), Theodorshofweg 16 à 20 | Année d'acquisition : 2019 | Valeur vénale : 25,65 millions de CHF | Commerce

CHIFFRES DE CLÔTURE

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive

COMPTE DE FORTUNE

ACTIF	30.06.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Caisse, dépôts postaux et bancaires à vue, y compris les dépôts fiduciaires auprès de banques tierces	5 779 399,21	3 265 565,53
Terrains		
Immeubles résidentiels	887 395 000,00	772 841 000,00
- dont en droit de superficie	0,00	0,00
- dont en propriété par étages	50 191 000,00	29 178 000,00
Biens immobiliers à usage commercial	437 926 000,00	425 188 000,00
- dont en droit de superficie	17 034 000,00	17 034 000,00
- dont en propriété par étages	26 861 000,00	26 861 000,00
Constructions mixtes	149 433 000,00	200 734 000,00
- dont en droit de superficie	0,00	0,00
dont en propriété par étages	0,00	0,00
Terrains à bâtir, y compris démolitions et constructions en cours	241 673 000,00	211 072 000,00
- dont remis en droit de superficie	13 223 000,00	9 352 000,00
Total terrains	1 716 427 000,00	1 609 835 000,00
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	9 070 000,00	8 600 000,00
Autres actifs [1]	23 558 876,16	15 339 468,70
Fortune totale	1 754 835 275,37	1 637 040 034,23
PASSIF		
	CHF	CHF
Prêts hypothécaires à court terme et autres dettes garanties par des hypothèques	-353 340 750,00	-357 399 550,00
Autres dettes à court terme [2]	-27 672 868,12	-30 208 085,00
Total dettes à court terme	-381 013 618,12	-387 607 635,00
Prêts hypothécaires à long terme et autres dettes garanties par des hypothèques	-58 398 000,00	-59 717 000,00
Autres dettes à long terme [3]	-8 311 998,00	-8 523 998,00
Total dettes à long terme	-66 709 998,00	-68 240 998,00
Fortune nette du fonds avant impôts de liquidation estimés	1 307 111 659,25	1 181 191 401,23
Impôts de liquidation estimés [4]	-31 124 000,00	-30 971 000,00
Fortune nette du fonds	1 275 987 659,25	1 150 220 401,23

CHIFFRES DE CLÔTURE

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS	01.01.2021	01.01.2020
	- 30.06.2021	- 31.12.2020
	Quantité	Quantité
Solde au début de la période comptable	1 027 155	903 210
Dépenses	128 394	123 945
Parts rachetées	0	0
Solde à la fin de la période comptable	1 155 549	1 027 155
Nombre de parts résiliées	aucune	aucune
Valeur nette d'inventaire par part (à la fin de la période comptable)	CHF 1 104,23	1 119,81

VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS	01.01.2021	01.01.2020
	- 30.06.2021	- 31.12.2020
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	1 150 220 401,23	984 923 268,90
Distribution	-38 066 364,30	-32 461 367,40
Solde des opérations sur actions hors versement des revenus courus	139 018 603,50	130 703 720,85
Résultat total	24 815 018,82	67 054 778,88
Par solde dépôts/retraits comptes de provisions	0,00	0,00
Par solde dépôts/retraits fonds d'amortissement immobilier	0,00	0,00
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	1 275 987 659,25	1 150 220 401,23

INFORMATIONS SUR LE BILAN	30.06.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Comptes d'amortissement	0,00	0,00
Comptes de provisions	0,00	0,00
Bénéfices non répartis à réinvestir	0,00	0,00

