



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS

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

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

# Akara Swiss Diversity Property Fund PK

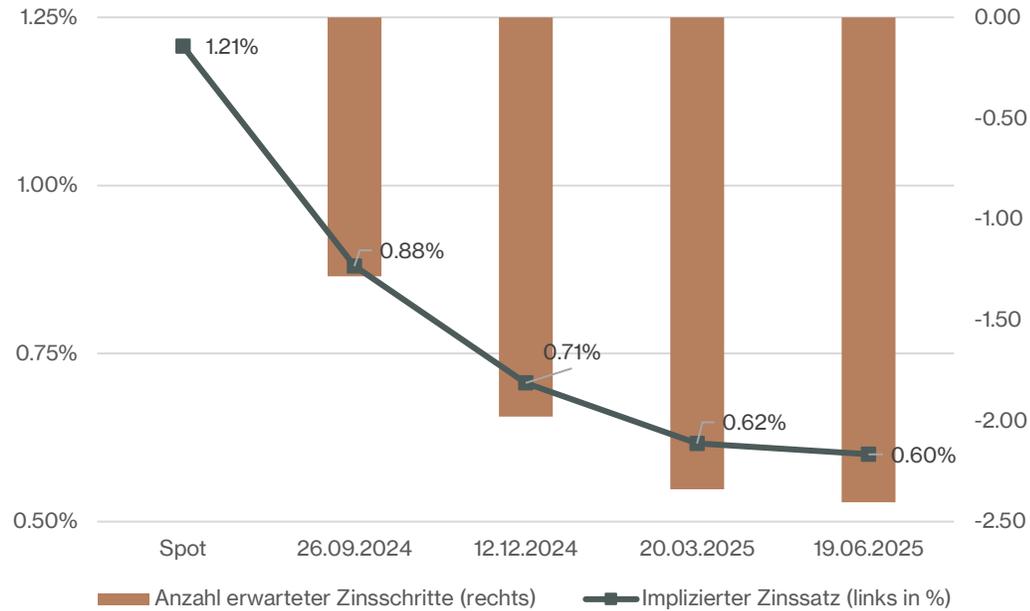
Halbjahresbericht 2024

September 2024



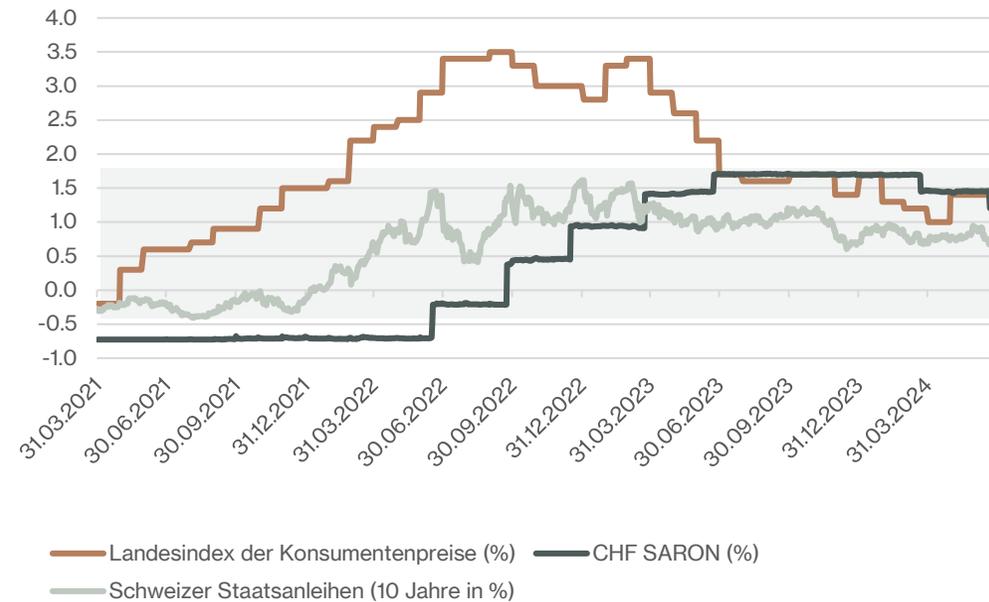
# Zinsen

## ERWARTETE ZINSSCHRITTE DER SNB (SARON)



Der Markt erwartet noch mehrere Zinsschritte der SNB

## INFLATION UND ZINSEN



Inflationsdruck stark gesunken, im Zielband der SNB



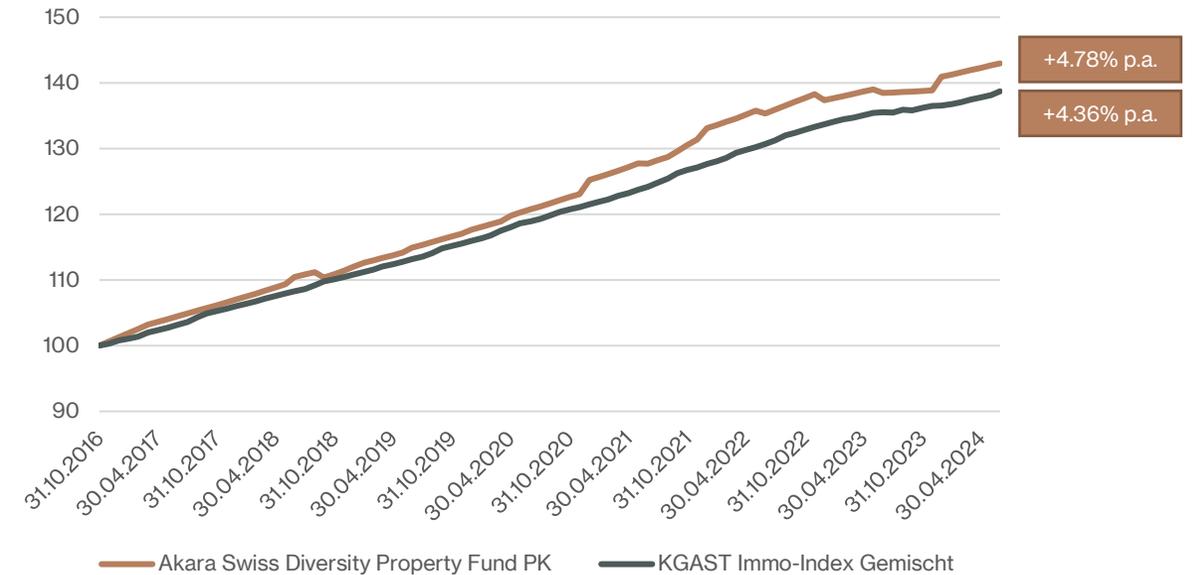
# Investmentprofil und Anlagestrategie

AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK (ADPK)

## INVESTMENTPROFIL: SPSS ADPK

	<b>Anlagefokus</b>	<b>Wohnen und Kommerz (50 %, ±15 %)</b>
	<b>Anlageprofil</b>	<b>Core+</b>
	<b>Investitionsstrategie</b>	<b>Bestandsliegenschaften (mind. 80%) sowie in Entwicklungs- und Bauprojekte (max. 20%)</b>
	<b>Ziel Cashflow-Rendite</b>	<b>&gt; 3% p.a.</b>
	<b>Diversifikation</b>	<b>Schweizweit diversifiziert</b>
	<b>Anlegerkreis</b>	<b>Steuerbefreite Einrichtungen der 2. Säule und der Säule 3a sowie steuerbefreite Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen</b>
