



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

www.spssolutions.swiss

info@sps.swiss

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

April 2024

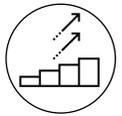


Investment Case

Weshalb Immobilien?



INFLATIONSSCHUTZ DANK INDEXIERTEN MIETPREISEN BEI WOHN- UND KOMMERZLIEGENSCHAFTEN



STABILE, ATTRAKTIVE STEUERBEFREITE CASHFLOW RENDITEN BASIEREND AUF MIETZINSEINNAHMEN



STABILER WERT MIT GERINGER VOLATILITÄT, HOHE NUTZERNACHFRAGE IN DER SCHWEIZ

Weshalb SPSS?



> 80 PERSONEN MIT EXZELLENTEM IMMOBILIEN KNOW-HOW UND HOHEM **QUALITÄTSANSPRUCH**



REINER IMMOBILIENMANAGER MIT **INTEGRALEM LEISTUNGSUNIVERSUM** AUS EINER HAND



GRÖSSTER UNABHÄNGIGER **REAL ESTATE ASSET MANAGER** DER SCHWEIZ MIT CHF 8.4 MRD. AUM

Weshalb ADPK?



360°-INHOUSE-LEISTUNGS-ERBRINGUNG RESULTIERT IN MEHRWERT UND ATTRAKTIVER ANLAGERENDITE, EIGENES TEAM FÜR DEN ADPK MIT > 35 MITARBEITERN



STABILITÄT AUFGRUND **WOHNANTEIL VON >56%** UND INFLATIONS-GESCHÜTZTEN CASHFLOWS BEI INDEXIERUNGSQUOTE VON > 90%



SEHR GUTE STÄDTISCHE LAGEN VON WOHNLIEGENSCHAFTEN BIETEN DURCH REPOSITIONIERUNGEN **WACHSTUMS- UND WERTSTIEGERUNGSPOTENZIALE**



