

MEDIENMITTEILUNG ZUR SOFORTIGEN VERÖFFENTLICHUNG

AKARA DIVERSITY PK: PRÄSENTIERT JAHRESABSCHLUSS 2021 MIT ÜBERDURCHSCHNITTLICHER PERFORMANCE UND GEHT NÄCHSTE KAPITALERHÖHUNG IM 2. QUARTAL 2022 AN

Zug, 21. April 2022 – Die Fondsleitung des Akara Diversity PK (Akara Swiss Diversity Property Fund PK) legt für das fünfte Geschäftsjahr den Jahresabschluss 2021 mit starker Performance vor. Die nächste Kapitalerhöhung ist mit einem Volumen von maximal CHF 164.66 Mio., Zeichnungsfrist vom 25. April bis 27. Mai 2022 und Liberierung am 24. Juni 2022 geplant.

IM FOKUS: SOLIDES FUNDAMENT FÜR DIE ZUKUNFT

- Überperformance zum KGAST Immo-Index Gemischt von 2.04 Prozentpunkte
- Stabile Anlagerendite mit 6.32 % und Steigerung der Ausschüttungsrendite auf 3.81 % mit CHF 43.83 pro Anteil
- Breit diversifiziertes Fondsportfolio von CHF 2.28 Mrd. GAV mit Zukäufen 2021 in Höhe von CHF 0.51 Mrd. Verkehrswert
- Zwei vollgezeichnete Kapitalerhöhungen in Höhe von CHF 0.47 Mrd. mit Anlegerzuwachs um 23 %
- Gesicherte Investitionen bis Ende 2027 mit CHF 0.31 Mrd. Projektvolumen
- Kontinuierliche Reduktion der Mietausfallrate auf 5.82 % aufgrund aktivem Management von Akara

Ausblick - Kapitalerhöhung

Die kommende Emission, die insgesamt neunte Kapitalerhöhung, ist mit Zeichnungsfrist vom 25. April bis 27. Mai 2022 und Liberierung am 24. Juni 2022 geplant. Es ist ein Emissionsvolumen von maximal CHF 164.66 Mio. vorgesehen. Zeichnungen werden nach dem Prinzip «first come, first served» bedient. Bezugsrechte gehen diesem Prinzip vor, während im Vorfeld eingegangene Absichtserklärungen in dieses Prinzip mit einfließen. Detaillierte Emissionskonditionen werden vorab publiziert.

Die neu zufließenden Eigenmittel werden verwendet, um anstehende Immobilienprojekte zu finanzieren und im Rahmen der Anlagepolitik des Fonds in Schweizer Immobilienwerte mit Wohn- und Kommerznutzungen zu investieren. Zugleich soll neuen Investoren die Möglichkeit geboten werden, in den Anlegerkreis aufgenommen zu werden, um die Liquidität der Titel weiter zu erhöhen.

AUSZUG AUS DEM JAHRESABSCHLUSS per 31. Dezember 2021

Ausstehendes Investitionsvolumen und Projekte

Der Fonds verfügt per Bilanzstichtag über ein gesichertes, ausstehendes Investitionsvolumen für Projektentwicklungen, Bauprojekte, Revitalisierungen und Umbauten bis Ende Jahr 2027 von rund CHF 312 Mio. bei 44 Grundstücken. Der Verkehrswert kann damit auf rund CHF 2'598 Mio. nach Fertigstellung der Bauten erhöht werden. Geplant sind rund 720 neue Wohnungen und rund 5'990 m² Kommerzfläche.

Die drei grössten, aktuellen Projekte sind die geplante Wohnüberbauung an der Ecke zur Winterthurerstrasse 703 und Ueberlandstrasse 370 in Zürich Nord (ZH) mit einem totalen Projektvolumen von rund CHF 176 Mio., die Wohnsiedlung 'Leuen Waldegg' in Uitikon (ZH) mit einem totalen Projektvolumen von rund CHF 155 Mio. und der Akara Tower am Brown Boveri Platz 4 in Baden (AG) mit einem totalen Projektvolumen von rund CHF 115 Mio.

Akquisitionen und Gesamtportfolio

Im Geschäftsjahr 2021 konnten 23 Anlageobjekte und die Projektentwicklung in Zürich Nord mit einem kumulierten Verkehrswert von CHF 506.99 Mio. hinzugekauft werden. Zugunsten des Entwicklungsareals Zürich Nord wurde im Zuge eines Tauschgeschäfts für zu arrondierende Parzellen erstmals eine Liegenschaft abgestossen und mit Gewinn verkauft. Ohne Neubewertungseffekte auf dem bestehenden Portfolio sind eine Verkehrswertsteigerung von 31.49 % und eine Zunahme der Nettomiete [SOLL] von 21.29 % auf die im Jahr 2021 erworbenen Objekte zurückzuführen.

Per Bilanzstichtag besitzt der Fonds 142 Objekte¹ – 132 Bestandesliegenschaften und zehn Bauprojekte – mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 2'216.76 Mio. Die Nettomiete [SOLL] aus Wohnnutzung liegt bei 50.3 % und wird nach Fertigstellung der Bauten per Ende 2027 in Übereinstimmung mit der Anlagestrategie auf 59.6 % zu stehen kommen. Nach Fertigstellung der Bauten umfasst das Gesamtportfolio rund 3'060 Wohnungen und rund 197'450 m² Kommerzfläche. Die geografische Diversifikation fokussiert mit 49.5 % auf die Region Zürich, mit 20.0 % auf die Nordwestschweiz, mit 15.4 % auf die Region Genfersee und mit 15.1 % auf die restlichen fünf Regionen Bern, Südschweiz, Innerschweiz, Ostschweiz und Westschweiz. Der durchschnittliche Lagewert konnte auf 4.1, mit einem Höchstwert von 4.8 (Skala 1-5), erhöht werden. Die durchschnittliche Objektqualität liegt unverändert bei 3.8 mit einem Höchstwert von 4.7. Entsprechend dem aktiven Managementansatz des Fonds werden Sanierungsrückstellungen beim Liegenschafts Kauf mit einberechnet.

Die Mietausfallrate konnte dank aktivem Management Jahr um Jahr auf 5.82 % reduziert werden. Zudem werden im Jahr 2022 an der Industriestrasse 22 in Volketswil (ZH), welche per Bilanzstichtag mit 26.37 % den grössten Anteil der Mietzinsausfälle verbucht, die grossen Gewerbeflächen Vollvermietung aufweisen. Die WAULT vom Gesamtportfolio beträgt 4.16 Jahre. Die durchschnittliche Bruttorendite [SOLL] der fertigen Bauten respektive Nettorendite liegt bei 3.73 % respektive bei 2.93 %. Die prognostizierte² durchschnittliche Bruttorendite [SOLL] 2022-2031 respektive Nettorendite beläuft sich auf 3.78 % respektive auf 3.02 %. Der durchschnittliche real gewichtete Diskontierungs- respektive Kapitalisierungszinssatz ist, bei einer Spannweite von 1.50 % bis 5.61 % respektive 5.62 %, mit 2.59 % respektive mit 2.66 % beziffert.

Geschäftsjahr, Performance und Rendite

Der Akara Diversity PK weist für das Geschäftsjahr 2021 mit 7.08 % eine Überperformance von 2.04 Prozentpunkten gegenüber dem KGAST Immo-Index Gemischt aus (Total seit Lancierung des Fonds: +5.86 Prozentpunkte). Die Anlagerendite liegt bei 6.32 %, die Ausschüttungsquote bei 99.98 % und die Ausschüttungsrendite mit 3.81 % respektive bei CHF 43.83 pro Anteil höher als im Vorjahr.

Bei der siebten und achten Kapitalerhöhung im Jahr 2021 wurden insgesamt 417'281 Anteile neu ausgegeben und vollumfänglich gezeichnet. Der Anlegerstamm konnte um 28 neue Anleger auf total 151 Anleger erweitert werden. Per Bilanzstichtag sind 1'444'436 Anteile im Umlauf, wovon die drei grössten Anleger 30.01 % der Anteile halten. Der Nettoinventarwert pro Anteil liegt am Bilanzstichtag bei CHF 1'151.21.