	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>1. Januar bis 31. Dezember</b>

## TOTAL RETURN SPSS ADPK SEIT LANCIERUNG



Seit Lancierung (25. Oktober 2016) zeigt der Akara Swiss Diversity Property Fund PK eine deutliche Überrendite gegenüber dem KGAST Immo-Index Gemischt.



# 01 Resultate Halbjahresabschluss

02 Personelles

03 Portfolio

04 Strategische Portfolio-  
Optimierungen

05 Ausblick

06 Key Takeaways



# 01



# Highlights Halbjahresabschluss 2024

Anlagerendite HJ 2024 von **2.12%**, welche zu einer Outperformance KGAST Immo Index gemischt von +1.70% führt (auf 1 Jahr gerechnet)

## Solide Cashflowrendite von 1.49%



- Senkung Leerstandsquote auf ein Rekordtief von **1.85%** (HJ 2023: 3.55%)



- Erhöhung der EBIT-Marge auf **75.47%** (HJ 2023: 72.54%)



- Erhöhung WAULT auf **4.62 Jahre** (HJ 2023: 3.97 Jahre)



- Steigerung der Nettorendite auf **3.17%** (HJ 2023: 2.86%)

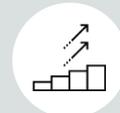
## Starke Wertänderungsrendite von 0.63%



- Aufwertung des Bestandes Portfolio von CHF 6.5 Mio.



- Verkäufe von CHF 85.6 Mio. zu einer Nettorendite von rund **2.9%** führten zu einen realisierten Kapitalgewinn von rund CHF 11 Mio.