01 Markteinschätzung

02 Executive Summary

03 Anlagestrategie

04 Finanzkennzahlen

05 Portfolio

06 Key Takeaways

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

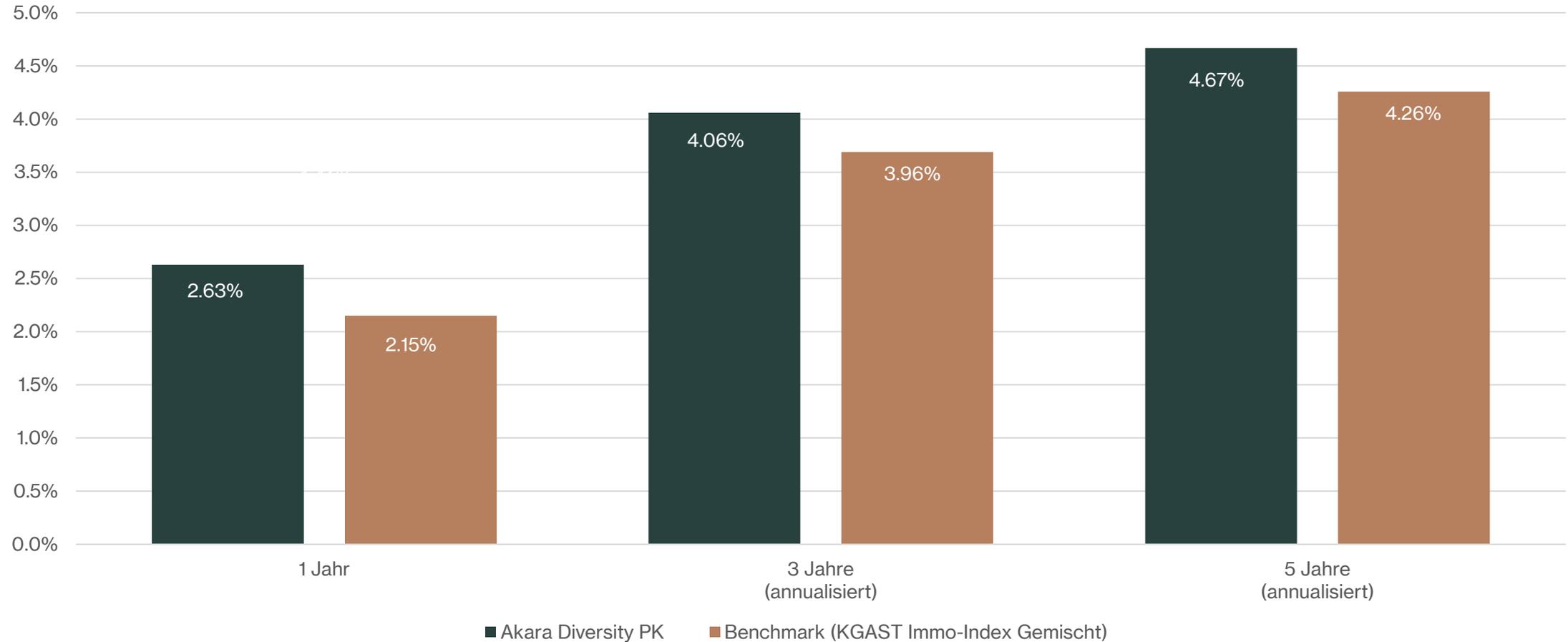


01



Akara Diversity PK im Benchmark-Vergleich

Anlagerendite zum Stichtag per 31.12.2023



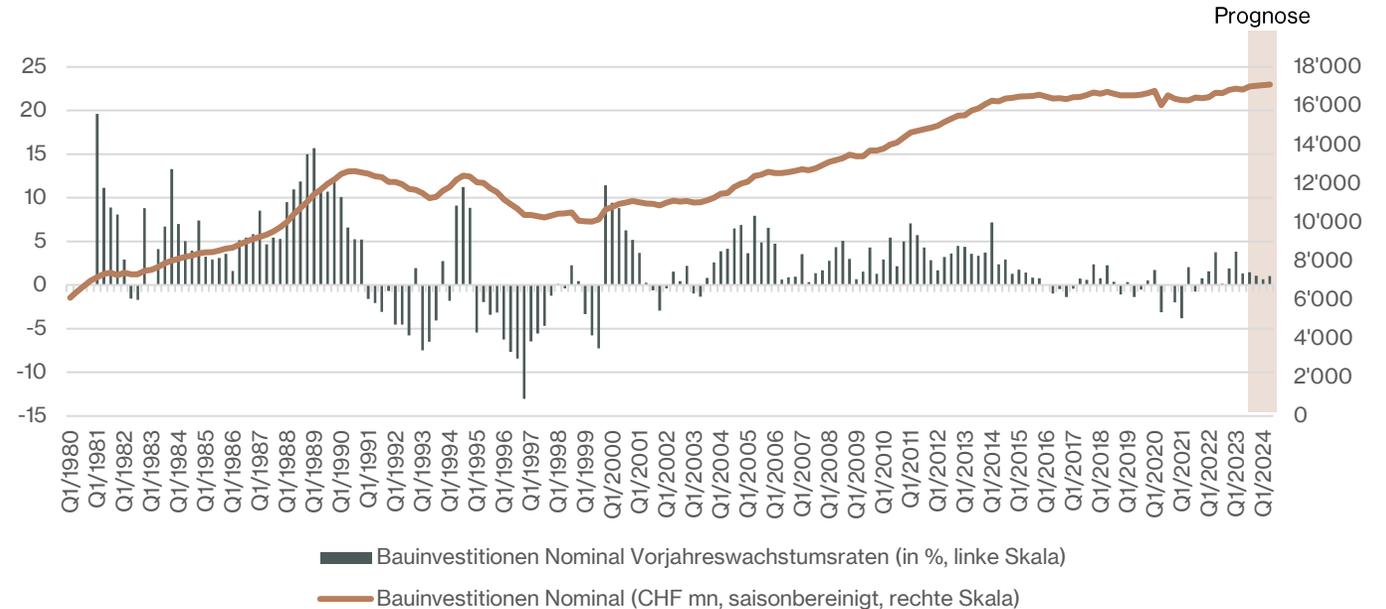


Robustes wirtschaftliches Umfeld

Konjunkturprognosen Schweiz (Angaben in %)

	2024	2025
BIP	1.1	1.7
Privater Konsum	1.2	1.3
Staatskonsum	0.3	0.7
Bauinvestitionen	0.5	1.9
Arbeitslosenquote	2.3	2.5
Landesindex der Konsumentenpreise	1.5	1.1

Nominale Bauinvestitionen und jährliche Veränderungen (in MCHF und in %)

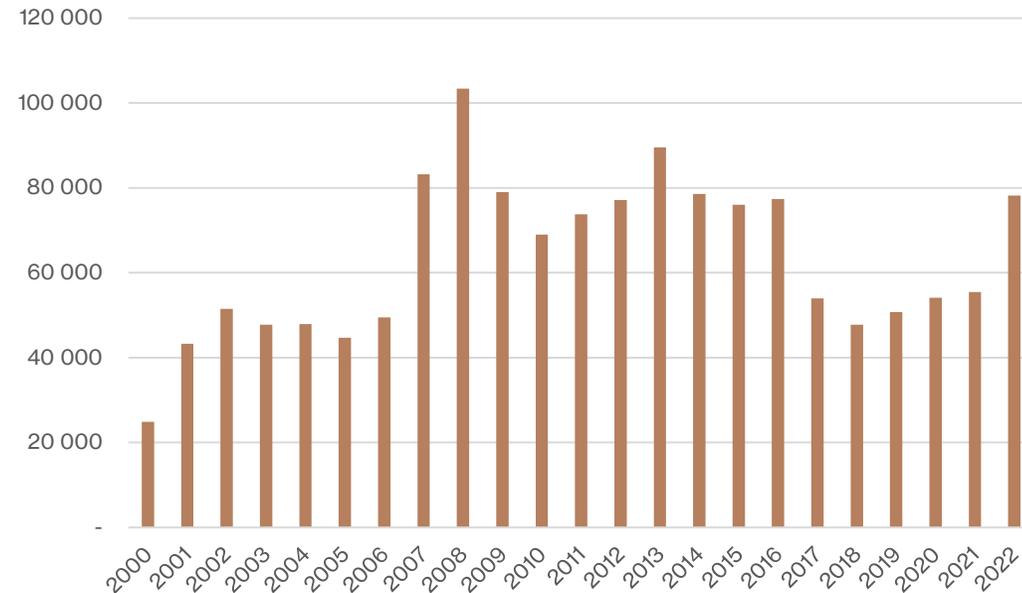


Makroökonomisches Umfeld stützt Nachfrage 

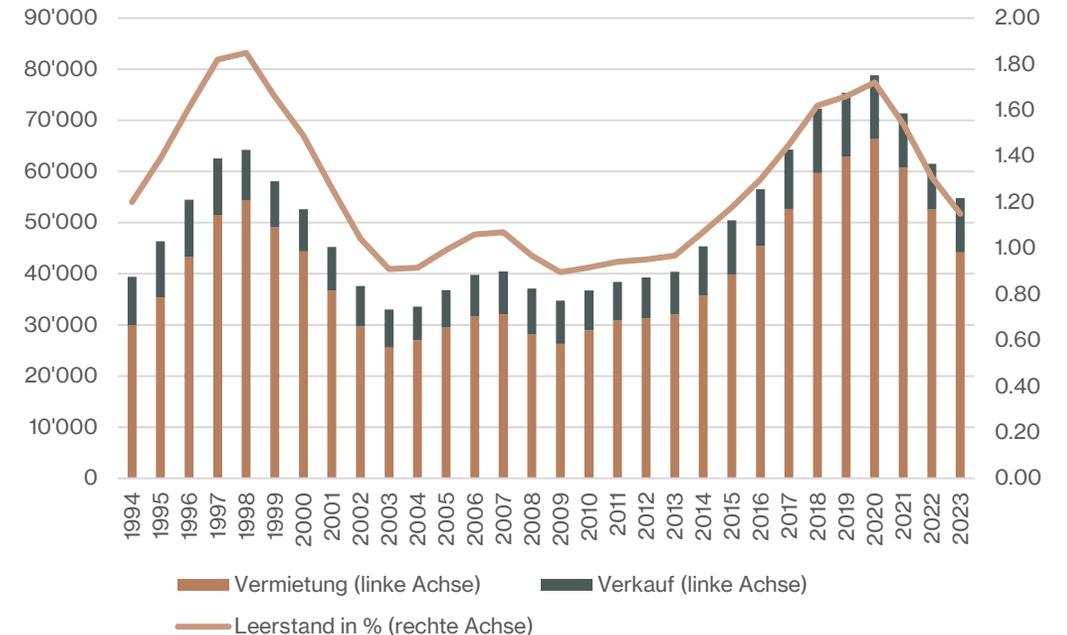


Bevölkerungswachstum stützt Nachfrage

Nettoimmigration



Wohnraumangebot (Anzahl) und Leerstandsquote (in %)

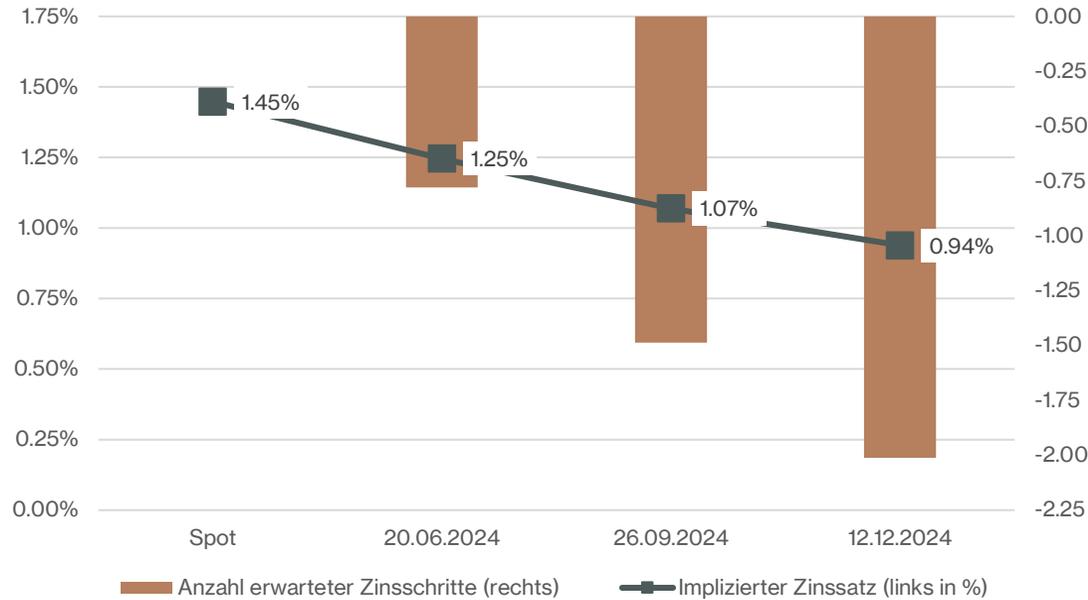


Nettoimmigration in Höhe von ca. 80'000 Personen
→ Bedarf von ca. 40'000 neuen Wohnungen p.a. 



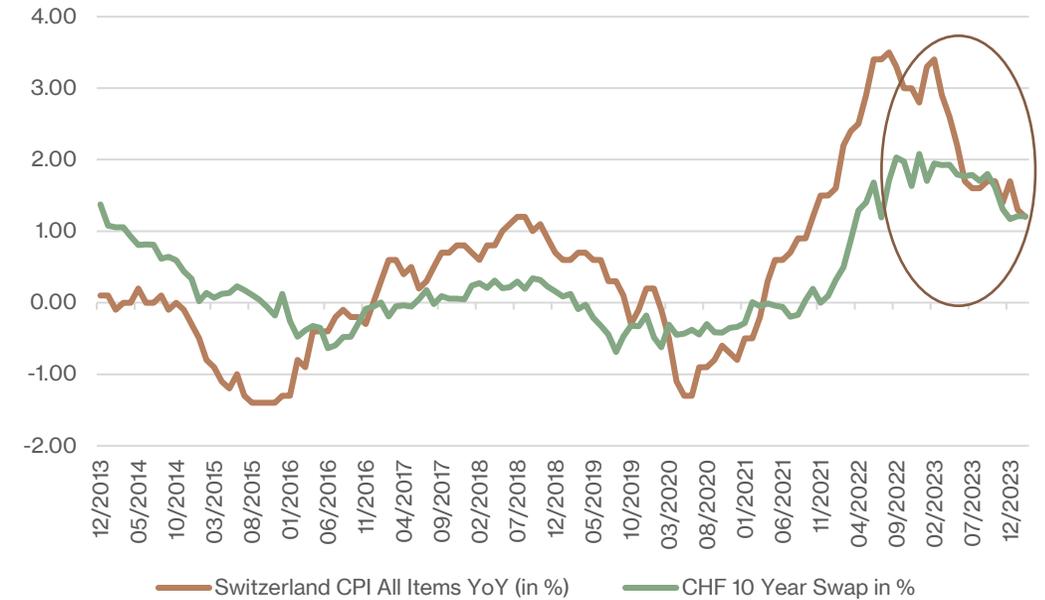
Zinsen

Erwartete Zinsschritte der SNB (SARON)



Der Markt erwartet nochmals
2 Zinsschritte bis Ende Jahr ✓

Inflation und Zinsen



Inflationsdruck
stark gesunken ✓



- 01 Markteinschätzung
- 02 Executive Summary**
- 03 Anlagestrategie
- 04 Finanzkennzahlen
- 05 Portfolio
- 06 Key Takeaways



