



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

www.spssolutions.swiss

info@sps.swiss

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Clôture annuelle 2024

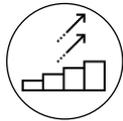
16 avril 2025



Akara Diversity PK at a Glance

Chiffres au 31.12.2024 (Chiffres au 31.12.2023)

Portefeuille



ACTIFS SOUS GESTION
(en mio. CHF)

2 997
(2 746)



VALEUR VÉNALE
(CHF mio.)

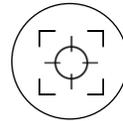
2 967
(2 693)



BIENS EN PROPRIÉTÉ

160
(159)

Diversification



NOTATION DE
L'EMPLACEMENT
(en moyenne)

4.1
(4.2)



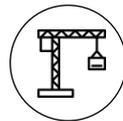
NOTATION DE
L'IMMEUBLE
(en moyenne)

3.9
(3.8)



PART DE LOGEMENTS
(sur la base du revenu locatif
cible)

51 %
(56 %)



PIPELINE DE PROJETS
2029
(CHF mio.)

600

Produit



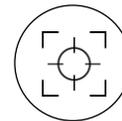
REVENU LOCATIF CIBLE
PAR AN
(CHF mio.)

105
(79)



RENDEMENT BRUT
(loyer théorique des constructions
achevées)

3.81 %
(3.68 %)



TAUX DE PERTE DE
LOYER

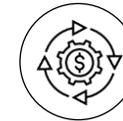
2.74 %
(3.45 %)



WAULT
(durée commerciale des contrats
de bail)

4.5 ans
(4.1 ans)

Rendement



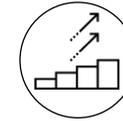
RENDEMENT DE
PLACEMENT

4.46 %
(2.63 %)



RENDEMENT DU CASH-
FLOW

3.04 %
(2.81 %)



VARIATION DE VALEUR

1.42 %
(-0.18 %)



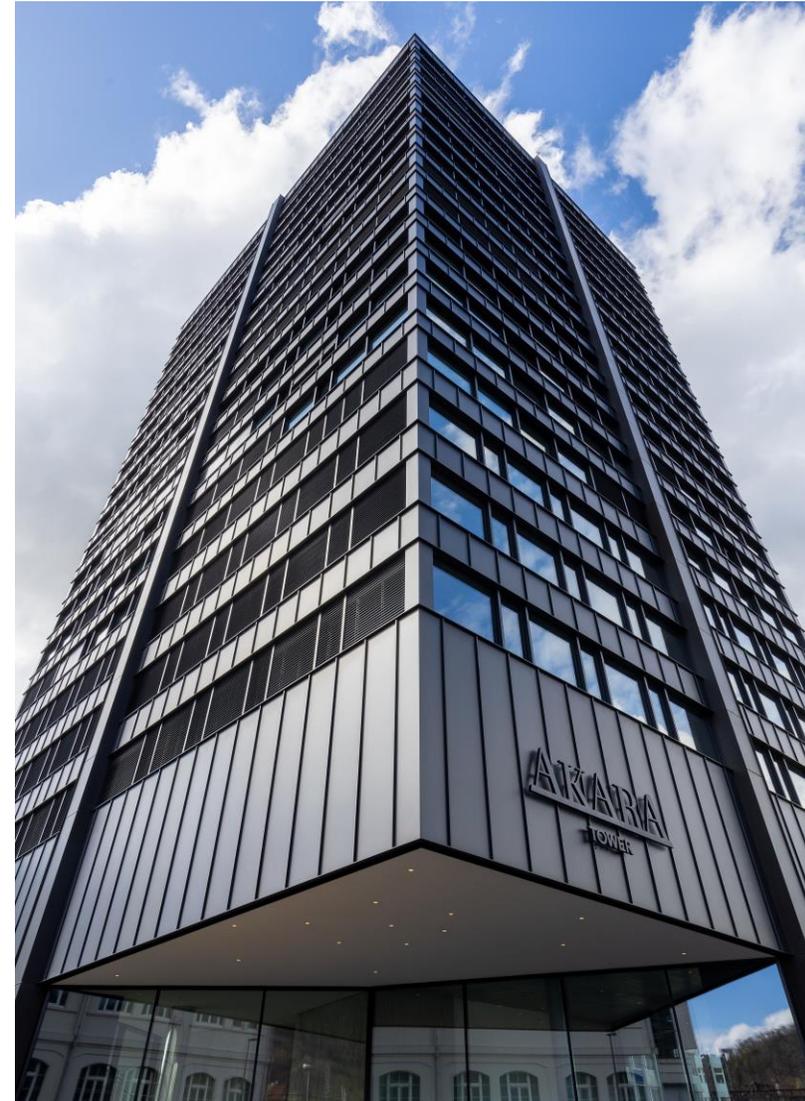
01 Résultats clôture annuelle

02 Portefeuille

03 Perspectives

04 14^e augmentation de capital

05 Points principaux à retenir



01



Faits marquants de la clôture annuelle 2024

Rendement de placement 2024 de 4.46 %, ce qui conduit à une surperformance de l'indice CAFP Immo mixte de +0.85 % (calculé sur 1 an)

Solides rendements de cash-flow de 3.04 %



• Réduction du taux de perte sur loyer à 2.74 % (année 2023 : 3.45 %)



• Marge EBIT élevée de 76.82 % (année 2023 : 76.44 %)



• Augmentation du WAULT à 4.49 ans (année 2023 : 4.11 ans)



• Augmentation du rendement net à 3.03 % (année 2023 : 2.96 %)

Excellents rendements liés à l'évolution de la valeur, affichant 1.42 %



• Revalorisation du portefeuille existant de 1.1 %



• Des ventes de CHF 101 mio à un rendement net de 2.41 % environ ont conduit à la réalisation d'un gain en capital d'approximativement CHF 9 mio.