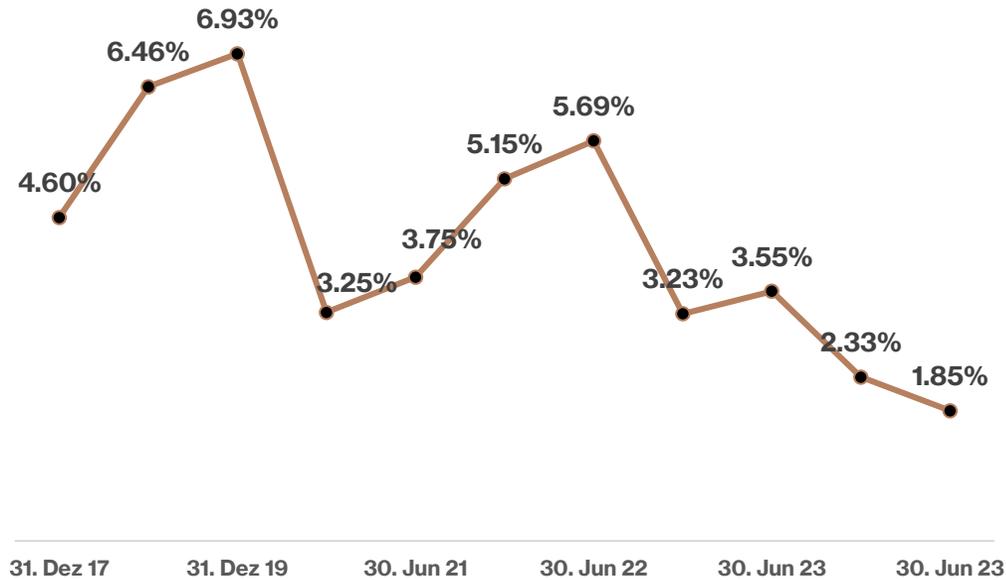


- Käufe von CHF 118.8 Mio. und einer Nettorendite von **5.2%**

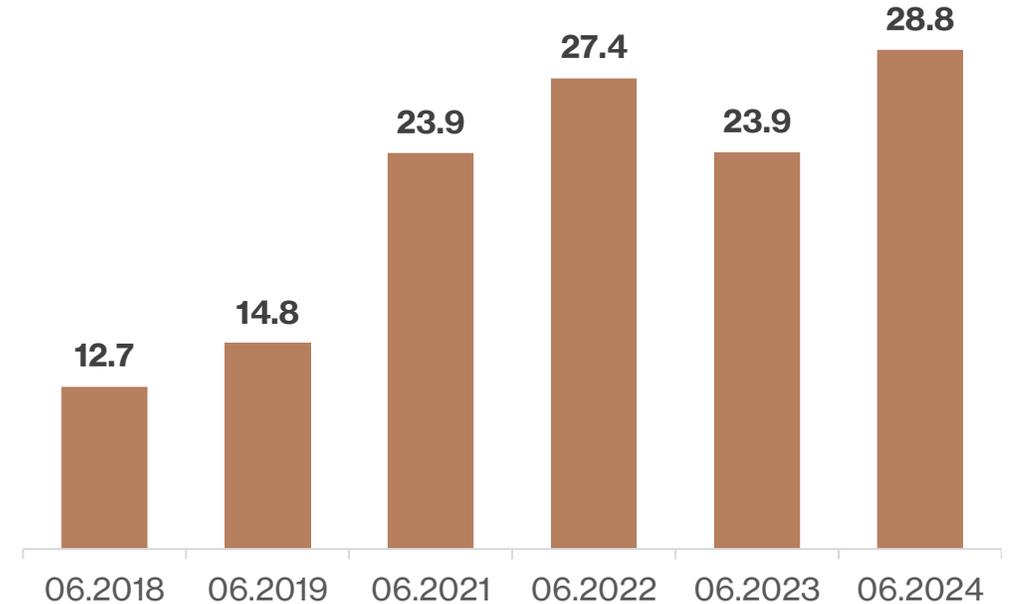


# Aktives Management senkt Leerstandskosten

**LEERSTANDSQUOTE**  
(in % Sollmiete)



**NETTOERTRÄGE**  
(in CHF Mio.)



• Dank aktivem Management konnten die Leerstandsquote kontinuierlich auf 1.85% gesenkt werden

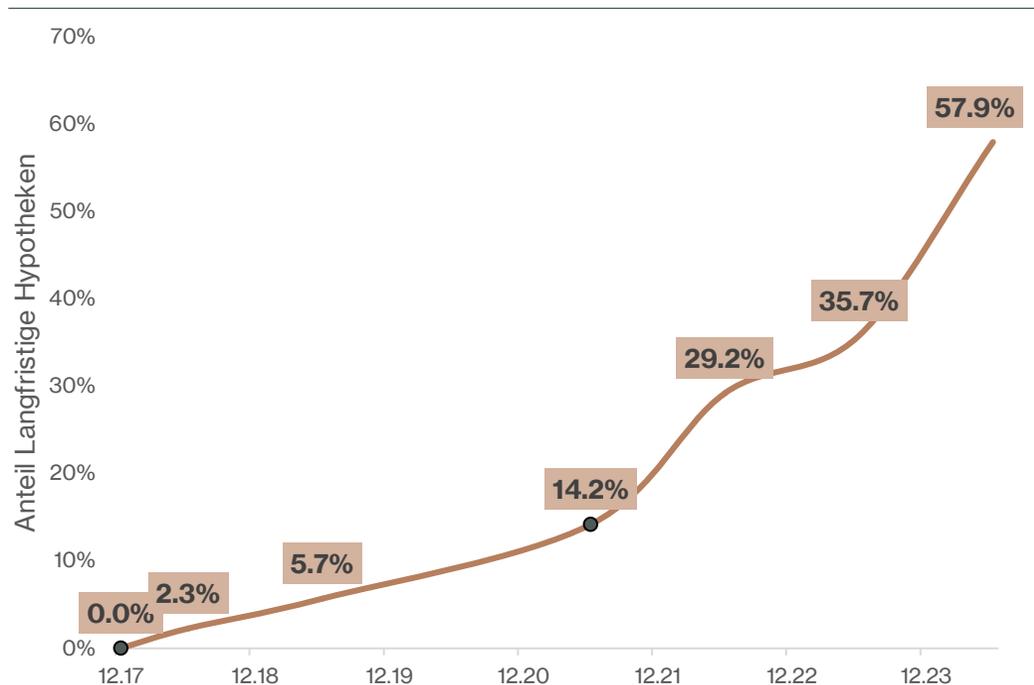


• Steigerung der Nettoerträge dank gezielten Zukäufen, Entwicklungen im Bestand und Entwicklungsprojekten

