



IMvestir Partners SA

**Die Spezialisten für indirekte Schweizer
Immobilienanlagen**

Detailliertes Factsheet: Akara Diversity PK

Immobilienfonds für steuerbefreite Schweizer Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreite Schweizer Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen

AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK (AKARA DIVERSITY PK)

Der Immobilienfonds Akara Diversity PK ist NAV-basiert und steuerbefreit und wurde im Oktober 2016 für steuerbefreite Einrichtungen (Vorsorgeeinrichtungen mit Sitz in der Schweiz, Sozialversicherungen, Ausgleichskassen und Säule 3a) aufgelegt.

Der Marktwert der Liegenschaften per 31. Dezember 2025 beläuft sich auf CHF 3,023 Mrd. und umfasst 3156 Wohnungen und Gewerbeflächen von insgesamt 284 174 m². Der Fonds plant die **17. Kapitalerhöhung, und zwar in Höhe von rund 215 Mio. CHF. Die Zeichnungsfrist läuft vom 18. Mai bis zum 12. Juni 2026** (Liberierung am 26. Juni 2026).

Der Akara Swiss Diversity Property Fund PK erzielte im Geschäftsjahr 2025 eine **Anlagerendite von 4.45%**. Diese wurde durch **eine Cashflow-Rendite von 3.13%** und **eine Wertänderungsrendite von 1.32%** generiert. Die **Nettorendite der fertigen Bauten** blieb mit **3,03%** stabil. Der **Verkehrswert des Portfolios** betrug **CHF 3,02 Mrd.**, während sich die **Mietzinseinnahmen per 31. Dezember 2025 auf CHF 96,99 Mio. beliefen**. Drei erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhungen mit einem Gesamtvolumen von CHF 306 Mio., Ankäufe in Höhe von CHF 286 Mio. sowie realisierte Kapitalgewinne von rund CHF 11 Mio. im Jahr 2025 unterstreichen die strategische Stärke des Fonds.

Die **Portfolioeffizienz** wurde durch gezielte Verkäufe und strategiekonforme Akquisitionen weiter gesteigert. Die EBIT-Marge des Portfolios liegt per 31. Dezember 2025 so bei 76,69%. Gleichzeitig wurde die Verschuldungsquote auf 24,2% reduziert, wurde die Restlaufzeit der Fremdmittel auf 2,54 Jahre verkürzt und **sank der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz auf 1,13%**, was die finanzielle Stabilität des Fonds stärkt.

Mit der geplanten Kapitalaufnahme soll vor allem der weitere Portfolioausbau finanziert werden. **Es konnten bereits exklusive Transaktionsopportunitäten gesichert werden**. Bis 2029 sind Investitionen in Höhe von CHF 700 Mio. geplant, um den Wohnanteil auf 56% auszubauen. Aus der bestehenden Bau- und Entwicklungspipeline sollen **rund 900 Neubauwohnungen und 20 000 m² kommerzielle Nutzfläche realisiert werden**. Daraus werden zusätzliche jährliche Mietzinseinnahmen von rund CHF 25 Mio. erwartet.

Ziel des Fonds ist es, seinen Investoren eine breite Diversifikation, eine stabile und attraktive Ausschüttung sowie ein langfristiges Wertsteigerungspotenzial des Immobilienportfolios zu bieten.

IMVESTIR PARTNERS SA

Die IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse indirekter Schweizer Immobilienanlagen und insbesondere nicht kotierter Produkte spezialisiert.

Dank ihrer exklusiven Datenbank und der langjährigen Erfahrung ihrer Mitarbeitenden im Bereich indirekter Immobilienanlagen, insbesondere bei der Produktauswahl, bietet die IMvestir Partners SA alles, was für die Ausarbeitung einer Asset Allocation in kollektive Immobilienanlagen benötigt wird.

Das Produkt Akara Diversity PK wurde eingehend analysiert. Für weitere Auskünfte steht Ihnen die IMvestir Partners SA gerne zur Verfügung.