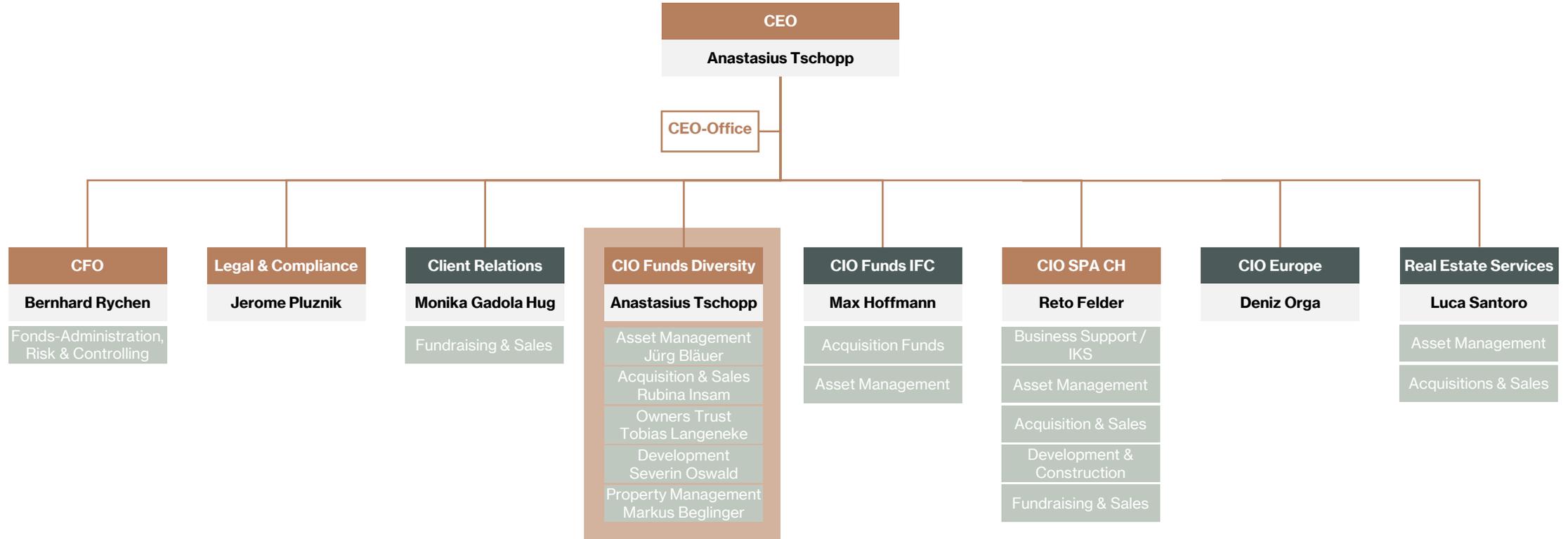
02



Organisation



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS



Mitglied der GL

Division Leader



Investmentprofil und Anlagestrategie

	Anlagefokus	Wohnen und Kommerz (50 %, ± 15 Prozentpunkte)
	Investitionsstrategie	Gemischtes Bestandsportfolio (mind. 80%) sowie Entwicklungs- und Bauprojekte (max. 20%, davon mind. 80% Wohnen / max. 20% Kommerz) in der ganzen Schweiz → Wertsteigerungspotenzial durch Entwicklungs- und Bauprojekte
	Definition Wohnen	Klassisches Wohnen, Wohnen mit Dienstleistungen, Betreutes Wohnen, Altersresidenzen / -zentren
	Definition Kommerz	Büro / Verwaltung (25-100%), Handel (0-60%), Gewerbe / Industrie (0-50%), Parkplätze (0-40%), Lager / Archiv (0-40%), Sonstiges (0-30%)
	Anlegerkreis	Steuerbefreite Einrichtungen der 2. Säule und der Säule 3a sowie steuerbefreite Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen
	Eigentumsform	Liegenschaften werden im Direktbesitz gehalten → Steuervorteil
	Ziel Cashflow-Rendite	> 3% p.a.
	Zielvolumen	~ CHF 5 Mrd.
	Ziel Fremdfinanzierungsquote	20 - 30% (Zielbandbreite)
	Lancierung	25. Oktober 2016



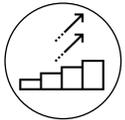
Warum Akara Diversity PK?



NAV-basiert und steuerbefreit



Fokus auf Cashflow-Rendite (>3%)



Effiziente Leistungserbringung aufgrund 360°-Inhouse-Abdeckung des Immobilienzyklus



Sacheinlagen möglich

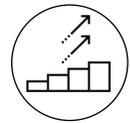


Attraktive Projektpipeline von städtischen Wohnliegenschaften

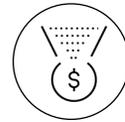


Akara Diversity PK at a Glance

Ergebnis Jahresabschluss per 31.12.2023



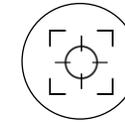
AUM
(in Mio. CHF)
2 746



SOLL-MIETERTRAG P.A.
(in Mio. CHF)
79



ANLAGERENDITE
2.63%



LAGERATING
(im Durchschnitt)
4.2



VERKEHRSWERT
(in Mio. CHF)
2 693



BRUTTORENDITE
(Sollmiete der fertigen Bauten)
3.68%



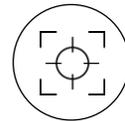
CASHFLOW-RENDITE
2.81%



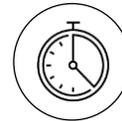
OBJEKTRATING
(im Durchschnitt)
3.8



OBJEKTE IM EIGENTUM
(148 Bestand / 11 Bauprojekte)
159



LEERSTAND
2.33%



WAULT
(kommerzielle Mietvertragslaufzeit)
4.11 Jahre



WOHNANTEIL
(auf Basis Soll-Mietertrag)
56%



- 01 Markteinschätzung
- 02 Executive Summary
- 03 Anlagestrategie**
- 04 Finanzkennzahlen
- 05 Portfolio
- 06 Key Takeaways



