

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

POUR PUBLICATION IMMÉDIATE

AKARA DIVERSITY PK : PRÉSENTE SES COMPTES ANNUELS 2021, AVEC UNE PERFORMANCE SUPÉRIEURE À LA MOYENNE ET ÉVOQUE SA PROCHAINE AUGMENTATION DE CAPITAL AU 2E TRIMESTRE 2022

Zoug, le 21 avril 2022 – La direction du fonds Akara Diversity PK (Akara Swiss Diversity Property Fund PK) présente ses comptes 2021 qui concluent à une solide performance pour le cinquième exercice. La prochaine augmentation de capital, d'un volume maximal de 164,66 millions de CHF, est prévue avec une période de souscription du 25 avril au 27 mai 2022 et une libération le 24 juin 2022.

EN POINT DE MIRE : DES BASES SOLIDES POUR L'AVENIR

- Surperformance de 2,04 points de pourcentage par rapport à l'indice CAFI Immo Index mixte
- Rendement des investissements stable de 6,32 % et augmentation du rendement de distribution à 3,81 % avec 43,83 CHF par part
- Portefeuille de fonds largement diversifié avec une FTF de 2,28 milliards de CHF, et des acquisitions 2021 d'une valeur vénale de 0,51 milliard de CHF
- Deux augmentations de capital entièrement souscrites de 0,47 milliard de CHF, avec une croissance des investisseurs de 23 %
- Investissements garantis jusqu'à fin 2027 avec un volume de projets de 0,31 milliard de CHF
- Réduction continue du taux de pertes de loyers à 5,82 % grâce à la gestion active d'Akara

Perspectives - augmentation de capital

La prochaine émission, la neuvième augmentation de capital au total, est prévue avec une période de souscription du 25 avril au 27 mai 2022 et une libération le 24 juin 2022. Un volume d'émission maximal de 164,66 millions de CHF est prévu. Les souscriptions auront lieu selon le principe « premier arrivé, premier servi ». Les droits de souscription prévalent sur ce principe, tandis que les déclarations d'intention reçues en avance sont prises en compte selon ce principe. Les conditions d'émission détaillées seront publiées au préalable.

Les nouveaux capitaux propres seront utilisés pour financer les projets immobiliers à venir et investir dans des valeurs immobilières suisses à usage résidentiel et commercial dans le cadre de la politique de placement du fonds. Dans le même temps, de nouveaux investisseurs devraient se voir offrir la possibilité de rejoindre le cercle des investisseurs afin d'accroître la liquidité des titres.

EXTRAIT DU RAPPORT ANNUEL au 31 décembre 2021

Encours de volume d'investissement et projets

À la clôture de l'exercice, le fonds disposait d'un volume d'investissement garanti d'environ 312 millions de CHF réparti sur 44 terrains existants pour des développements de projets, des projets de construction, des réhabilitations et des transformations jusqu'à la fin de l'année 2027. Une fois les chantiers achevés, la valeur vénale pourra donc être portée à environ 2 598 millions de CHF. Les projets concernent 720 nouveaux appartements et environ 5 990 m² de surfaces commerciales.

Les trois projets actuels les plus importants sont le complexe résidentiel prévu à l'angle de Winterthurerstrasse 703 et d'Ueberlandstrasse 370 à Zurich Nord (ZH), avec un volume total de projets d'environ 176 millions de CHF, le lotissement « Leeuen Waldegg » à Uitikon (ZH), avec un volume total de projets d'environ 155 millions de CHF, et l'Akara Tower située Brown Boveri Platz 4 à Baden (AG), avec un volume total de projets d'environ 115 millions de CHF.

Acquisitions et portefeuille total

Au cours de l'exercice 2021, 23 immeubles de placement ainsi que le développement de projets à Zurich Nord, d'une valeur vénale cumulée de 506,99 millions de CHF, ont pu être achetés. Dans le cadre d'une procédure d'échange de parcelles en vue d'un regroupement, un bien immobilier a été cédé pour la première fois en faveur de la zone de développement Zurich Nord et revendu avec bénéfice. Si on exclut les effets de la réévaluation sur le portefeuille existant, l'augmentation de la valeur vénale de 31,49 % et la hausse du loyer net [PRÉVISIONNEL] de 21,29 % sont dues aux biens acquis en 2021.

À la date de clôture de l'exercice, le fonds possédait 142 biens immobiliers¹ – 132 biens existants et dix projets de construction – pour une valeur vénale totale de 2 216,76 millions de CHF. Le loyer net [PRÉVISIONNEL] provenant d'un usage résidentiel s'élève à 50,3 % et atteindra 59,6 % après achèvement des constructions fin 2027, conformément à la stratégie de placement. Après achèvement des constructions, le portefeuille total comprend environ 3 060 appartements et environ 197 450 m² de surfaces commerciales. En ce qui concerne sa diversification géographique, il se concentre à hauteur de 49,5 % sur la région de Zurich, de 20,0 % sur le nord-ouest de la Suisse, de 15,4 % sur la région lémanique et de 15,1 % sur les cinq autres régions de Berne, de Suisse méridionale, de Suisse centrale, de Suisse occidentale et de Suisse orientale. La valeur liquidative moyenne a pu être augmentée à 4,1, avec une valeur maximale de 4,8 (échelle de 1 à 5). La qualité moyenne des biens reste inchangée à 3,8, avec une valeur maximale de 4,7. Conformément à l'approche de gestion active du fonds, les provisions pour rénovation sont prises en compte lors de l'achat d'un bien immobilier.

Grâce à la gestion active, le taux de pertes de loyers a pu être réduit à 5,82 % d'une année sur l'autre. En outre, les grands espaces commerciaux de l'immeuble situé Industriestrasse 22 à Volketswil (ZH), lequels enregistrent avec 26,37 % la plus grande part des pertes de loyers à la date de clôture de l'exercice, seront intégralement loués en 2022. La WAULT du portefeuille total s'élève à 4,16 ans. Le rendement brut moyen [PRÉVISIONNEL] des constructions finies et leur rendement net se situent respectivement à 3,73 % et 2,93 %. Le rendement brut moyen [PRÉVISIONNEL] prévu² pour la période 2022-2031 et le rendement net correspondant sont respectivement de 3,78 % et 3,02 %. Les taux d'es-compte et de capitalisation réels pondérés moyens se chiffrent respectivement à 2,59 % et 2,66 %, pour une fourchette allant de 1,50 % à 5,61 % ou 5,62 %.

Exercice, performance et rendement

Avec 7,08 %, Akara Diversity PK affiche une surperformance de 2,04 points de pourcentage par rapport à l'indice CAFI Immo Index mixte pour l'exercice 2021 (total depuis le lancement du fonds : +5,86 points de pourcentage). Le rendement des placements s'élève à 6,32 %, le taux de distribution à 99,98 % et le rendement de distribution à 3,81 %, soit, avec 43,83 CHF par part, un montant supérieur à celui de l'exercice précédent.

Lors des septième et huitième augmentations de capital en 2021, 417 281 parts ont en tout été émises et intégralement souscrites. La base d'investisseurs a été élargie de 28 nouveaux investisseurs pour atteindre 151 investisseurs au total. À la date de clôture de l'exercice, 1 444 436 parts étaient en circulation, détenues à 30,01 % par les trois plus gros investisseurs. La valeur nette d'inventaire par part à la date de clôture de l'exercice s'élevait à 1 151,21 CHF.

La fortune totale du fonds (FTF) représente 2 281,10 millions de CHF et la fortune nette du fonds (VNI) 1 662,85 millions de CHF. Avec la libération des deux augmentations de capital, le fonds a reçu 473,83 millions de CHF de nouveaux capitaux propres. Le taux de financement externe a atteint 23,48 % à la date de clôture de l'exercice. Le produit brut s'élève à 82,89 millions de CHF, les revenus locatifs à 59,33 millions de CHF et le produit net à 63,32 millions de CHF.

OBTENTION DES DOCUMENTS

Téléchargement des comptes annuels au 31 décembre 2021 sur : <https://akara.ch/fonds/publikationen/>

AKARA DIVERSITY PK

Le fonds Akara Diversity PK est proposé aux institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts ainsi qu'aux caisses d'assurances sociales et de compensation. Sont également autorisés en tant qu'investisseurs les fonds de placement, dans la mesure où leur cercle d'investisseurs se compose exclusivement des institutions exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse mentionnées. La valorisation des parts repose sur la VNI, à l'exclusion d'agios ou de disagios, ce qui réduit la volatilité. Les investissements sont réalisés dans des biens existants ainsi que dans des projets de développement et de construction à vocation résidentielle et commerciale (répartition de 50 %, ±15 points de pourcentage) dans toute la Suisse. Nous nous efforçons d'offrir une distribution constante et attrayante de dividendes, un potentiel d'augmentation de valeur à long terme et une large diversification. Les biens immobiliers sont surtout détenus directement.

¹ Regroupement de terrains dans l'inventaire des biens immobiliers : Altmannsteinstrasse 30 à 34/Wehntalerstrasse 8 à Höri (ZH) avec surface regroupée située Wehntalerstrasse 10 à Höri (ZH) ; Bernerstrasse Nord 202 à Zurich (ZH) avec acquisition 2021 de Bernerstrasse Nord 204-210

² Les événements survenus après la date de clôture de l'exercice, en particulier les effets de la COVID-19 (« coronavirus ») ainsi que la crise en Ukraine, ne sont pas pris en compte.