MANAGEMENTSTIL «BUY/BUILD, MANAGE/REDEVELOP AND HOLD» – AKTIVE, NACHHALTIGE UND LANGFRISTIG ERFOLGREICHE VERWALTUNG

Der Akara Diversity PK investiert in **bestehende Immobilien sowie Bauvorhaben und Entwicklungsprojekte für Wohn- und Gewerbebezwecke in der ganzen Schweiz**. Die Verwalterin baut nicht nur das Portfolio durch Akquisitionen und/oder Bauvorhaben weiter aus, sondern ist bestrebt, durch Arbeiten am Immobilienpark dessen Wert zu steigern und für dauerhafte Erträge aus den Liegenschaften zu sorgen.

Der Fonds wendet einen **aktiven Verwaltungsstil** auf dem Immobilienportfolio an: Er entwickelt Bauvorhaben und schöpft das Potenzial der Bestandsimmobilien durch Sanierung, Neupositionierung, Umstrukturierung der Mietverträge, striktes Kostenmanagement und Reduzierung der Leerstandsquote aus.

ANLAGEZIEL DES FONDS

Da der Fonds nicht kotiert ist, ist der repräsentativste Referenzindex der KGAST Immo-Index Gemischt. Der Fonds zielt jedoch darauf ab, den KGAST Immo-Index Gemischt zu schlagen.

Swiss Prime Site Solutions erwirbt für den Akara Diversity PK Bestandsliegenschaften ab einem Mindestwert von CHF 15 Mio. und Projektentwicklungen/Bauprojekte ab einem Mindestwert von CHF 20 Mio. Die angestrebte Rendite liegt bei rund 3% netto für Wohnimmobilien und bei 4% netto für Gewerbeimmobilien (mit Ausnahme von erstklassigen Objekten an privilegierter Lage und mit idealen Vermietungsaussichten).

PORTFOLIO PER 31.12.2025

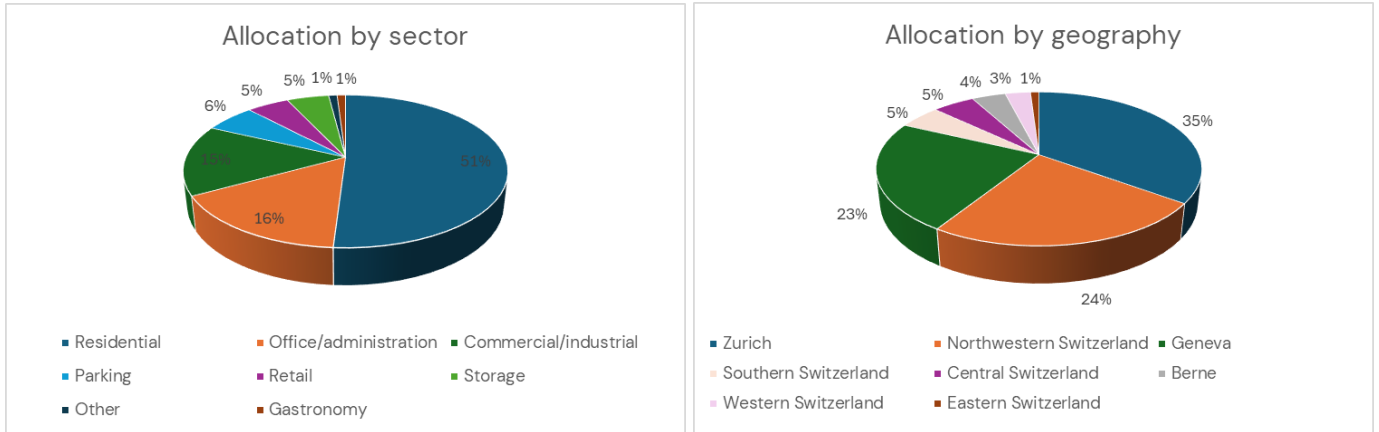
Das Portfolio setzt sich aus **148 Liegenschaften in der ganzen Schweiz** zusammen. Der durchschnittliche Wert der Immobilien im Portfolio stieg weiter und liegt mittlerweile bei CHF 20 Mio. **Der Marktwert des Portfolios beläuft sich auf CHF 3,02 Mrd.** Im Geschäftsjahr 2025 wurden **Nettomieteinnahmen von CHF 96,99 Mio.** generiert. Daraus ergibt sich eine **Gesamtrendite (fertige Bauten) von 3,96 % brutto und von 3,03 % netto.** Die Leerstandsquote des Gesamtportfolios lag bei 3,92 %. Das durchschnittliche Lagerating der Liegenschaften im Portfolio liegt bei 3,97/5,00.