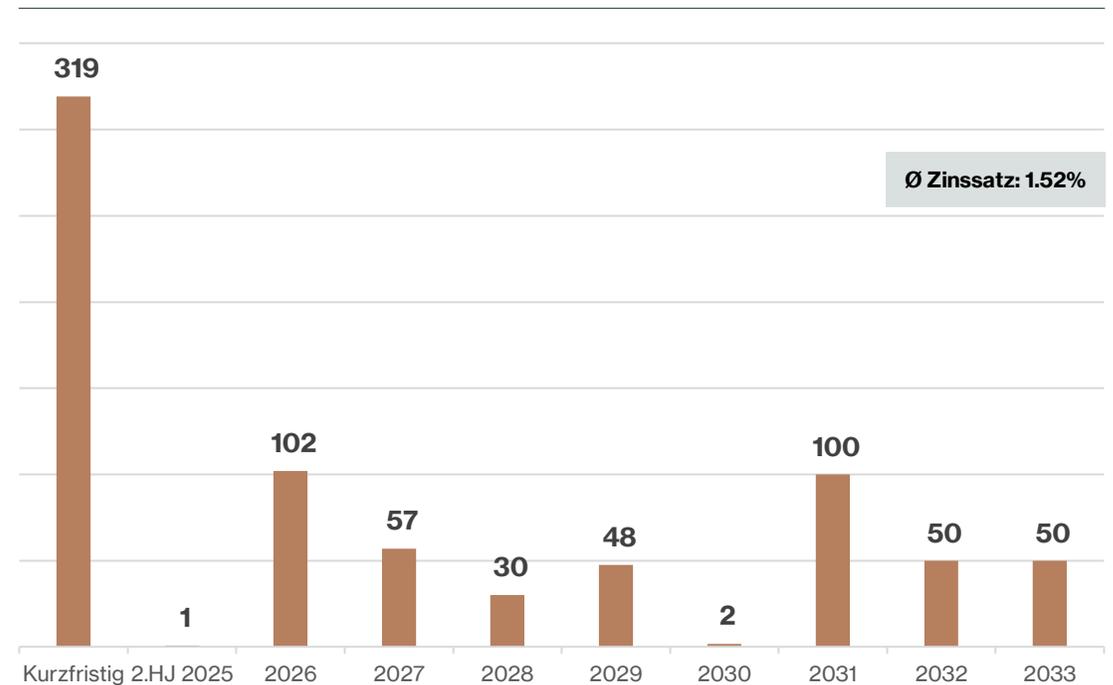


# Fremdfinanzierung

## ANTEIL LANGFRISTIGE HYPOTHEKEN (in % der totalen Hypotheken)



## ÜBERSICHT DER FÄLLIGKEITEN (Fremdkapital in CHF Mio.)



• Anteil langfristiger Hypotheken wurde signifikant erhöht und dabei Zinsrisiko gesenkt

