



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

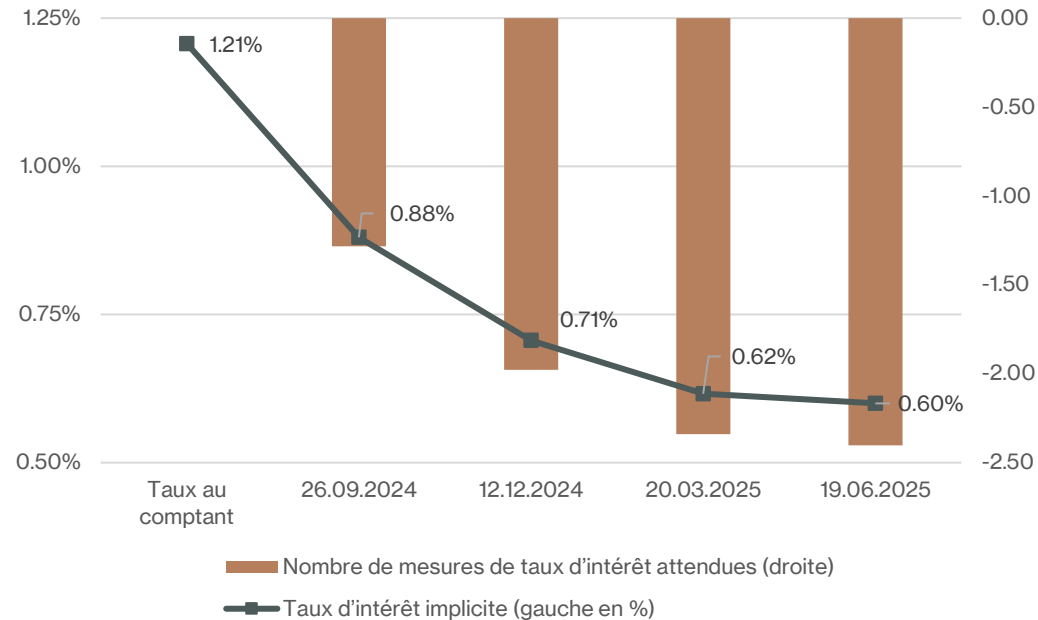
Rapport semestriel 2024

Septembre 2024



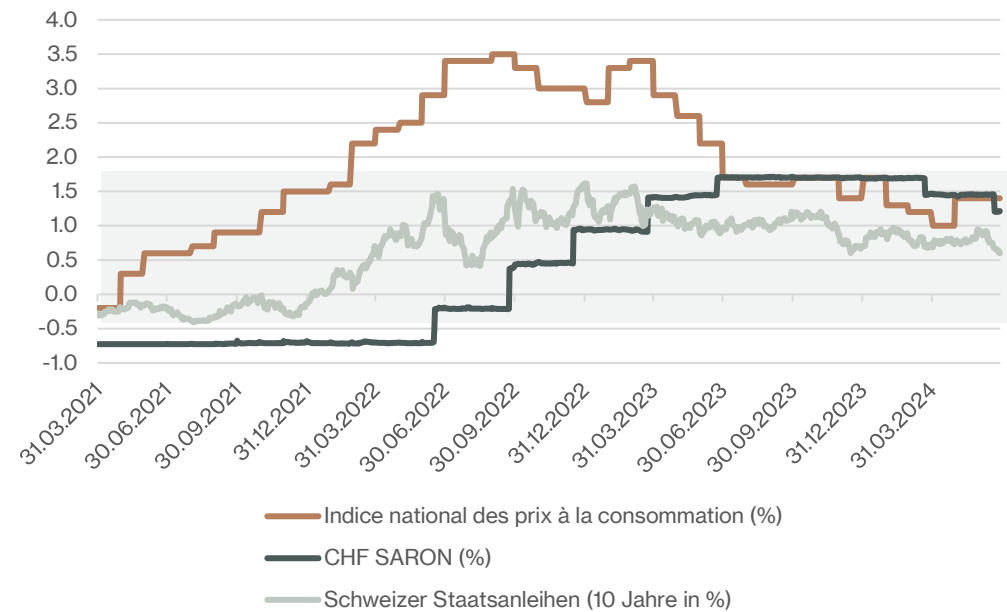
# Intérêts

## MESURES ATTENDUES DE LA BNS EN MATIÈRE DE TAUX D'INTÉRÊT (SARON)



Le marché s'attend encore à plusieurs mesures de la BNS en matière de taux d'intérêts

## INFLATION ET TAUX D'INTÉRÊT



Pression inflationniste fortement diminuée, dans la marge de fluctuation de la BNS