CHIFFRES DE CLÔTURE

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive

COMPTE DE RÉSULTAT

	01.01.2021	01.01.2020
PRODUITS	- 30.06.2021	- 31.12.2020
	CHF	CHF
Intérêts négatifs	-131,84	-376,05
Produits des avoirs bancaires et postaux	0,02	47,03
Recettes locatives	28 321 247,17	48 757 828,59
Intérêts de construction capitalisés	98 151,65	972 886,01
Produits des autres placements	0,00	0,00
Autres produits [5]	1 085 089,57	1 347 461,04
Versement des revenus courus lors de l'émission de parts	3 348 515,52	3 086 230,50
Total produits	32 852 872,09	54 164 077,12
CHARGES		
	CHF	CHF
Intérêts négatifs reçus	36 795,09	16 678,64
Intérêts hypothécaires et intérêts sur dettes adossées à des créances hypothécaires	-319 496,80	-689 927,56
Autres intérêts créditeurs [6]	-84 931,42	-177 106,88
Entretien et réparations	-2 255 145,61	-2 890 649,81
Gestion de biens	0,00	0,00
Charges immobilières	-1 532 748,87	-3 144 287,10
Impôts et taxes	-123 980,37	-886 290,47
Charges administratives [7]	0,00	0,00
Charges d'estimation et de révision	-104 965,51	-164 325,92
Amortissements des terrains	0,00	0,00
Provisions pour réparations futures	0,00	0,00
Rémunérations réglementaires versées :		
- à la direction du fonds [8]	-2 943 496,90	-5 091 202,50
- à la banque dépositaire	-344 264,10	-529 973,62
- aux gérances immobilières [7]	-1 174 331,94	-2 069 769,10
Autres charges [9]	-154 242,81	-464 735,58
Alignement des revenus courus sur le rachat de parts	0,00	0,00
Total charges	-9 000 809,24	-16 091 589,90
Produit net	23 852 062,85	38 072 487,22
Gains/pertes en capital réalisés	0,00	0,00
Résultat réalisé	23 852 062,85	38 072 487,22
Gains/pertes en capital latents [10]	962 955,97	28 982 291,66
Résultat total	24 815 018,82	67 054 778,88
AFFECTATION DU RÉSULTAT		
	30.06.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Résultat net de l'exercice	23 852 062,85	38 072 487,22
Gains en capital de l'exercice destinés à la distribution	0,00	0,00
Gains en capital d'exercices antérieurs destinés à la distribution	0,00	0,00
Report de l'exercice précédent	6 845 681,20	6 839 558,28
Résultat disponible pour distribution	30 697 744,05	44 912 045,50
Résultat destiné à être distribué aux investisseurs	0,00	38 066 364,30
Résultat non réparti à réinvestir	0,00	0,00
Report à nouveau	30 697 744,05	6 845 681,20

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive

EXPLICATIONS ET
AUTRES INFORMATIONS



Wallisellen (ZH), Birkenweg 4/Oberwiesenstrasse 4 | Année d'acquisition : 2016 | Valeur vénale : 24,67 millions de CHF | Commerce



Genève (GE), Avenue Pictet-de-Rochemont 33 | Année d'acquisition : 2018 | Valeur vénale : 21,74 millions de CHF | Logement

EXPLICATIONS SUR LE RAPPORT SEMESTRIEL RÉVISÉ DU 30 JUIN 2021

COMPTE DE FORTUNE

- [1] Les autres actifs comprennent les paiements anticipés pour des achats effectués après la date de clôture de l'exercice (6 246 KCHF, exercice précédent 209 KCHF), les autres créances (1 984 KCHF, exercice précédent 2 435 KCHF), les créances vis-à-vis de locataires (1 746 KCHF, exercice précédent 1 852 KCHF), les corrections de valeur sur créances (-926 KCHF, exercice précédent -697 KCHF), les comptes de régularisation actifs (880 KCHF, exercice précédent 545 KCHF) et les frais accessoires capitalisés (13 629 KCHF, exercice précédent 10 995 KCHF).
- [2] Les autres dettes à court terme comprennent les dettes découlant de contrats de bail (669 KCHF, exercice précédent 622 KCHF), les dettes sur livraisons et prestations (329 KCHF, exercice précédent 824 KCHF), les dettes liées à des achats (207 KCHF, exercice précédent 1 318 KCHF), les comptes de régularisations passifs (13 209 KCHF, exercice précédent 16 270 KCHF), les acomptes sur frais accessoires (12 692 KCHF, exercice précédent 10 599 KCHF) et les autres dettes et provisions (566 KCHF, exercice précédent 575 KCHF).
- [3] Les autres dettes à long terme comprennent les dettes liées à des achats (8 312 KCHF, exercice précédent 8 524 KCHF).
- [4] Les impôts de liquidation estimés s'élèvent à 31 124 KCHF (exercice précédent 30 971 KCHF).

Pour le rapport semestriel, tous les terrains de type terrain à bâtir (y compris les démolitions / constructions en cours), les terrains avec des projets d'assainissement de grande envergure ainsi que tous les biens immobiliers existants dont l'évaluation remonte à plus de six mois à la date de clôture actuelle de l'exercice ont été réévalués. Les achats effectués au cours des six derniers mois précédant la date de clôture de l'exercice sont basés sur les estimations de la valeur du marché issues du processus de vente des immeubles.