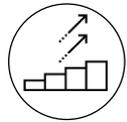


• Ablauf der langfristigen Fremdfinanzierungen homogen verteilt

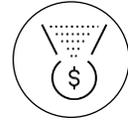


# Akara Diversity PK at a Glance

Zahlen per 30.06.2024



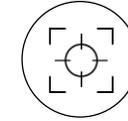
AUM  
(in CHF Mio.)  
**2 834**



SOLL-MIETERTRAG P.A.  
(in CHF Mio.)  
**97**



ANLAGERENDITE  
**2.12%**



LAGERATING  
(im Durchschnitt)  
**4.15**



VERKEHRSWERT  
(in CHF Mio.)  
**2 775**



BRUTTORENDITE  
(Sollmiete der fertigen Bauten)  
**3.94%**



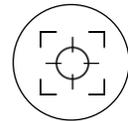
CASHFLOW-RENDITE  
**1.49%**



OBJEKTRATING  
(im Durchschnitt)  
**3.84**



OBJEKTE IM EIGENTUM  
(148 Bestand / 10 Bauprojekte)  
**158**



LEERSTAND  
**1.85%**



WAULT  
(kommerzielle Mietvertragslaufzeit)  
**4.62 Jahre**

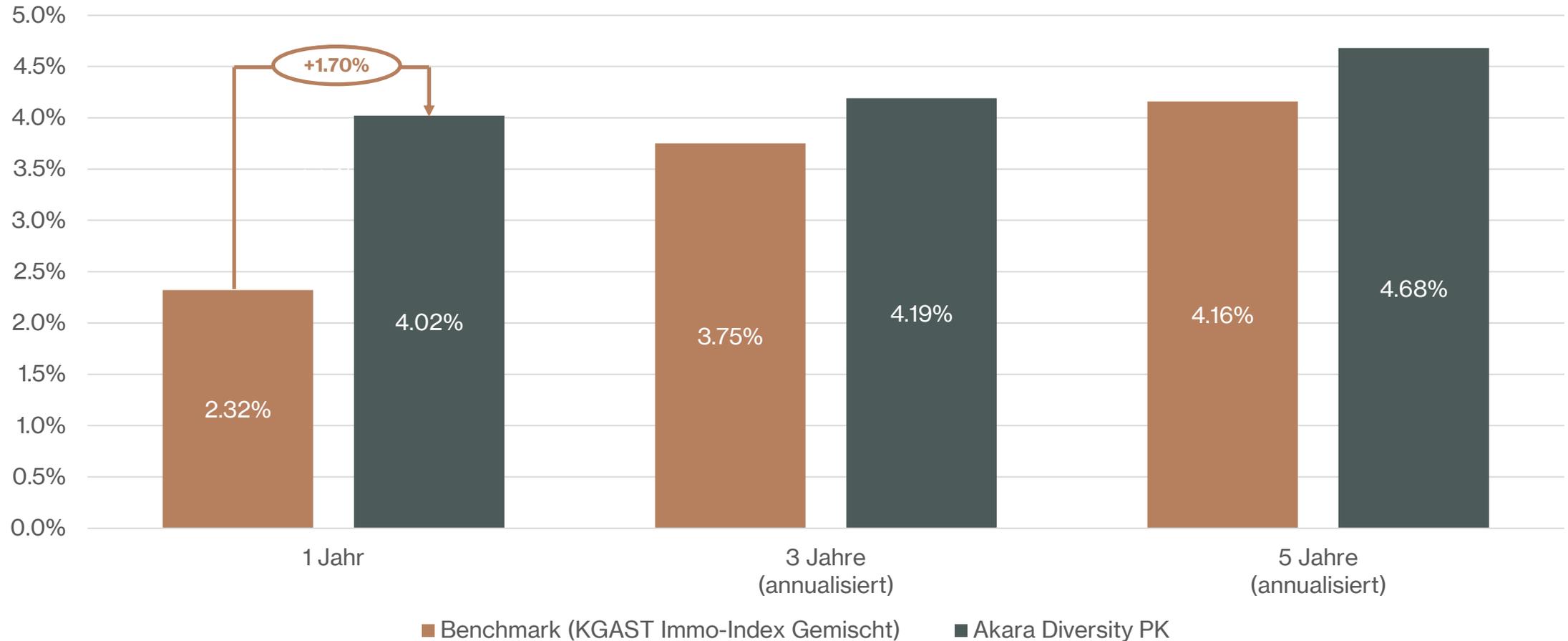


WOHNANTEIL  
(auf Basis Soll-Mietertrag)  
**53%**



# Akara Diversity PK im Benchmark-Vergleich

Anlagerendite zum Stichtag per 30.06.2024





- 01 Resultate Halbjahresabschluss
- 02 Personelles**
- 03 Portfolio
- 04 Strategische Portfolio-Optimierungen
- 05 Ausblick
- 06 Key Takeaways

Akara Swiss Diversity Property Fund PK



02



# Neuer Chief Investment Officer ab 1. Januar 2025: Christoph Jockers



## Interne Nachfolgelösung

- Christoph Jockers ist seit 2020 für die SPS-Gruppe tätig
- Schlanke Übergabe per 1.1.2025 dank interner Nachfolgelösung



## Track Record Swiss Prime Site Solutions

- Verantwortlich für Bereich Corporate Development: Unternehmenszukäufe von Akara sowie Fundamenta, Prägung Unternehmensentwicklung
- Als Transaktionsmanager für Akara Diversity PK: verantwortlich für Zu- und Verkäufe sowie Sacheinlagen in den letzten Monaten im Umfang von rund CHF 400 Mio.



## Erfahrung

- Rund 10 Jahre Immobilienerfahrung
- 2016-2020 im Bereich Real Estate Advisory bei KPMG Schweiz (Portfoliobewertungen, Transaktionsmanagement, strategische Projekte)



LinkedIn: [Christoph Jockers](#)



# Neue Head Asset Management seit 1. August 2024: Jacqueline Barth



## Interne Nachfolgelösung

- Jacqueline Barth ist seit 2016 im Asset Management Team des Akara Diversity PK tätig
- Dank der internen Nachfolgelösung war die Übergabe ohne Wissensverlust am 01.08.2024 sichergestellt



## Track Record Swiss Prime Site Solutions

- Ab 2016 Aufbau der Abteilung Portfolio- & Asset-Management des Akara Diversity PK, seit 2018 stellvertretende Abteilungsleiterin
- Initiierung und Umsetzung diverser Repositionierungsprojekte, Optimierung der Performance von Bestandsliegenschaften, Pflege von Key-Mieter, Instruktion und Führung externer Dienstleister, Schulung Mitarbeiter



## Erfahrung

- 2008-2010 Teamleitung bei Livit AG
- 2010-2015 Swiss Life Portfoliomanagement, Betreuung eines Portfolios bestehend aus Geschäfts- und Wohnimmobilien mit einem Volumen von rund CHF 2 Mrd.