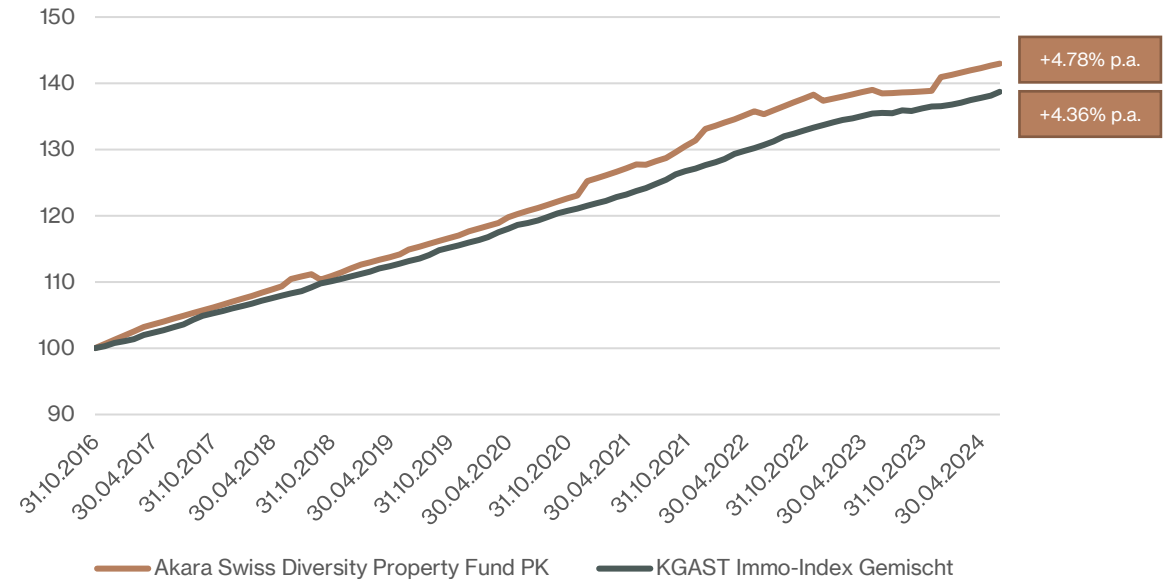
# Profil d'investissement et stratégie d'investissement

## Akara Swiss Diversity Property Fund PK (ADPK)

### PROFIL D'INVESTISSEMENT : SPSS ADPK

	<b>Axe de placement</b>	<b>Habitation et commerce (50 %, ±15 %)</b>
	<b>Profil d'investissement</b>	<b>Core+</b>
	<b>Stratégie d'investissement</b>	<b>Portefeuille existant mixte (min. 80%) et projets de développement et de construction (max. 20%) dans toute la Suisse</b>
	<b>Objectif de rendement du cash-flow</b>	<b>&gt; 3% p.a.</b>
	<b>Diversification</b>	<b>Diversifié dans toute la Suisse</b>
	<b>Cercle d'investisseurs</b>	Institutions exonérées d'impôts du deuxième pilier et du pilier 3a ainsi que les caisses d'assurance sociale et de compensation exonérées d'impôts
	<b>Exercice comptable</b>	<b>1er janvier au 31 décembre</b>

### TOTAL RETURN SPSS ADPK DEPUIS LE LANCEMENT



**Depuis son lancement (25 octobre 2016), le Akara Swiss Diversity Property FundPK affiche un rendement nettement supérieur à celui de l'indice KGAST Immo Mixte.**



## 01 Résultats des comptes annuels

02 Personnel

03 Portefeuille

04 Optimisations stratégiques

05 Perspectives d'avenir

06 Points clés à retenir

Akara Swiss Diversity Property Fund PK



# 01



# Faits marquants des comptes semestriels 2024

Rendement de placement YH24 de **2,12 %**, ce qui conduit à une surperformance de l'indice Immo-Index CAFP Mixte de **+1,70 %** (calculé sur 1 an)

## Solide rendement de cash-flow de **1,49 %**



- Baisse du taux de vacance pour atteindre le niveau record de **1,85 %** (comptes semestriels 2023 : **3,55 %**)



- Augmentation de la marge EBIT pour atteindre **75,47 %** (comptes semestriels 2023 : **72,54 %**)



- Augmentation du WAULT pour atteindre **4,62 ans** (comptes semestriels 2023 : **3,97 ans**)



- Augmentation du rendement net pour atteindre **3,17 %** (comptes semestriels 2023 : **2,86 %**)

## Rendement lié à l'évolution de la valeur fort, affichant **0,63 %**



- Hausse de la valeur du portefeuille existant de CHF **6,5 millions**



- Des ventes de CHF **85,6 millions** à un rendement net de **2,9 %** environ ont conduit à la réalisation d'un gain en capital d'approximativement CHF **11 millions**