Die Restlaufzeit der gewerblichen Mietverträge beträgt **4,44 Jahre (WAULT).**

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

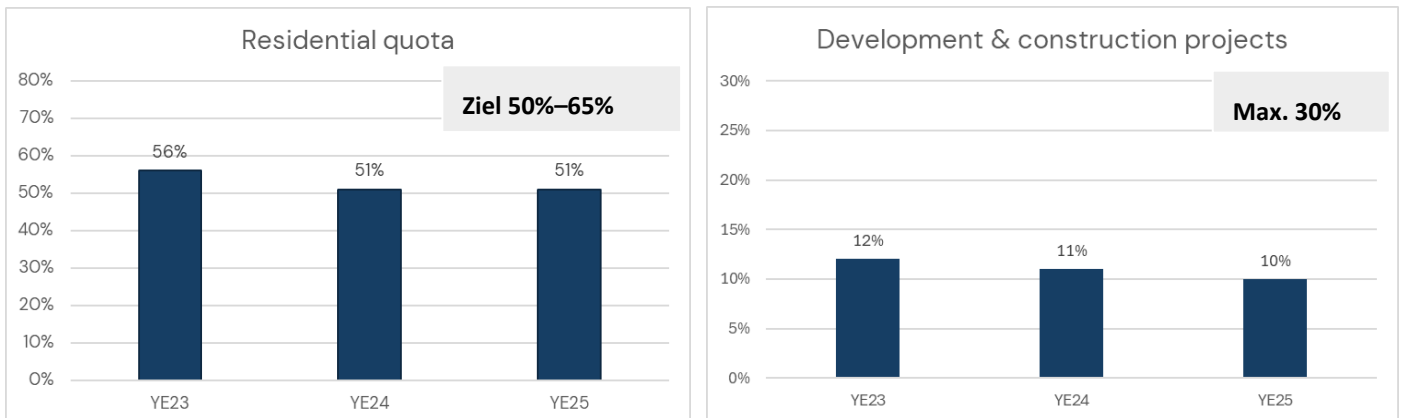
Quelle: IMvestir Partners SA

Der Akara Diversity PK ist breit über Regionen und Sektoren hinweg diversifiziert.



Quelle: IMvestir Partners SA

Die Anlagestrategie des Fonds besteht darin, mindestens 70% in bestehende Liegenschaften und höchstens 30% in Bauvorhaben zu investieren. Der Fonds soll gemischt sein, d. h. zu 50% aus Wohn- und zu 50% aus Gewerbeimmobilien bestehen. Der Spielraum liegt bei +/-15%.



Quelle: IMvestir Partners SA

ERWARTETE PERFORMANCE

Es ist das Ziel des Fonds Akara Diversity PK, den Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt zu schlagen. Seit der Lancierung im Jahr 2016 hat der Fonds eine Outperformance gegenüber dem Index von insgesamt 8,49 Prozentpunkten erwirtschaftet. Im Jahr 2025 wies der **Akara Diversity PK Fonds** eine **Anlagerendite von 4,45 %** auf, die sich wie folgt zusammensetzt: Die **Cashflow-Rendite** beträgt **3,13 %** und die **Wertänderungsrendite 1,32 %**.

