



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

www.spssolutions.swiss

info@sps.swiss

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

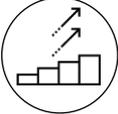
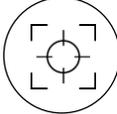
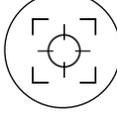
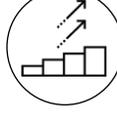
Jahresabschluss 2024

16. April 2025



Akara Diversity PK at a Glance

Zahlen per 31.12.2024 (Zahlen per 31.12.2023)

Portfolio	Diversifikation	Ertrag	Rendite
 AUM (in CHF Mio.) 2 997 (2 746)	 LAGERATING (im Durchschnitt) 4.1 (4.2)	 SOLL-MIETERTRAG P.A. (in CHF Mio.) 105 (79)	 ANLAGERENDITE 4.46% (2.63%)
 VERKEHRSWERT (in CHF Mio.) 2 967 (2 693)	 OBJEKTRATING (im Durchschnitt) 3.9 (3.8)	 BRUTTORENDITE (Sollmiete der fertigen Bauten) 3.81% (3.68%)	 CASHFLOW-RENDITE 3.04% (2.81%)
 OBJEKTE IM EIGENTUM 160 (159)	 WOHNANTEIL (auf Basis Soll-Mietertrag) 51% (56%)	 MIETAUSFALLRATE 2.74% (3.45%)	 WERTÄNDERUNG 1.42% (-0.18%)
	 PROJEKTPipeline 2029 (CHF Mio.) 600	 WAULT (kommerzielle Mietvertragslaufzeit) 4.5 Jahre (4.1 Jahre)	



01 Resultate Jahresabschluss

02 Portfolio

03 Ausblick

04 14. Kapitalerhöhung

05 Key Takeaways



01



Highlights Jahresabschluss 2024

Anlagerendite 2024 von **4.46%**, welche zu einer Outperformance KGAST Immo Index gemischt von **+0.85%** führt (auf 1 Jahr gerechnet)

Solide Cashflow-Rendite von 3.04%



• Senkung Mietausfallrate auf **2.74%** (YE 2023: 3.45%)



• Hohe EBIT-Marge von **76.82%** (YE 2023: 76.44%)



• Erhöhung WAULT auf **4.49 Jahre** (YE 2023: 4.11 Jahre)



• Steigerung der Nettorendite auf **3.03%** (YE 2023: 2.96%)

Starke Wertänderungsrendite von 1.42%



• Aufwertung des Bestandesportfolio um **1.1%**



• Verkäufe von CHF 101 Mio. zu einer Nettorendite von **rund 2.41%** führten zu einem realisierten Kapitalgewinn von **rund CHF 9 Mio.**



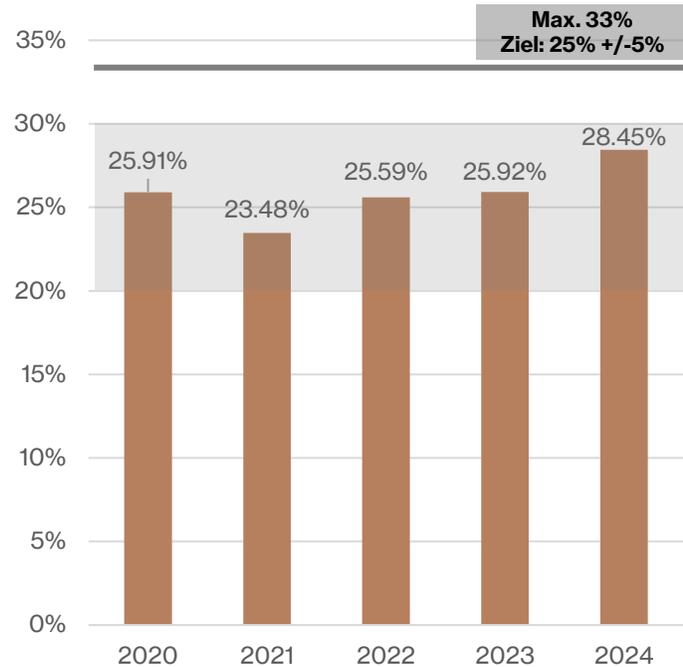
• Käufe von CHF 243 Mio. und einer Nettorendite von **4.56%**