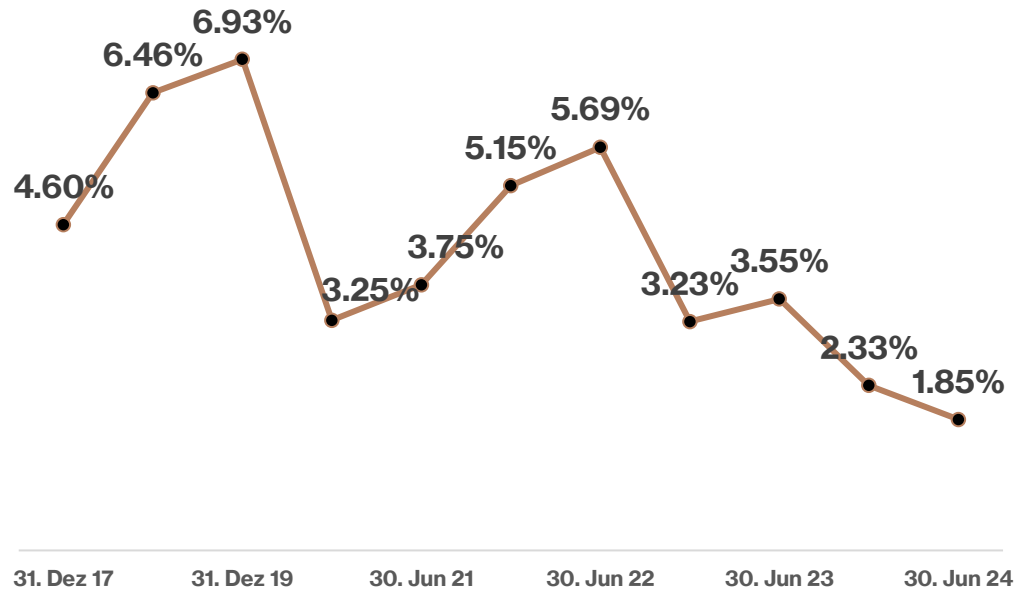


- Achats à hauteur de CHF **118,8 millions** et d'un rendement net de **5,2 %**

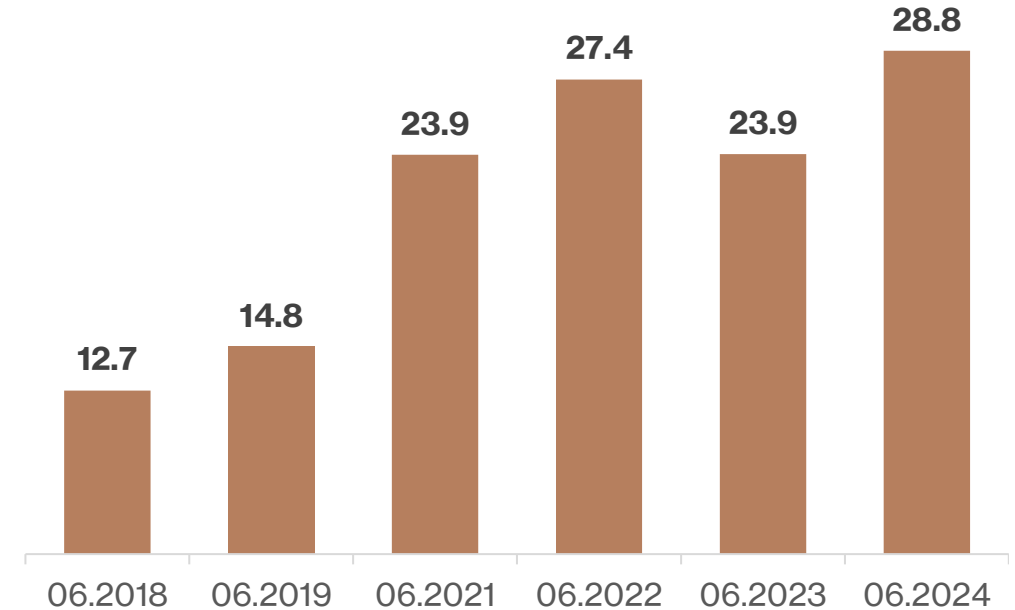


# La gestion active permet de réduire les coûts de vacance

**TAUX DE VACANCE**  
(en % du loyer cible)



**REVENUS NETS**  
(en CHF millions)



• Grâce à une gestion active, le taux de vacance a pu être réduit à un niveau record de 1,85%.