Das Gesamtfondsvermögen (GAV) beträgt CHF 2'281.10 Mio. und das Nettofondsvermögen (NAV) CHF 1'662.85 Mio. Mit der Liberierung der zwei Kapitalerhöhungen flossen dem Fonds neue Eigenmittel in der Höhe von CHF 473.83 Mio. zu. Die Fremdfinanzierungsquote kommt am Bilanzstichtag auf 23.48 % zu stehen. Der Bruttoertrag beläuft sich auf CHF 82.89 Mio., die Mietzinseinnahmen auf CHF 59.33 Mio. und der Nettoertrag auf CHF 63.32 Mio.

BEZUG DER UNTERLAGEN

Download Jahresabschluss per 31. Dezember 2021 unter: <https://akara.ch/fonds/publikationen/>

AKARA DIVERSITY PK

Der Akara Diversity PK steht in der Schweiz domizilierten, steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen sowie Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen offen. Zudem können Anlagefonds investieren, sofern deren Anlegerkreis ausschliesslich aus den genannten, in der Schweiz domizilierten, steuerbefreiten Einrichtungen besteht. Die Bewertung der Anteile basiert auf dem NAV, ohne Bildung von Agios / Disagios, was die Volatilität reduziert. Investiert wird in Bestandesliegenschaften sowie in Entwicklungs- und Bauprojekte mit den Nutzungsarten Wohnen und Kommerz (je 50 %, ±15 Prozentpunkte) in der ganzen Schweiz. Es wird eine konstante und ansprechende Ausschüttung, ein langfristiges Wertsteigerungspotenzial und eine breite Diversifikation angestrebt. Die Liegenschaften werden vorwiegend direkt gehalten.

¹ Konsolidierung von Grundstücken im Liegenschaftsinventar: Altmansteinstrasse 30 bis 34 / Wehntalerstrasse 8 in Höri (ZH) mit Arrondierungsfläche der Wehntalerstrasse 10 in Höri (ZH); Bernerstrasse Nord 202 in Zürich (ZH) mit Zukauf 2021 der Bernerstrasse Nord 204-210

² Nach dem Bilanzstichtag eingetretene Ereignisse, insbes. Auswirkungen COVID-19 («Coronavirus») sowie Ukraine-Krise, unberücksichtigt

WICHTIGSTES IN KÜRZE

ECKDATEN		31.12.2021	31.12.2020
Valorennummer		333.49.032	333.49.032
Gründungsjahr		2016	2016
Ausgabe neuer Fondsanteile	Stück	417'281	123'945
Rücknahme Fondsanteile		keine	keine
Gekündigte Anteile		keine	keine
Anzahl Anteile im Umlauf	Anzahl	1'444'436	1'027'155
Inventarwert pro Anteil	CHF	1'151.21	1'119.81
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	1'128.19	1'097.41
Durchschnittlicher realer Diskontierungs- / Kapitalisierungssatz*	%	2.59 / 2.66	2.88 / 2.95

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2'216'762'000.00	1'609'835'000.00
Buchwert der Liegenschaften	CHF	2'101'431'342.40	1'539'904'869.71
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	2'281'096'593.01	1'637'040'034.23
Fremdfinanzierungsquote	%	23.48	25.91
Fremdkapitalquote	%	27.10	29.74
Verzinsung des Fremdkapitals	%	0.07	0.14
Restlaufzeit des Fremdkapitals	Jahre	1.04	1.25
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	1'662'850'390.50	1'150'220'401.23

ERFOLGSRECHNUNG

Mietzinseinnahmen	CHF	59'333'466.62	48'757'828.59
Mietausfallrate	%	5.82	6.33
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	4.16	4.51
Unterhalt und Reparaturen	CHF	4'301'559.64	2'890'649.81
Nettoertrag	CHF	63'320'794.96	38'072'487.22
Realisierte Kapitalgewinne / -verluste	CHF	1'731'028.55	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	CHF	33'833'527.31	28'982'291.66
Gesamterfolg	CHF	98'885'350.82	67'054'778.88

RENDITE UND PERFORMANCE

Ausschüttung pro Anteil	CHF	43.83	37.06
Ausschüttungsrendite	%	3.81	3.31
Ausschüttungsquote	%	99.98	99.98
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.17	6.01
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	4.08	4.46
Performance	%	6.29	6.14
Anlagerendite	%	6.32	6.19
Bruttoerendite [SOLL] der fertigen Bauten	%	3.73	4.10
Nettoerendite der fertigen Bauten	%	2.93	3.17
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	74.41	73.48
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)	%	0.50	0.54
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER _{REF} NAV)	%	0.70	0.74
Agio / Disagio		n/a	n/a

* Nach Verkehrswert gewichtet

AKARA

KONTAKT

Patricia Neupert
Leiterin Vertrieb und Marketing
Alpenstrasse 15
6300 Zug
neupert@akara.ch
Tel. +41 41 500 75 91

Karl Theiler
CEO
Alpenstrasse 15
6300 Zug
theiler@akara.ch
Tel. +41 41 500 75 73

AKARA

Akara, seit 10. Januar 2022 Teil der Swiss Prime Site-Gruppe, ist die marktfrische Anbieterin von soliden Immobilienfonds, strategischem Portfolio- / Assetmanagement und komplettierenden, massgeschneiderten Immobiliendienstleistungen für institutionelle und private Anleger, die:

- Rendite bei definiertem Risiko maximiert;
- Mehrwert durch Immobilien schafft;
- Erträge konstant und nachhaltig generiert;
- Bewährtes kostenbewusst und innovativ umsetzt;
- transparent, unabhängig, integer, effizient und immer einen Tick schneller ist.

Mit regulierten und doch schlanken Strukturen setzen unabhängige Immobilienspezialisten mit profunder Fondserfahrung ihr Know-how zum Vorteil der Kunden ein: Der Akara Diversity PK, im Oktober 2016 lanciert, steht Vorsorgeeinrichtungen offen, ist steuerbefreit und NAV-basiert. Der Fonds umfasst per 31.12.2021 ein GAV von rund CHF 2.28 Mrd. mit einer ausgewiesenen Anlagerendite von 6.32 %.

Die Akara Funds AG verfügt über eine Zulassung der FINMA als Fondsleitung nach Art. 2 Abs. 1 lit. d i.V.m. Art. 5 Abs. 1 FINIG. Akara, mit Sitz in Zug, ist in der ganzen Schweiz tätig. www.akara.ch

DISCLAIMER

Die in dieser Mitteilung enthaltenen Aussagen betreffend die Zukunft sind mit Unsicherheiten und Risiken behaftet. Sie können von den zukünftigen, tatsächlichen Ereignissen abweichen. Ein Bezug auf die Performance der Vergangenheit ist nicht als Hinweis auf die Zukunft zu verstehen. Insbesondere ist die vergangene Performance keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen der Anteile des Akara Swiss Diversity Property Fund PK. Bei den in dieser Mitteilung verwendeten prognostizierten Informationen handelt es sich nicht um von Schätzungsexperten bewertete und von der Prüfgesellschaft revidierte Angaben, sondern um Prognosen der Fondsleitung. Diese Prognosen wurden durch die Fondsleitung mit höchstmöglicher Sorgfalt erstellt. Für deren Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit übernimmt die Fondsleitung aber keine Gewähr. Diese Mitteilung stellt keinen Prospekt im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechts oder des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen dar. Anlageentscheide dürfen ausschliesslich gestützt auf den noch zu veröffentlichenden Emissionsprospekt getroffen werden. Im Übrigen ist diese Mitteilung nicht zur Zirkulation ausserhalb der Schweiz bestimmt und stellt kein Angebot in einer Jurisdiktion dar, in der ein solches Angebot unzulässig ist.