COMPTE DE RÉSULTAT

- [5] Les autres produits comprennent les charges forfaitaires accessoires perçues au profit de la fortune du fonds lors de l'augmentation de capital de fin juin 2021 (711 KCHF, exercice précédent 668 KCHF). Les taux des emprunts (75 KCHF, exercice précédent 138 KCHF), les produits de refacturations (94 KCHF, exercice précédent 177 KCHF) et les autres produits (205 KCHF, exercice précédent 364 KCHF) sont comptabilisés dans cette rubrique.
- [6] Les autres intérêts créditeurs comprennent les droits de superficie (79 KCHF, exercice précédent 158 KCHF) et les autres intérêts créditeurs (6 KCHF, exercice précédent 19 KCHF).
- [7] Les frais de gestion des administrations commerciales et techniques sont comptabilisés dans la rubrique « Rémunérations réglementaires versées aux gérances immobilières ».
- [8] Les rémunérations réglementaires de la direction du fonds comprennent la commission de gestion de 0,35 % de la FTF moyenne (exercice précédent 0,35 %).
- [9] Les autres charges comprennent les frais de vérification diligente pour les biens qui n'ont pas été acquis ou pas encore (145 KCHF, exercice précédent 436 KCHF) et les frais de conseil juridique (9 KCHF, exercice précédent 29 KCHF).
- [10] Le gain en capital latent résulte de la réévaluation nette des immeubles (904 KCHF, exercice précédent 39 369 KCHF), déduction faite de la constitution des impôts latents de liquidation (dissolution -59 KCHF, exercice précédent : constitution 10 387 KCHF).

INVENTAIRE DES BIENS IMMOBILIERS AU 30.06.2021



Le Locle (NE), Rue Henry-Grandjean 1
Année d'acquisition : 2018 | Rendement brut [RÉEL] : 11,04 %



Schlieren (ZH), Ifangstrasse 9 et 11 / Industriestrasse 19
Année d'acquisition : 2016 | Rendement brut [PRÉVISIONNEL] : 10,78 %



Urtenen-Schönbühl (BE), Grubenstrasse 11
Année d'acquisition : 2017 | Rendement brut [RÉEL] : 7,40 %



Berne (BE), Laubeggstrasse 70
Année d'acquisition : 2017 | Rendement brut [RÉEL] : 6,69 %

RÉCAPITULATIF

Catégorie de bien	Coûts de production		Valeur d'assurance		Valeur vénale		Produit brut (Revenus locaux RÉELS)	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Logement	822 884 981	50,01	404 836 091	35,87	887 395 000	51,70	13 934 388	49,20
- dont en propriété par étages	48 504 999		37 746 114		50 191 000		901 020	
Commerce	440 593 570	26,77	524 671 864	46,48	437 926 000	25,51	11 811 492	41,70
- dont droit de superficie	18 063 895		40 041 080		17 034 000		917 803	
- dont en propriété par étages	26 337 815		25 963 577		26 861 000		686 253	
Usage mixte	149 156 374	9,06	101 962 937	9,03	149 433 000	8,71	2 434 847	8,60
Terrain constructible (y compris les démolitions / constructions en cours)	232 957 988	14,16	97 242 313	8,62	241 673 000	14,08	140 521	0,50
- dont en droit de superficie	14 451 248		19 000 000		13 223 000		---	---
Total	1 645 592 914	100	1 128 713 205	100	1 716 427 000	100	28 321 247	100

EXPLICATIONS ET AUTRES INFORMATIONS

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive

ACHATS ET VENTES DE TERRAINS

ACHATS

Canton	Ville	Adresse	Utilisation	Transfert de propriété	Valeur vénale
CHF					
AG	Mörken-Wildegg	Bruggerstrasse 9a-g	Logement	02.02.2021	21 013 000,00
BL	Binningen	Hauptstrasse 116	Logement	09.02.2021	6 461 000,00
ZG	Cham	Riedstrasse 3+5	Commerce	03.03.2021	12 601 000,00
TG	Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 10-16	Logement	30.03.2021	17 018 000,00
BS	Bâle	Feldbergstrasse 50 / Klybeckstrasse 33	Mixte	31.03.2021	7 308 000,00
BS	Bâle	Hegenheimerstrasse 131	Logement	15.04.2021	2 887 000,00
BS	Bâle	Eisenbahnweg 10	Logement	15.04.2021	4 442 000,00
Total : 7 biens					71 730 000,00

VENTES

Canton	Ville	Adresse	Utilisation	Transfert de propriété	Valeur vénale
CHF					
Aucune					0,00
Total					0,00

REVENUS LOCATIFS PAR LOCATAIRE supérieurs à 5 %

Aucun	---
-------	-----

EXPLICATIONS ET AUTRES INFORMATIONS

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES DE PAIEMENT
APRÈS LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE
au 30.06.2021