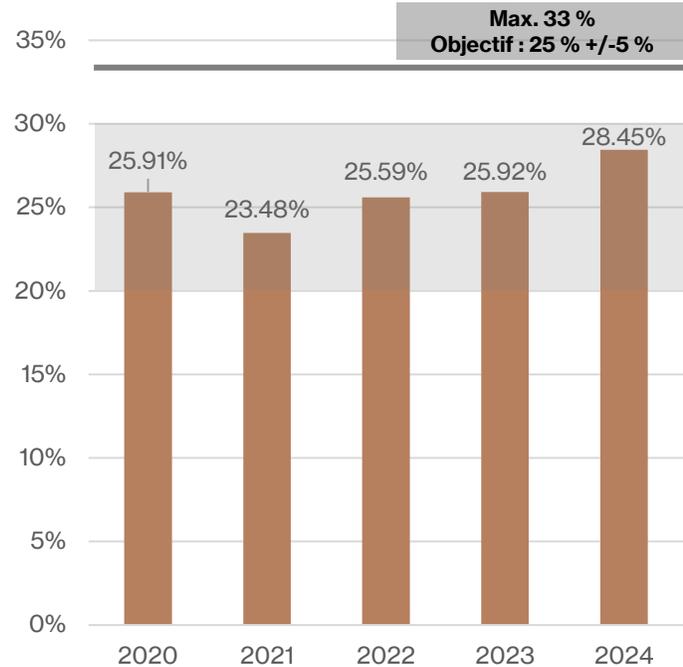


• Achats à hauteur de CHF 243 mio. et un rendement net de 4.56 %

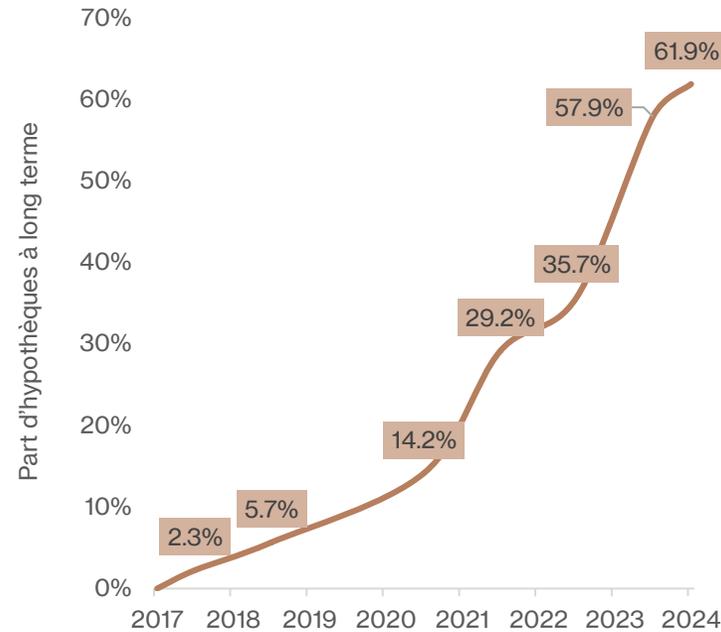


Structure de financement externe

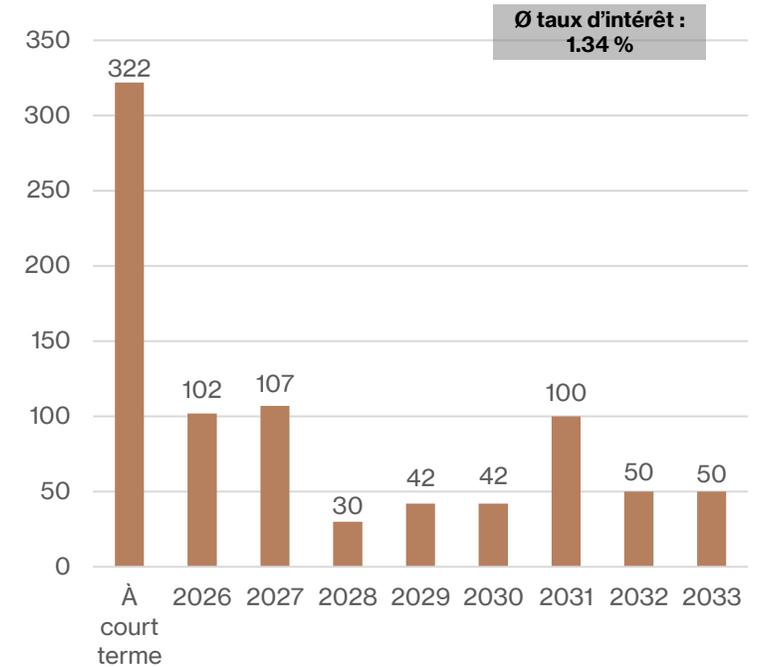
PART D'HYPOTHÈQUES À LONG TERME
(en % du total des hypothèques)



PART D'HYPOTHÈQUES À LONG TERME
(en % du total des hypothèques)



APERÇU DES ÉCHÉANCES
(capitaux étrangers en CHF mio.)