LES POINTS IMPORTANTS EN BREF

DONNÉES CLÉS		31.12.2021	31.12.2020
Numéro de valeur		333.49.032	333.49.032
Année de fondation		2016	2016
Émission de nouvelles parts du fonds	Quantité	417 281	123 945
Rachat de parts du fonds		aucun	aucun
Parts résiliées		aucun	aucun
Nombre de parts en circulation	Nombre	1 444 436	1 027 155
Valeur d'inventaire par part	CHF	1 151,21	1 119,81
Prix de rachat par part	CHF	1 128,19	1 097,41
Taux d'escompte/de capitalisation réel moyen*	%	2,59 / 2,66	2,88 / 2,95

COMPTE DE FORTUNE

Valeur vénale des immeubles	CHF	2 216 762 000,00	1 609 835 000,00
Valeur comptable des immeubles	CHF	2 101 431 342,40	1 539 904 869,71
Fortune totale du fonds (FTF)	CHF	2 281 096 593,01	1 637 040 034,23
Quote-part de financement tiers	%	23,48	25,91
Ratio d'endettement	%	27,10	29,74
Rémunération du capital étranger	%	0,07	0,14
Durée résiduelle du capital étranger	Années	1,04	1,25
Fortune nette du fonds (VNI)	CHF	1 662 850 390,50	1 150 220 401,23

COMPTE DE RÉSULTAT

Recettes locatives	CHF	59 333 466,62	48 757 828,59
Taux de pertes de loyers	%	5,82	6,33
Durée résiduelle des contrats de bail fixés (WAULT)	Années	4,16	4,51
Entretien et réparations	CHF	4 301 559,64	2 890 649,81
Produit net	CHF	63 320 794,96	38 072 487,22
Gains/pertes en capital réalisés	CHF	1 731 028,55	0,00
Gains/pertes en capital latents			
impôts de liquidation inclus	CHF	33 833 527,31	28 982 291,66
Résultat total	CHF	98 885 350,82	67 054 778,88

RENDEMENT ET PERFORMANCE

Distribution par part	CHF	43,83	37,06
Rendement de distribution	%	3,81	3,31
Taux de distribution	%	99,98	99,98
Rendement des fonds propres (ROE)	%	6,17	6,01
Rendement du capital investi (ROIC)	%	4,08	4,46
Performance	%	6,29	6,14
Rendement des investissements	%	6,32	6,19
Rendement brut [PRÉVISIONNEL] des constructions finies	%	3,73	4,10
Rendement net des constructions finies	%	2,93	3,17
Marge d'exploitation (marge EBIT)	%	74,41	73,48
Ratio des frais d'exploitation du fonds FTF (TER _{REF} FTF)	%	0,50	0,54
Ratio des frais d'exploitation du fonds VNI (TER _{REF} VNI)	%	0,70	0,74
Agio/disagio		s/o	s/o

* Pondération selon la valeur vénale

CONTACT

Patricia Neupert
Responsable Distribution et marketing
Alpenstrasse 15
6300 Zoug
neupert@akara.ch
Tél. +41 41 500 75 91

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

AKARA

Akara, qui fait partie du groupe Swiss Prime Site depuis le 10 janvier 2022, est le tout nouveau fournisseur de fonds immobiliers solides, de services de gestion stratégique de portefeuille / d'actifs et de services immobiliers complets sur mesure pour les investisseurs institutionnels et privés. La société :

- optimise les rendements pour un risque défini,
- crée de la valeur via des biens immobiliers,
- génère des rendements constants et durables,
- applique des principes éprouvés en toute conscience des coûts et de manière innovante,
- est transparente, indépendante, intègre, efficace et avant-gardiste.

Grâce à des structures réglementées mais allégées, des spécialistes indépendants de l'immobilier, dotés d'une vaste expérience des fonds, mettent leur savoir-faire à la disposition des clients : Lancé en octobre 2016, le fonds Akara Diversity PK est ouvert aux institutions de prévoyance, exonéré d'impôts et basé sur la VNI. Au 31 décembre 2021, il représentait une fortune totale d'environ 2,28 milliards de CHF, avec un rendement des placements s'établissant à 6,32 %.

Akara Funds AG est agréée par la FINMA en tant que direction de fonds conformément à l'art. 2, al. 1, let. d en combinaison avec l'art. 5 al. 1 LEFin. Akara, domiciliée à Zoug, est présente dans toute la Suisse. www.akara.ch

CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ

Les affirmations prospectives présentées dans ce communiqué peuvent contenir des risques et des incertitudes. Elles peuvent différer de l'évolution future réelle. Toute référence à la performance passée ne doit pas être interprétée comme une indication de performance future. En particulier, la performance passée ne constitue aucune garantie quant à l'évolution de valeur future des parts du fonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK. Les informations prévisionnelles utilisées dans le présent communiqué ne sont pas des évaluations d'experts chargés des estimations et des chiffres révisés de la société d'audit, mais des prévisions de la direction du fonds. Ces prévisions ont été établies par la direction du fonds avec le plus grand soin possible. La direction du fonds ne donne aucune garantie sur leur exactitude, actualité et exhaustivité. Ce communiqué n'est pas un prospectus au sens du Code des obligations suisse ou de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux. Les décisions de placement ne doivent être prises que sur la base du prospectus d'émission qui reste à publier. Par ailleurs, ce communiqué n'est pas destiné à être distribué hors de Suisse et ne constitue pas une offre dans une juridiction où une telle offre n'est pas autorisée.