OBLIGATIONS DE PAIEMENT

Nature de l'obligation	Utilisation	Transfert de propriété/ entrée dans le journal	Entrée - avantages et risques	Estimation du volume d'investisse- ment
CHF				
OBLIGATIONS DE PAIEMENT POUR LES ACHATS DE TERRAINS				
Saint-Gall (SG), Oberstrasse 79+81 (retenue sur prix d'achat)				
	Logement	06.04.2017	01.04.2017	39 412,00
Mörken-Wildegg (AG), Bruggerstrasse 9a-g (retenue sur prix d'achat)				
	Logement	02.02.2021	01.12.2020	150 000,00
Zürich (ZH), Winterthurerstrasse 703 (prix restant à payer)				
	Logement	01.07.2021	01.07.2021	56 000 000,00
Total achats de terrains				56 189 412,00
OBLIGATIONS DE PAIEMENT POUR LES CONTRATS DE CONSTRUCTION ET LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS				
Montant total				99 583 913,10
OBLIGATIONS DE PAIEMENT PROVENANT DE CONTRATS DE BAIL				
Montant total				450 000,00
Total obligations de paiement				156 223 325,10

HYPOTHÈQUES ACCORDÉES ET AUTRES
PRÊTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES

Contexte	Sûreté	Échéance	Taux d'intérêt	Montant
CHF				
HYPOTHÈQUES IMPUTÉES				
Aucune				---
Total hypothèques imputées				0,00
HYPOTHÈQUES ACCORDÉES				
Financement achats	Gage immobilier	14.12.2020-31.12.2023	0,72	5 300 000,00
Financement achats	Gage immobilier	14.12.2020-31.12.2023	2,50	3 300 000,00
Financement projet	Gage immobilier	19.01.2021-31.12.2023	2,50	390 000,00
Financement projet	Gage immobilier	08.03.2021-31.12.2023	2,50	50 000,00
Financement projet	Gage immobilier	25.06.2021-31.12.2023	2,50	30 000,00
Total hypothèques accordées				9 070 000,00

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive

PARTS D'AUTRES FONDS IMMOBILIERS / SOCIÉTÉS /CERTIFICATS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Aucun ---

PARTICIPATIONS DANS DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES

Les états financiers des participations sont consolidés par intégration globale.

Société (y compris IDE), adresse	Canton du siège	Capital-actions/ Capital social	Montant de la partici- pation (voix/capital)
		CHF	% / %
Cojest SA* (CHE-101.006.448) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	GE	100 000	100 / 100
ESDEF SA (CHE-105.911.211) c/o Fiduciaire Verifid SA Rue du Rhône 100, 1204 Genève	GE	50 000	100 / 100
Patrimonial Suisse SA (CHE-114.090.228) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	GE	100 000	100 / 100
Relevisionen SA (CHE-109.880.578) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	GE	100 000	100 / 100
Rockgest SA* (CHE-102.691.875) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	GE	50 000	100 / 100
ROVA Beteiligungs- und Immobilien AG en liquidation** (CHE-116.192.383) Schochenmühlestrasse 4, 6340 Baar	ZG	---	---
Schopfgrässchen Immobilien AG (CHE-102.998.629) Schopfgrässchen 8, 4125 Riehen	BS	50 000	100 / 100
SP Swispluss SA* (CHE-112.256.676) c/o Fiduciaire Verifid SA, Rue du Rhône 100, 1204 Genève	GE	100 000	100 / 100