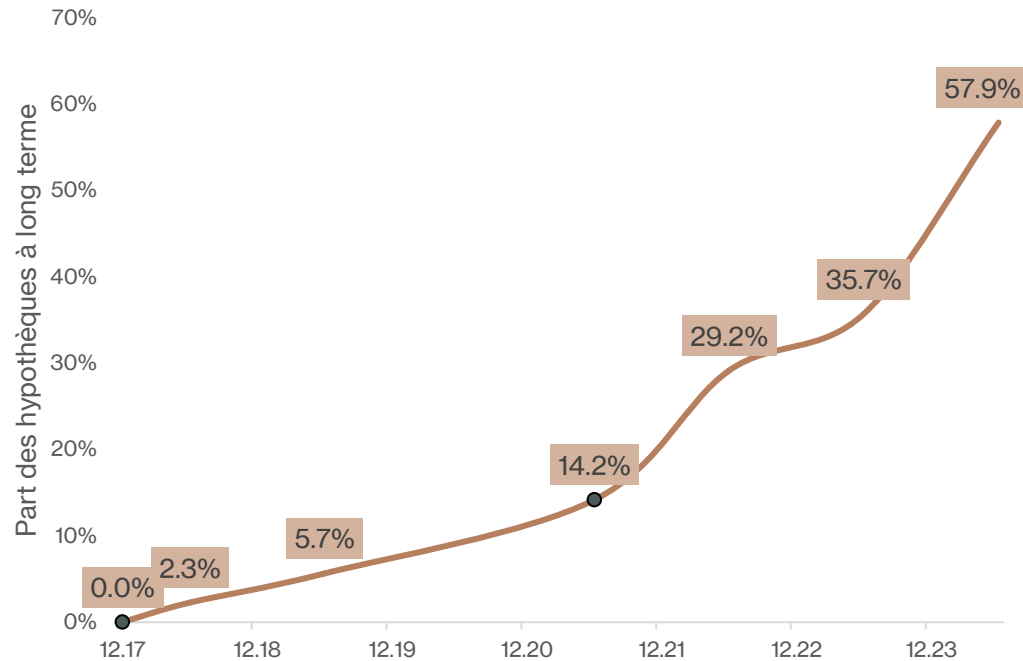


• Augmentation des revenus nets grâce à des acquisitions ciblées, des développements dans le portefeuille et des projets de développement

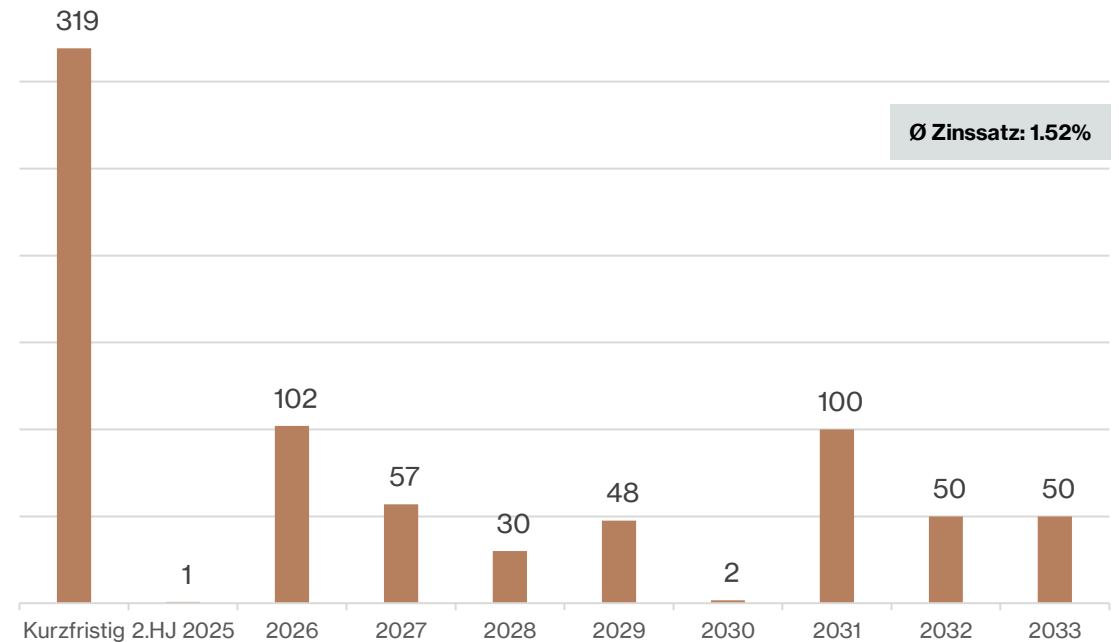


# Financement par emprunt

## PART DES HYPOTHÈQUES À LONG TERME (en % du total des hypothèques)



## APERÇU DES ÉCHÉANCES (capitaux de tiers en CHF millions)



- La part des hypothèques à long terme a été augmentée de manière significative tout en réduisant le risque de taux d'intérêt

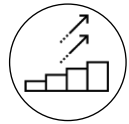


- Les échéances des financements par emprunts à long terme sont réparties de manière homogène



# Akara Diversity PK at a Glance

Chiffres au 30.06.2024



ACTIFS SOUS GESTION  
(en CHF millions)

**2 834**



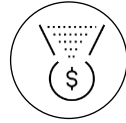
VALEUR VÉNALE  
(en CHF millions)

**2 775**



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

**158**



REVENU LOCATIF CIBLE  
P.A.

