



# /Mvestir Partners SA

Les spécialistes de l'immobilier indirect suisse

Factsheet détaillée : Akara Diversity PK

*Fonds immobilier destiné aux institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'aux caisses d'assurances sociales et caisses de compensation suisses exonérées d'impôts*

## AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK (AKARA DIVERSITY PK)

Le fonds Akara Diversity PK est basé sur la VNI et a été créé en octobre 2016 pour les institutions exonérées d'impôts (institutions de prévoyance domiciliées en Suisse, assurances sociales, caisses de compensation et pilier 3a).

La valeur de marché des immeubles au 31 décembre 2025 est de CHF 3.023 milliards et représente 3156 appartements et 284'174 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales. Le fonds prévoit d'effectuer une **17<sup>ème</sup> augmentation de capital d'un montant d'environ CHF 215 millions, la période de souscription s'étend du 18 mai au 12 juin 2026** (libération le 26 juin 2026).

**Akara Swiss Diversity Property Fund PK a enregistré un rendement de placement de 4.45%** durant l'exercice 2025. **Ce dernier a été généré par un rendement du cashflow de 3.13% et un rendement lié à l'évolution de la valeur de 1.32%.** **Le rendement net des constructions terminées est resté stable à 3.03%.** La valeur vénale du portefeuille s'élevait à **CHF 3.02 milliards**, tandis que les **revenus locatifs ont atteint CHF 96.99 millions au 31 décembre 2025.** Trois augmentations de capital réalisées avec succès pour un volume total de CHF 306 millions, des achats à hauteur de CHF 286 millions et des gains en capital réalisés d'environ CHF 11 millions sur l'année 2025 soulignent la force stratégique du fonds.

L'**efficacité du portefeuille** a encore été améliorée par des ventes ciblées et des acquisitions conformes à la stratégie. La marge EBIT du portefeuille s'élève ainsi à 76.69% au 31 décembre 2025. Parallèlement, le ratio d'endettement a été réduit à 24.2%, la durée résiduelle des fonds empruntés a diminué à 2.54 ans et les **coûts des capitaux étrangers ont baissé à 1.13%**, ce qui renforce la stabilité financière du fonds.

La levée de capitaux prévue vise avant tout à soutenir le développement du portefeuille conformément à la stratégie. Des **opportunités de transaction exclusives ont déjà pu être garanties.** D'ici 2029, un volume d'investissement de l'ordre de CHF 700 millions est prévu pour augmenter la part résidentielle à 56% avec environ **900 nouveaux logements et 20'000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales qui devraient être réalisés à partir du pipeline de construction et de développement** existant. Cela devrait générer des revenus locatifs annuels supplémentaires d'environ CHF 25 millions.

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

Le fonds Akara Diversity PK investit dans des **biens immobiliers existants ainsi que dans 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.

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, les repositionnant, restructurant les baux, 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 CAFI Immo Index Mixte.

Swiss Prime Site Solutions acquiert pour le fonds Akara Diversity PK des immeubles existants à partir d'une valeur minimum de CHF 15 millions et des développements de projets/projets de construction à partir de CHF 20 millions. Les rendements cibles se situent à environ 3% nets pour les biens immobiliers résidentiels et à 4% nets pour les biens immobiliers commerciaux (à l'exception des biens immobiliers de premier ordre bénéficiant d'une situation privilégiée et de perspectives de location idéales).

## LE PORTEFEUILLE AU 31.12.2025

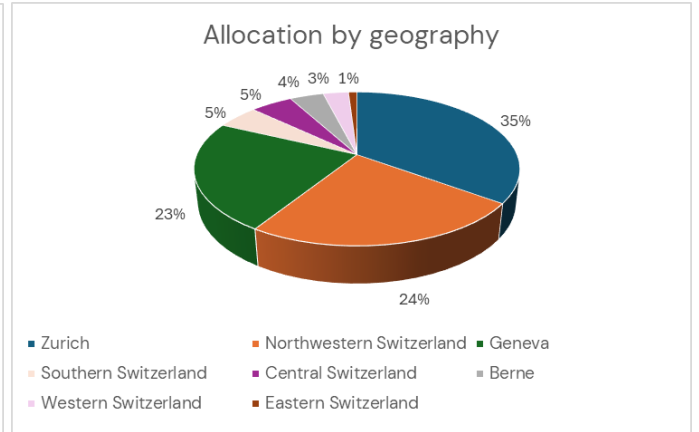
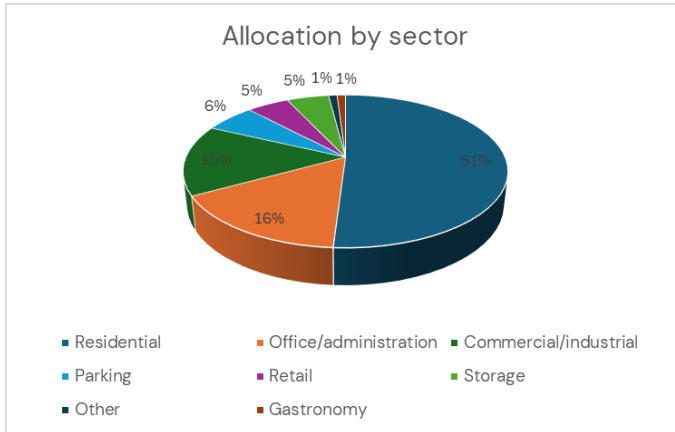
Le portefeuille est composé de **148 immeubles répartis dans toute la Suisse**. La valeur moyenne des immeubles en portefeuille a continué d'augmenter pour atteindre les CHF 20 millions. **La valeur de marché du portefeuille était de CHF 3.02 milliards** ; il a généré **CHF 96.99 millions de revenus locatifs nets** pour 2025 ce qui implique un **rendement global brut** (constructions terminées) **de 3.96% et net de 3.03%**. Le taux de logements vacant total du portefeuille s'élève à 3,92%. La note moyenne de l'emplacement des biens du portefeuille est de 3.97/5.00.

