Swiss Prime Site Solutions
REAL ESTATE ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Emissionsprospekt vom 4. November 2026

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Swiss Prime Site Solutions REAL ESTATE ASSET MANAGERS

Inhaltsverzeichnis

Angebot 3
Informationen über den Akara Diversity PK 8
Informationen über die Fondsleitung 15
Informationen über die Depotbank 17
Informationen über Dritte 17
Risiken 18
Weitere Informationen 22
Anhang 1 23
Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30.06.2026 23
Anhang 2 25
Fondsvertrag mit Anhang 25

Eckdaten

Fondsdomizil	Schweiz
Fondsleitung	Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 6300 Zug
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Vertrieb	Schweiz

Dieser Emissionsprospekt mit integriertem Fondsvertrag (zusammen der «Prospekt») bildet die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Akara Swiss Diversity Property Fund PK (nachstehend auch «**Akara Diversity PK**» oder «**der Fonds**» oder «**der Immobilienfonds**» genannt).
Potentielle Investoren werden gebeten, insbesondere die Erläuterungen unter dem Titel «Risiken» sorgfältig durchzulesen.

Swiss Prime Site Solutions REAL ESTATE ASSET MANAGERS

Angebot

Rechtsgrundlage

Die Geschäftsleitung der Fondsleitung des Akara Diversity PK hat beschlossen, maximal 170’658 neue Anteile des Akara Diversity PK auszugeben. Damit erhöht sich die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile von bisher 2'218’557 auf maximal 2'389’215 Anteile. Diese Ausgabe erfolgt im Bezugsrecht, um eine Verwässerung des Fondsvermögens im Interesse der bisherigen Anleger zu vermeiden. Gestützt auf den Fondsvertrag vom 13. März 2026 werden die neuen Anteile somit den bisherigen Anlegern unter Wahrung des Bezugsrechts und – soweit bisherige Anleger ihr Bezugsrecht nicht ausüben – neuen Interessenten zu den nachstehenden Bedingungen angeboten. Nicht gezeichnete Anteile werden nicht ausgegeben, wodurch sich der gesamte Emissionsbetrag reduziert.

Emissionsmethode

Die Emission wird auf «best effort basis» im Rahmen eines Bezugsangebotes an die gemäss Fondsvertrag zugelassenen Anleger in der Schweiz durchgeführt. Die genaue Anzahl der auszugebenden Anteile ergibt sich aus der Anzahl der eingegangenen Zeichnungen, dabei wird ein Emissionsvolumen von maximal 170’658 Anteilen angestrebt. Nicht gezeichnete Anteile werden nicht emittiert, wodurch sich das angegebene Maximum der neu auszugebenden Anteile reduzieren kann.

Zeichnungsfrist

11. November bis 1. Dezember 2026, 12.00 Uhr (MEZ). Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden.

Liberierung

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 11. Dezember 2026.

Bezugsverhältnis

Das Bezugsverhältnis ist 13:1. Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt.Dreizehn Bezugsrechte bzw. bisherige Anteile berechtigen zum Bezug von einem neuen Anteil.

Bezugsrechte

Die Ausübung des Bezugsrechts erfolgt grundsätzlich mit der Zeichnung und der gleichzeitigen Bekanntgabe der Anteile, die erworben werden wollen. Anlegern, die ihre Anteile bei einer Bank im offenen Depot verwahren, werden die Bezugsrechte durch die Depotbank eingebucht. Die Ausübung des Bezugsrechts hat gemäss den Instruktionen der Depotbank zu erfolgen. Es können nur ganze Anteile gezeichnet werden (keine Fraktionen möglich). Es findet kein Handel der Bezugsrechte statt. Da die Anteile des Akara Diversity PK nicht gehandelt werden, die FINMA den Fonds von der regelmässigen Kursstellung durch die Depotbank befreit hat und die Ausgabe von neuen Anteilen jeweils auf der Basis des NAV erfolgt, ergibt sich rechnerisch kein Wert für das Bezugsrecht. Die Fondsleitung ist ermächtigt, die nicht ausgeübten Bezugsrechte und die damit freiwerdenden neuen Anteile ohne Entschädigung für deren bisherige Inhaber neuen Interessenten zuzuteilen.