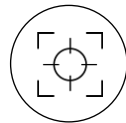
(en CHF millions)

**97**



RENDEMENT BRUT  
(loyer théorique des constructions achevées)

**3.94%**



TAUX DE VACANCE

**1.85%**



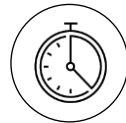
RENDEMENT DE  
PLACEMENT

**2.12%**



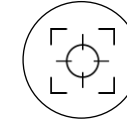
RENDEMENT DE CASH-  
FLOW

**1.49%**



WALUT  
(durée commerciale des contrats de bail)

**4.62 ans**



NOTATION DE  
L'EMPLACEMENT  
(en moyenne)

**4.15**



NOTATION DE L'OBJET  
(en moyenne)

**3.84**



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

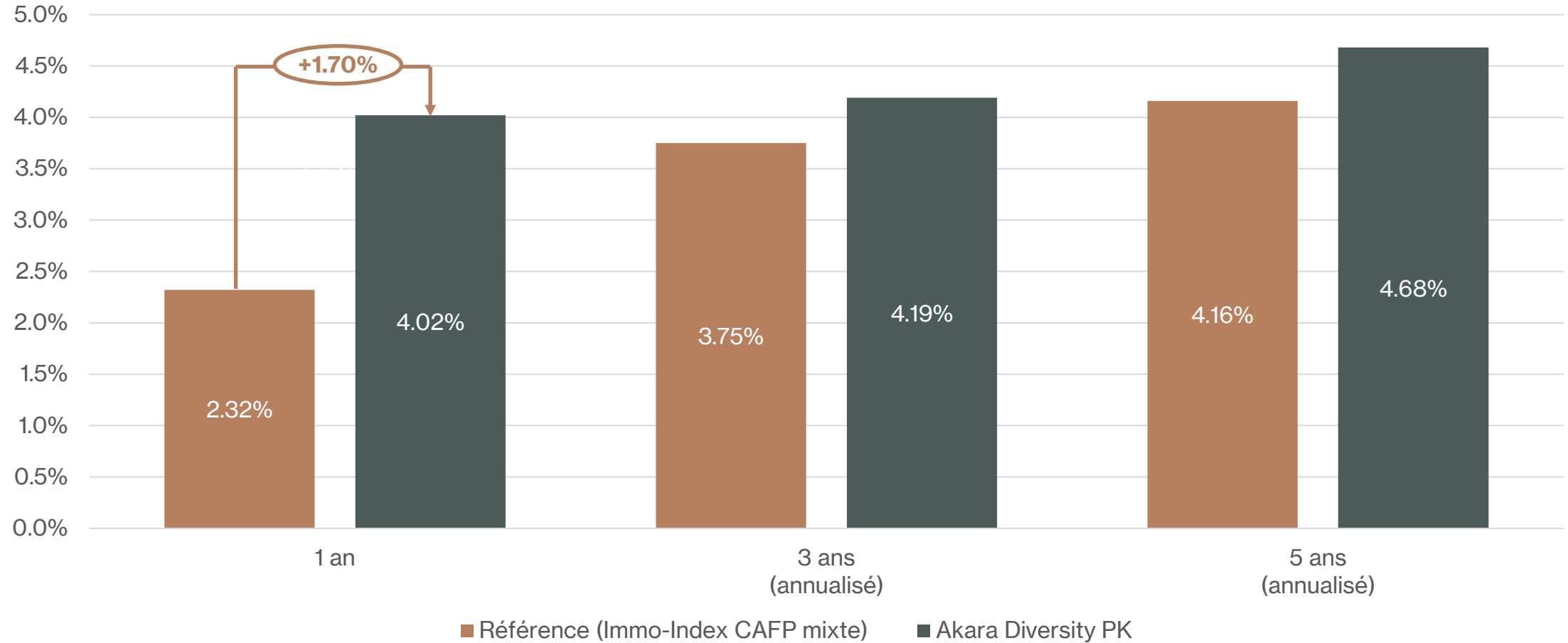
**53%**





# Akara Diversity PK en comparaison

Rendement des placements à la date de référence du 30.06.2024





01 Résultats des comptes annuels

**02 Personnel**

03 Portefeuille

04 Optimisations stratégiques

05 Perspectives d'avenir

06 Points clés à retenir

Akara Swiss Diversity Property Fund PK



02



# Nouveau Chief Investment Officer à partir du 1er janvier 2025 : Christoph Jockers



## **Solution de succession en interne**

- Christoph Jockers travaille depuis 2020 au sein du groupe SPS
- La solution de succession en interne permet d'assurer une transition harmonieuse et réussie au 01.01.2025



## **Track record Swiss Prime Site Solutions**

- Responsable du domaine du Corporate Development : achats d'entreprises d'Akara et Fundamenta, détermination du développement de l'entreprise
- En tant que manager de transactions pour Akara Diversity PK, a été responsable au cours des derniers mois des acquisitions et des ventes ainsi que des apports en nature pour un montant d'environ CHF 400 millions.