03



Schaffung von Mehrwert für Investoren

360° Abdeckung des Immobilienzyklus



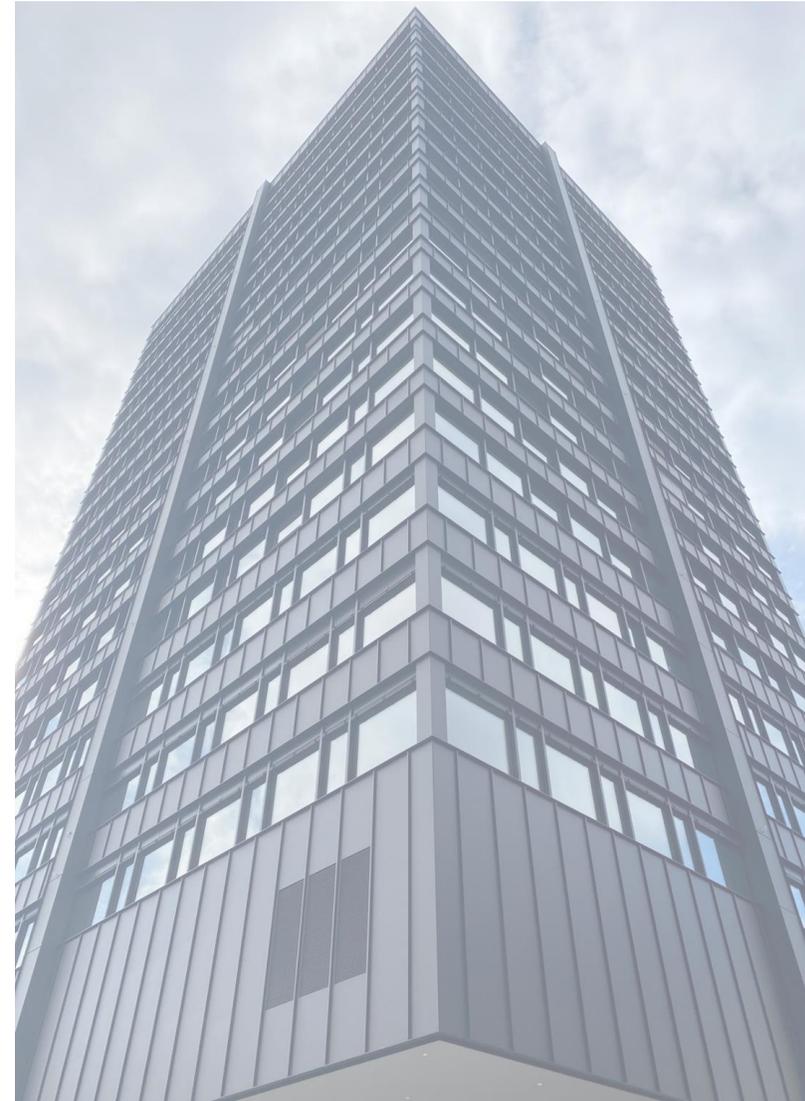
Wichtigste Dienstleistungen entlang des Geschäftsmodells

- 01 Transaktionsmanagement, Sacheinlagen
- 02 Entwicklung, Steuerung, Monitoring, Betreuung sowie Begleitung von Immobilienentwicklungen und Re-Developments
- 03 Strategische und operative Steuerung im Asset & Portfolio Management
- 04 Internes Property Management, Betreuung der Mieter, Kommerzielle Flächenvermarktung, Erstellung von Vermarktungsstrategien
- 05 Potenzialanalysen und Umsetzung innerhalb des bestehenden Portfolios durch internes Bauherrentreuhand- und Management
- 06 Erarbeitung von Veräusserungsstrategien / Upcycling

Effiziente 360 Grad
Leistungserbringung
aus einer Hand 



- 01 Markteinschätzung
- 02 Executive Summary
- 03 Anlagestrategie
- 04 Finanzkennzahlen**
- 05 Portfolio
- 06 Key Takeaways



04



Stabiles Wachstum im ersten Halbjahr 2023

Ergebnis Jahresabschluss per 31.12.2023

Wachstum	Gesamtfondsvermögen (in MCHF)	2 746	31.12.2023: 2 570	Mietausfallrate (in %)	3.45	31.12.2023: 5.33	Mietzinseinnahmen (in MCHF)	81	31.12.2023: 72	
	Fremdfinanzierungsquote (in %)	25.92	31.12.2023: 25.59	Verzinsung FK (in %)	1.74	31.12.2023: 0.92	Total Aufwand (in MCHF)	37	31.12.2023: 26	
	<hr/>									
	Rendite	Anlagerendite (in %)	2.63	✓	Cashflow-Rendite (in %)	2.81	✓	Wertänderungsrendite (in %)	-0.18	✓



- 01 Markteinschätzung
- 02 Executive Summary
- 03 Anlagestrategie
- 04 Finanzkennzahlen
- 05 Portfolio**
- 06 Key Takeaways