Fremdfinanzierungsstruktur

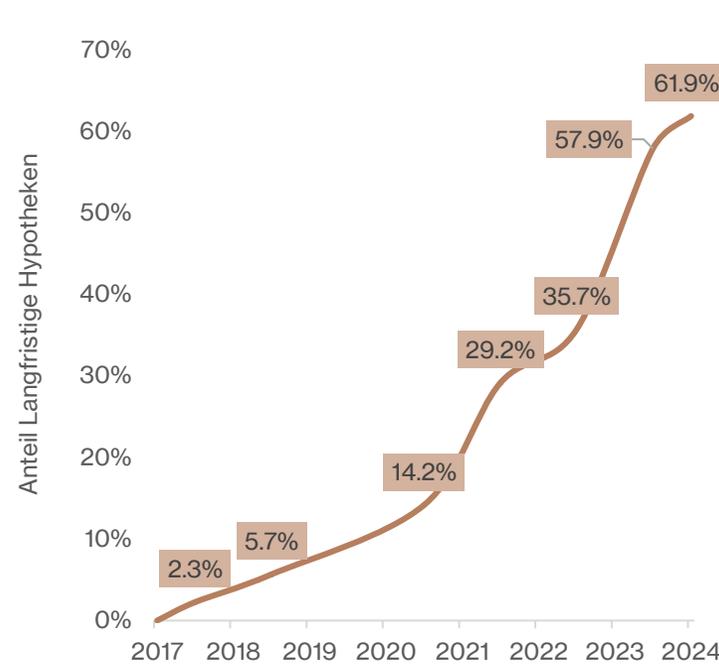
FREMDFINANZIERUNGSQUOTE

(in % vom Verkehrswert der Liegenschaften)



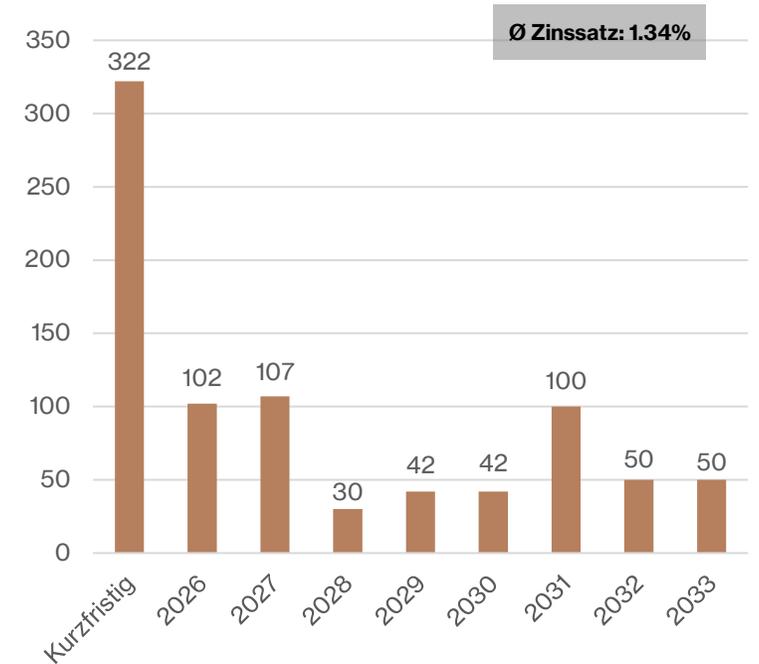
ANTEIL LANGFRISTIGE HYPOTHEKEN

(in % der totalen Hypotheken)



ÜBERSICHT DER FÄLLIGKEITEN

(Fremdkapital in CHF Mio.)



Anteil langfristiger Hypotheken wurde signifikant erhöht und dabei Zinsrisiko gesenkt

