

Mvestir Partners SA

Les spécialistes de l'immobilier indirect suisse

Factsheet détaillé : Akara Diversity PK

AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK (Akara Diversity PK)

Le fonds Akara Diversity PK a été créé en octobre 2016 pour les institutions exonérées d'impôts (institutions de prévoyance domiciliées en Suisse, assurances sociales, caisses de compensation). La valeur de marché des immeubles est aujourd'hui de CHF 1.6 milliard et représente 1'825 appartements et 174'617 m² de surfaces commerciales. Le fonds prévoit d'effectuer **une 7^{ème} augmentation de capital à hauteur d'un maximum de CHF 143.08 millions avec une période de souscription allant du 15 mars au 30 avril 2021** (libération le 25 juin 2021).

Cette augmentation a pour objectif de financer les projets de construction à venir (30 projets pour un montant de CHF 253 millions d'ici fin 2024), d'acquérir de nouveaux objets et de diminuer l'endettement à la suite des dernières transactions effectuées (deux objets représentant environ CHF 27 millions à Möriken-Wildegg et à Binningen en février 2021).

Le fonds Akara Diversity PK a pour objectif d'offrir à ses investisseurs une large diversification, une distribution constante et attrayante ainsi qu'un potentiel d'augmentation de la valeur du parc immobilier sur le long terme.

IMVESTIR PARTNERS SA

IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, et tout particulièrement des produits non cotés.

Grâce à sa base de données exclusive ainsi qu'à la longue expérience de ses collaborateurs dans l'immobilier indirect, spécialement dans la sélection de produits, IMvestir Partners SA fournit tous les éléments nécessaires à l'élaboration d'une allocation d'actifs en matière de placements collectifs immobiliers.

Une analyse approfondie du produit Akara Diversity PK a été effectuée. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

Style de gestion : « Buy/Build, manage/redevelop and hold » – Gestion active, durable et prospère à long terme

L'Akara Diversity PK investit dans des **biens immobiliers existants, des projets de construction et de développement à vocation résidentielle et commerciale dans toute la Suisse**. Outre le fait de construire le portefeuille en effectuant des acquisitions et/ou projets, le gestionnaire a pour objectif de travailler sur le parc afin de le valoriser et de pérenniser les revenus des immeubles. Ainsi, **grâce à son équipe de spécialistes à l'interne**, le fonds applique un **style de gestion actif** sur son parc immobilier : il développe des projets de construction et exploite le potentiel de ses immeubles existants en les rénovant, en les repositionnant, en restructurant les baux, en appliquant une gestion des coûts stricte et en réduisant le taux de vacance.

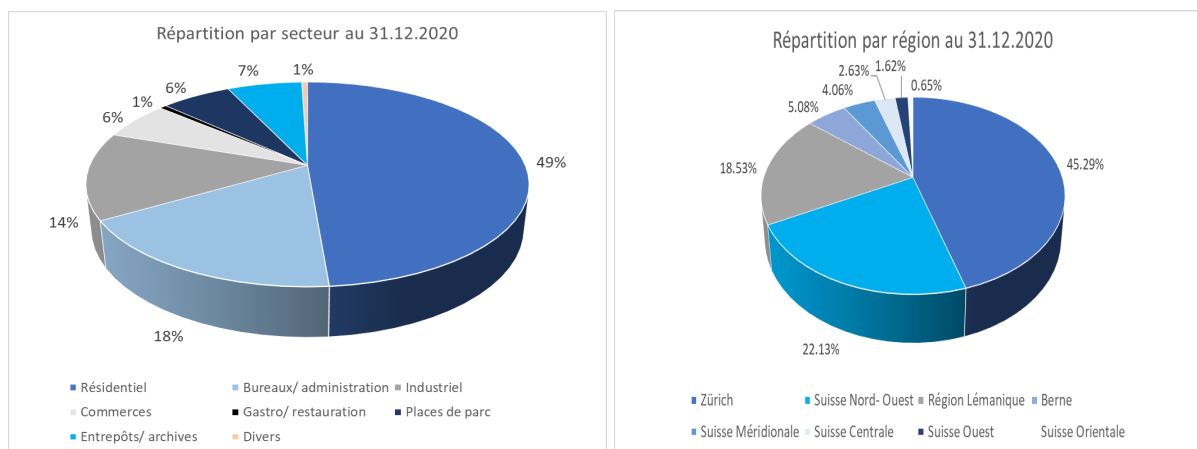
Objectif d'investissement du fonds :

Le fonds étant non coté, l'indice le plus représentatif est le CAFI Immo Index Mixte. Cependant, il est à noter que le fonds a pour objectif de battre le KGAST Immo-Index Mixte.

Akara acquiert des immeubles ayant une valeur minimum de CHF 4 millions et qui affichent un rendement net minimum de 3% pour le résidentiel (2,5% pour les très bons emplacements) et de 3.5% à 4.0% pour les immeubles commerciaux.

Le portefeuille au 31.12.2020:

Le portefeuille est composé de **121 immeubles répartis dans toute la Suisse**. La valeur moyenne des immeubles en portefeuille est de CHF 13.3 millions. **La valeur de marché du portefeuille au 31.12.2020 était de CHF 1.609 milliard; il génère CHF 48.76 millions de revenus locatifs nets** ce qui implique un **rendement global brut** (constructions terminées) **de 4.10% et net de 3.17%** et prévu sur les 10 prochaines années de 4.15% brut et de 3.32% net. Au 31.12.2020, la note moyenne de l'emplacement des biens du portefeuille est de 4.00/5.00. Le terme des contrats de baux commerciaux au 31.12.2020 est de 4.51 ans (WAULT).