Le terme des contrats de baux commerciaux est de **4.44 ans (WAULT)**.

Type	Acquisition Cost	Market Value	Rental Losses	Gross Yield
-	CHF	CHF	CHF	%
<b>Residential buildings</b>				
Subtotal: 85	1 365 217 144	1 503 719 000	2 274 787	3,10%
<b>Commercial buildings</b>				
Subtotal: 34	798 263 257	811 716 000	2 734 612	4,87%
<b>Mixed buildings</b>				
Subtotal: 20	367 266 206	396 302 000	732 106	3,90%
<b>Building land, including redevelopment properties and buildings under construction</b>				
Subtotal: 9	301 114 891	311 364 000	1 302	3,94%
<b>Total: 148</b>	<b>2 831 861 499</b>	<b>3 023 101 000</b>	<b>5 742 807</b>	<b>3,96%</b>

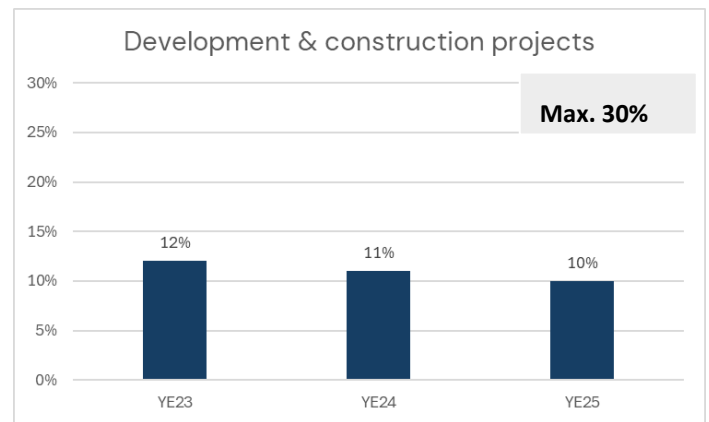
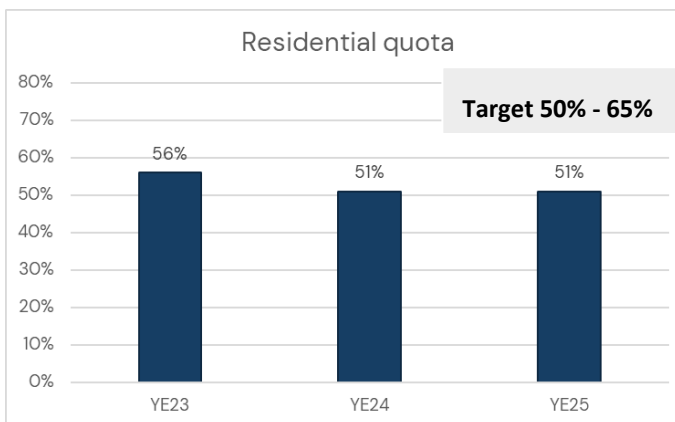
Source : IMvestir Partners SA

Le fonds Akara Diversity PK est investi de manière diversifiée, tant au niveau des régions que des secteurs.



Source : IMvestir Partners SA

**La stratégie d'investissement** du fonds consiste à investir au minimum 70% dans des immeubles existants et au maximum 30% 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%.



Source : IMvestir Partners SA

## PERFORMANCE ATTENDUE

L'objectif du fonds Akara Diversity PK est de battre l'indice de référence CAFI Immo Index Mixte. Depuis son lancement en 2016, le fonds a surperformé l'indice de 8.49 points de pourcentage au total. En 2025, le **fonds Akara Diversity PK** a affiché un **rendement de placement de 4,45 %**, qui se décompose comme suit : le **rendement du cash-flow** s'élève à **3.13%** et le **rendement lié à l'évolution de la valeur** à **1.32%**.

Sur le long terme, le fonds a pour but de générer un rendement du dividende de 3% à 3.5%.

## STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU FONDS

La croissance des cinq dernières années a été la suivante :

	Nombre d'immeubles acquis	Valeur de marché (en millions de CHF)
2020	21	249
2021	24	507
2022	18	199
2023	11	212
2024	6	160
2025	9	286

Source : IMvestir Partners SA

En fonction des projets à venir, de l'état du marché des transactions et de ses opportunités, ainsi que des besoins de ses investisseurs, le fonds prévoit de continuer sa croissance tout en poursuivant ses investissements en conservant un profil rendement/risque en lien avec les attentes des investisseurs et sans diluer le rendement global du portefeuille. D'ici 2029, environ 900 nouveaux logements et 20 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales devraient être réalisés à partir du pipeline de construction et de développement existant. Cela devrait générer des revenus locatifs annuels supplémentaires d'environ CHF 25 millions. Les immeubles acquis à Ebikon et à Zollikofen permettront de créer plus de 10'000 m<sup>2</sup> de surface habitable supplémentaire dans les cinq à dix prochaines années grâce à des surélévations et des extensions.

## PIPELINE D'ACQUISITIONS

Les 9 acquisitions effectuées durant 2025 représentent CHF 286.3 millions et affichent un rendement brut annualisé de 4,81%.

Le **pipeline d'acquisitions** contient actuellement des **opportunités de transaction exclusives qui ont déjà pu être garanties pour un montant d'environ CHF 150 millions.**

Ces acquisitions affichent un rendement conforme à la stratégie du fonds, en particulier grâce à des immeubles résidentiels à haut rendement et à des immeubles commerciaux bénéficiant d'une

structure locative diversifiée et de surfaces de qualité offrant un bon potentiel de relocation. Par ailleurs, le volume d'acquisitions, déjà sécurisé ou actuellement à l'étude, devrait atteindre environ 300 millions d'ici la fin du premier semestre 2026.

## ESG

Swiss Prime Site Solutions s'efforce de préserver les intérêts des parties prenantes, de garantir les revenus, d'optimiser les coûts tout au long du cycle de création de valeur et de minimiser les risques. En novembre 2022, Swiss Prime Site Solutions a signé les Principes pour l'investissement responsable des Nations Unies (**UN PRI**) pour le fonds Akara Diversity PK. Swiss Prime Site Solutions souligne ainsi son objectif de prendre en compte les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans ses décisions d'investissement au niveau des entreprises, des fonds et des immeubles.

Swiss Prime Site Solutions a également participé en 2025 à l'évaluation pour le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) avec le fonds Akara Diversity PK.

La notation pour le « Standing Investment » augmente de 72/100 à 81/100 points, respectivement à trois étoiles. La notation pour le « Development » a également pu être augmentée de 91/100 à 96/100 points, respectivement à quatre étoiles.

En outre, le monitoring énergétique et environnemental des bâtiments existants a été étendu, les indicateurs AMAS ont été relevés et la trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> a été développée. En plus, des installations photovoltaïques, des infrastructures de recharge pour l'électromobilité et des sondes géothermiques, entre autres, ont été installées dans le cadre de projets de construction et de transformation. Le fonds Akara Diversity PK s'oriente principalement sur le label des bâtiments SNBS (Standard de construction durable en Suisse) ainsi que sur des normes reconnues au niveau international afin d'augmenter la part des certifications de bâtiments dans le portefeuille.

## L'ÉQUIPE DE GESTION

Le **1er janvier 2025**, **Christoph D. Jockers** a repris le rôle de **Chief Investment Officer (CIO)** du fonds **Akara Swiss Diversity Property Fund PK**, après qu'Anastasio Tschopp ait occupé ce poste par intérim. Christoph Jockers a rejoint le groupe Swiss Prime Site en février 2020.

Au sein de la direction du fonds, les postes clés sont occupés comme suit :

- **Andrea Biancardi** en tant que **Head Portfolio Management Akara Fund**,
- **Anissa Kühni** en tant que **Head Asset Management Akara Fund**,
- **Rubina Insam** en tant que **Head Acquisitions & Sales Akara Fund**,
- **Bernhard Rychen** en tant que **Chief Financial Officer (CFO)**,

- **Regina Hardziewski** en tant que **Head Sustainability**,
- **Jerome Pluznik** en tant que **Head Legal & Compliance**.

Swiss Prime Site Solutions utilise son **large réseau** et ses **connaissances du marché pour favoriser les transactions « off-market »** à travers toute la Suisse, acquérir des immeubles attrayants et **appliquer une gestion active de son parc immobilier**. Cela a notamment permis de conclure une grande partie des achats «off market» en 2025.

Swiss Prime Site Solutions gère CHF 14.3 milliards d'actifs (contre CHF 7.7 milliards en 2022), avec un volume annuel de transactions supérieur à CHF 1.5 milliard et un pipeline de développement d'environ CHF 1.5 milliard en 2025. Cette croissance a notamment été portée par des acquisitions de sociétés.

## 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.

---

## 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 par le droit d'auteur. 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 Mai 2026.

**Fonds immobilier destiné aux institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'aux caisses d'assurances sociales et caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.**

---