* Détenue indirectement via la société holding Patrimonial Suisse SA

** La liquidation de la société a été conclue le 15.03.2021

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ET AUTRES DETTES GARANTIES PAR DES HYPOTHÈQUES

Contexte Sûreté Échéance Taux d'intérêt Montant
% CHF

HYPOTHÈQUES IMPUTÉES

Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	23.12.2019-29.01.2021	0,89	7 135 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	01.10.2020-31.03.2021	1,20	27 500,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	04.02.2019-31.03.2021	1,00	513 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	13.11.2020-25.06.2021	-0,04 à -0,02	71 017 300,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	19.11.2020-25.06.2021	-0,04 à -0,02	2 500 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	20.11.2020-25.06.2021	-0,04 à -0,02	8 210 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	23.11.2020-25.06.2021	-0,03 à -0,02	3 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.11.2020-25.06.2021	-0,04 à -0,02	51 215 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	02.12.2020-25.06.2021	-0,02	3 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	03.12.2020-25.06.2021	-0,02	8 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	04.12.2020-25.06.2021	-0,02	14 490 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	07.12.2020-25.06.2021	-0,02	8 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	17.12.2020-25.06.2021	-0,03 à -0,02	5 410 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	18.12.2020-25.06.2021	-0,03 à -0,02	6 160 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.12.2020-25.06.2021	0,00	124 091 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	04.01.2021-25.06.2021	-0,02 à -0,01	1 100 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	25.01.2021-25.06.2021	0,00	2 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	03.02.2021-25.06.2021	0,00	3 859 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	15.02.2021-25.06.2021	0,00	2 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	01.03.2021-25.06.2021	0,00	1 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	03.03.2021-25.06.2021	-0,03 à -0,01	12 450 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.03.2021-25.06.2021	0,00	6 950 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	01.04.2021-25.06.2021	0,00	16 200 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	23.04.2021-25.06.2021	0,00	6 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	26.03.2021-25.06.2021	0,10	38 060 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	26.04.2021-25.06.2021	-0,03	6 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	03.05.2021-25.06.2021	0,00	2 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	17.05.2021-25.06.2021	0,00	1 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	31.05.2021-25.06.2021	0,00	4 000 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	01.10.2020-30.06.2021	1,20	27 500,00

Total hypothèques imputées

415 415 300,00

EXPLICATIONS ET AUTRES INFORMATIONS

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive

Contexte	Sûreté	Échéance	Taux d'intérêt	Montant
			%	CHF
HYPOTHÈQUES À COURT TERME (< 1 AN)				
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.04.2021-14.07.2021	-0,05	8 600 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	25.06.2021-23.07.2021	-0,03	194 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	29.04.2021-29.07.2021	-0,05	7 500 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	25.06.2021-31.07.2021	0,00	71 600 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	01.01.2019-30.09.2021	1,95	100 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	14.11.2019-30.09.2021	0,00	19 081 250,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	01.06.2021-30.09.2021	0,00	877 500,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	25.06.2021-30.09.2021	-0,06	24 120 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	01.01.2018-02.10.2021	1,40	1 760 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	01.01.2019-01.11.2021	2,25	1 490 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	01.01.2019-01.11.2021	2,25	690 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	25.05.2021-25.01.2022	-0,05	20 630 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	14.11.2019-31.01.2022	1,05	2 892 000,00
Total hypothèques à court terme				353 340 750,00
HYPOTHÈQUES À LONG TERME (1-5 ANS)				
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	04.02.2021-31.12.2022	1,90	750 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	01.01.2019-30.09.2023	2,20	325 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	04.02.2021-30.11.2023	0,95	100 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	04.02.2021-31.03.2025	1,75	28 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	04.02.2021-31.12.2025	1,00	750 000,00
Total hypothèques à long terme (1-5 ans)				1 953 000,00
HYPOTHÈQUES À LONG TERME (>5 ANS)				
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	01.10.2020-31.10.2026	1,20	5 445 000,00
Reprise en cas d'achat	Gage immobilier	02.12.2019-16.04.2027	0,93	1 000 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	1 700 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	8 400 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	1 250 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	5 800 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	15 550 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	2 400 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	4 750 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	3 530 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	970 000,00
Financement achats/projets	Gage immobilier	27.12.2019-27.12.2029	0,80	5 650 000,00
Total hypothèques à long terme (>5 ans)				56 445 000,00
Total hypothèques				411 738 750,00

EXPLICATIONS ET AUTRES INFORMATIONS

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive

TAUX EFFECTIFS DE RÉMUNÉRATION

RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES
À LA CHARGE DES INVESTISSEURS

Rémunération	Taux maximaux	Taux effectifs	Base
	%	%	
Commission d'émission de parts	5,00	1,50	Valeur nette d'inventaire des parts
Commission de rachat de parts	2,00	aucune	Valeur nette d'inventaire des parts
Frais accessoires effectifs ou forfaitaires	2,80	0,50	Valeur nette d'inventaire des parts
Produit de la liquidation	0,50	aucune	Montant versé

RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES
À LA CHARGE D'AKARA DIVERSITY PK

Rémunération	Taux maximaux	Taux effectifs	Base
	%	%	

RÉMUNÉRATIONS VERSÉES À LA DIRECTION DU FONDS

Commission de gestion (management fee)	1,00	0,35	Fortune totale du fonds
Honoraires de construction et de rénovation	3,00	3,00	Coûts de construction
Indemnité d'achat/de vente	2,00	1,00	Prix d'achat/de vente

RÉMUNÉRATIONS VERSÉES À DES TIERS

Rémunération versée à la banque dépositaire (commission de banque dépositaire)	0,05	0,04	Valeur nette d'inventaire des parts
Commission de distribution banque dépositaire	0,50	0,25	Montant brut de la distribution
Rémunération des gérances immobilières	5,00	3,73	Recettes locatives brutes

ÉMISSIONS ET PARTS DÉTENUES

Akara Diversity PK a été lancé le 25 octobre 2016. Après sept augmentations de capital, le nombre de parts en circulation à la date de clôture de l'exercice du 30 juin 2021 atteint 1 155 549 parts, réparties entre un total de 134 investisseurs. La valeur nette d'inventaire par part à la date de clôture de l'exercice s'élève à 1 104,23 CHF. Aucune part n'a été rachetée au cours de la période sous revue et il n'y a eu aucune annulation de parts à la date de clôture.

Au premier semestre 2021, la septième augmentation de capital a eu lieu, qui a apporté à Akara Diversity PK 143,08 millions de CHF de nouveaux fonds propres. Avec un ratio de souscription de 8:1, 128 394 parts ont été émises et intégralement souscrites. La période de souscription s'est déroulée du 15 mars 2021 au 30 avril 2021, avec libération des parts le 25 juin 2021.

*Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive*

PRINCIPES DE CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

La valeur nette d'inventaire d'Akara Diversity PK est calculée sur la base de la valeur vénale à la fin de l'exercice ainsi qu'à chaque émission de parts en francs suisses.

Lors de la clôture de chaque exercice et de l'émission de parts, la direction du fonds fait expertiser la valeur vénale des biens immobiliers appartenant à Akara Diversity PK par des experts indépendants. Pour cela, la direction du fonds mandate au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts habilités et indépendants, avec l'accord de l'autorité de surveillance. L'inspection des biens par les experts en évaluation doit être renouvelée au moins tous les trois ans. La direction du fonds fait évaluer les biens à l'avance lors de leur acquisition ou leur vente. Une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire en cas de vente si l'évaluation actuelle remonte à moins de trois mois et si les circonstances n'ont pas fondamentalement changé.

Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être valorisés aux cours actuels payés sur le marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours actuel n'est disponible doivent être valorisés au prix qui serait probablement atteint s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Dans ce cas, la direction du fonds utilise des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique pour déterminer la valeur vénale.

Les placements collectifs de capitaux ouverts sont valorisés au prix de rachat ou à la valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les valoriser conformément au principe susmentionné.

La valeur des titres à revenu fixe à court terme qui ne sont pas négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminée comme suit : le prix d'évaluation de ces placements est progressivement ajusté au prix de rachat sur la base du prix net d'acquisition, en maintenant constant le rendement calculé sur le placement. En cas de changement significatif des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. En l'absence de prix du marché actuel, on utilise généralement l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant les mêmes caractéristiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, échéance).

Les avoirs postaux et bancaires sont valorisés au montant à recevoir majoré des intérêts courus. En cas de changement significatif des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires est adaptée temporairement aux nouvelles circonstances.

Les immeubles, les terrains non bâtis et les constructions en cours sont évalués sur la base de la valeur vénale. Les évaluations du fonds immobilier reposent sur la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF). La valeur de marché d'un immeuble ou d'un terrain est déterminée par la somme de tous les revenus nets futurs actualisés à l'échéance. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier ou terrain en fonction du marché et ajustée en fonction du risque, c'est-à-dire en tenant compte des opportunités et des risques individuels. La direction du fonds fait estimer les constructions en cours à la clôture de l'exercice comptable et lors de l'émission des parts.

La valeur liquidative d'une part est calculée en prenant la valeur vénale de la fortune du fonds, en y soustrayant les dettes éventuelles du fonds et les impôts susceptibles d'être exigés à la liquidation du fonds, et en divisant le tout par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à 0,01 CHF près.

*Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive*

AUTRES INFORMATIONS



Wetzikon (ZH), Kastellstrasse 10 et 12 | Année d'acquisition : 2019 | Valeur vénale : 22,58 millions de CHF | Commerce



Spreitenbach (AG), Willestrasse 5 et 7 | Année d'acquisition : 2017 | Valeur vénale : 20,90 millions de CHF | Logement

*Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive*

INFORMATIONS SUR DES QUESTIONS REVÊTANT UNE IMPORTANCE ÉCONOMIQUE OU JURIDIQUE PARTICULIÈRE

MODIFICATIONS DU CONTRAT DE FONDS

Le contrat de fonds actuel d'Akara Diversity PK est entré en vigueur le 1er mai 2020 et a été publié sur www.swissfunddata.ch. Il remplace le contrat de fonds du 27 août 2018. Une adaptation de l'annexe avec publication sur www.swissfunddata.ch a eu lieu le 1er juin 2021.