Source : IMvestir Partners SA

La stratégie d'investissement du fonds consiste à investir au minimum à 80% dans des immeubles existants et au maximum 20% dans des projets de construction. Il a pour objectif d'être mixte soit 50% résidentiel et 50% commercial avec une marge de manœuvre de +/- 15%.

Stratégie de développement du fonds :

Akara Diversity PK est investi de manière diversifiée tant au niveau des régions que des secteurs. La croissance entre 2018 et 2020 a été la suivante :

	Nombre d'immeubles achetés	Valeur de marché (en CHF)
2018	27	416.10
2019	42	480.47
2020	21	248.50

Source : IMvestir Partners SA

En fonction des projets à venir, de l'état du marché des transactions et de ses opportunités, et des besoins de ses investisseurs, le fonds prévoit de continuer sa croissance tout en poursuivant d'investir avec le profil rendement/ risque en lien avec les attentes des investisseurs et dans l'objectif de ne pas diluer le rendement global du portefeuille. En 2021, le fonds devrait croître au total entre CHF 220 et 290 millions.

Pipeline:

Depuis 2016, l'équipe a effectué 121 transactions pour 4'297 analyses soit environ 2.8% du dealflow.

Les acquisitions effectuées sur le premier trimestre 2021 représentent CHF 39.96 millions et affichent un rendement net annualisé de 3.96%.

Le volume des investissements du pipeline est de CHF 210 millions (21 objets) dont CHF 94 millions avec une probabilité d'exécution supérieure à 50%. Le rendement net annualisé du pipeline est de 3%.

ESG :

En 2020, le fonds Akara Diversity PK a élargi son Conseil d'Administration avec un membre spécialisé dans la stratégie de développement durable. De plus, il a mis en place un comité de durabilité composé de membres du Conseil d'Administration et de directeurs ainsi que nommé un responsable opérationnel interne de la durabilité. Enfin, il a effectué un test d'impact climatique sur son parc immobilier.

En 2021, le fonds prévoit d'établir une politique ESG interne et d'être évalué par le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Il est également question de signer les Principes pour l'investissement responsable des Nations Unies (PRI) et de formuler des objectifs de développement durable (SDG) d'après les guidelines des Nations Unies.

L'équipe Akara:

En deux ans, l'équipe a pratiquement triplé son effectif afin de continuer à être proche de son parc immobilier et de continuer à croître avec efficacité et professionnalisme. L'équipe de gestion est composée aujourd'hui de **36 personnes** réparties dans 7 départements distincts et bénéficie d'une **forte expérience en immobilier tout au long de la chaîne de valeur** : prospection et networking, acquisitions et ventes, asset management, développement et maîtrise d'ouvrage, juridique et risques, etc.

Akara étant une petite organisation, le processus de décision est écourté ce qui permet à l'équipe d'être **réactive et d'effectuer une Due Dilligence rapidement dans un marché très concurrentiel**. De plus, elle est dotée d'un **large réseau et de connaissances immobilières approfondies** ce qui lui permet de faire des **transactions off- market, plus compliquées** et d'obtenir un meilleur prix (hoiries, cession d'actifs ou acquisition de parts sociales, apports en nature, droits à bâtir, copropriété etc.). Enfin, l'équipe a un fort savoir-faire en terme **de gestion active du parc** ; elle sait créer de la valeur en rénovant, repositionnant les immeubles, en travaillant sur le parc tout en restant proche des immeubles et des souhaits des locataires.

Négoce secondaire des actions :

Le fonds n'est pas coté en bourse et il n'y a pas de market making. Si un acheteur potentiel remplit les critères d'un investisseur qualifié, les actions du fonds peuvent être négociées directement entre les investisseurs à un prix convenu. A noter qu'à ce jour, le fonds est détenu par 123 investisseurs.

Performance attendue :

Le fonds Akara Diversity PK a généré sur l'exercice 2020, un **rendement de placement de 6.19%** et un rendement du dividende de 3.31%.

Sur le long terme, il vise à générer **un rendement du dividende de 3% à 3.5%** auquel s'ajoute une appréciation de la valeur du parc.

Disclaimer

Ce document a été élaboré dans un but exclusivement informatif et ne constitue ni un appel d'offre, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation personnalisée d'investissement. Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans ce document soient exactes et complètes. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions mentionnées dans ce document reflètent la situation à la date de sa création et peuvent évoluer à tout moment, notamment pour des raisons liées à des modifications législatives et/ou réglementaires. Les réponses fournies par les intervenants dans ce document reflètent leur avis personnel et pas nécessairement celui de la Direction d'IMvestir Partners SA. Nous excluons toute obligation de mise à jour ou de modification de cette présentation. La diffusion de ce document s'étend uniquement au cercle des destinataires de ce document. Le logo et la marque IMvestir Partners SA sont protégés. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite d'IMvestir Partners SA. Copyright mars 2021.

Le fonds mentionné dans ce document est réservé exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC.