



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

www.spssolutions.swiss

info@sps.swiss

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Avril 2024



Cas d'investissement

Pourquoi l'immobilier ?



PROTECTION CONTRE L'INFLATION
GRÂCE À L'INDEXATION DES LOYERS
POUR LES IMMEUBLES D'HABITATION
ET COMMERCIAUX

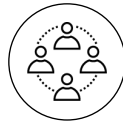


RENDEMENTS DE CASH-FLOW
STABLES ET ATTRACTIFS, EXONÉRÉS
D'IMPÔTS, BASÉS SUR LES REVENUS
LOCATIFS



VALEUR STABLE AVEC UNE FAIBLE
VOLATILITÉ, FORTE DEMANDE DES
UTILISATEURS EN SUISSE

Pourquoi SPSS ?



> 80 PERSONNES AVEC UN EXCELLENT
SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER ET UNE
EXIGENCE DE QUALITÉ ÉLEVÉE

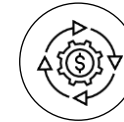


GESTIONNAIRE IMMOBILIER PUR AVEC
UN **UNIVERS DE PRESTATIONS**
INTÉGRAL D'UN SEUL TENANT



LE PLUS GRAND **GESTIONNAIRE**
D'ACTIFS IMMOBILIERS INDÉPENDANT
DE SUISSE, AVEC 8,4 MILLIARDS DE
CHF D'ACTIFS SOUS GESTION.

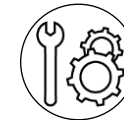
Pourquoi ADPK ?



PRESTATION INHOUSE À 360°
GÉNÉRANT UNE PLUS-VALUE ET UN
RENDEMENT DE PLACEMENT
ATTRACTIF, PROPRE ÉQUIPE POUR
L'ADPK AVEC > 35 COLLABORATEURS



STABILITÉ GRÂCE À UNE **PART DE**
LOGEMENTS > 56 % ET DES CASH-
FLOWS PROTÉGÉS DE L'INFLATION
AVEC UN TAUX D'INDEXATION DE
> 90%



LES TRÈS BONS EMPLACEMENTS
URBAINS DES IMMEUBLES
D'HABITATION OFFRENT DES
POTENTIELS DE CROISSANCE ET DE
PLUS-VALUE GRÂCE À DES
REPOSITIONNEMENTS



- 01 Évaluation du marché**
- 02 Executive Summary
- 03 Stratégie de placement
- 04 Indicateurs financiers
- 05 Portefeuille
- 06 Principaux points à retenir