LinkedIn: [Jacqueline Barth](#)



- 01 Resultate Halbjahresabschluss
- 02 Personelles
- 03 Portfolio**
- 04 Strategische Portfolio-Optimierungen
- 05 Ausblick
- 06 Key Takeaways

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

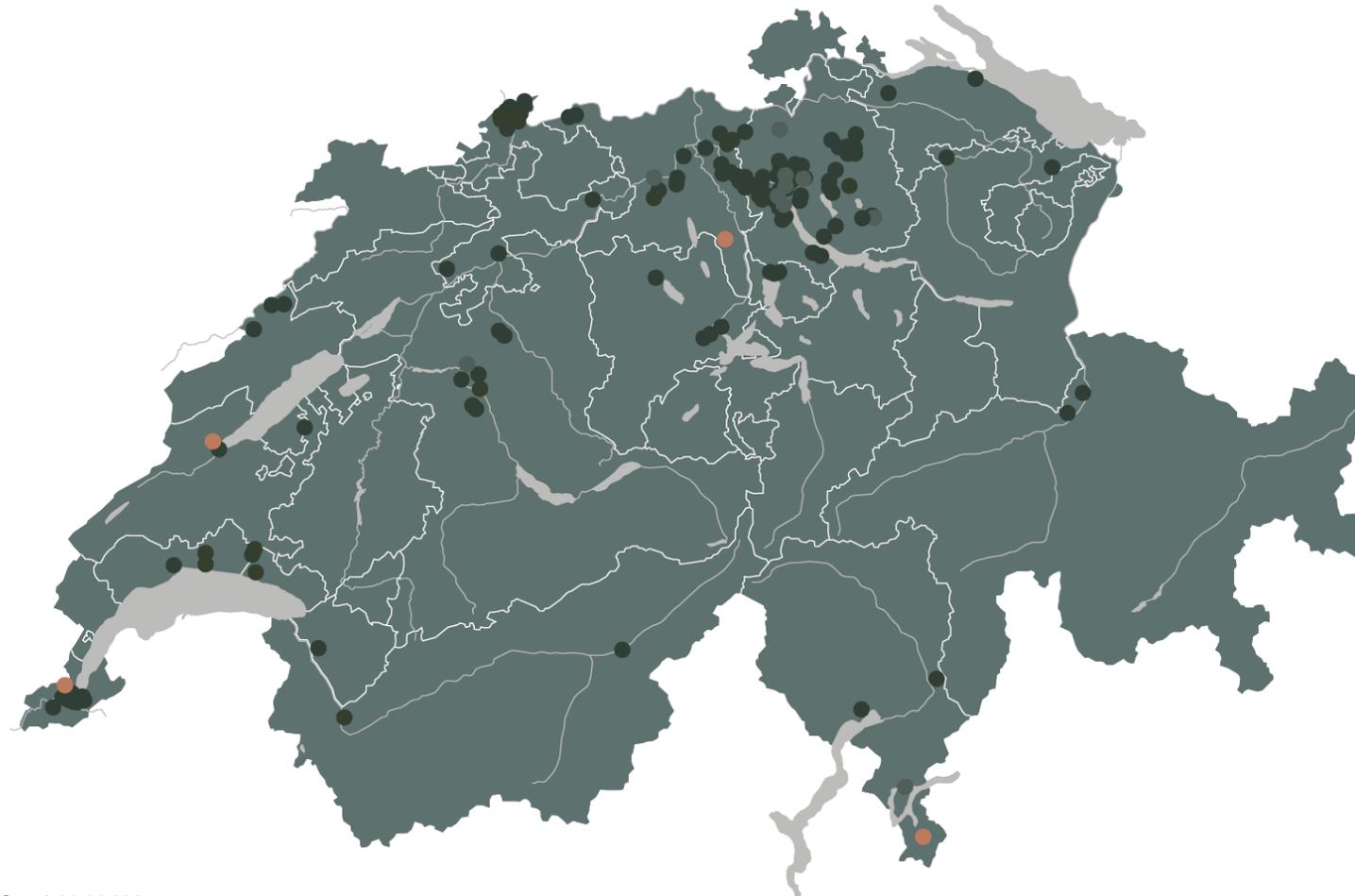


03



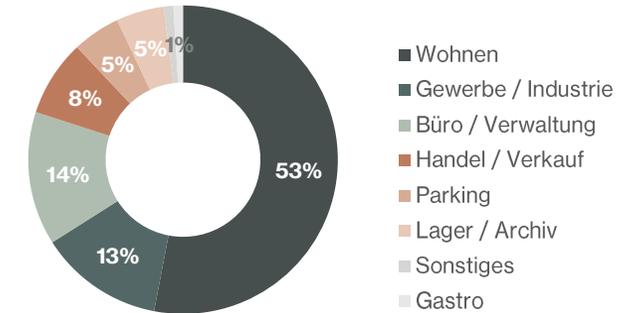
# Portfolioübersicht

Diversifikation nach Geografie und Nutzungsart per 30.06.2024

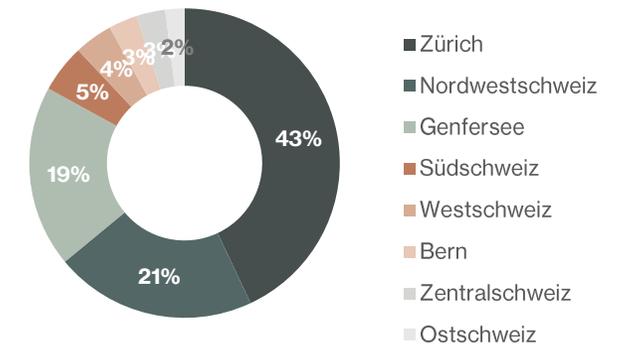


Stand: 30.06.2024

## NUTZUNGSARTEN (in CHF Sollmiete)



## GEOGRAFISCHE ALLOKATION (in CHF Verkehrswert)





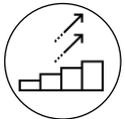
# Fertigstellung und Bezug «Moosstrasse 39», Zürich



29 Wohnungen



Bezug per 1. Juli 2024



Vollvermietet: ca. 7% über Marktmiete gemäss  
Jahresabschluss 2023  
→ zusätzliche Mieteinnahmen von CHF 53'000 p.a.



Vermietungsstand per Bezug bei 97%, heute vollvermietet





# Selektive Zukäufe stärken Portfolio langfristig

## Cointrin, Avenue Louis-Casaï 58

- Exzellent erschlossene Geschäftsliegenschaft (Baujahr 2006) in Cointrin/Genf mit Minergie-Zertifizierung (2011)
- Ankermieter Stadt Genf, WAULT rund 5 Jahre
- Mittelfristige Umnutzungsmöglichkeit in Wohnen
- Marktwert rund CHF 64 Mio., Nettorendite 4.9%



## Muri, Luzernerstrasse 103-105

- Sale-und-Rentback Transaktion mit CO<sub>2</sub>-neutraler Wärmeproduktion
- Rückmieter Fischer Söhne AG, WAULT 15 Jahre
- Unternehmen mit 100-jähriger Standorttradition, hochautomatisierter Produktion und wachstumsorientierter PE-Eigentümerin
- Marktwert rund CHF 26.5 Mio., Nettorendite 5.1%