La part d'hypothèques à long terme a été considérablement augmentée et le risque de taux d'intérêt a été réduit

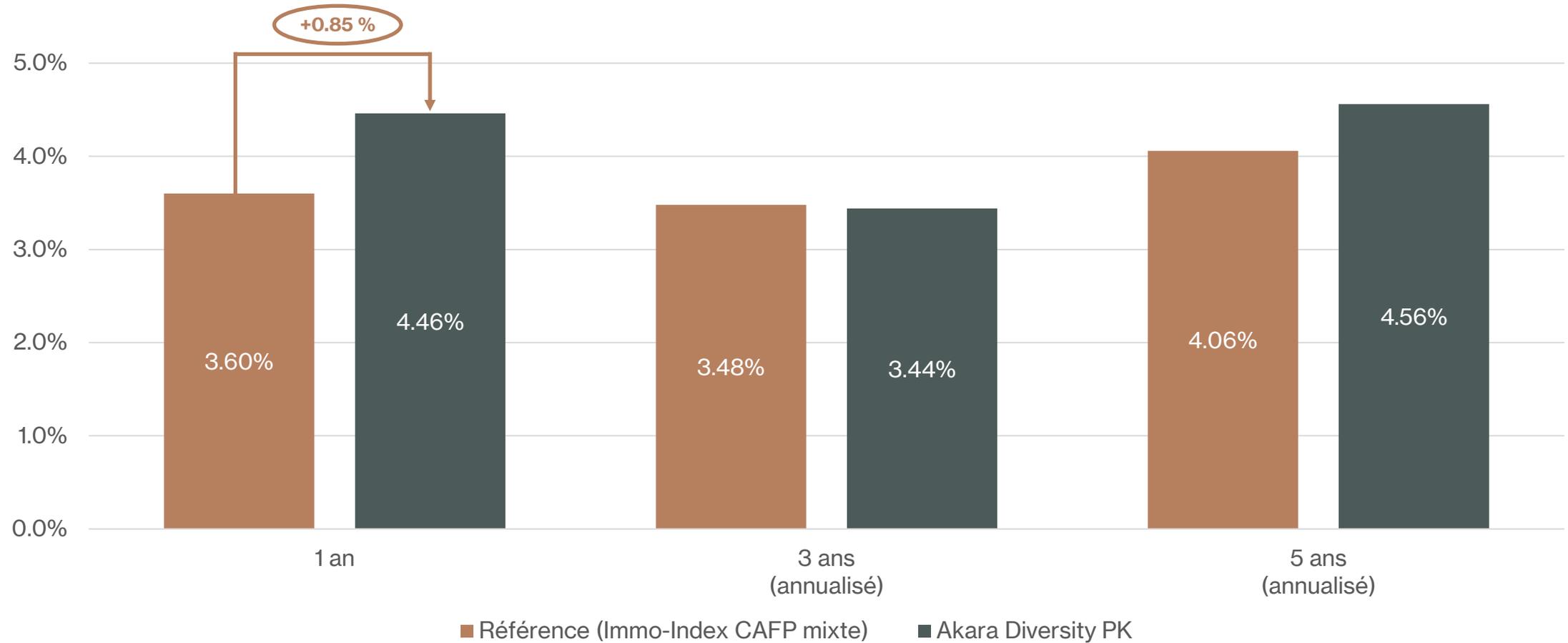


Échéances des financements par emprunt à long terme réparties de manière homogène ; durée Ø de 2.86 ans



Akara Diversity PK en comparaison

Rendement de placement à la date de référence du 31.12.2024





- 01 Résultats clôture annuelle
- 02 Portefeuille**
- 03 Perspectives
- 04 14^e augmentation de capital
- 05 Points principaux à retenir