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

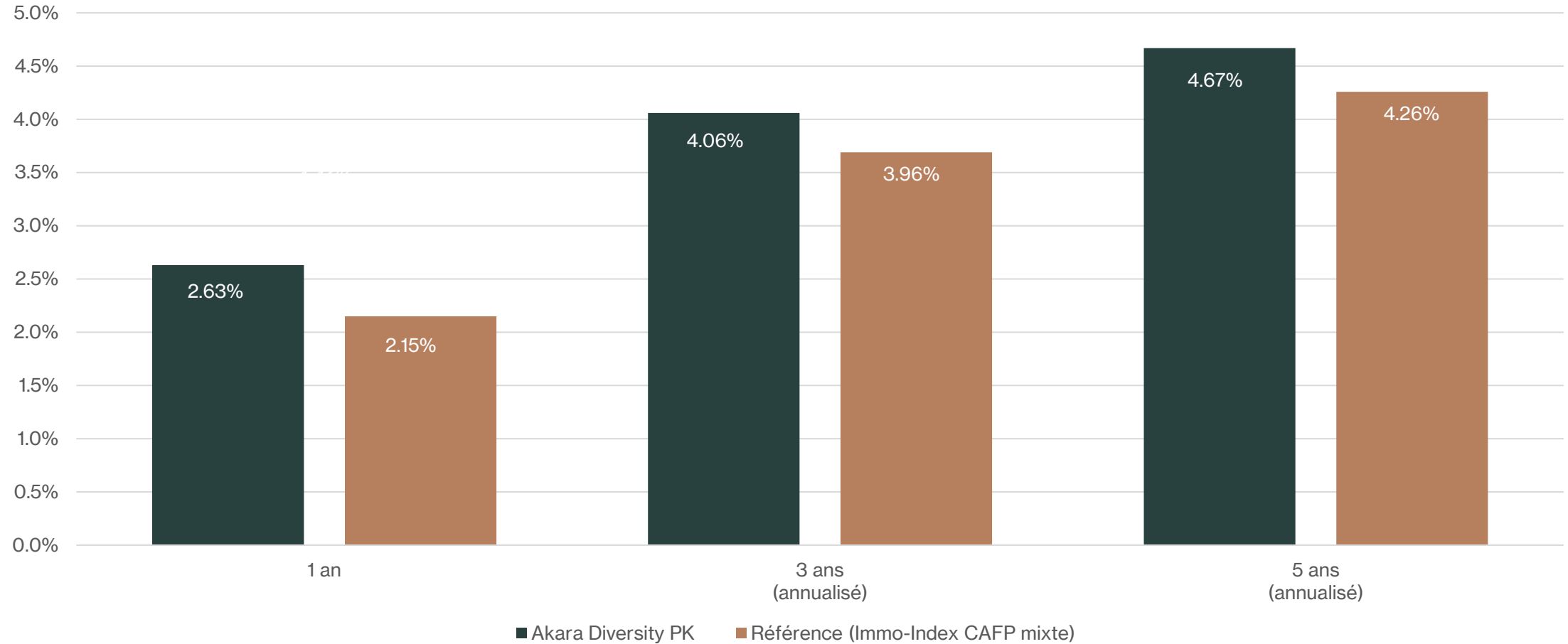


01



Akara Diversity PK en comparaison

Rendement des placements à la date de référence du 31.12.2023



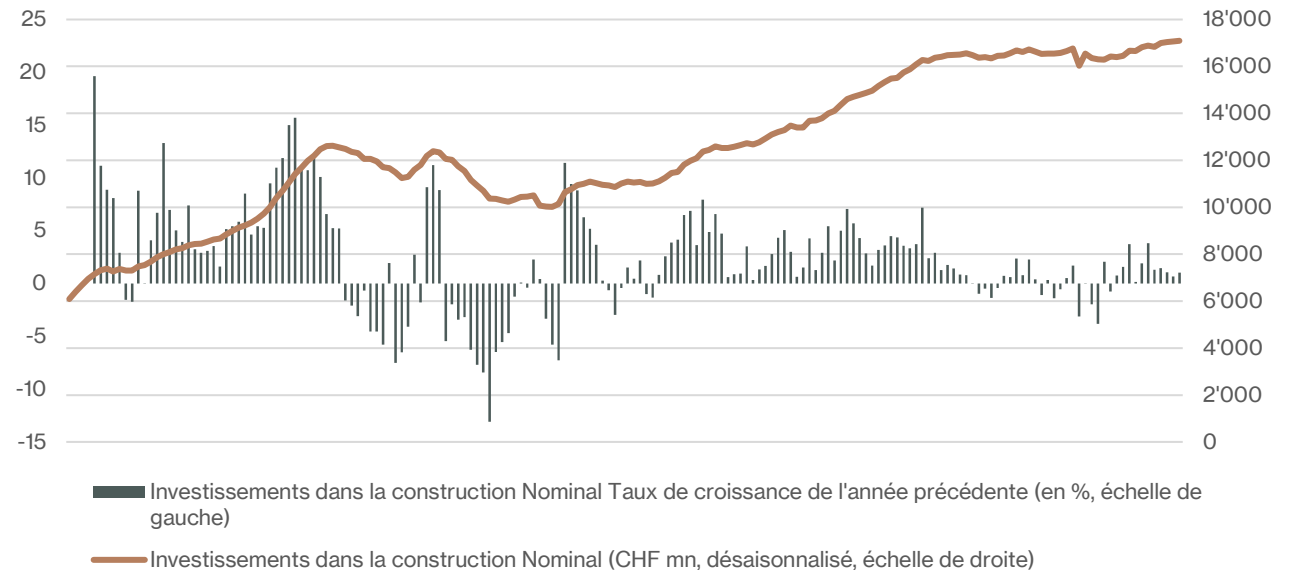


Un environnement économique robuste

Prévisions conjoncturelles pour la Suisse (données en %)

	2024	2025
PIB	1.1	1.7
Consommation privée	1.2	1.3
Consommation publique	0.3	0.7
Investissements dans la construction	0.5	1.9
Taux de chômage	2.3	2.5
Indice des prix à la consommation	1.5	1.1

Investissements nominaux dans la construction et variations annuelles (en MCHF et en %)



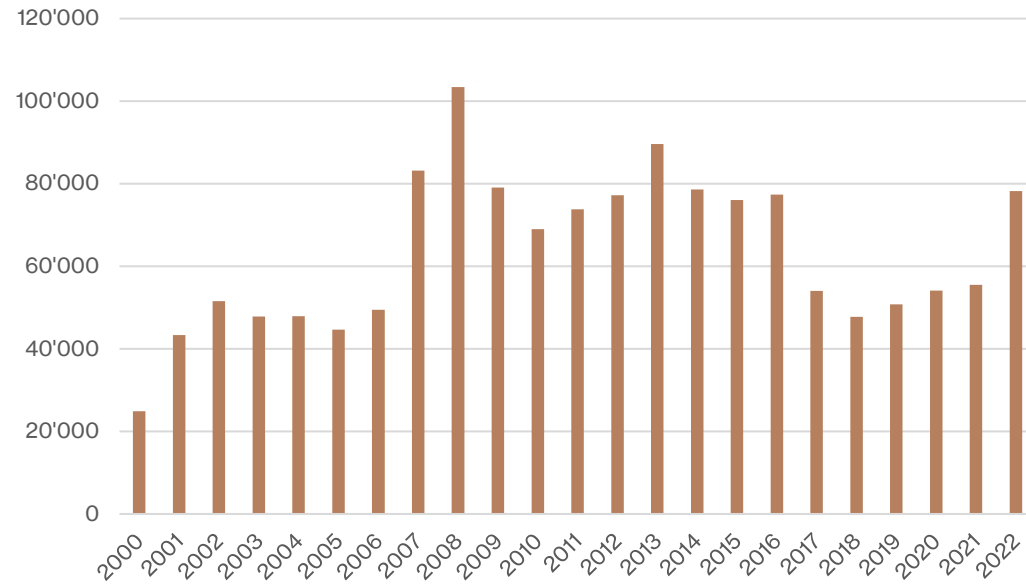
L'environnement macroéconomique soutient la demande



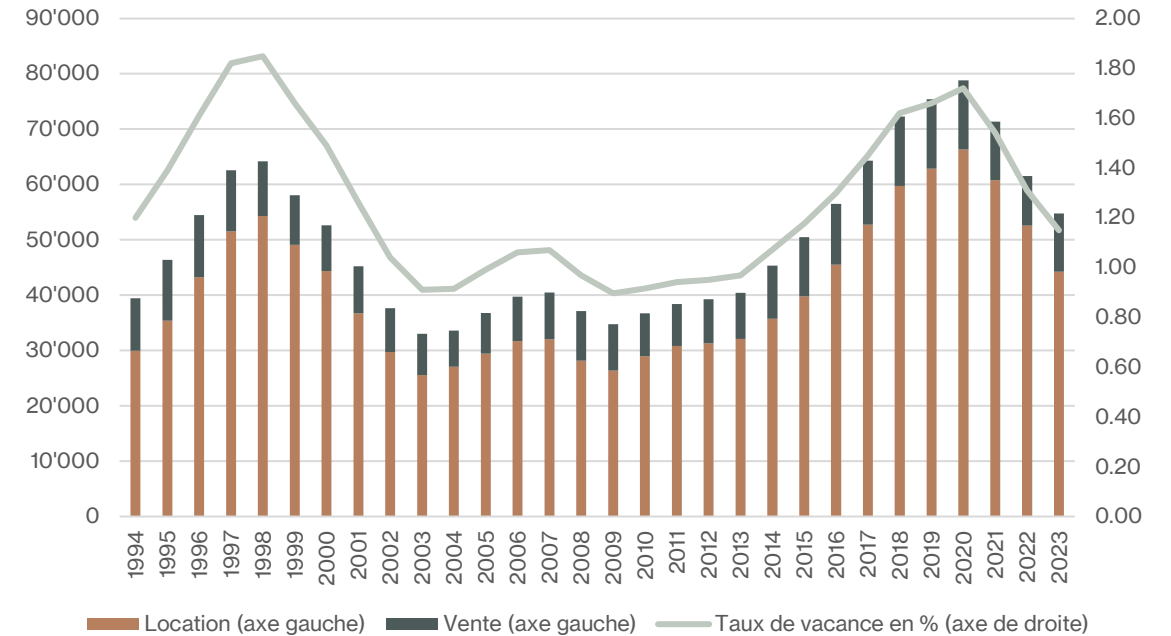


La croissance démographique soutient la demande

Immigration nette



Offre de logements (nombre) et taux de vacance (en %)

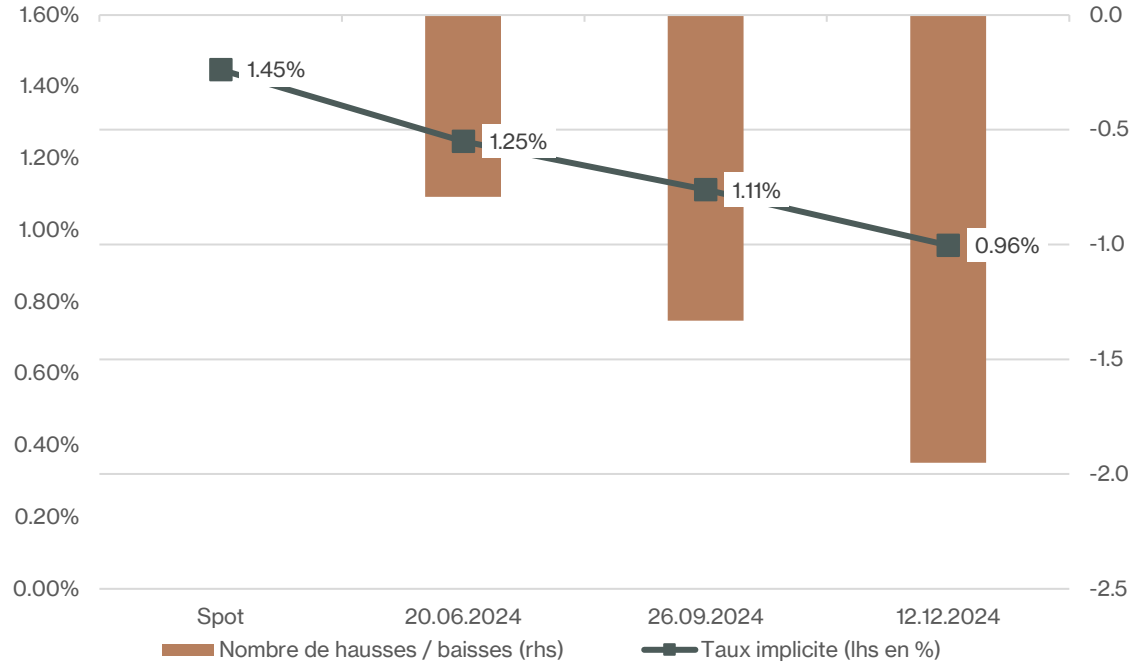


Immigration nette d'environ 80'000 personnes 
→ Besoin d'environ 40'000 nouveaux logements par an



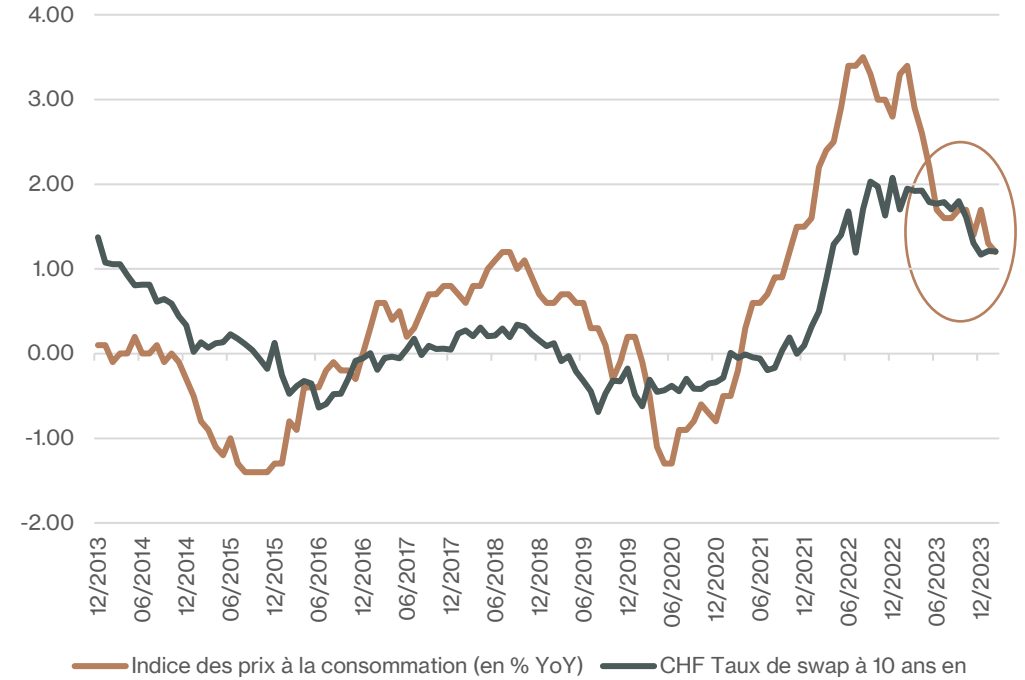
Intérêts

Étapes attendues de la BNS en matière de taux d'intérêt (SARON)



Le marché s'attend à deux nouvelles hausses des taux d'ici la fin de l'année 

Inflation et taux d'intérêt



Les pressions inflationnistes ont fortement diminué 



- 01 Évaluation du marché
- 02 Executive Summary**
- 03 Stratégie de placement
- 04 Indicateurs financiers
- 05 Portefeuille
- 06 Principaux points à retenir



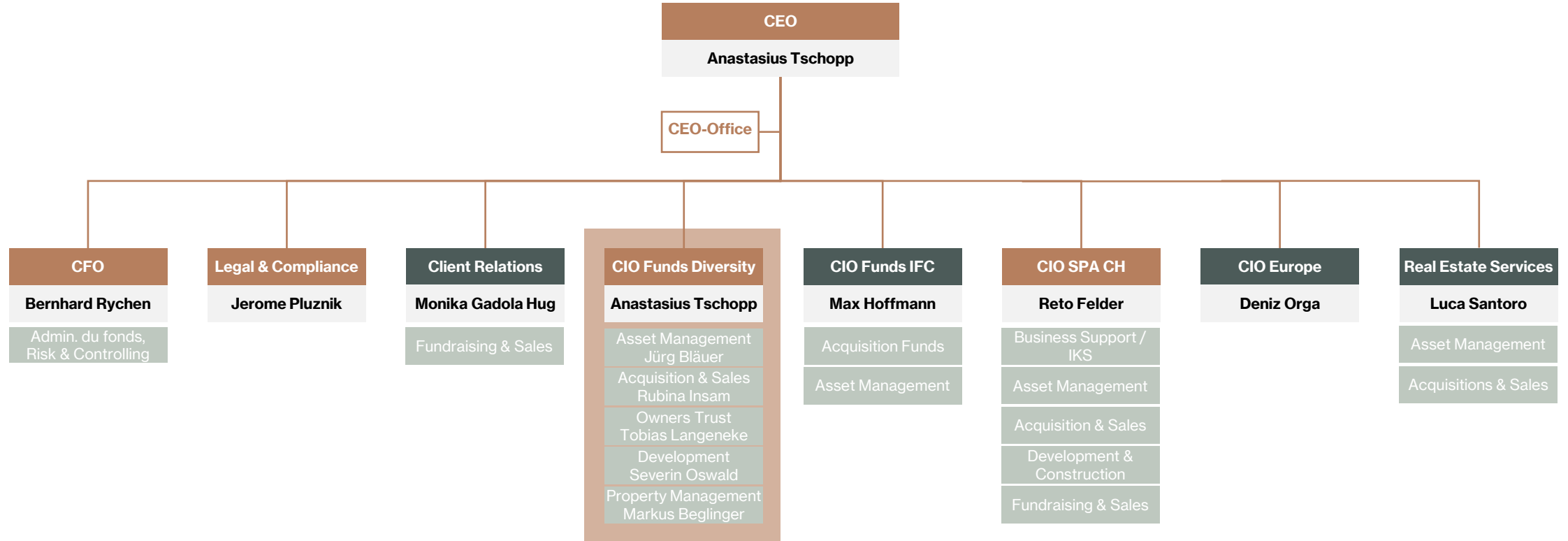
02



Organisation



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS













Membre de la direction

Division Leader



Profil d'investissement et stratégie de placement

	Axe de placement	Habitation et commerce (50 %, ±15 points de pourcentage)
	Stratégie d'investissement	Portefeuille existant mixte (min. 80%) et projets de développement et de construction (max. 20%, dont au moins 80% de logements / max. 20% de commerces) dans toute la Suisse → Potentiel de plus-value grâce aux projets de développement et de construction
	Définition du logement	Habitat classique, Habitat avec services, Habitat assisté, Résidences / centres pour personnes âgées
	Définition du commerce	Bureaux / administration (25-100%), Commerce (0-60%), Industrie (0-50%), Parkings (0-40%), Stockage / archives (0-40%), Autres (0-30%)
	Cercle d'investisseurs	Institutions exonérées d'impôts du deuxième pilier et du pilier 3a ainsi que les caisses d'assurance sociale et de compensation exonérées d'impôts
	Forme de propriété	Les biens immobiliers sont détenus en propriété directe → avantage fiscal
	Objectif de rendement du cash-flow	> 3% p.a.
	Volume cible	~ CHF 5 Mrd.
	Objectif Taux de financement par l'emprunt	20 - 30% (largeur cible)
	Lancement	25 octobre 2016



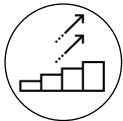
Pourquoi Akara Diversity PK?



Basé sur VNI et exonéré d'impôts



Focalisation sur le rendement de cash-flow (> 3 %)



Fourniture de prestations efficace grâce à une couverture inhouse à 360° du cycle immobilier



Apports en nature possibles

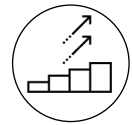


Pipeline de projets attractif d'immeubles d'habitation urbains



Akara Diversity PK at a Glance

Résultat des comptes annuels au 31.12.2023



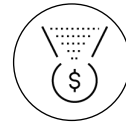
ACTIFS SOUS GESTION
(en MCHF)
2 746



VALEUR VÉNALE
(en MCHF)
2 693



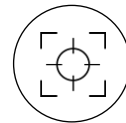
BIENS EN PROPRIÉTÉ
(148 existants / 11 projets de construction)
159



REVENU LOCATIF CIBLE
PAR AN
(en MCHF)
79



RENDEMENT BRUT
(loyer théorique des constructions achevées)
3.68%



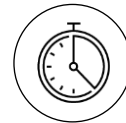
TAUX DE VACANCE
2.33%



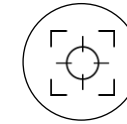
RENDEMENT DE
PLACEMENT
2.63%



RENDEMENT DE CASH-
FLOW
2.81%



WALVT
(durée commerciale des contrats de bail)
4.11 ans



NOTATION DE
L'EMPLACEMENT
(en moyenne)
4.2



NOTATION DE L'OBJET
(en moyenne)
3.8



PART DE LOGEMENT
(sure la base du revenu locatif théorique)
56%



- 01 Évaluation du marché
- 02 Executive Summary
- 03 Stratégie de placement**
- 04 Indicateurs financiers
- 05 Portefeuille
- 06 Principaux points à retenir

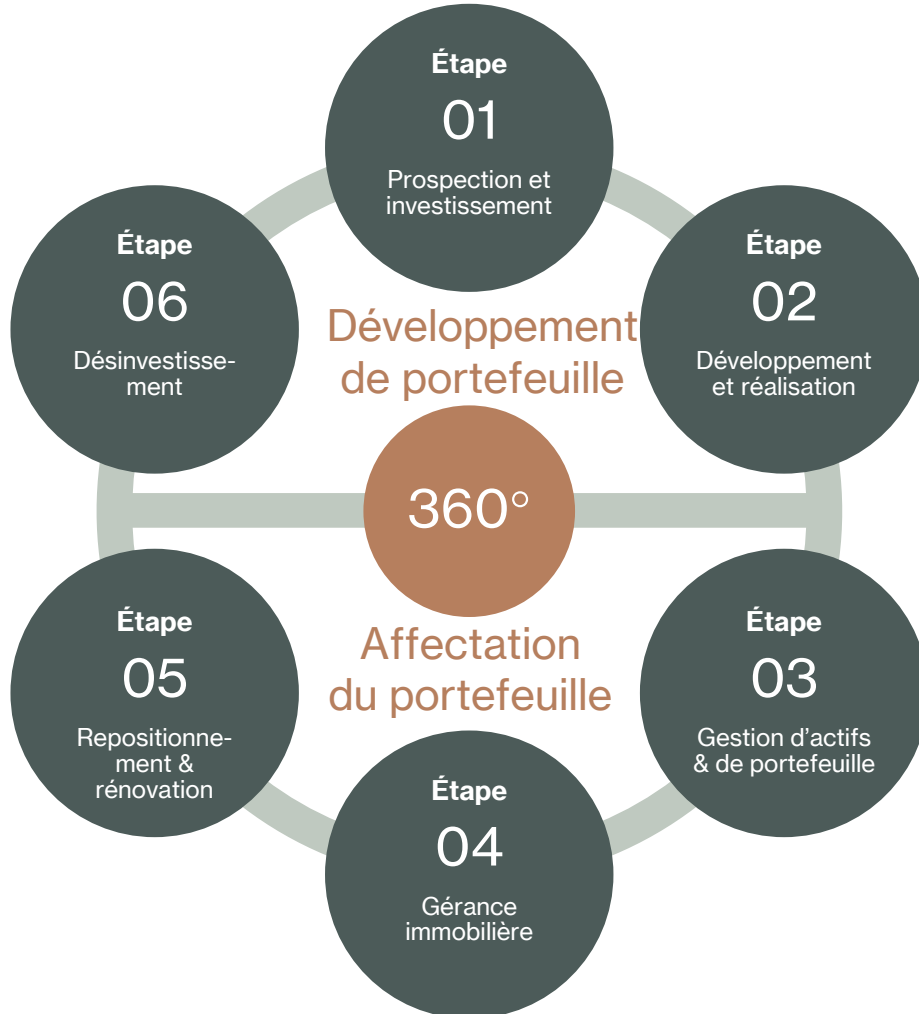


03




Création de valeur ajoutée pour les investisseurs

Couverture à 360° du cycle immobilier



Principaux services le long du modèle commercial

- 01 Gestion des transactions, apports en nature
- 02 Développement, pilotage, monitoring, suivi et accompagnement de développements immobiliers et de re-développements
- 03 Pilotage stratégique et opérationnel dans la gestion d'actifs et de portefeuille
- 04 Gérance immobilière interne, suivi des locataires, commercialisation de surfaces commerciales, élaboration de stratégies de commercialisation
- 05 Analyses de potentiel et mise en œuvre au sein du portefeuille existant par le biais d'une fiducie de maître d'ouvrage et d'une gestion interne
- 06 Élaboration de stratégies de cession / upcycling

Fourniture efficace de
prestations à 360 degrés
d'un seul tenant 



- 01 Évaluation du marché
- 02 Executive Summary
- 03 Stratégie de placement
- 04 Indicateurs financiers**
- 05 Portefeuille
- 06 Principaux points à retenir



04



Croissance stable au 2023

Résultat des comptes annuels au 31.12.2023

Croissance		
Fortune totale du fonds (en MCHF)	2 746	31.12.2023: 2 570
Taux de perte sur loyer (en %)	3.45	31.12.2023: 5.33
Loyers (en MCHF)	81	31.12.2023: 72
Coefficient d'endettement (en %)	25.92	31.12.2023: 25.59
Intérêts des fonds empruntés (en %)	1.74	31.12.2023: 0.92
Total des charges (en MCHF)	37	31.12.2023: 26

Rendement		
Rendement de placement (en %)	2.63	✓
Rendement du cash-flow (en %)	2.81	✓
Rendement lié à l'évolu- tion de la valeur (en %)	-0.18	✓



- 01 Évaluation du marché
- 02 Executive Summary
- 03 Stratégie de placement
- 04 Indicateurs financiers
- 05 Portefeuille**
- 06 Principaux points à retenir