Ausgabepreis

CHF 1'189.00 je neuer Anteil (aufgerundet auf einen Franken), inkl. Nebenkosten und Ausgabekommission. Gemäss §13 Ziff. 3 des Fondsvertrags basiert der Ausgabepreis der Anteile auf dem Nettoinventarwert je Anteil. Er setzt sich wie folgt zusammen:

Ausgabepreis in CHF	
• NAV per 30.06.2026	1'161.39
• Einkauf in die prognostizierte NAV-Veränderung seit 1. Juli bis zum 11. Dezember 2026*	15.84
• Nebenkosten (0.40 %), basierend auf dem prognostizierten NAV per 11. Dezember 2026	4.71
• Ausgabekommission (0.60 %), basierend auf dem prognostizierten NAV per 11. Dezember 2026	7.06

* Der Nettoinventarwert per 11. Dezember 2026 schliesst die seit der Feststellung des NAV per 30. Juni 2026 bis zum 11. Dezember 2026 angenommenen und prognostizierten Wert- und Ertragsveränderungen der Liegenschaften des Immobilienfonds ein.

Nebenkosten

0.40 % des prognostizierten NAV pro Anteil per 11. Dezember 2026 zugunsten des Fondsvermögens.

Gemäss §13 Ziff. 3 des Fondsvertrags werden bei der Ausgabe neuer Fondsanteile die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrags erwachsen, zugeschlagen.

Ausgabekommission

0.60 % des prognostizierten NAV pro Anteil per 11. Dezember 2026 zugunsten der Fondsleitung.

Zuteilung der Anteile

Die Bekanntgabe der zugeteilten Anteile erfolgt spätestens am 7. Dezember 2026. Über die Zuteilung und allfällige Kürzungen entscheidet die Fondsleitung. Die Fondsleitung sichert den bisherigen Anlegern die Zuteilung von neu auszugebenden Anteilen mindestens in dem Umfang zu, in welchem diese Bezugsrechte besitzen und auf deren Ausübung nicht verzichtet haben. Die Anleger sind verpflichtet, die ihnen zugeteilten Anteile in vollem Umfang zu liberieren.

Anlegerkreis

Der Kreis der Anleger ist beschränkt auf in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a (insbesondere Vorsorgeeinrichtungen, Einrichtungen im Sinne des Freizügigkeitsgesetzes, Auffangeinrichtungen, Sicherheitsfonds, Anlagestiftungen, Wohlfahrtsfonds, Finanzierungsstiftungen, Bankstiftungen im Rahmen der Säule 3a) sowie steuerbefreite Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen (insbesondere Arbeitslosen-, Krankenversicherungs-, Alters-, Invaliden- und Hinterlassenenversicherungskassen, mit Ausnahme der konzessionierten Versicherungsgesellschaften) in der Schweiz. Als Anleger sind auch Anlagefonds zugelassen, sofern deren Anlegerkreis ausschliesslich aus den vorstehend erwähnten in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Einrichtungen besteht.

Mindestzeichnung

Die Mindestzeichnung für neue Investoren beträgt CHF 100'000 (exkl. Nebenkosten / Ausgabekommission).

Ausschüttungen

Die neuen Anteile sind für das Geschäftsjahr 2026 voll ausschüttungsberechtigt.

Verwendung Erlös

Der Emissionserlös wird im Rahmen der Anlagepolitik des Fonds hauptsächlich für den strategiekonformen Ausbau des Portfolios eingesetzt. Zudem werden laufende Projekte finanziert sowie nach Möglichkeit die Fremdkapitalquote weiter reduziert.