**Total vier Zukäufe mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 120 Mio. und einer Nettorendite von rund 5.2%.**



- 01 Resultate Halbjahresabschluss
- 02 Personelles
- 03 Portfolio
- 04 Strategische Portfolio-Optimierungen**
- 05 Ausblick
- 06 Key Takeaways

Akara Swiss Diversity Property Fund PK



04



# Strategische Verkäufe stärken das Rendite-Profil

## Eckpunkte der Verkäufe im 1. Halbjahr 2024

- Verkauf von 6 Liegenschaften
- Verkauf aufgrund Kleinteiligkeit oder zu tiefem Renditepotenzial
- Verbesserung der regionalen Diversifikation sowie der Cashflow- und Nettorendite des Portfolios
- Lagerating beibehalten

## Verkaufte Liegenschaften

- Meyrin (GE), Rue de la Prulay 39+45
- Spiez (VS), Simmentalstrasse 17
- Zug (ZG), Baarerstrasse 107
- Zürich (ZH), Dörflistrasse 115
- Zürich (ZH), Oberwiesenstrasse 63
- Zürich (ZH), Schaffhauserstrasse 440



**Gesamthft sechs Verkäufe mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 85 Mio. und einer Nettorendite von rund 2.9%.  
Der realisierte Kapitalgewinn liegt bei über CHF 10 Mio.**



- 01 Resultate Halbjahresabschluss
- 02 Personelles
- 03 Portfolio
- 04 Strategische Portfolio-Optimierungen
- 05 Ausblick**
- 06 Key Takeaways

Akara Swiss Diversity Property Fund PK



05



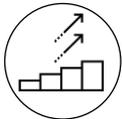
# Fertigstellung und Bezug «Leo», Uitikon-Waldegg (ZH)



99 Wohnungen



Bezug September / Oktober 2024



Vermietung zu über 20% höheren Mietzinsen als ursprünglich (2022) geplant  
→ zusätzliche Mieteinnahmen von CHF 450'000 p.a.