## **Expérience**

- Environ 10 ans d'expérience dans l'immobilier
- 2016-2020 dans le domaine Real Estate Advisory chez KPMG Suisse (évaluations de portefeuilles, gestion de transactions, projets stratégiques)



LinkedIn: [Christoph Jockers](#)



# Nouveau Head Asset Management depuis le 1er août 2024 : Jacqueline Barth



## **Solution de succession en interne**

- Jacqueline Barth travaille au sein de l'équipe Asset Management chez ADPK depuis 2016
- Grâce à la solution de successeur interne, un transfert sans perte de connaissances est assuré d'ici le 1er août 2024



## **Track record Swiss Prime Site Solutions**

- Depuis 2016, mise en place du département Portfolio & Asset Management d'ADPK ; depuis 2018, directrice adjointe du département
- Lancement et implémentation de divers projets de repositionnement, optimisation continue de la performance des immeubles du portefeuille, suivi des locataires clés, sélection, instruction et gestion des prestataires externes, formation des collaborateurs



## **Expérience**

- 2008-2010 direction d'équipe chez Livit AG
- 2010-2015 gestion de portefeuille Swiss Life, gestion d'un portefeuille composé d'immeubles commerciaux et d'habitation d'un volume de quelque 2 milliards de CHF.



Linkedin: [Jacqueline Barth](#)



- 01 Résultats des comptes annuels
- 02 Personnel
- 03 Portefeuille**
- 04 Optimisations stratégiques
- 05 Perspectives d'avenir
- 06 Points clés à retenir