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

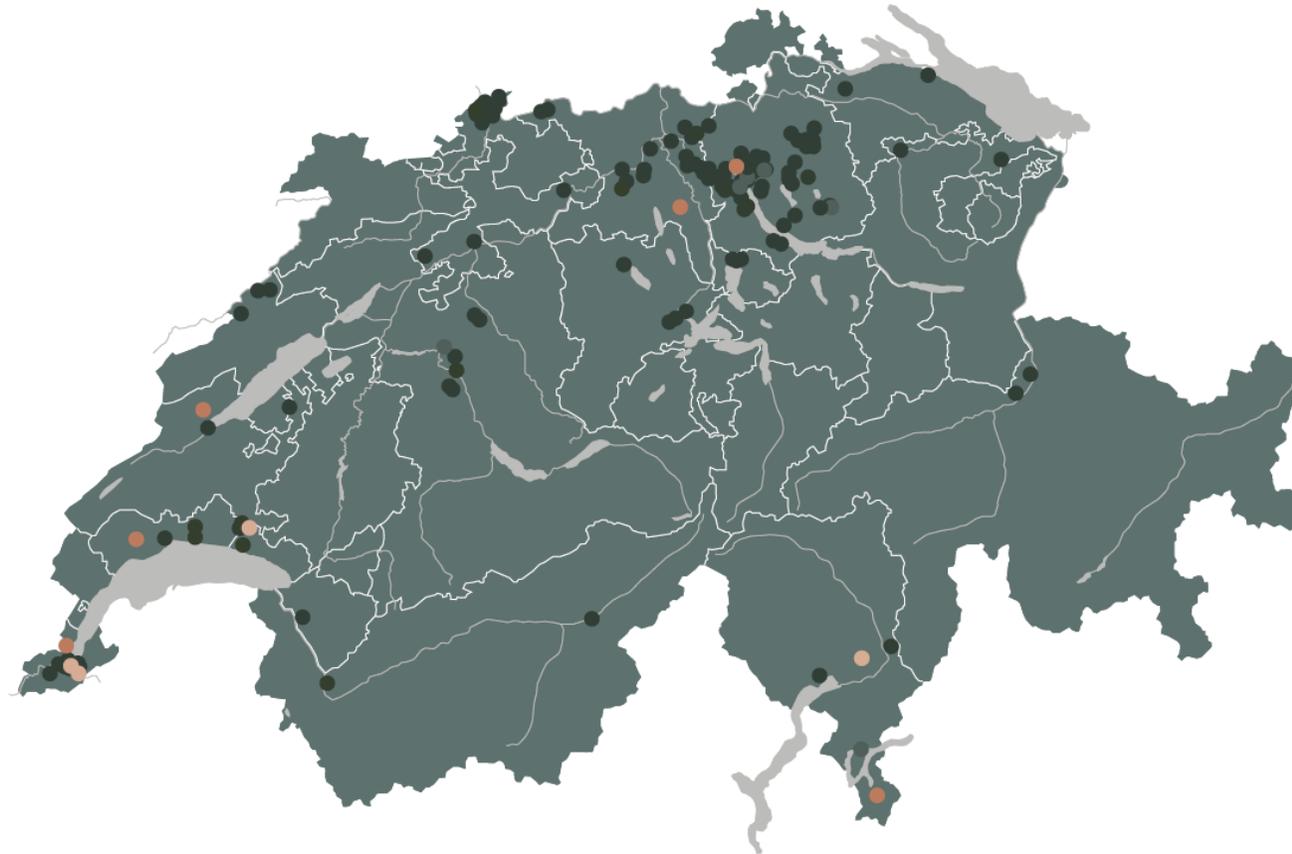


02



Aperçu du portefeuille

Diversification par situation géographique et par type d'usage au 31.12.2024



■ 144 biens immobiliers portefeuille

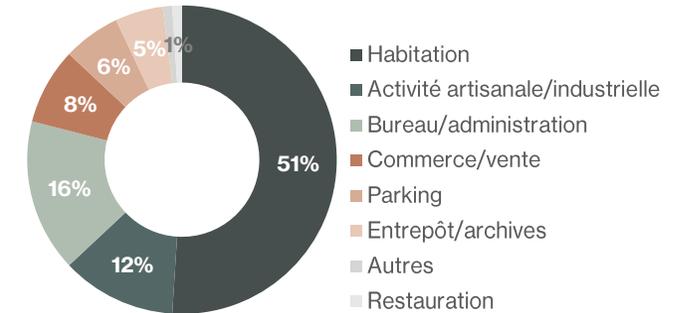
■ 6 projets de construction portefeuille

■ 6 biens immobiliers achat 2024

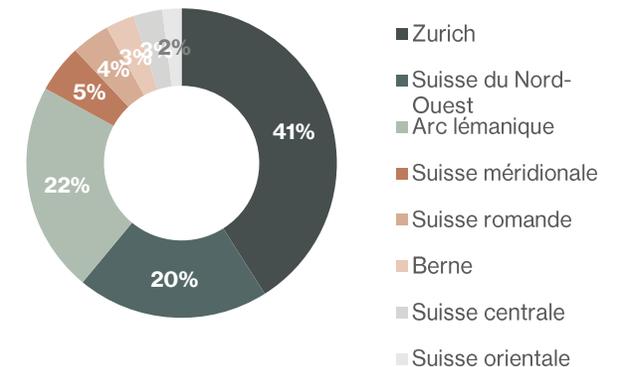
■ 4 projets de construction portefeuille

Situation : 31.12.2024

TYPES D'USAGE (en CHF, loyer cible)



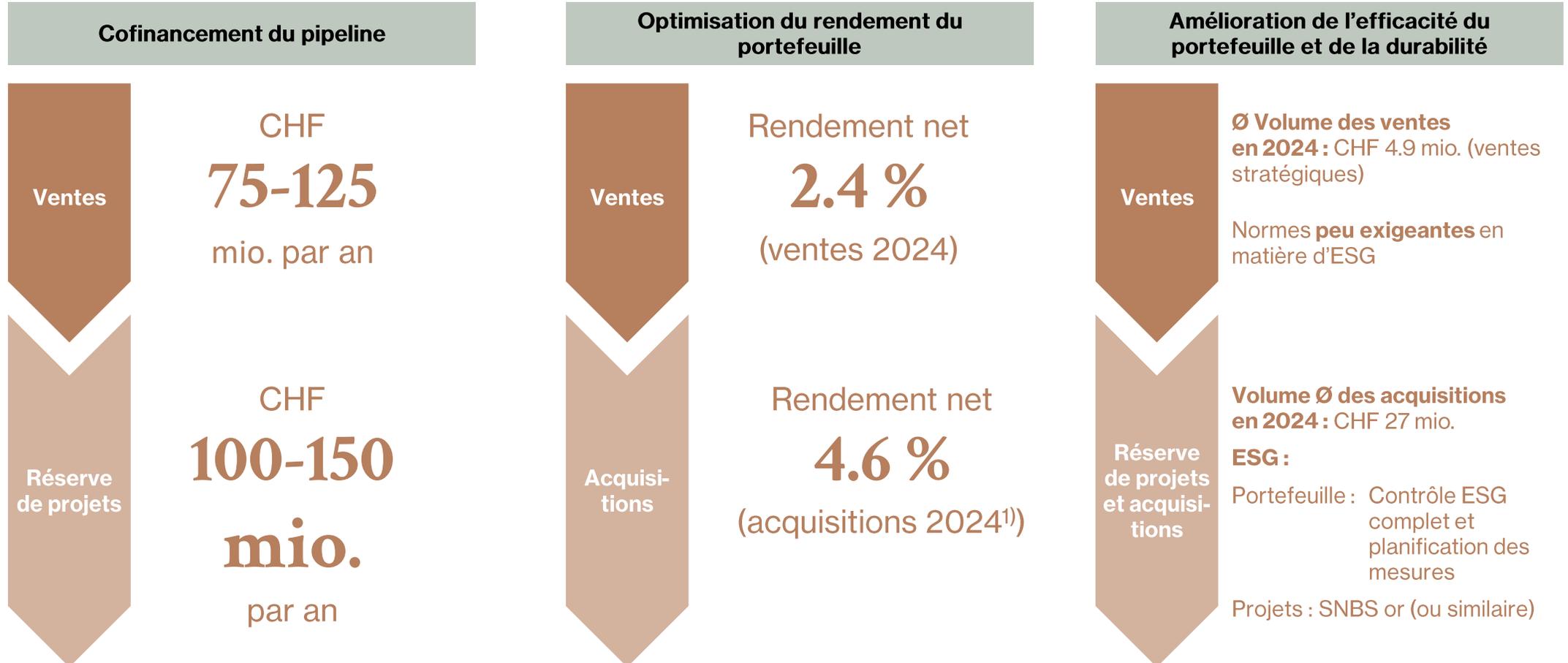
ALLOCATION GÉOGRAPHIQUE (valeur vénale en CHF)





Capital Upcycling

Renforcement de la stratégie par des transactions ciblées



1) Projets de construction excl.