Der Fonds strebt eine Dividendenrendite von 3% bis 3,5% an.

ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES FONDS

Das Wachstum der letzten fünf Jahre war wie folgt:

	Anzahl erworbener Liegenschaften	Marktwert (in Mio. CHF)
2020	21	249
2021	24	507
2022	18	199
2023	11	212
2024	6	160
2025	9	286

Quelle: IMvestir Partners SA

Je nach den künftigen Vorhaben, der Lage am Transaktionsmarkt, den Gelegenheiten, die sich bieten, und den Bedürfnissen der Anleger des Fonds plant dieser, weiter zu wachsen und dabei weiterhin mit einem Risiko-Rendite-Profil zu investieren, das den Erwartungen der Investoren entspricht, ohne dabei die Gesamtrendite des Portfolios zu verwässern. Bis 2029 sollen aus der bestehenden Bau- und Entwicklungspipeline rund 900 Neubauwohnungen und 20'000 m² kommerzielle Nutzfläche realisiert werden. Daraus werden zusätzliche jährliche Mietzinseinnahmen von rund CHF 25 Mio. erwartet. Mit den Liegenschaften in Ebikon und Zollikofen werden in den kommenden fünf bis zehn Jahren dank Aufstockungen und Erweiterungen mehr als 10 000 m² zusätzliche Wohnfläche geschaffen.

AKQUISITIONSPIPELINE

Die neun im Geschäftsjahr 2025 durchgeführten Akquisitionen belaufen sich auf CHF 286,3 Mio. und weisen eine annualisierte Nettorendite von 4,81% auf.

In der **Akquisitionspipeline** befinden sich **exklusive Transaktionsopportunitäten im Umfang von rund CHF 150 Mio., die bereits gesichert sind.**

Diese Akquisitionen weisen eine strategiekonforme Rendite auf – dies insbesondere dank renditestarken Wohnimmobilien sowie Gewerbeliegenschaften mit einer diversifizierten Mieterstruktur und hochwertigen Flächen mit gutem Wiedervermietungspotenzial. Zudem dürfte

das Volumen der bereits gesicherten oder derzeit in Prüfung befindlichen Akquisitionen bis zum Ende des ersten Halbjahres 2026 etwa CHF 300 Mio. erreichen.

ESG

Swiss Prime Site Solutions ist bestrebt, die Interessen der Stakeholder zu wahren, Erträge zu sichern, die Kosten über den gesamten Wertschöpfungszyklus hinweg zu optimieren und Risiken zu minimieren. Im November 2022 unterzeichnete Swiss Prime Site Solutions die UN Principles for Responsible Investment (**UN PRI**) für den Akara Diversity PK. Damit unterstreicht Swiss Prime Site Solutions ihre Zielsetzung, ESG-Kriterien (Environmental, Social und Governance) bei ihren Anlagenscheidungen auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene zu berücksichtigen.

Swiss Prime Site Solutions nahm auch 2025 mit dem Akara Diversity PK am Assessment für den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil.

Das Rating beim Standing Investment stieg von 72/100 auf 81/100 Punkte respektive auf drei Sterne. Das Rating beim Development konnte von 91/100 auf 96/100 Punkte respektive auf vier Sterne erhöht werden.

Zudem wurden das Energie- und Umweltmonitoring bestehender Gebäude erweitert, die AMAS-Kennzahlen erhoben und der CO₂-Absenkpfad weiterentwickelt. Ausserdem wurden im Rahmen von Neu- und Umbauprojekten u. a. Photovoltaikanlagen, Ladeinfrastruktur für Elektromobilität und Erdwärmesonden installiert. Der Fonds Akara Diversity PK orientiert sich hauptsächlich an dem Gebäudelabel SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) sowie an international anerkannten Standards, um den Anteil der zertifizierten Gebäude im Portfolio zu erhöhen.