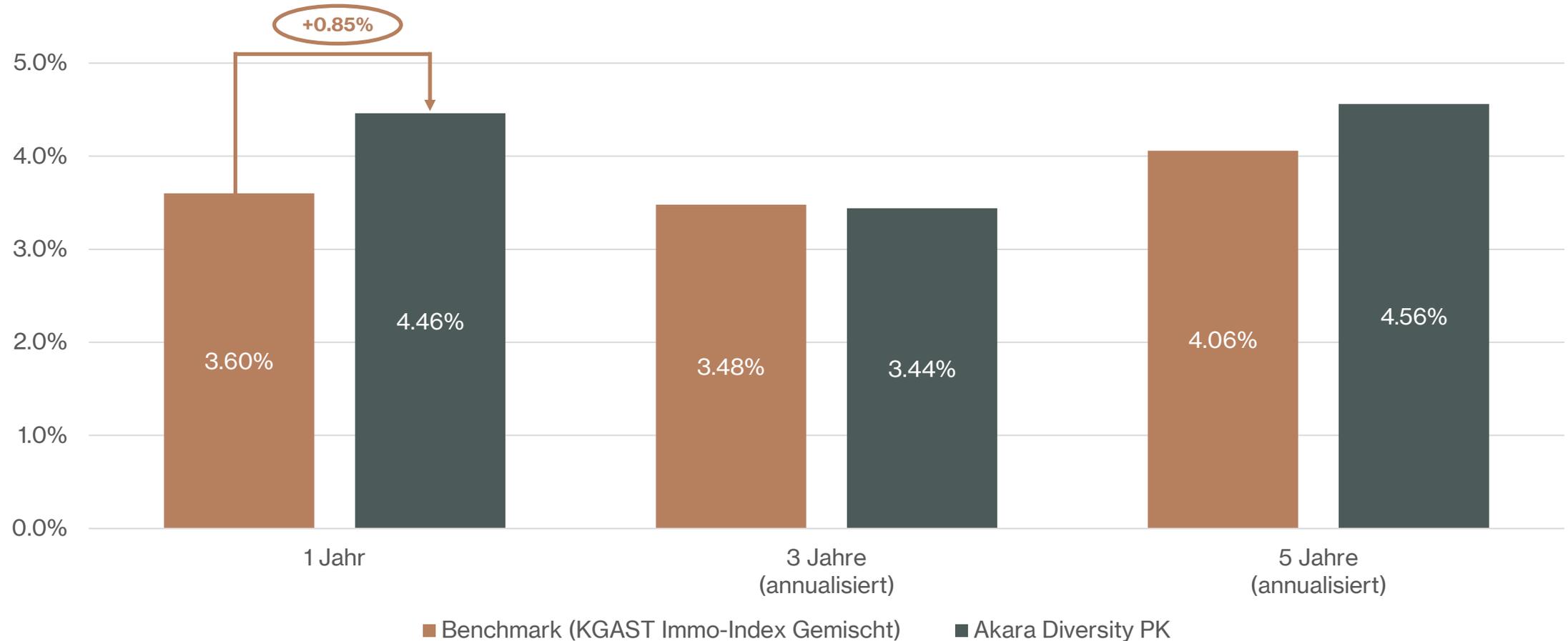


Ablauf der langfristigen Fremdfinanzierungen homogen verteilt;
Ø Laufzeit von 2.86 Jahren



Akara Diversity PK im Benchmark-Vergleich

Anlagerendite zum Stichtag per 31.12.2024





- 01 Resultate Jahresabschluss
- 02 Portfolio**
- 03 Ausblick
- 04 14. Kapitalerhöhung
- 05 Key Takeaways