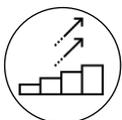
Achèvement et emménagement 2024 : « Leo », Uitikon-Waldegg (ZH)



99 appartements



Emménagement T3 2024



Mise en location moyennant des loyers 20 % plus élevés que prévu initialement (en 2022)
→ CHF 450 000.- de revenus locatifs annuels supplémentaires



Taux de location à 100 %





Track Record dans le cadre des développements de projets

Des plus-values significatives de près de 30 % ont été réalisées



	Fehraltorf (ZH), Wermatswilerstr. 20	Zurich (ZH), Soodstrasse 90	Baden (AG), « Akara Tower », Brown-Boveri-Platz 4	Uitikon (ZH), « LEA », Leuengasse 26-36	Uitikon (ZH), « LEO », Leuengasse 20-24
Achèvement	2022	2022	2023	2023	2024
Coûts d'investissement (CHF mio.) ¹⁾	18	18	120	53	75
Juste valeur (CHF mio.)	24	22	143	75	101
Plus-value (CHF mio.)	6	4	23	22	26
Loyer cible (CHF mio.) ²⁾	0.8	0.7	4.4	2.2	2.9
Utilisation principale	Logement (36 appartements)	Logement (23 appartements)	Logement (150 appartements)	Logement (62 appartements)	Logement (99 appartements)
Rendement des investissements	4.4 %	3.9 %	3.7 %	4.2 %	3.9 %
Rendement brut sur la juste valeur	3.3 %	3.2 %	3.1 %	2.9 %	2.9 %

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

1) Terrain inclus

2) À l'achèvement des constructions



Acquisitions attrayantes en 2024

Immeubles existants



Etoy, VD

Route Suisse 4

58 appartements, conçus pour les
« Golden Agers »

Année de construction 2021
Juste valeur : CHF 25 mio.
Rendement brut : 4.0 %



Muri, AG

Luzernerstrasse 105 + 106

sale and rent back; contrat de
location triple-net (green lease)

Années de construction 1966-2010
Juste valeur : CHF 26 mio.
Rendement brut : 5.2 %

Projets



Belmont-sur-Lausanne, VD

Route des Monts-de-Lavaux 1

108 appartements (85 loyers / 23 PPE)
700 m² de surfaces commerciales

Achèvement 2027
Volume d'investissement^{1) 2)} : CHF 59 mio.
Rendement des investissements²⁾ : 4.0 %



Plan-les-Ouates, GE

Zone de développement Le Rolliet
Terrains constructibles B + J

93 appartements (B) ;
Tertianum résidence pour personnes
âgées (J)

Achèvement 2027 / 2029
Volume d'investissement¹⁾ : CHF 141 mio.
Rendement des investissements : 3.7 %

1) Terrain inclus, à l'achèvement des constructions

2) Hors part de PPE Belmont



- 01 Résultats clôture annuelle
- 02 Portefeuille
- 03 Perspectives**
- 04 14^e augmentation de capital
- 05 Points principaux à retenir



03



Projets en construction



	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, terrain constructible J
Achèvement ¹⁾	2025	2025	2027	2027
Locations actuelles	n/a	> 50 %	En construction	100 %
Investissements (CHF mio.) ²⁾	55	29	25	75
Loyer cible (CHF mio.)	77 ³⁾	0.8	1.0	2.7
Utilisation principale	Logement (47 PPE)	Logement (13 logements)	Logement 52 logements	Tertianum (appartements pour seniors)
Rendement des investissements	n/a	2.8 %	4.0 %	3.6 %

Total⁴⁾
129
4.5
3.5 %

1) Le début et la période prennent en compte le report soumis à la procédure d'octroi, connu à la date du bilan.

2) Terrain inclus, à l'achèvement des constructions

3) Uitikon « Leandro » : produit cible des ventes de logements

4) Hors Uitikon « Leandro »