Vermietungsstand bei 100%



Vermarktungswebseite: [Link](#)



# Getätigte Ankäufe im 2. Halbjahr mit Fokus auf ESG in Plan-les-Ouates (GE)

## Neubauquartier Cherpines «Le Rolliet»

- Eines der letzten grossen Entwicklungsgebiete
- Rund 3'700 neue Wohnungen und 2'500 Arbeitsplätze bis 2035
- «Le Rolliet»: erste Bauetappe
- Minergie-P-Zertifizierung
- Kauf von zwei Bauparzellen inkl. TU-Werkvertrag (Fixpreis) innerhalb der Bauetappe Le Rolliet

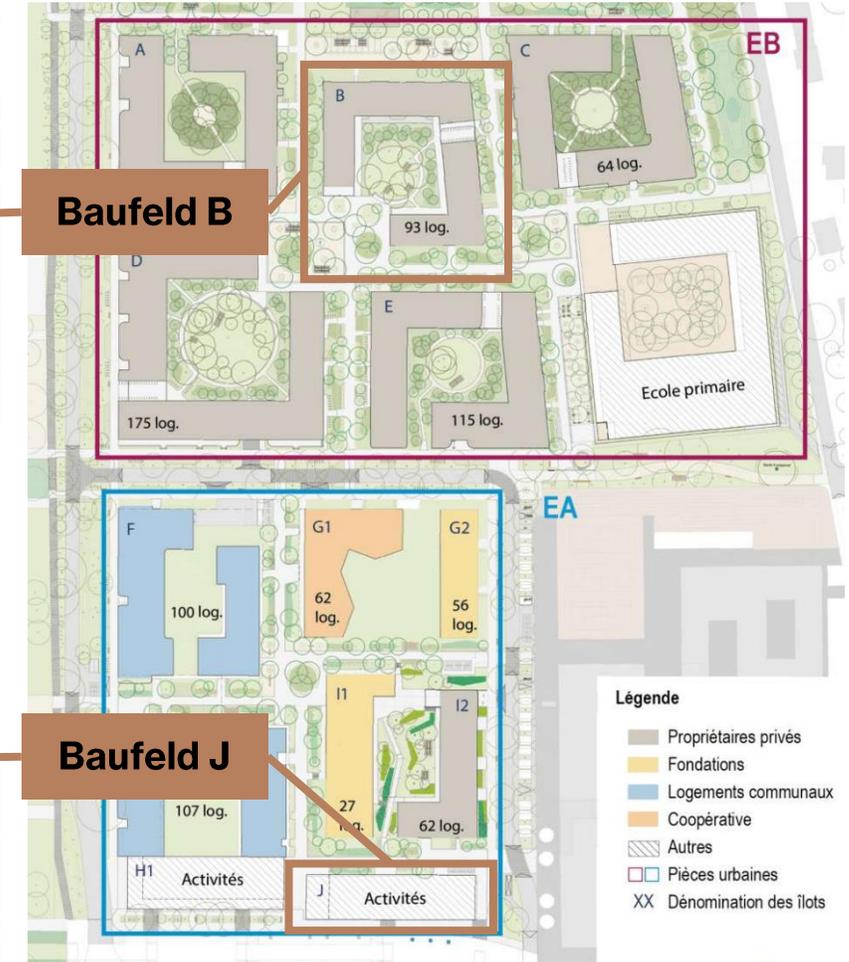


## Kauf Baufeld B:

- 93 Wohnungen
- Davon 2/3 Sozialwohnungen (kontrollierte Mietzinse und Belegungsvorschriften)
- Bezug 2029

## Kauf Baufeld J:

- Vorgeschriebene Gesundheitsnutzung
- Mietvertrag mit Tertianum (20 Jahre) für Altersresidenz mit 80 Betten + 19 Seniorenwohnungen
- Bezug 2027





- 01 Resultate Halbjahresabschluss
- 02 Personelles
- 03 Portfolio
- 04 Strategische Portfolio-Optimierungen
- 05 Ausblick
- 06 Key Takeaways**

Akara Swiss Diversity Property Fund PK



06



# Key Takeaways

Investitionsargumente für den Akara Swiss Diversity Property Fund PK



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



**Ertragsstarkes Portfolio & attraktive Projektpipeline**



**Wertsteigerungspotenzial durch Projektentwicklungen**



**NAV-basierter und steuerbefreiter Fonds**



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



**Nachhaltigkeit als integrativer Bestandteil**



**Alle aktuellen  
Informationen zum  
Akara Diversity PK**





# Ihre Ansprechpersonen



Anastasius  
Tschopp

a.i. CIO Akara Diversity PK / CEO SPSS  
+41 58 317 17 33  
anastasius.tschopp@sps.swiss



Monika  
Gadola Hug

Head Client Relations  
+41 58 317 16 31  
monika.gadolahug@sps.swiss



Christoph  
Jockers

Acquisition & Sales, Corporate Development  
(ab 01.01.2025: CIO Akara Diversity PK)  
+41 58 317 17 70  
christoph.jockers@sps.swiss



Christian  
Dimita

Client Relations  
+41 58 317 16 95  
christian.dimita@sps.swiss



Andrea  
Biancardi

Finance & Risk  
+41 58 317 16 48  
andrea.biancardi@sps.swiss



Nemanja  
Malesevic

Client Relations  
+41 58 317 16 94  
nemanja.malesevic@sps.swiss



# *The Real Estate Asset Managers*

We are Swiss Prime Site Solutions



# Disclaimer

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