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

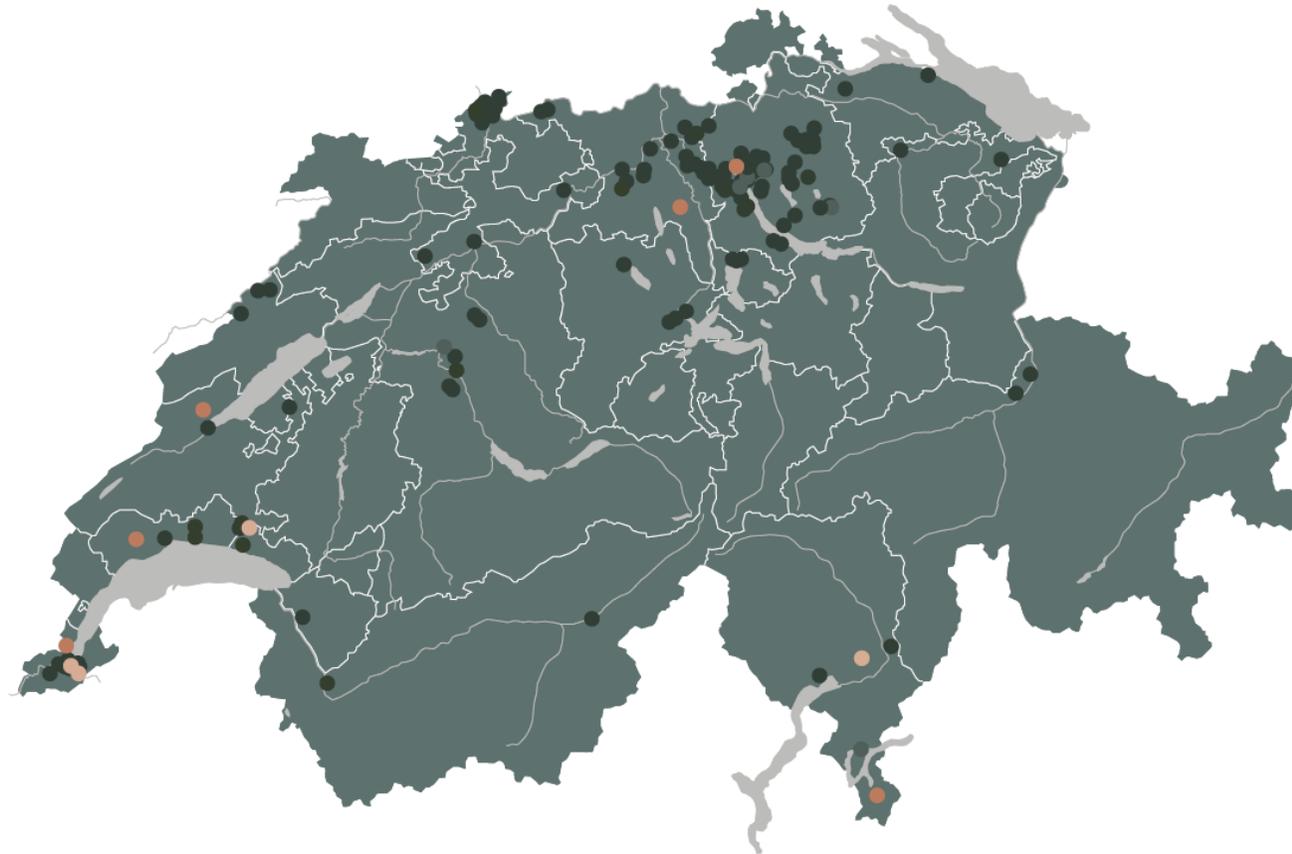


02



Portfolioübersicht

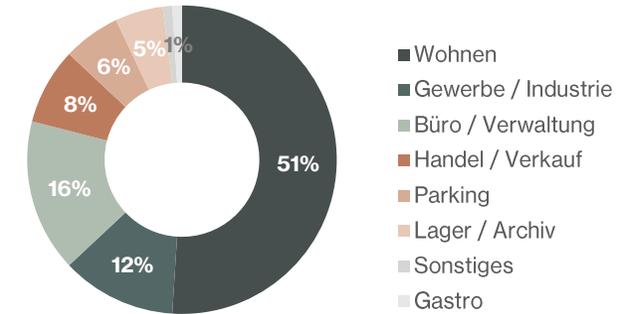
Diversifikation nach Geografie und Nutzungsart per 31.12.2024



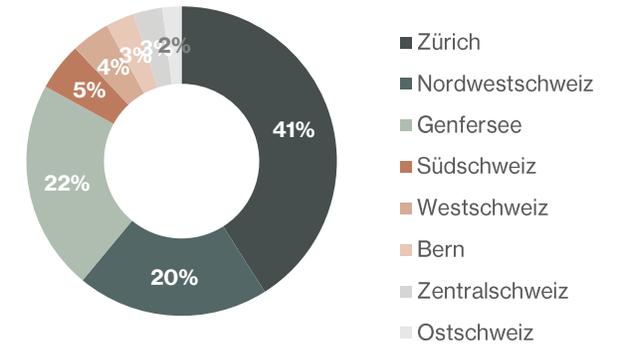
144 Liegenschaften Portfolio 6 Bauprojekte Portfolio 6 Liegenschaften Kauf 2024 4 Bauprojekte Portfolio

Stand: 31.12.2024

NUTZUNGSARTEN (in CHF Sollmiete)



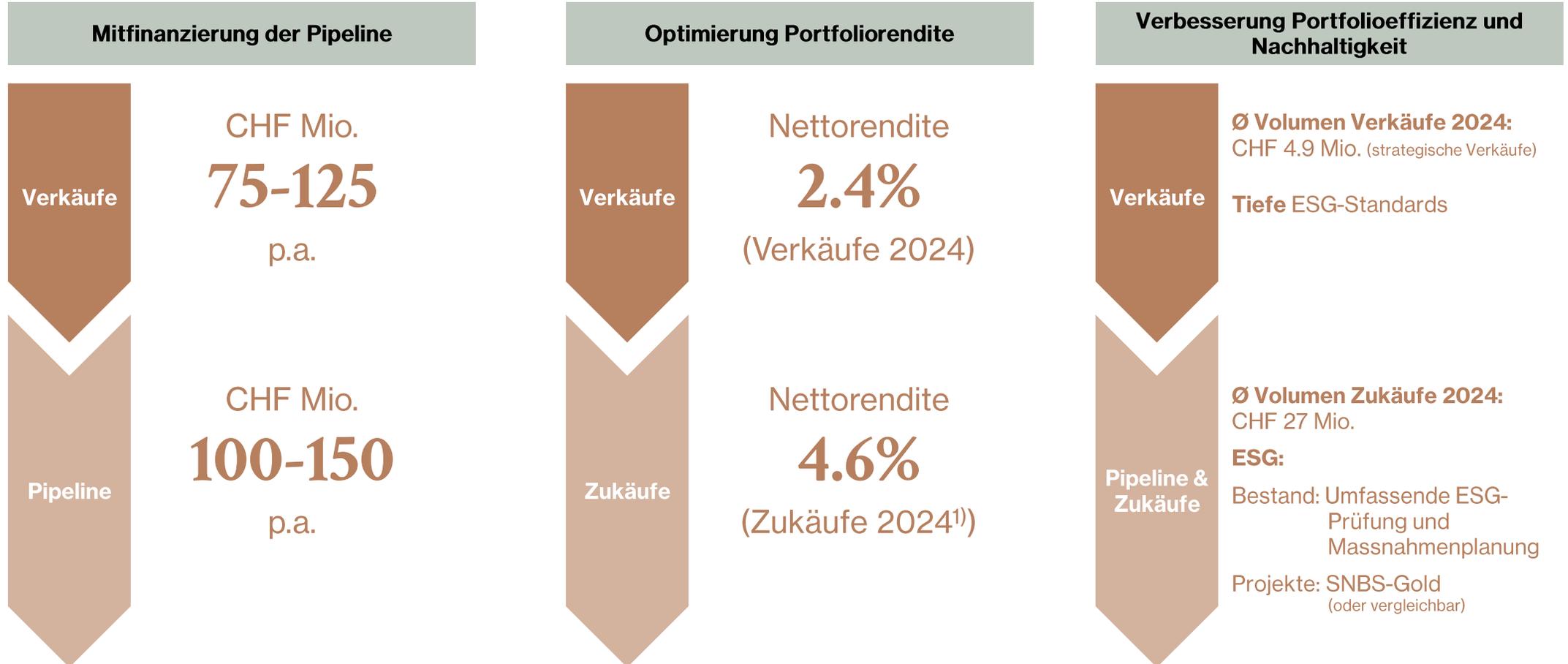
GEOGRAFISCHE ALLOKATION (in CHF Verkehrswert)