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

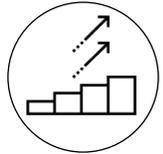


05

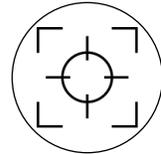


Erfolg versprechendes Portfolio

Ergebnis Jahresabschluss per 31.12.2023



2 693 Mio. CHF
Verkehrswert



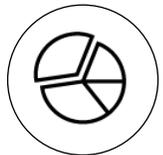
4.2
Ø Lagerating



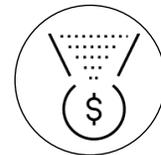
159
Objekte im Eigentum



3.8
Ø Objektrating



17 Mio. CHF
Ø Objektivolumen



79 Mio. CHF
Mietertag [SOLL]



3 034
Wohnungen



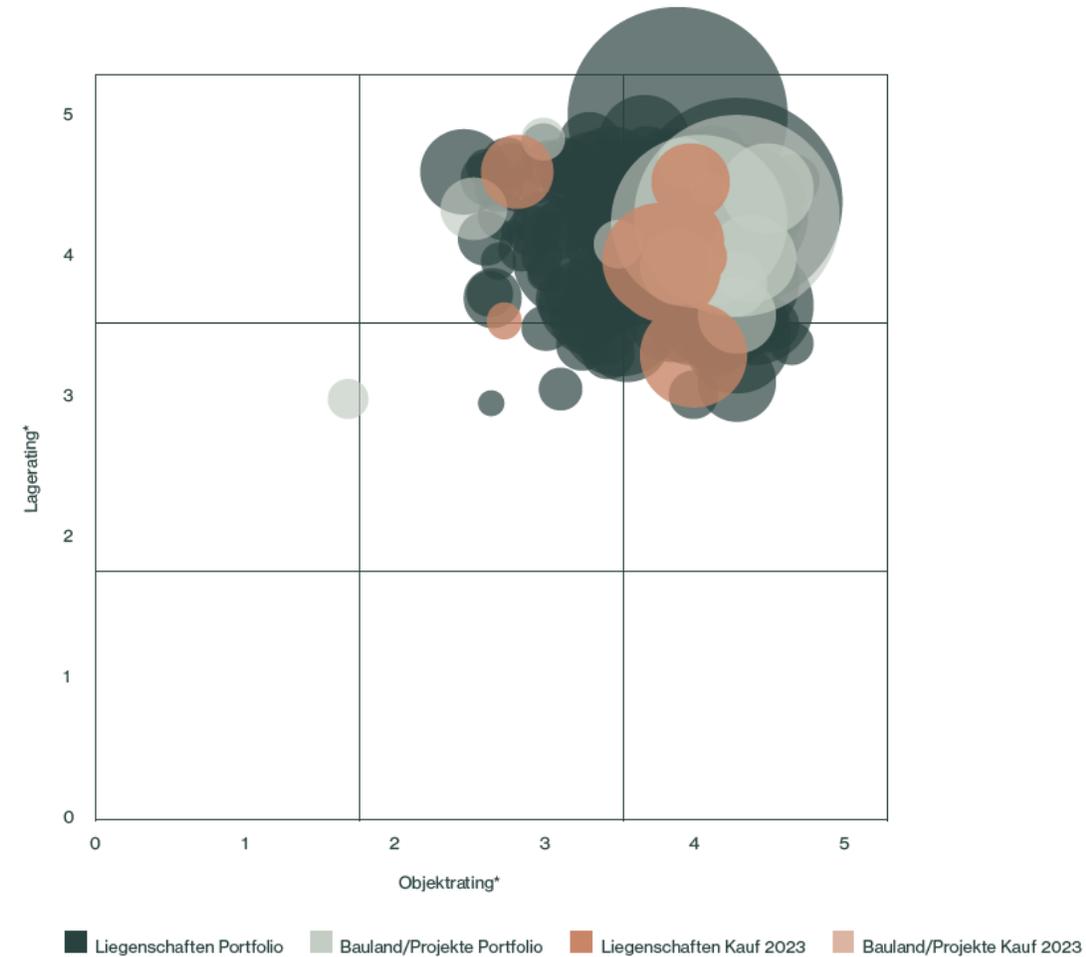
56 %
Wohnanteil



449 979 m²
Mietfläche



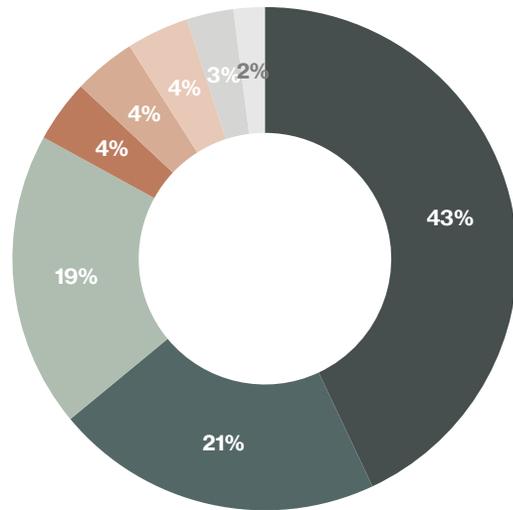
3.68 %
Bruttorendite



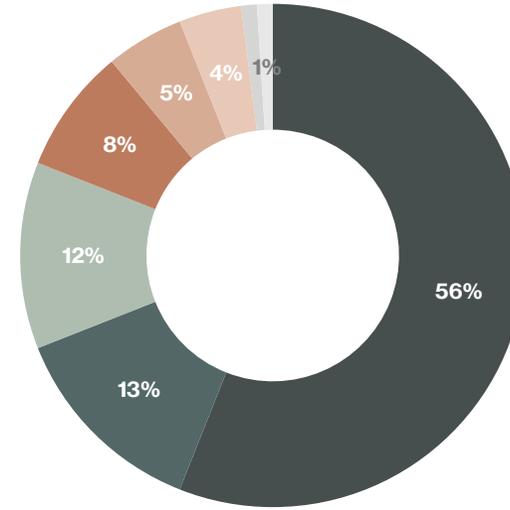
* Bewertung nach PricewaterhouseCoopers AG (PwC): 1 = schlecht / 5 = sehr gut



Geografische und faktorielle Diversifikation



- Zürich
- Nordwestschweiz
- Genfersee
- Südschweiz
- Westschweiz
- Bern
- Zentralschweiz
- Ostschweiz



- Wohnen
- Gewerbe / Industrie
- Büro / Verwaltung
- Handel / Verkauf
- Parking
- Lager / Archiv
- Sonstiges
- Gastro



Grosse laufende Projekte

Grundstück ¹ in Mio. CHF	2024	2025	2026	2027	2028	Volumen at cost	Volumen ausstehend	Projekt- volumen (Prognose) ²	Nettomiete [SOLL] ³
Zürich (ZH), Winterthurerstrasse 703 / Ueberlandstrasse 370						94	127	221	7.3
Uitikon (ZH), Leuengasse 26 bis 36						91	33	124	2.8
Wetzikon (ZH), Pestalozzistrasse / Kantonsschulstrasse						13	30	43	1.6
Zürich (ZH), Moosstrasse 39						30	3	32	0.8
Paradiso (TI), Riva Paradiso 18						23	5	28	0.8
Zürich (ZH), Albisriederstrasse 166						7	9	16	0.7
Zürich (ZH), Oberwiesenstrasse 63						9	1	10	0.3
Total Investitionsvolumen						267	208	474	14

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

2) Inklusive Grundstück

3) Per Fertigstellung



Attraktive Entwicklungs-Pipeline



Zürich

Winterthurerstrasse 703 /
Ueberlandstrasse 370



Zürich

Albisriederstrasse 166



Uitikon-Waldegg «Lea»

Leuengasse 26-36



Uitikon-Waldegg «Leandro»

Leuengasse 26-36



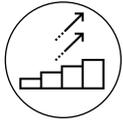
Fertigstellung und Bezug Akara Tower, Baden



150 Wohnungen, 2'365 m² Gewerbeflächen



Bezug 1. Oktober 2023 (2 Monate früher als geplant)
→ zusätzliche Mieteinnahmen von CHF 710'000 für 2023



Vermietung Wohnungen zu 8% höheren Preisen als geplant,
weiteres Potenzial in den Marktmieten



Vollvermietung ab Bezug bei Wohnungen





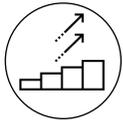
Fertigstellung und Bezug «Lea», Uitikon-Waldegg



62 Wohnungen



Bezug 1. August 2023 (2 Monate früher als geplant)
→ zusätzliche Mieteinnahmen von CHF 350'000 für 2023



Vermietung zu über 9% höheren Preisen als geplant,
weiteres Potenzial in den Marktmieten



Vollvermietung zwei Monate vor Bezug





Umpositionierung «Leandro», Uitikon-Waldegg



47 Wohnungen (44 x Dreiraumwohnen, 3 x Zweiraumwohnen) an idyllischer Lage direkt am Rande eines Naherholungsgebiets



Neu: Verkauf im Stockwerkeigentum (Eingang von bereits 350 Interessenten-Anfragen!)



Nachhaltigkeit: SNBS-Platin-Label (Photovoltaik, E-Mobilität, nachhaltige Baumaterialien, etc.)



Kapitalgewinne von ca. 15 Mio. CHF für die Investoren im 2024 und 2025, bei 100% Verkauf





Nachhaltigkeit als integrativer Bestandteil





Massnahmen bei den Bestandesliegenschaften

Massnahmen

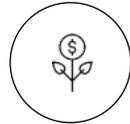
Aktuelle Umsetzung



Umwelt (Environment)

- CO₂-Absenkpfad
- AMAS-Umweltkennzahlen
- Photovoltaikanlagen
- Betriebsoptimierungen
- Energetische Sanierungen

- ✓ CO₂-Absenkpfad in Erarbeitung, Ziel: Netto-Null bis spätestens 2050
- ✓ Prüfung von Photovoltaikanlagen für jedes Gebäude: 8 bestehend, 4 in Erstellung, 56 mit Eignung (Umsetzung in Prüfung)
- ✓ Laufende Betriebsoptimierungen zur Reduktion Verbrauch Allgemeinstrom und Heizenergie
- ✓ Ersatz von Öl- und Gasheizungen durch nachhaltige Heizsysteme, Fassadensanierungen



Soziales (Social)

- Umfrage Mieterzufriedenheit
- ESG-Schulungen für Mitarbeitende

- ✓ Regelmässige Mieterumfragen zur kontinuierlichen Erhöhung der Mieterzufriedenheit
- ✓ Schulungen zur Bewusstseinsförderung und Implementation von Nachhaltigkeitsaspekten in der Bewirtschaftung



Unternehmensführung (Governance)

- GRESB-Rating
- PRI Signatory
- REIDA-CO₂-Benchmark
- AMAS-Umweltkennzahlen

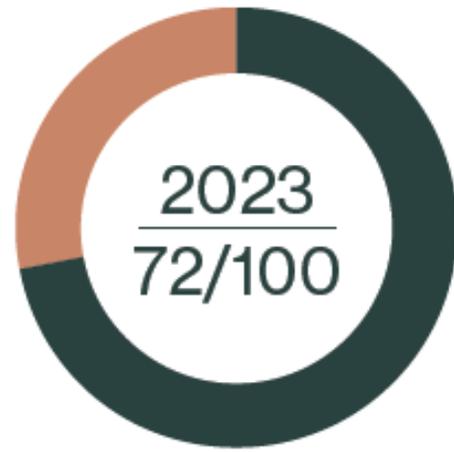
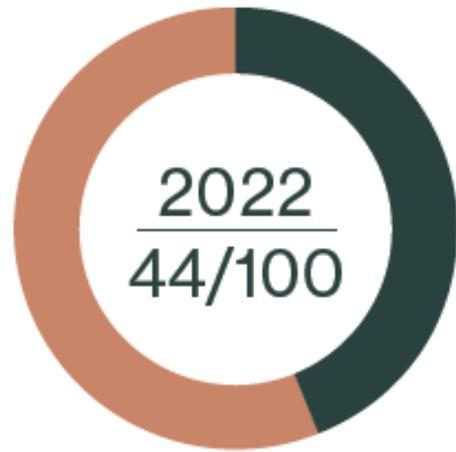
- ✓ GRESB 2023 Standing Investments: 2 Sterne, 72 Punkte (Development: 3 Sterne, 87 Punkte)
- ✓ Mitgliedschaft Swiss Prime Site Solutions bei UNPRI seit November 2022
- ✓ Teilnahme REIDA-CO₂-Benchmark zur Verbesserung der Vergleichsmöglichkeit und Orientierung bei der Bemessung der CO₂-Emission respektive –Intensität von Renditeliegenschaften
- ✓ Jährliche Erhebung der AMAS-Umweltkennzahlen



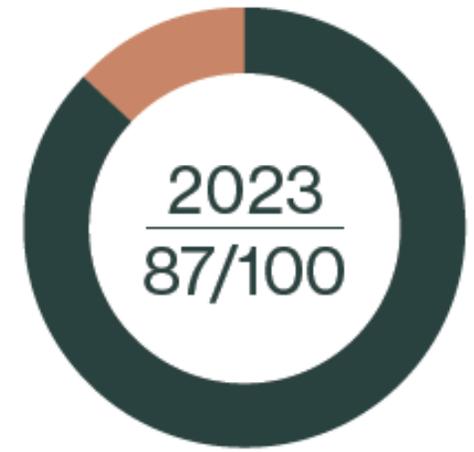
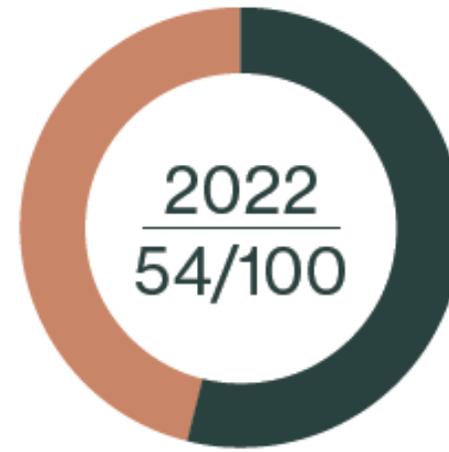
GRESB 2023



GRESB Score und Rating Standing Investment



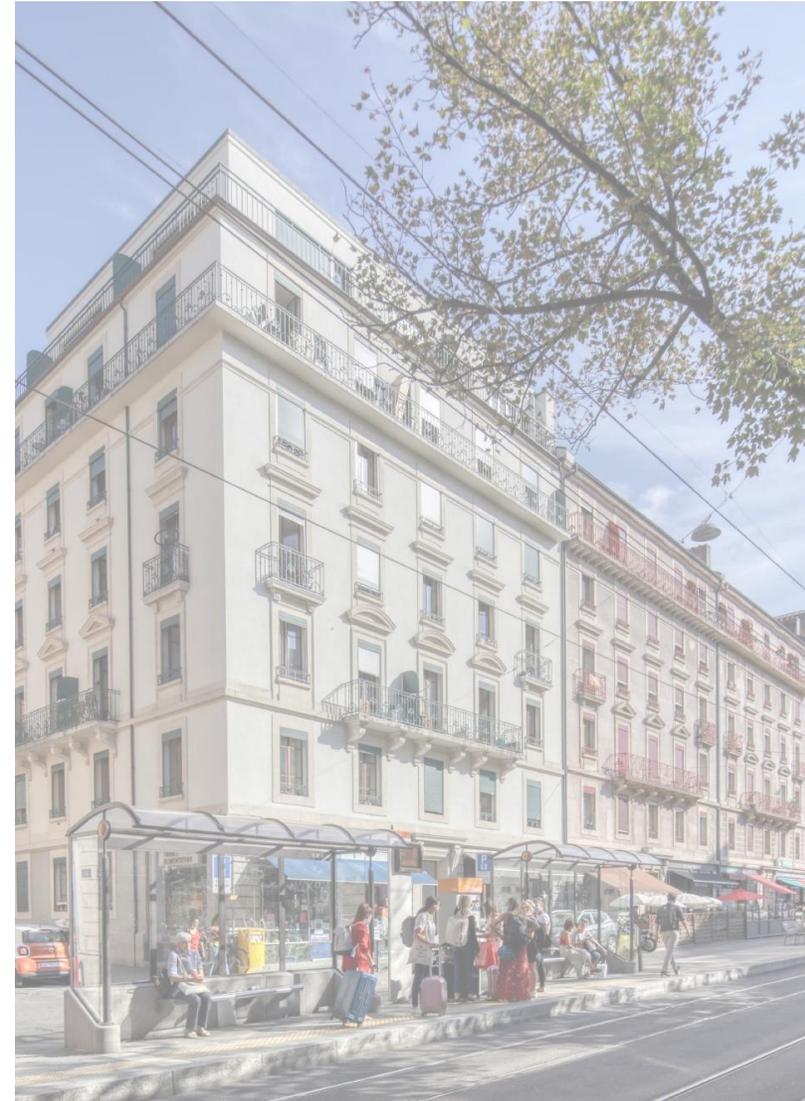
GRESB Score und Rating Development





- 01 Markteinschätzung
- 02 Executive Summary
- 03 Anlagestrategie
- 04 Finanzkennzahlen
- 05 Portfolio
- 06 Key Takeaways**

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

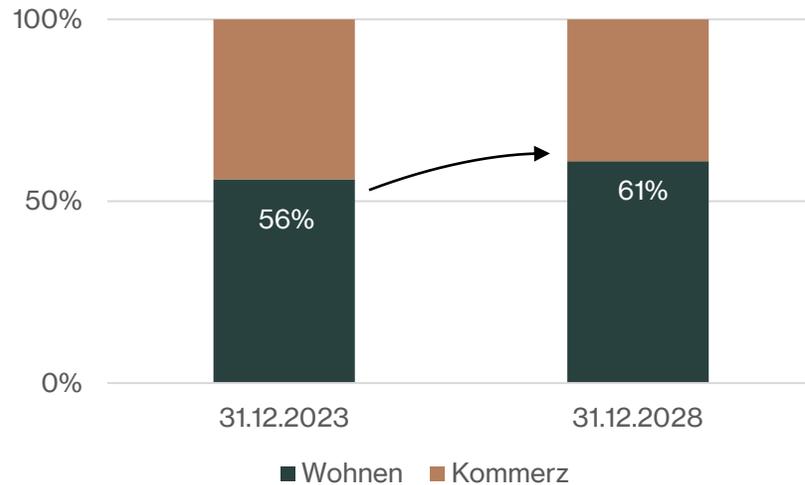


06



Chancen und Potenziale

Nutzungsarten



Zukünftiges Gewinnpotenzial
aus Entwicklungstätigkeit 

Portfoliooptimierungen durch
selektive Transaktionen 

Verkehrswert*

~3 Mrd.

Soll Mietertrag*

~111 Mio.

(davon 60% Wohnen)

* Prognose des aktuellen Portfolios nach Fertigstellung der Bauten per Ende 2029.



Key Takeaways

Investitionsargumente für den Akara Swiss Diversity Property Fund PK



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



Ertragsstarkes Portfolio & attraktive Projektpipeline von >CHF 325 Mio.



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

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



Christian
Dimita

Client Relations

+41 58 317 16 95

christian.dimita@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 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.