CONTENTIEUX

Aucun contentieux majeur n'est en souffrance ni ne constitue de menace.

INTERPRÉTATION DE LA LOI

Il n'y a actuellement aucune question importante en suspens relative à l'interprétation de la loi et du contrat de fonds concernant Akara Diversity PK.

DIRECTION DU FONDS ET DE LA BANQUE DÉPOSITAIRE

Pendant la période considérée, il n'y a eu aucun changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire.

PERSONNES À LA TÊTE DE LA DIRECTION

Pendant la période considérée, il n'y a eu aucun changement parmi les personnes à la tête de la direction du fonds ou de la banque dépositaire.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE / DIVERS

Aucun événement significatif n'est connu pendant la période visée par le présent rapport.

Pandémie de COVID-19

Le 31 janvier 2020, l'Organisation mondiale de la Santé (OMS) a qualifié la propagation de la COVID-19 (« coronavirus ») d'urgence sanitaire de portée internationale. Depuis lors, le conseil d'administration et la direction d'Akara suivent les événements avec attention et prennent les mesures nécessaires en cas de besoin. Même plus d'un an après le début de cette pandémie, ses conséquences financières directes et indirectes ne sauraient encore être évaluées de manière fiable au moment de la rédaction du présent rapport de gestion. En particulier, il n'est actuellement pas possible d'estimer précisément la durée et la gravité de la récession qui est maintenant attendue ainsi que ses répercussions sur Akara Diversity PK. La portée et les conséquences des mesures éventuelles de soutien des pouvoirs publics et des banques ne peuvent pas non plus être évaluées.

TRANSACTIONS AVEC DES PROCHES

La direction du fonds confirme qu'il n'y a pas eu de transfert de valeurs immobilières à des proches ou venant de proches au cours de la période sous revue (art. 63 al. 2 LPCC et art. 32, 32a et 91a LPCC ou ch. 18 des directives

*Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive*

pour les fonds immobiliers de l'Asset Management Association (directives AM pour les fonds immobiliers) du 2 avril 2008, situation au 13 septembre 2016).

Akara Real Estate Management AG, Zoug, qui a chargé la direction du fonds de l'exécution de mandats des entreprises générales, de mandats de conseil en ingénierie des travaux, de contrats de constructions et de la gestion technique des biens immobiliers du portefeuille d'Akara Diversity PK, est une personne proche au sens de l'article 91a de l'OPCC.

RESPECT DES RESTRICTIONS D'INVESTISSEMENT

La direction du fonds confirme qu'Akara Diversity PK répond à toutes les restrictions d'investissement conformément à l'article 11 en association avec l'article 1 ch. 4 lettre h du contrat du fonds.

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive

ATTESTATIONS



Opfikon (ZH), Thurgauerstrasse III | Année d'acquisition : 2019 | Valeur vénale : CHF 21,07 Mio | Commerce



Riehen (BS), Lörracherstrasse 68/Friedhofweg 1 et 3 | Année d'acquisition : 2019 | Valeur vénale : 17,04 millions de CHF | Logement

ATTESTATIONS

Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive

RAPPORT DE L'ÉVALUATEUR



PricewaterhouseCoopers AG
Birechtstrasse 160
Postfach
CH-8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00
www.pwc.ch

AKARA Swiss Diversity Property Fund PK
c/o AKARA Funds AG
Alpenstrasse 15
6300 Zug

16. August 2021

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.06.2021

Auftrag

Im Auftrag der AKARA Funds AG hat das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG („PwC“) sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Entwicklungsliegenschaften, angefangene Bauten und Bauland, die sich per Bewertungsstichtag 30.06.2021¹ im Eigentum der Auftraggeberin bzw. im Vermögen des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK befanden, zum Zweck der Rechnungslegung bewertet.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) sind die Marktwerte von Schweizer Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

In Übereinstimmung mit den Marktdefinitions der International Valuation Standards (IVSC), Swiss Valuation Standards (SVS), und den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) wird der Marktwert definiert als „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“.

Jedes Objekt wird individuell und nicht als Teil des Portfolios bewertet. Die Wertermittlung der Liegenschaften des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK erfolgt auf Basis von überwiegend auf dem Markt beobachtbaren Input-Parametern, sowie teils beobachtbaren jedoch angepassten Input-Parametern. Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Finanzierungs- und Veräusserungskosten, Mehrwertsteuer, etc.), werden im Einklang mit der Bewertungspraxis in der Schweiz nicht berücksichtigt.