Capital Upcycling

Strategieschärfung durch gezielte Transaktionen vorangetrieben



1) Exkl. Bauprojekte

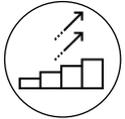
Fertigstellung und Bezug 2024: «Leo», Uitikon-Waldegg (ZH)



99 Wohnungen



Bezug Q3 2024



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



Vermietungsstand bei 100%





Track Record bei Projektentwicklungen

Signifikante Wertsteigerungen von knapp 30% erreicht



	Fehraltorf (ZH), Wermatswilerstr. 20	Zürich (ZH), Soodstrasse 90	Baden (AG), «Akara Tower», Brown-Boveri-Platz 4	Uitikon (ZH), «LEA», Leuengasse 26-36	Uitikon (ZH), «LEO», Leuengasse 20-24
Fertigstellung	2022	2022	2023	2023	2024
Anlagekosten (CHF Mio.) ¹⁾	18	18	120	53	75
Fair Value (CHF Mio.)	24	22	143	75	101
Wertsteigerung (CHF Mio.)	6	4	23	22	26
Sollmiete (CHF Mio.) ²⁾	0.8	0.7	4.4	2.2	2.9
Hauptnutzung	Wohnen (36 Wohnungen)	Wohnen (23 Wohnungen)	Wohnen (150 Wohnungen)	Wohnen (62 Wohnungen)	Wohnen (99 Wohnungen)
Investitionsrendite	4.4%	3.9%	3.7%	4.2%	3.9%
Bruttorendite auf Fair Value	3.3%	3.2%	3.1%	2.9%	2.9%

Total
284
365
81 / 29%
11
4%
3%

1) Inklusive Grundstück
2) Per Fertigstellung



Attraktive Zukäufe im Jahr 2024

Bestandsliegenschaften



Etoy, VD

Route Suisse 4

58 Wohnungen, konzipiert für
«Golden Agers»

Baujahr 2021
Fair Value: CHF 25 Mio.
Bruttorendite: 4.0%



Muri, AG

Luzernerstrasse 105 + 106

Sale-und-Rentback; Triple-Net-
Mietvertrag (Green Lease)

Baujahre 1966-2010
Fair Value: CHF 26 Mio.
Bruttorendite: 5.2%

Projekte



Belmont-sur-Lausanne, VD

Route des Monts-de-Lavaux 1

108 Wohnungen (85 Miete / 23 STWE)
700 m² Gewerbeflächen

Fertigstellung 2027
Investitionsvolumen^{1) 2)}: CHF 59 Mio.
Investitionsrendite²⁾: 4.0%



Plains-les-Ouates, GE

Entwicklungsgebiet Le Rolliet
Baufelder B + J

93 Wohnungen (B);
Tertianum Altersresidenz (J)

Fertigstellung 2027 / 2029
Investitionsvolumen¹⁾: CHF 141 Mio.
Investitionsrendite: 3.7%

1) Inklusive Grundstück, per Fertigstellung

2) Exkl. STWE-Anteil Belmont



- 01 Resultate Jahresabschluss
- 02 Portfolio
- 03 Ausblick**
- 04 14. Kapitalerhöhung
- 05 Key Takeaways



03



Projekte im Bau



	Uitikon (ZH), «LEANDRO», Leuengasse 38 - 48	Paradiso (TI), Riva Paradiso 18	Giubiasco (TI), Viale C. Olgiati / Via della Posta	Plan-les-Ouates (GE), Le Rolliet, Baufeld J	Total⁴⁾
Fertigstellung ¹⁾	2025	2025	2027	2027	
Aktuelle Vermietung	n/A	> 50%	Im Bau	100%	
Investitionen (CHF Mio.) ²⁾	55	29	25	75	129
Zielmiete (CHF Mio.)	77 ³⁾	0.8	1.0	2.7	4.5
Hauptnutzung	Wohnen (47 STWE)	Wohnen (13 Wohnungen)	Wohnen (52 Wohnungen)	Tertianum (Wohnen im Alter)	
Investitionsrendite	n/a	2.8%	4.0%	3.6%	3.5%

1) Start und Zeiträume berücksichtigen den zum Bilanzstichtag bekannten, bewilligungstechnisch bedingten Aufschub.