Projets en développement en cours de planification



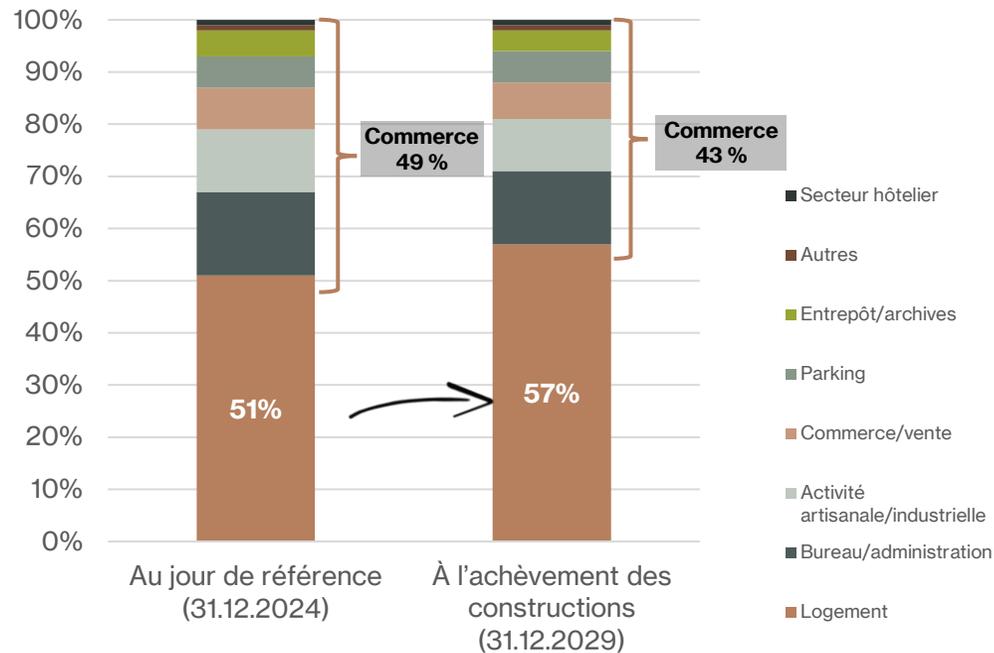
	Zurich (ZH), Albisriederstrasse 166	Belmont-sur- Lausanne (VD), Route des Monts-de- Lavaux⁴⁾	Zurich (ZH), Winterthurer- / Ueberlandstrasse	Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse	Plan-les-Ouates (GE), Le Rolliet, terrain constructible B
Jalon actuel	Permis de construire obtenu ³⁾	Permis de construire obtenu ³⁾	Plan d'aménagement définitif	Plan de quartier en cours d'approbation	Permis de construire obtenu
Locations actuelles	Location temporaire	Exempt de locataires au S2 2025	Location temporaire	Location temporaire	Terrain à bâtir
Achèvement ¹⁾	2026	2028	2028	2029	2029
Investissements (CHF mio.) ²⁾	16	59	220	42	65
Loyer cible (CHF mio.)	0.7	2.3	7.3	1.6	2.4
Utilisation principale	Logement (28 appartements)	Logement (85 loyers / 23 PPE)	Logement (220 logements)	Logement 52 logements	Logement (93 appartements)
Rendement des investissements	4.4 %	4.0 %	3.3 %	3.8 %	3.7 %

Total⁴⁾
431
14
> 3.5 %

1) Le début et la période prennent en compte le report soumis à la procédure d'octroi, connu à la date du bilan.
 2) Terrain inclus, à l'achèvement des constructions
 3) Pas encore en vigueur
 4) Hors part de PPE Belmont

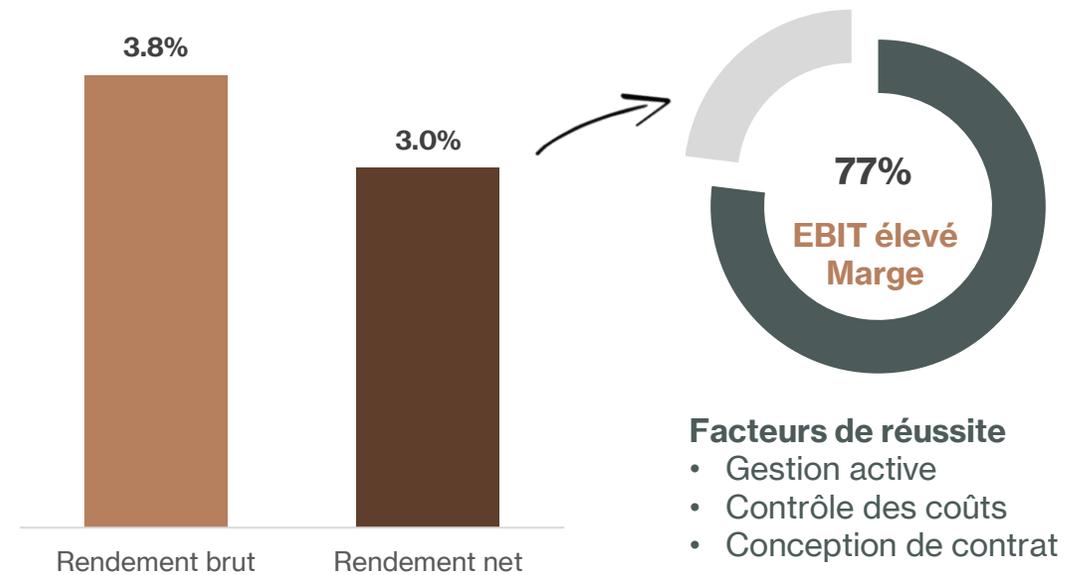
Potentiel de construction de logements attractif et gain d'efficacité

DÉVELOPPEMENT DE LA DIVERSIFICATION DES USAGES (aujourd'hui et après l'achèvement du portefeuille de projets actuel en 2029)



EFFICACITÉ DU PORTEFEUILLE

(rendements et marge EBIT, ensemble du portefeuille)



Facteurs de réussite

- Gestion active
- Contrôle des coûts
- Conception de contrat



- La quote-part résidentielle augmente à 57 % en raison des activités de développement et de construction
- Les utilisations commerciales sont achetées de manière sélective



- Les facteurs de réussite permettent une efficacité élevée du portefeuille avec une marge EBIT attractive
- Une réduction supplémentaire des immeubles de petite taille accroît encore l'efficacité



- 01 Résultats clôture annuelle
- 02 Portefeuille
- 03 Perspectives
- 04 14^e augmentation de capital**
- 05 Points principaux à retenir

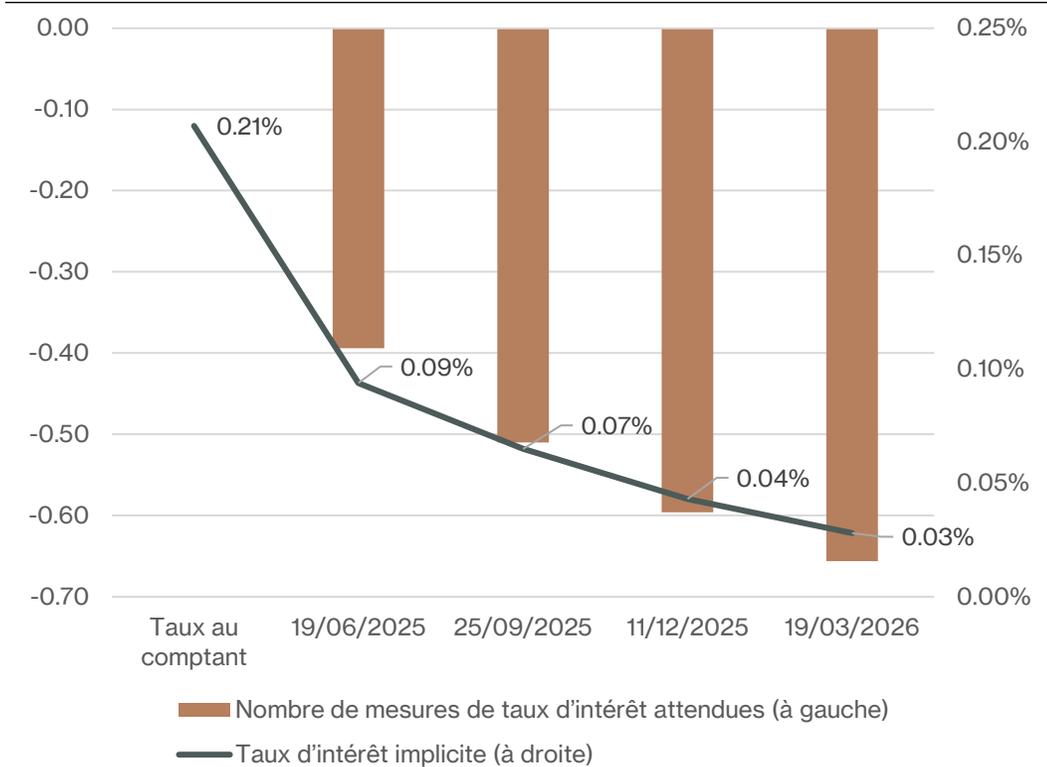


04



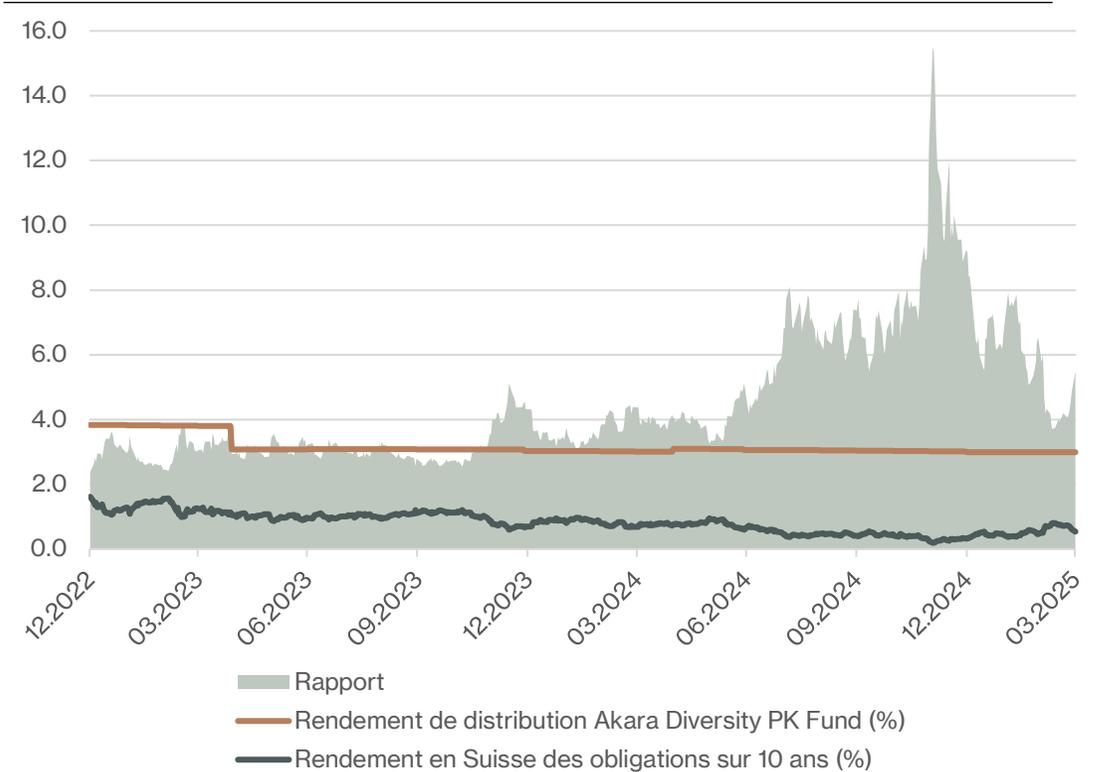
Perspectives macroéconomiques

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



Le marché prévoit une baisse des taux d'intérêt

RENDEMENT DE DISTRIBUTION ATTRACTIF

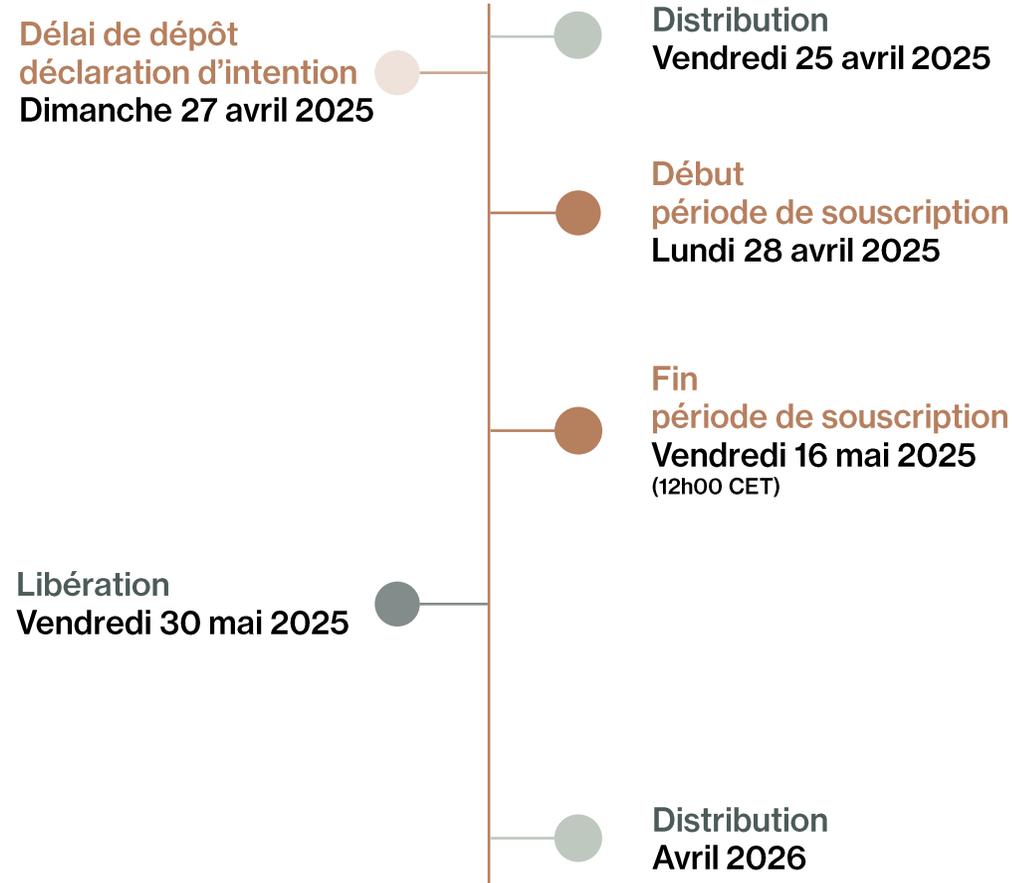


Rendement de distribution attractif (basé sur la VNI) par rapport aux obligations d'État suisses



14^e augmentation de capital

Calendrier



Émission de droits de souscription au 2^e trimestre 2025

Emploi des fonds	Financement de projets immobiliers et d'investissements dans des valeurs immobilières suisses
Volume (net)	env. CHF 60 - 100 mio. (tbc)
Méthode d'émission	Best effort basis
Affectation	Premier arrivé, premier servi
Commission d'émission (incl.)	0.60 %
Montant forfaitaire des charges annexes en faveur du fonds (incl.)	0.40 %
Pre-commitment	Pour augmenter les chances d'attribution, à déposer avant le début de la période de souscription
Réinvestissement	Réinvestissement de la distribution sans commission d'émission (le montant forfaitaire des charges annexes en faveur du fonds est maintenu)



- 01 Résultats clôture annuelle
- 02 Portefeuille
- 03 Perspectives
- 04 14^e augmentation de capital
- 05 Points principaux à retenir**

Akara Swiss Diversity Property Fund PK



05



Principaux points 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 à haut rendement et réserve de projets attrayante



Potentiel de plus-value grâce au développement de projets



Fonds basé sur la VNI et exonéré d'impôt



Prestation efficace grâce à une couverture inhouse à 360°



La durabilité, une valeur essentielle



Toutes les dernières
informations sur
Akara Diversity PK





Vos interlocuteurs

DIRECTION DES PRODUITS / FINANCE



Christoph Jockers

CIO Akara Diversity PK

+41 58 317 17 70

christoph.jockers@sps.swiss



Andrea Biancardi

Finance & 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



Clause de non-responsabilité

Les informations contenues dans le présent document ne sont destinées qu'à être utilisées en Suisse et s'adressent uniquement aux personnes qui (I) ont leur siège ou leur domicile en Suisse et (II) sont des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). De manière explicite, elles ne sont pas destinées aux personnes soumises à un ordre juridique les empêchant (en raison, notamment, de leur nationalité ou de leur domicile) d'y accéder ou de les publier, de souscrire aux participations sur lesquelles elles portent ou d'acquérir lesdites participations, et elles ne doivent pas leur être transmises. Elles sont émises à des fins publicitaires. Elles ne constituent ni des prospectus ni des fiches d'information de base et elles ne doivent être considérées ni comme des offres, ni comme des conseils, ni comme des invitations à souscrire, acquérir ou céder des instruments financiers, quelle qu'en soit la nature. Les clients ne doivent souscrire des placements ou en acquérir qu'après avoir étudié de façon approfondie le prospectus et le contrat de fonds en vigueur y relatifs, en se fondant sur leur propre évaluation des circonstances dans lesquelles ils se trouvent et des conséquences potentielles de leur démarche sur les plans juridique, réglementaire et fiscal notamment, et en faisant appel le cas échéant à un conseiller professionnel. Ils peuvent se procurer gratuitement le prospectus et le contrat de fonds en vigueur auprès de Swiss Prime Site Solutions AG (direction de fonds) et de la Banque cantonale vaudoise et/ou les consulter sur www.swissfunddata.ch. Les informations contenues dans le présent document ne tiennent compte ni des objectifs d'investissement spécifiques ou futurs ni de la situation fiscale ou financière ou des besoins individuels de chacun de leurs destinataires. Cette présentation a été élaborée avec le plus grand soin et en toute bonne foi par Swiss Prime Site Solutions AG. Swiss Prime Site Solutions AG ne fournit toutefois aucune garantie quant à l'exactitude et à l'exhaustivité du présent document et ne saurait être tenue responsable de toute perte résultant de l'utilisation de ces informations. Les indications publiées dans ce document sont mises à disposition sans la moindre assurance ni garantie d'aucune sorte, sont exclusivement destinées à des fins d'information et sont réservées à l'usage personnel du destinataire. Sans autorisation écrite de Swiss Prime Site 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. Compte tenu de ces incertitudes, les investisseurs éventuels ne devraient donc pas 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.