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

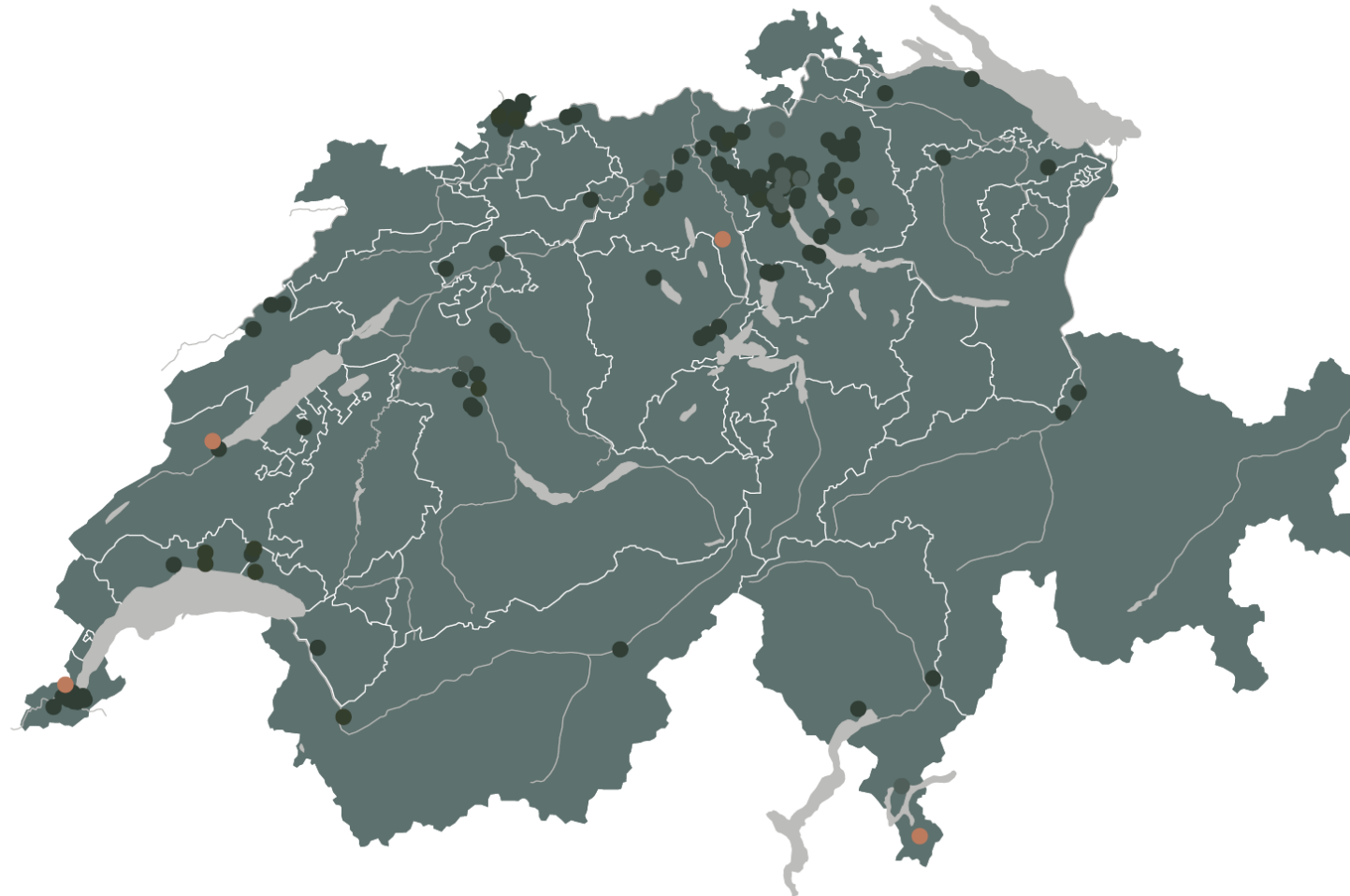


03

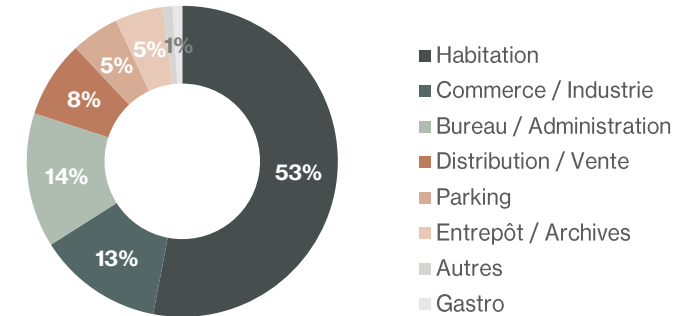


# Aperçu du portefeuille par régions

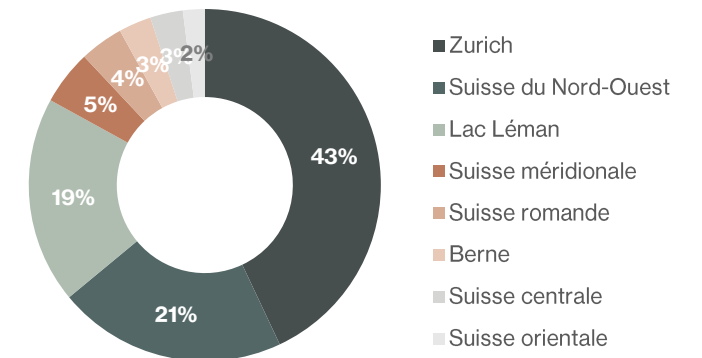
Diversification par géographie et type d'utilisation au 30.06.2024



**TYPES D'USAGES**  
(en CHF revenue locative cible)



**RÉGIONS**  
(en CHF valeur vénale)





# Achèvement et emménagement à la « Moosstrasse 39 », Zurich



29 appartements



Disponible à compter du 1er juillet 2024



Entièrement loué : environ 7% au-dessus du loyer du marché  
selon les comptes annuels 2023  
→ CHF 53'000 de revenus locatifs annuels supplémentaires



Le taux d'occupation au moment de l'emménagement était  
de 97%, entièrement loué aujourd'hui





# Des acquisitions sélectives au cours du premier semestre renforcent le portefeuille à long terme

## Cointrin, Avenue Louis-Casaï 58

- Immeuble commercial très bien desservi (construction en 2006) à Cointrin/Genève avec certification Minergie (2011)
- Locataire pilier Ville de Genève, WAULT d'environ 5 ans
- Possibilité de reconversion en immeuble d'habitation à moyen terme
- Valeur sur le marché env. CHF 64 millions, rendement net de 4,9 %



## Muri, Luzernerstrasse 103-105

- Transaction sale and rent back avec production de chaleur neutre en carbone
- Locataire après transaction sale and rent back : Fischer Söhne AG, WAULT 15 ans
- Entreprise affichant 100 ans de tradition locale, production hautement automatisée et propriétaire PE axée sur la croissance
- Valeur sur le marché environ CHF 26,5 millions, rendement net 5,1 %



**Au total, quatre acquisitions pour un volume total d'environ CHF 120 millions et un rendement net d'env. 5,2 %.**





- 01 Résultats des comptes annuels
- 02 Personnel
- 03 Portefeuille
- 04 Optimisations stratégiques**
- 05 Perspectives d'avenir
- 06 Points clés à retenir

Akara Swiss Diversity Property Fund PK



04



# Les ventes stratégiques réussies du 1<sup>er</sup> semestre 2024 renforcent le profil de rendement de l'ADPK

## Grandes lignes des ventes stratégiques au 1er semestre 2024

- Vente de 6 immeubles
- Vente en raison de dimensions réduites ou d'un potentiel de rendement trop faible
- Amélioration de la diversification régionale ainsi que du rendement net et du cash-flow du portefeuille
- Préservation de la notation de l'emplacement

## Ventes d'immeubles

- 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



**Au total, six acquisitions pour un volume total d'environ CHF 85 millions et un rendement net d'env. 2,9 %.  
Le gain en capital réalisé est supérieur à 10 millions de CHF.**



- 01 Résultats des comptes annuels
- 02 Personnel
- 03 Portefeuille
- 04 Optimisations stratégiques
- 05 Perspectives d'avenir**
- 06 Points clés à retenir

Akara Swiss Diversity Property Fund PK



05



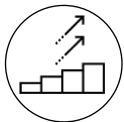
# Achèvement et emménagement chez « Leo », Uitikon-Waldegg (ZH)



99 appartements



Disponible septembre/octobre 2024



Location à des loyers supérieurs de plus de 20% à ceux initialement prévus (2022).  
→ revenus locatifs supplémentaires de CHF 450'000 p.a.