2) Inklusive Grundstück, per Fertigstellung

3) Uitikon «Leandro»: Zielverkaufserlös Wohnungen

4) Exkl. Uitikon «Leandro»



Entwicklungsprojekte in Planung



	Zürich (ZH), Albisriederstrasse 166	Belmont-sur- Lausanne (VD), Route des Monts-de- Lavaux⁴⁾	Zürich (ZH), Winterthurer- / Ueberlandstrasse	Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	Plan-les-Ouates (GE), Le Rolliet, Baufeld B
Aktueller Meilenstein	Baubewilligung erhalten ³⁾	Baubewilligung erhalten ³⁾	Rechtskräftiger Gestaltungsplan	Quartierplan in Bewilligungsprozess	Baubewilligung erhalten
Aktuelle Vermietung	Zwischenvermietung	Entmietet per Q2 2025	Zwischenvermietung	Zwischenvermietung	Bauland
Fertigstellung ¹⁾	2026	2028	2028	2029	2029
Investitionen (CHF Mio.) ²⁾	16	59	220	42	65
Zielmiete (CHF Mio.)	0.7	2.3	7.3	1.6	2.4
Hauptnutzung	Wohnen (28 Wohnungen)	Wohnen (85 Miete / 23 STWE)	Wohnen (220 Wohnungen)	Wohnen (52 Wohnungen)	Wohnen (93 Wohnungen)
Investitionsrendite	4.4%	4.0%	3.3%	3.8%	3.7%

Total⁴⁾
431
14
> 3.5%

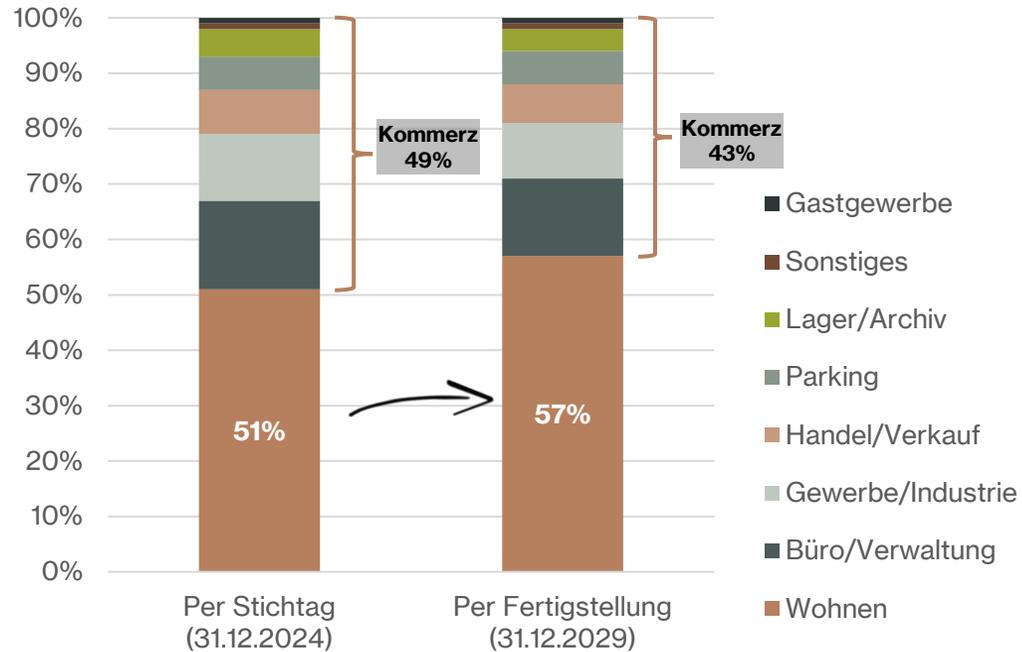
1) Start und Zeiträume berücksichtigen den zum Bilanzstichtag bekannten, bewilligungstechnisch bedingten Aufschub.
 2) Inklusive Grundstück, per Fertigstellung
 3) Noch nicht rechtskräftig
 4) Exkl. STWE-Anteil Belmont



