



Zug, 4. September 2024

Akara Swiss Diversity Property Fund PK: Steigerung der Anlagerendite auf 2.12% im ersten Halbjahr 2024 (HJ 2023: 0.82%)

- **Outperformance von 1.70% gegenüber KGAST Index Gemischt auf 1 Jahr gerechnet**
- **Senkung der Leerstandsquote auf ein Rekordtief von 1.85% (HJ 2023: 3.55%)**
- **Steigerung der Nettorendite der fertigen Bauten auf 3.17% (2.86%)**
- **Realisierte Kapitalgewinne aufgrund von Verkäufen von CHF 11 Mio. (CHF 0 Mio.)**
- **Erhöhung der EBIT-Marge auf 75.47% (72.54%)**

Im ersten Halbjahr erzielte der Akara Swiss Diversity Property Fund PK («Akara Diversity PK») per 30. Juni 2024 eine Anlagerendite von 2.12%. Diese setzt sich aus einer erfreulichen Cashflow-Rendite von 1.49% und einer stabilen Wertänderungsrendite von 0.63% zusammen. Seit der Lancierung 2016 konnte der Fonds eine kumulierte Überperformance von 7.88% im Vergleich zum KGAST Immo-Index Gemischt verzeichnen. Das Portfolio wächst weiter und erreichte per Halbjahr 2024 mit 158 Liegenschaften einen Immobilienwert von rund CHF 2.8 Mrd.

Der Akara Diversity PK bleibt eine attraktive Investitionsmöglichkeit und geniesst weiterhin hohes Vertrauen bei Anlegerinnen und Anlegern. Durch die 12. Kapitalerhöhung im Mai/Juni 2024 erhielt der Fonds CHF 45 Mio. neues Eigenkapital. Im zweiten Halbjahr 2024 wird eine weitere Investitionsmöglichkeit angeboten; Details dazu folgen zu gegebener Zeit.

Weiterentwicklung des Portfolios im Rahmen des «Buy-and-Manage»-Ansatzes

Im ersten Halbjahr 2024 wurde das Portfolio des Akara Diversity PK im Rahmen des bewährten «Buy-and-Manage»-Ansatzes weiterentwickelt. Durch strategische Käufe, Verkäufe, betriebliche Verbesserungen und erfolgreiche Neuvermietungen konnte die Nettorendite auf fertigen Bauten auf 3.17% gesteigert werden. Die durchschnittliche Objektgrösse und der Nettoertrag stiegen ebenfalls, während die Leerstandsquote um 170 Basispunkte auf ein historisches Tief von 1.85% gesenkt wurde.

Auch zukünftig werden durch ein aktives Management der Liegenschaften weiteres Potenzial aus den Bestandsliegenschaften erschlossen. Eine externe Analyse hat ergeben, dass die Marktmieten für Wohnnutzungen im Bestandsportfolio nach Investitionen zwischen dem 60%- und 70%-Quantil liegen. Die aktuellen Sollmieten liegen im 40%- bis 50%-Quantil.

Strategische Käufe und Verkäufe erhöhen WAULT, Brutto- und Nettorenditen

Im Berichtszeitraum hat der Fonds vier Liegenschaften im Gesamtwert von rund CHF 120 Mio. akquiriert und sechs Liegenschaften im Gesamtvolumen von rund CHF 86 Mio. veräussert. Ein weiterer Verkauf wurde für den 1. Juli 2024 beurkundet. Die neu erworbenen Objekte in Mendrisio (TI), Montagny-près-Yverdon (VD), Cointrin (GE) und Muri (AG) sind vollvermietet und verfügen



über langjährige, bonitätsstarke Mieter. Zwei der vier Liegenschaften wurden als «Sale-and-Rent-Back»-Transaktion erworben, mit indexierten Mietverträgen über 15 Jahre und drei Verlängerungsoptionen. Zudem wurden die ESG-Bestrebungen des Fonds durch die Akquisitionen gestärkt: Die Liegenschaften in Muri und Mendrisio verfügen über PV-Anlagen. Die Liegenschaft in Muri hat zudem eine CO₂-neutrale Wärmeproduktion, und mit der Mieterin wurde ein «Green Lease»-Mietvertrag abgeschlossen. Die Liegenschaft in Cointrin ist zudem Minergie-zertifiziert.

Im ersten Halbjahr 2024 hat der Akara Diversity PK die Nachfrage nach kleineren Wohnliegenschaften in Zürich, Zug und Bern genutzt und fünf Liegenschaften unter CHF 10 Mio. verkauft. Zudem konnte die aufgestockte Wohnliegenschaft in Meyrin (GE) erfolgreich am Markt platziert werden. Insgesamt haben die Transaktionen positiv zur Erhöhung des durchschnittlichen WAULTS, der Brutto- und der Nettoendite beigetragen.

Aktive Weiterentwicklung der nachhaltigen Bauprojekte

Die Flächen des zweiten Baufelds «Leo» des Projekts «Leuen Waldegg» in Uitikon-Waldegg (ZH) mit 99 Wohnungen werden zwischen dem 1. September und 5. Oktober 2024 bezogen und die Überbauung ist bereits vollvermietet. Die Wohnungen konnten zu über 20% höheren Mietzinsen als ursprünglich geplant vermietet werden. Die 50 Stockwerkeigentumswohnungen der letzten Etappe «Leandro» werden im kommenden Frühjahr fertig gestellt, wobei die Vermarktung bereits angelaufen ist.

Zwei Neubauprojekte in Zürich, an der Oberwiesenstrasse 63 und der Moosstrasse 39, wurden im Frühling 2024 fertiggestellt und vollständig bezogen. Die Totalsanierung an der Dörflistrasse 115 in Zürich-Oerlikon wurde ebenfalls abgeschlossen. Die beiden Liegenschaften an der Oberwiesenstrasse 63 und an der Dörflistrasse 115 wurden im Juni 2024 vollvermietet verkauft.

Detailinformationen und Präsentation

Den Halbjahresbericht und die Aufzeichnung der Präsentation zum Halbjahresabschluss finden Sie auf unserer [Website](#).

Fondsportrait Akara Diversity PK

Der Akara Diversity PK mit einem Gesamtanlagevermögen von rund CHF 2.8 Mrd. steht in der Schweiz domizilierten, steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen sowie steuerbefreiten 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 Bestandsliegenschaften 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.



**Swiss Prime Site
Solutions** REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Swiss Prime Site Solutions AG
Alpenstrasse 15
CH-6300 Zug

www.spssolutions.swiss

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Monika Gadola Hug, Head Client Relations

Tel. +41 58 317 16 31, monika.gadolahug@sps.swiss

Andrea Schaller, Media Relations

Tel. +41 58 317 17 51, andrea.schaller@sps.swiss

Swiss Prime Site Solutions AG

Swiss Prime Site Solutions ist eine Gruppengesellschaft der börsenkotierten Swiss Prime Site AG. Der Real Estate Asset Manager verfügt über CHF 12.7 Mrd. Assets under Management sowie eine Entwicklungspipeline von CHF 1.1 Mrd. und entwickelt massgeschneiderte Dienstleistungen und Immobilienlösungen für Kunden. Die Swiss Prime Site Solutions AG verfügt über eine Zulassung der FINMA als Fondsleitung nach Art. 2 Abs. 1 lit. d i.V.m. Art. 5 Abs. 1 FINIG.