MANAGEMENTTEAM

Am **1. Januar 2025** übernahm **Christoph D. Jockers** die Rolle des **Chief Investment Officers (CIO)** des **Akara Swiss Diversity Property Fund PK**, nachdem Anastasius Tschopp diese Position ad interim innehatte. Jockers ist seit Februar 2020 bei der Swiss Prime Site Gruppe tätig.

Innerhalb der Fondsleitung sind die Schlüsselpositionen wie folgt besetzt:

- **Andrea Biancardi** als **Head Portfolio Management Akara Fund**;
- **Anissa Kühni** als **Head Asset Management Akara Fund**;
- **Rubina Insam** als **Head Acquisitions & Sales Akara Fund**;
- **Bernhard Rychen** als **Chief Financial Officer (CFO)**;
- **Regina Hardziewski** als **Head Sustainability**;
- **Jerome Pluznik** als **Head Legal & Compliance**.



Swiss Prime Site Solutions nutzt ihr **umfassendes Netzwerk** und ihre **Marktkenntnisse**, um in der ganzen Schweiz **Off-Market-Transaktionen zu fördern**, attraktive Liegenschaften zu erwerben und **den Immobilienbestand aktiv zu bewirtschaften**. Unter anderem konnte so ein Grossteil der Ankäufe 2025 «off-market» abgeschlossen werden.

Swiss Prime Site Solutions kann mit einem verwalteten Vermögen von CHF 14,3 Mrd. (2022: CHF 7,7 Mrd.), einem jährlichen Transaktionsvolumen von über CHF 1,5 Mrd. und einer Entwicklungspipeline im Umfang von rund CHF 1,5 Mrd. im Jahr 2025 einen beachtlichen Track Record vorweisen. Dieses Wachstum wurde insbesondere durch Akquisitionen von Gesellschaften getragen.

SEKUNDÄRHANDEL DER AKTIEN

Der Fonds ist nicht an der Börse kotiert, und es findet kein Market Making statt. Erfüllt ein potenzieller Käufer die Kriterien eines qualifizierten Investors, können die Anteile des Fonds zum vereinbarten Preis direkt zwischen den Investoren gehandelt werden.

Disclaimer

Dieses Dokument wurde ausschliesslich zu Informationszwecken zusammengestellt; es stellt weder eine Ausschreibung noch eine Kauf- oder Verkaufsofferte oder eine persönliche Anlageempfehlung dar. Obwohl wir alles daransetzen, uns möglichst verlässliche Informationen zu beschaffen, erheben wir keinen Anspruch darauf, dass alle Angaben in diesem Dokument genau und vollständig sind. Wir lehnen jegliche Haftung für Verluste, Schäden und Nachteile ab, die direkt oder indirekt auf diese Informationen zurückzuführen sind. Die in diesem Dokument erwähnten Informationen und Meinungen spiegeln die Situation zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments wider und können sich jederzeit ändern, insbesondere infolge von gesetzlichen oder regulatorischen Änderungen. Die Antworten der Verfasser dieses Dokuments spiegeln deren persönliche Meinung wider und nicht zwingend die Meinung der Direktion der IMvestir Partners SA. Das Unternehmen ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren oder anzupassen. Die Verteilung dieses Dokuments ist auf den Kreis der Empfänger dieses Dokuments beschränkt. Das Logo und die Marke IMvestir Partners SA sind urheberrechtlich geschützt. Dieses Dokument untersteht dem Urheberrecht und darf nur unter Nennung des Autors, des Copyrights und aller darin enthaltenen rechtlichen Hinweise vervielfältigt werden. Eine Nutzung dieses Dokuments in der Öffentlichkeit oder zu kommerziellen Zwecken ist nur mit vorgängig eingeholter schriftlicher Genehmigung der IMvestir Partners SA zulässig. Copyright Mai 2026.

Immobilienfonds für steuerbefreite Schweizer Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreite Schweizer Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen.