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

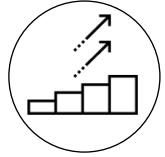


05

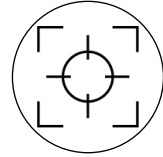


Un portefeuille prometteur

Résultat des comptes annuels au 31.12.2023



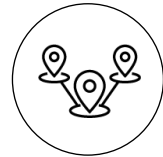
2 693 millions de CHF
Valeur vénale



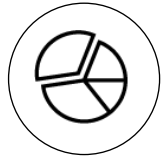
4.2
Ø notation de l'emplacement



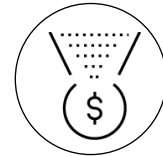
159
Biens en propriété



3.8
Ø notation de l'objet



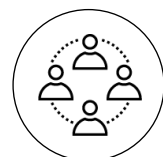
17 millions de CHF
Ø volume immobilier



79 millions de CHF
Revenus locatifs
[THÉORIQUES]



3 034
appartements



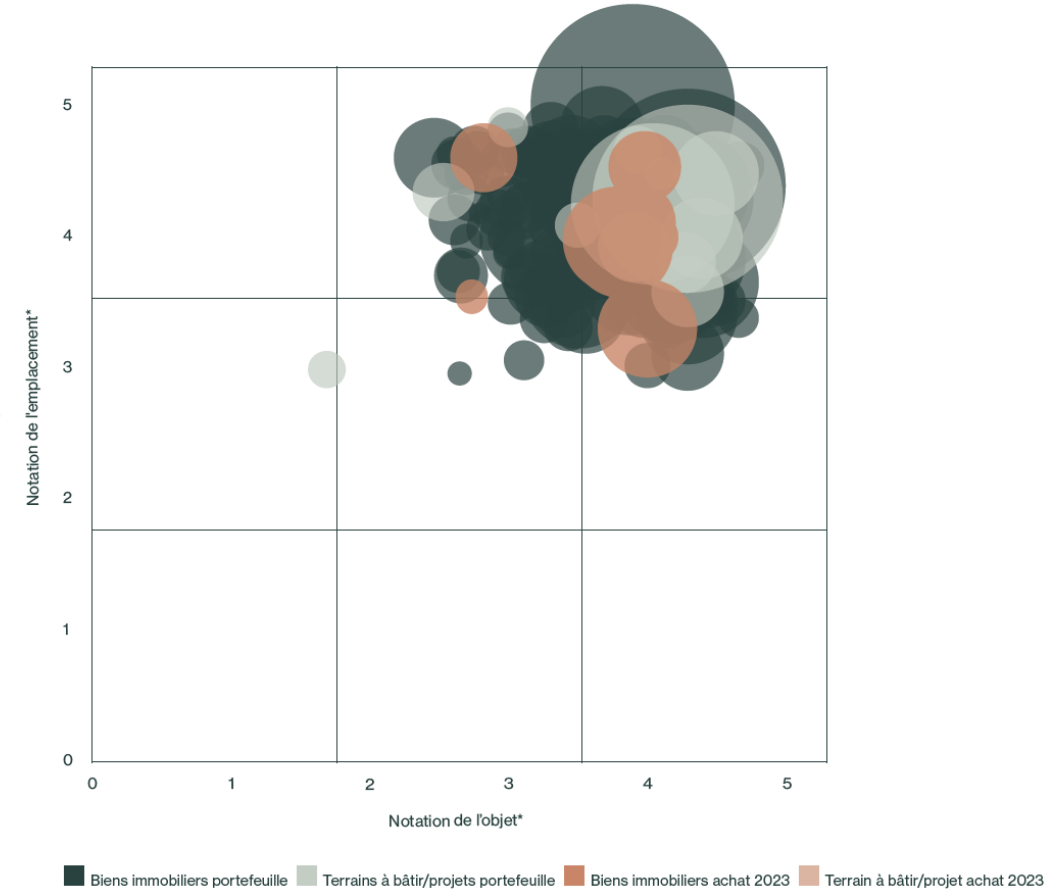
56 %
Part de logements



449 979 m²
Surface locative



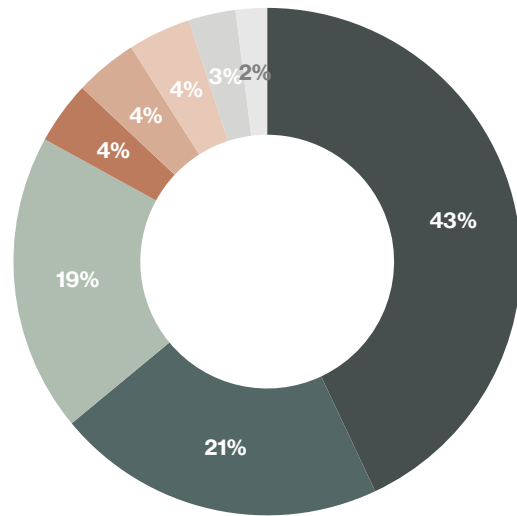
3.68 %
Rendement brut



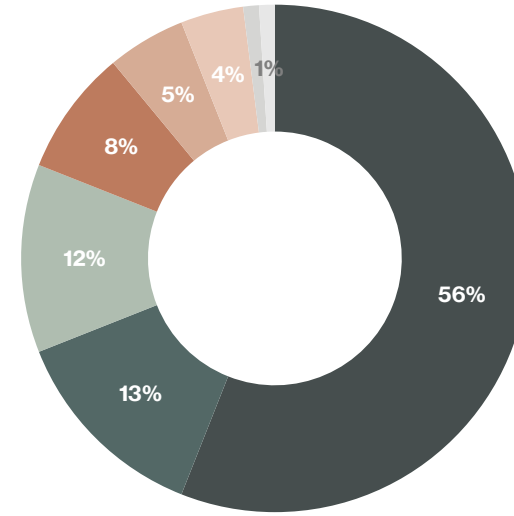
* Évaluation selon PricewaterhouseCoopers AG (PwC) : 1 = mauvais / 5 = très bon