Grundlage für die Bewertung bilden aktuelle Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Dokumente und Daten zu den Liegenschaften werden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit dieser Dokumente wird vorausgesetzt. Die Liegenschaften werden im Rahmen der Bewertung jeweils mindestens alle drei Jahre, sowie nach Akquisition oder Umbau besichtigt. Im Rahmen der Halbjahresbewertung 2021 wurden 17 Liegenschaften besichtigt.

¹ Bei kürzlich bewerteten Anlageliegenschaften (nach 31.12.2020) und unveränderter Datengrundlage wurden keine Updates durchgeführt.

PricewaterhouseCoopers AG mit Standorten in Aarau, Basel, Bern, Chur, Gené, Lausanne, Lugano, Luzern, Neuchâtel, Sitten, St. Gallen, Thun, Winterthur, Zug und Zürich bietet Wirtschaftsprüfung, Steuer-, Rechts- und Wirtschaftsberatung an. PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften, das in rund 150 Ländern weltweit vertreten ist.

*Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive*



Bewertungsmethode und Bewertungstechnik

Es wird jeweils ein nominaler Basiszinssatz verwendet. Grundlage für die Ermittlung des nominalen Basiszinssatzes ist die langfristige Prognose der Rendite für 10-jährige Bundesanleihen inkl. einem Zuschlag für die allgemeine Illiquidität von Immobilienanlagen. Die langfristige Inflationsannahme wurde auf Basis der historischen Daten und der Inflationsprognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) bei 1.00% angenommen. Für die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes wird das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf abgezogen. Die einzelnen Liegenschaftswerte werden grundsätzlich nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode) ermittelt.

Bei der DCF-Methode werden im ersten Schritt die jährlich erwarteten nominalen Netto-Zahlungsströme über einen Betrachtungshorizont von 10 Jahren prognostiziert (Soll-Miete abzüglich Kosten für nicht realisierte Mieten, Betrieb, Unterhalt, Instandsetzungen, etc.). Für diese Prognosejahre werden einzelne Cash Flows dargestellt. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Cash Flows eines repräsentativen Jahrs (Exit Jahr) dargestellt. In einem zweiten Schritt werden diese sog. Free Cash Flows, sprich die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Der nominale Diskontierungszinssatz reflektiert hierbei die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

Die Bewertungen stimmen mit den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFA-MA) überein. Des Weiteren hat PwC branchenübliche Bewertungsstandards berücksichtigt.

Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Zwischenabschluss 127 Objekte im Portfolio des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK. Im Berichtszeitraum vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 erfolgten keine Devestitionen. PwC hat alle Objekte unabhängig bewertet. Entwicklungsliegenschaften, angefangene Bauten und Bauland wurden zu Marktwerten bewertet.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK liegt der durchschnittliche, reale, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz bei 2.87%. Der gewichtete Kapitalisierungszinssatz per 30.06.2021 liegt bei 2.94%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen haben wir einen totalen Marktwert des Portfolios des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK per 30. Juni 2021 von CHF 1'716'427'000 ermittelt.

*Traduction en substance –
la version allemande est la version valide exclusive*



Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio des AKARA Swiss Diversity Property Fund PK unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck der Rechnungslegung. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

M. Schmidli

Marc Schmidli, CFA

Partner

Laura Blaufuss

Laura Blaufuss MRICS

Manager

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ D'AUDIT



Tel. +41 44 444 35 34
Fax: +41 44 444 35 35
www.bdo.ch
tobias.schuele@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung (Art. 116 KKV-FINMA)

zur Halbjahresrechnung des

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Halbjahresrechnung des Anlagefonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 30. Juni 2021 abgeschlossene Geschäftshalbjahr geprüft (Halbjahresbericht Seiten 6-7, 29-30, 32-34, 36-38, 40, 42-53, 55-56).

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Halbjahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Anhang verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Halbjahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Halbjahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Halbjahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Halbjahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Halbjahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Halbjahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Halbjahresrechnung für das am 30. Juni 2021 abgeschlossene Geschäftshalbjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Anhang.

BDO AG, mit Hauptplatz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedfirma des internationalen BDO Netzwerkes.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Zürich, 2. September 2021

BDO AG

Tobias Schüle

Zugelassener Revisionsexperte

Dominik Seiler

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen

Auszug aus dem Halbjahresbericht bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 KAG

(Jahresbericht Seiten 6-7, 29-30, 32-34, 36-38, 40, 42-53, 55-56)