Attraktives Wohnbaupotenzial und Effizienzgewinne

ENTWICKLUNG NUTZUNGS DIVERSIFIZIERUNG

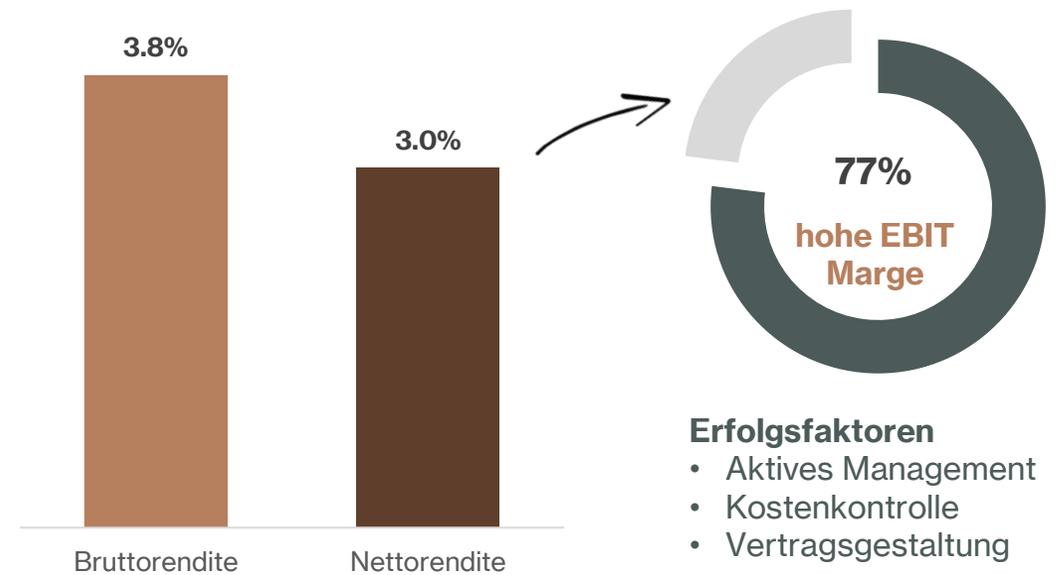
(heute und nach Fertigstellung aktueller Projektpipeline 2029)



- Wohnquote steigt aufgrund Entwicklungs- und Bautätigkeit auf 57% an
- Kommerzielle Nutzungen werden selektiv zugekauft

PORTFOLIO-EFFIZIENZ

(Renditen und EBIT-Marge, Portfolioebene)



- Erfolgsfaktoren**
- Aktives Management
 - Kostenkontrolle
 - Vertragsgestaltung



- Erfolgsfaktoren ermöglichen eine hohe Portfolioeffizienz mit Erwirtschaftung einer attraktiven EBIT-Marge
- Weitere Reduktion kleinteiliger Liegenschaften steigert Effizienz zusätzlich



- 01 Resultate Jahresabschluss
- 02 Portfolio
- 03 Ausblick
- 04 14. Kapitalerhöhung**
- 05 Key Takeaways

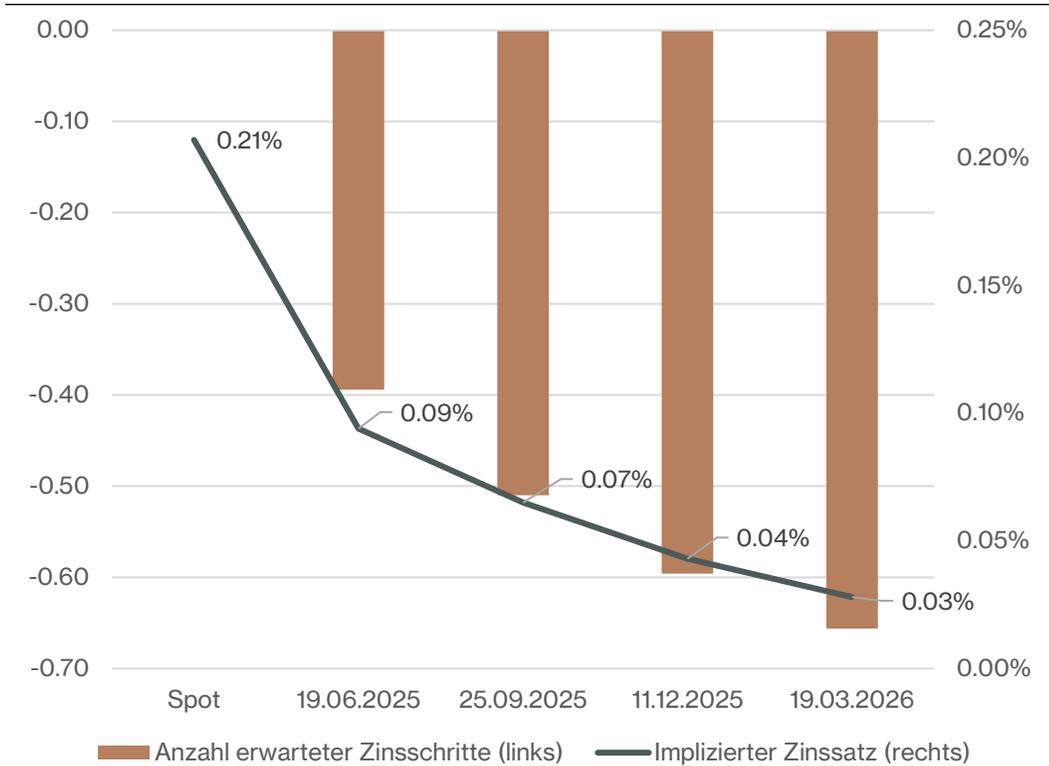


04



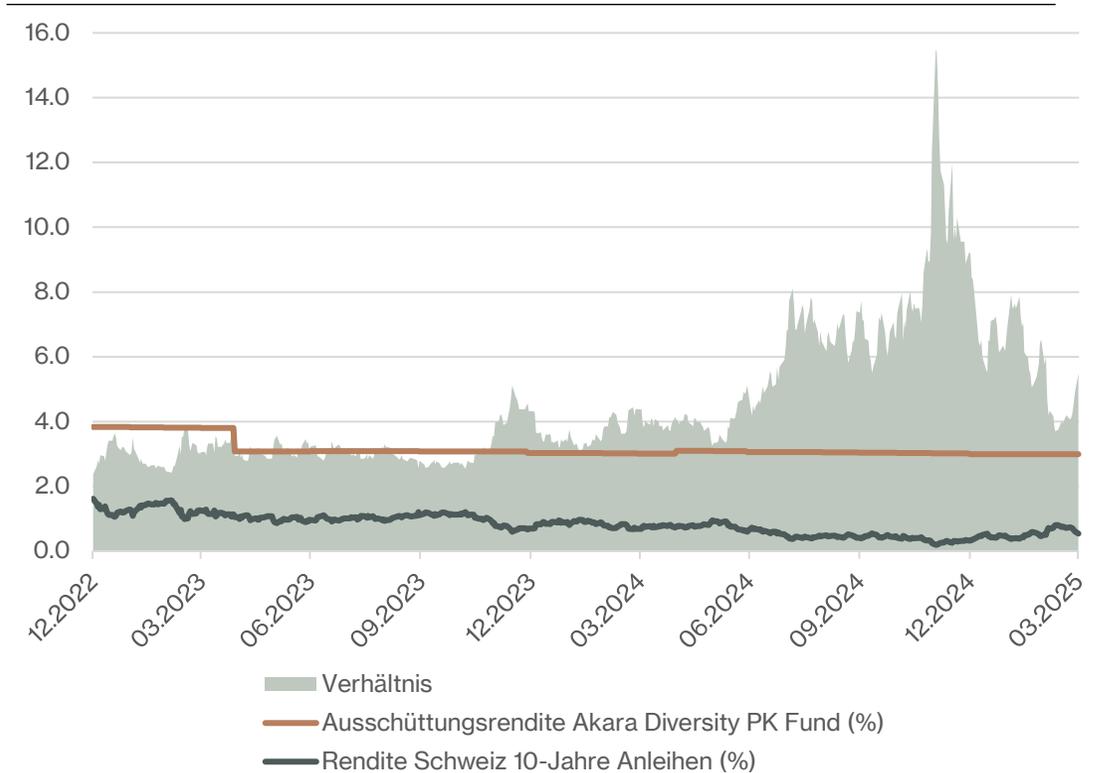
Makroökonomischer Outlook

ERWARTETE ZINSSCHRITTE DER SNB (SARON)



Der Markt erwartet ein sinkendes Zinsniveau

ATTRAKTIVE AUSSCHÜTTUNGSRENDITE



Attraktive Ausschüttungsrendite (basierend auf dem NAV) im Vergleich zu CH-Staatsanleihen



14. Kapitalerhöhung

Zeitplan



Bezugsrechtsemission im 2. Quartal 2025

Mittelverwendung	Finanzierung Immobilienprojekte und Investition in Schweizer Immobilienwerte
Volumen (netto)	ca. CHF 60 - 100 Mio. (tbc)
Emissionsmethode	Best effort basis
Zuteilung	First come, first served
Ausgabekommission (inkl.)	0.60%
Nebenkostenpauschale zu Gunsten des Fonds (inkl.)	0.40%
Pre-Commitment	Zur Erhöhung der Zuteilungschancen, Einzureichen vor Start Zeichnungsfrist
Reinvestition	Reinvestition der Ausschüttung ohne Ausgabekommission (Nebenkostenpauschale zu Gunsten des Fonds bleibt bestehen)



- 01 Resultate Jahresabschluss
- 02 Portfolio
- 03 Ausblick
- 04 14. Kapitalerhöhung
- 05 Key Takeaways**

Akara Swiss Diversity Property Fund PK



05



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

PRODUKTLEITUNG / FINANCE



Christoph Jockers

CIO Akara Diversity PK

+41 58 317 17 70

christoph.jockers@sps.swiss



Andrea Biancardi

Finance and Risk

+41 58 317 16 48

andrea.biancardi@sps.swiss

CLIENT RELATIONS



Monika Gadola Hug

Head Client Relations

+41 58 317 16 31

monika.gadolahug@sps.swiss



Joël Roth

Client Relations

+41 41 444 24 58

joel.roth@sps.swiss



Nemanja Malesevic

Client Relations

+41 58 317 16 94

nemanja.malesevic@sps.swiss



Martin Wermelinger

Client Relations

+41 41 444 23 32

martin.wermelinger@sps.swiss



Derek Meisterhans

Client Relations; Directeur Suisse Romande

+41 41 444 23 30

derek.meisterhans@sps.swiss



Olivier de Denon

Client Relations, Suisse Romande

+41 58 317 17 01

olivier.dedenon@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 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.