Diversification géographique et factorielle



- Zurich
- Suisse du Nord-Ouest
- Arc lémanique
- Suisse méridionale
- Suisse romande
- Berne
- Suisse centrale
- Suisse orientale



- Logements
- Artisanat/industrie
- Bureaux/administration
- Commerce/vente
- Parking
- Entrepôt/archive
- Divers
- Gastronomie

* sur la base de la valeur vénale)



Construction en cours

Terrain ¹ en MIO de CHF	2024	2025	2026	2027	2028	Volume at cost	Volume en cours	Volume du projet (prév.) ²	Loyer net [THÉOR.] ³
Zurich (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
Zurich (ZH), Moosstrasse 39						30	3	32	0.8
Paradiso (TI), Riva Paradiso 18						23	5	28	0.8
Zurich (ZH), Albisriederstrasse 166						7	9	16	0.7
Zurich (ZH), Oberwiesenstrasse 63						9	1	10	0.3
Total du volume des investissements						267	208	474	14

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

2) Y compris terrain

3) À l'achèvement des constructions



Pipeline de développement attractif



Zurich

Winterthurerstrasse 703 /
Ueberlandstrasse 370



Zurich

Albisriederstrasse 166



Uitikon-Waldegg « Lea »

Leuengasse 26-36



Uitikon-Waldegg « Leandro »

Leuengasse 26-36



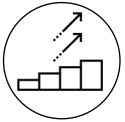
Achèvement et emménagement Akara Tower, Baden



150 appartements, 2365 m² de surface commerciale



Emménagement le 1^{er} octobre 2023 (2 mois plus tôt que prévu)
→ revenus locatifs supplémentaires de CHF 710 000 pour 2023



Location des appartements à des prix 8 % plus élevés que prévu, potentiel supplémentaire dans les loyers du marché



Location complète dès l'emménagement pour les appartements





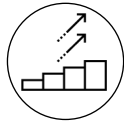
Achèvement et emménagement « Lea », Uitikon-Waldegg



62 appartements



Emménagement le 1^{er} août 2023 (2 mois plus tôt que prévu)
→ revenus locatifs supplémentaires de CHF 350 000 pour 2023



Location à des prix 9 % plus élevés que prévu, potentiel supplémentaire dans les loyers du marché



Location complète deux mois avant l'emménagement





Repositionnement « Leandro », Uitikon-Waldegg



47 appartements (44 logements 3 pièces, 3 logements 2 pièces) dans un cadre idyllique jouxtant une zone de loisirs



Nouveau : vente en PPE (déjà 350 demandes de personnes intéressées reçues !)



Durabilité : label SNBS Platine (photovoltaïque, électromobilité, matériaux de construction durables, etc.)



Bénéfices en capital d'env. 15 mio. CHF pour les investisseurs en 2024 et 2025, en cas de vente à 100 %





La durabilité, une valeur essentielle

Immeubles en portefeuille



Électromobilité

Installations photovoltaïques

Rénovations énergétiques

Plan de réduction des émissions de CO₂

Enquêtes de satisfaction auprès des locataires

Optimisations de l'exploitation

PACTA

Indicateurs environnementaux AMAS

Labels pour les bâtiments

Biodiversité

Économie circulaire

Ressources naturelles



Transparence



GRESB

PRI

REIDA

Nouvelles constructions





Mesures concernant les immeubles en portefeuille

Mesures

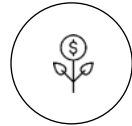
Mise en œuvre effective



Environnement

- Plan de réduction des émissions de CO₂
- Indicateurs environnementaux AMAS
- Installations photovoltaïques
- Optimisations de l'exploitation
- Rénovations énergétiques

- ✓ Plan de réduction des émissions de CO₂ en cours d'élaboration, objectif : net zéro d'ici 2050 au plus tard
- ✓ Examen des installations photovoltaïques pour chaque bâtiment : 8 existantes, 4 en cours de réalisation, 56 adaptées (mise en œuvre à l'étude)
- ✓ Optimisations permanentes de l'exploitation pour réduire la consommation d'électricité générale et d'énergie de chauffage
- ✓ Remplacement des chauffages au fioul et au gaz par des systèmes de chauffage durables, rénovation des façades



Social

- Enquête de satisfaction des locataires
- Formation ESG pour les collaborateurs

- ✓ Enquêtes régulières auprès des locataires pour augmenter continuellement la satisfaction des locataires
- ✓ Formations pour la sensibilisation et l'implémentation des aspects de durabilité dans la gestion



Gouvernance d'entreprise

- Classement GRESB
- Signataire de la PRI
- Benchmark REIDA en matière de CO₂
- Indicateurs environnementaux AMAS

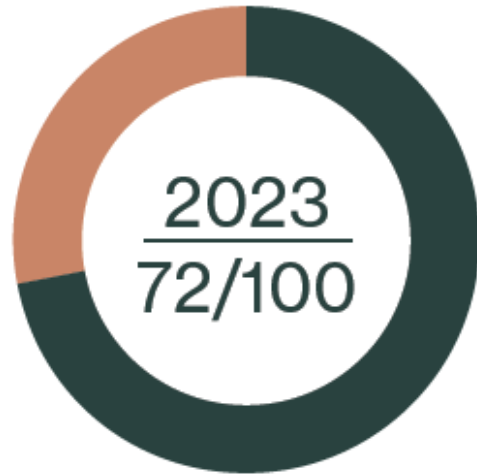
- ✓ GRESB 2023 Standing Investments : 2 étoiles, 72 points (Development : 3 étoiles, 87 points)
- ✓ Adhésion de Swiss Prime Site Solutions à l'UNPRI depuis novembre 2022
- ✓ Participation au benchmark REIDA-CO₂ pour améliorer la possibilité de comparaison et l'orientation lors de l'évaluation de l'émission ou de l'intensité en CO₂ des immeubles de rendement.
- ✓ Relevé annuel des indicateurs environnementaux AMAS