Taux d'occupation à 100



Site Web marketing : [lien](#)

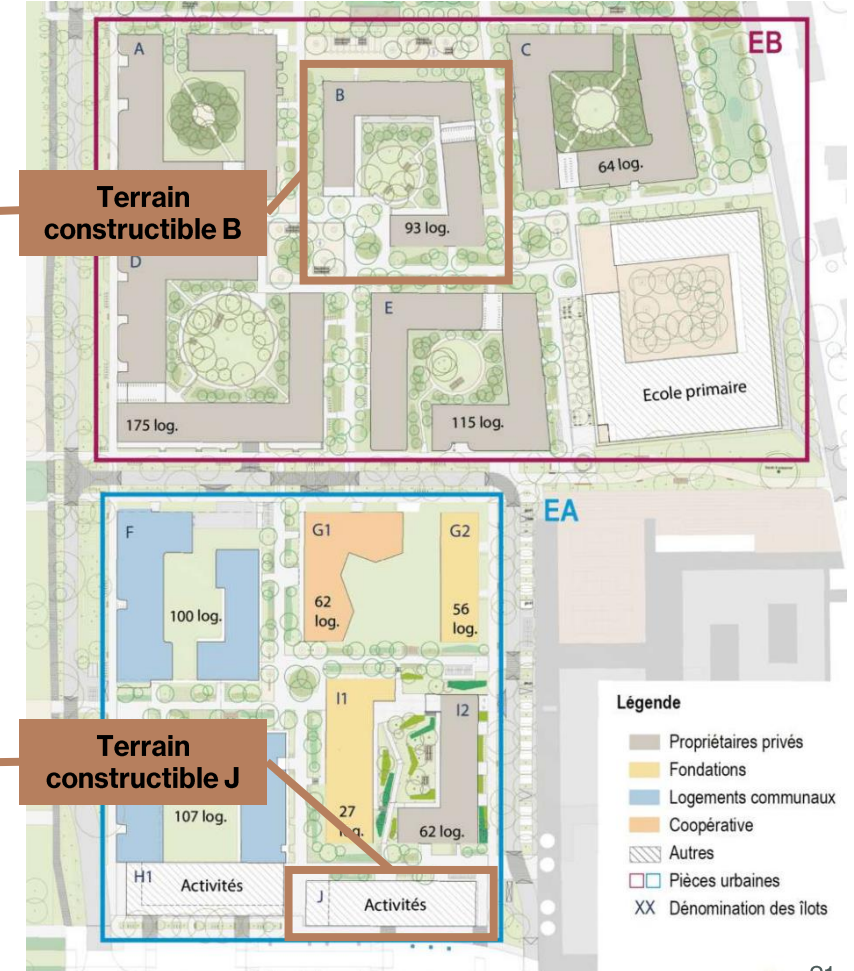


# Achats déjà réalisés au 2e semestre avec une focalisation sur les aspects ESG à Plan-les-Ouates (GE)

## Nouveau quartier Cherpines

### « Le Rolliet »

- Une des dernières grandes zones de développement
- Environ 3'700 nouveaux logements et 2'500 emplois d'ici 2035
- « Le Rolliet » : première étape de construction
- Certification Minergie-P
- Achat de deux parcelles à bâtir, y compris contrat d'entreprise totale (prix fixe) au sein de l'étape de construction « Le Rolliet »



### Achat terrain constructible B :

- 93 appartements
- Dont 2/3 de logements sociaux (loyers contrôlés et prescriptions d'occupation)
- Emménagement en 2029

### Achat terrain constructible J :

- Obligation d'utilisation à des fins de santé
- Contrat de location avec Tertianum (20 ans) pour une résidence pour personnes âgées avec 80 lits + 19 appartements pour seniors
- Emménagement en 2027





01 Résultats des comptes annuels

02 Personnel

03 Portefeuille

04 Optimisations stratégiques

05 Perspectives d'avenir

**06 Points clés à retenir**

Akara Swiss Diversity Property Fund PK



06



# Points clés à retenir

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



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



**Portefeuille rentable & pipeline de projets attrayant**



**Potentiel de plus-value grâce au développement de projets**



**Fonds basé sur VNI et exonéré d'impôts**



**Prestation efficace grâce à une couverture inhouse à 360°**



**La durabilité, une valeur essentielle**



Toutes les  
informations  
actuelles sur Akara  
Diversity PK





# Vos interlocuteurs



Anastasius  
Tschopp

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



# Clause de non-responsabilité

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