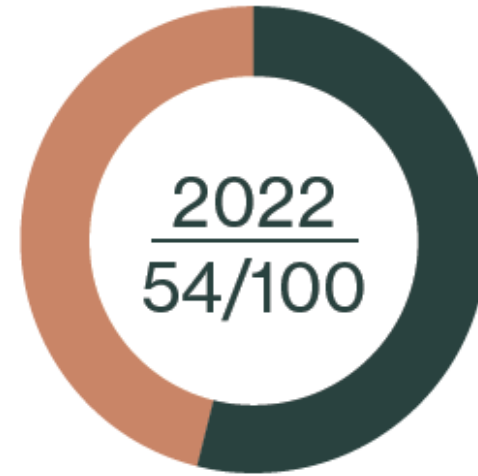
GRESB 2023



GRESB Score et Rating Standing Investment



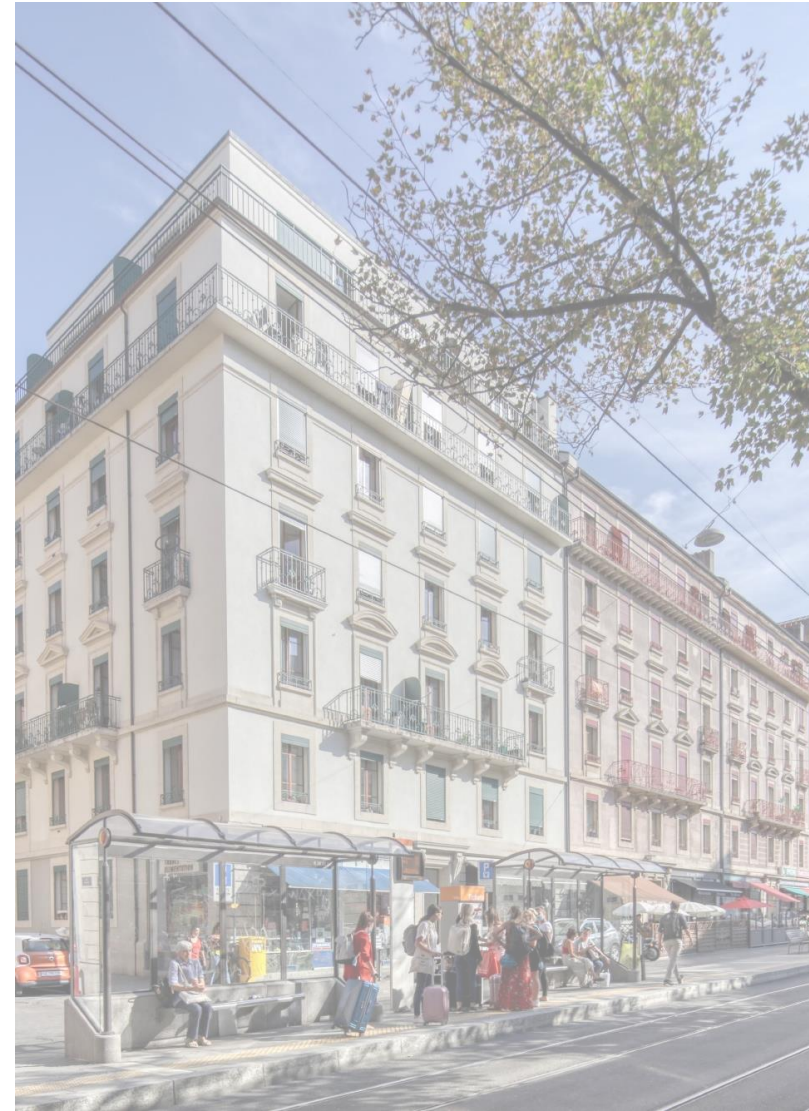
GRESB Score et Rating Development





- 01 Évaluation du marché
- 02 Executive Summary
- 03 Stratégie de placement
- 04 Indicateurs financiers
- 05 Portefeuille
- 06 Principaux points à retenir**

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

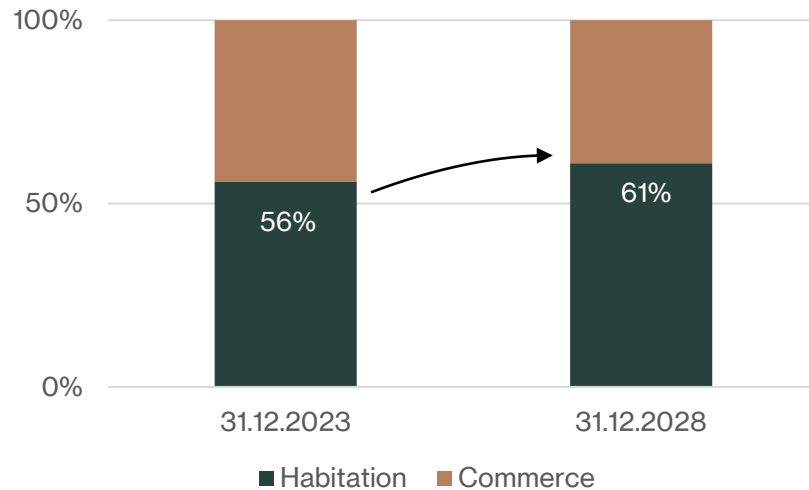


06



Opportunités et potentiels

Types d'utilisation



Potentiel de bénéfice futur provenant de l'activité de développement 

Optimisation du portefeuille par des transactions sélectives 

Valeur vénale*

~3 mias

Revenu locatif théorique*

~111 mios

(dont 60% d'habitat)

* Prévission du portefeuille actuel après l'achèvement des constructions fin 2029.



Prochaine augmentation de capital

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 de plus de 325 millions de CHF



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

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



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 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.