Verurkundung

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Anleger sind nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen (§ 6 des Fondsvertrags).

Valor / ISIN

Neue Anteile des Akara Diversity PK

- Valor: 33 349 032
- ISIN: CH 033 349 032 1

Bezugsrecht auf Anteile des Akara Diversity PK

- Valor: 162 119 963
- ISIN: CH1621199632

Fondsleitung

Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 6300 Zug

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Anwendbares Recht

Schweizer Recht

Force Majeure

Die Fondsleitung sowie die Banque Cantonale Vaudoise haben das Recht, jederzeit vor dem Liberierungsdatum aufgrund von bedeutenden Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder abwicklungstechnischer Natur oder bei Eintreten von Vorkommnissen anderer Art, die den Erfolg des Angebots ernsthaft in Frage stellen würden, die Emission der Anteile zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen.

Kein Handel der Anteile

Die Fondsleitung stellt keinen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Die Anteile verfügen, dem Wesen eines Immobilienfonds entsprechend, über eine beschränkte Liquidität. Die Kündigung des Fondsvertrags und die Rücknahme der Anteile erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 und § 13 des Fondsvertrags.

Swiss Prime Site Solutions REAL ESTATE ASSET MANAGERS

Informationen über den Akara Diversity PK

Allgemeine Angaben zum Fonds

Unter der Bezeichnung «Akara Swiss Diversity Property Fund PK» besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Der geltende Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung, Swiss Prime Site Solutions AG, Zug, und der Depotbank, Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, erstellt und am 8. Januar 2024 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA bewilligt. Er ist seit dem 9. Januar 2024 in Kraft.

Anlegerkreis

Der Kreis der Anleger ist beschränkt auf in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a (insbesondere Vorsorgeeinrichtungen, Einrichtungen im Sinne des Freizügigkeitsgesetzes, Auffangeinrichtungen, Sicherheitsfonds, Anlagestiftungen, Wohlfahrtsfonds, Finanzierungsstiftungen, Bankstiftungen im Rahmen der Säule 3a) sowie steuerbefreite Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen (insbesondere Arbeitslosen-, Krankenversicherungs-, Alters-, Invaliden- und Hinterlassenenversicherungskassen, mit Ausnahme der konzessionierten Versicherungsgesellschaften) in der Schweiz. Als Anleger sind auch Anlagefonds zugelassen, sofern deren Anlegerkreis ausschliesslich aus den vorstehend erwähnten in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Einrichtungen besteht.

Anlageziel und Anlagepolitik

Die Fondsleitung investiert das Vermögen des Immobilienfonds in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz mit nachhaltigem ökonomischem Potential. Mittel- bis langfristig wird eine sektorielle Diversifikation mit 50 % Wohnen inklusive betreuten Wohnens, Altersresidenzen und -zentren sowie 50 % kommerziell genutzten Liegenschaften mit einer Bandbreite von +/- 15 % angestrebt. Bei den kommerziell genutzten Liegenschaften sollen mittelfristig die Erträge überwiegend aus den Hauptkategorien Büro/Dienstleistung, Handel, Gewerbe/Industrie, Archiv/Lager und Parkplätze resultieren. Objekte mit stabilem Cashflow werden durch Grundstücke/Objekte mit Potential, welches durch aktives Management realisiert werden kann, ergänzt (Developments, Redevelopments, Repositionierungen, Restrukturierungen der Mietverhältnisse, Kostenmanagement). Objekte, welche neben dem Kriterium der Ökonomie auch die soziale und ökologische Nachhaltigkeit erfüllen oder mittelfristig dazu überführt werden können, werden bevorzugt. Der Immobilienfonds hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Detaillierte Angaben zur Anlagepolitik sind im Übrigen in § 7 ff. des Fondsvertrags enthalten.

Fondsdomizil

Schweiz

Fondsleitung

Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 6300 Zug

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Vergütungen

Vergütungen und Auslagenersatz von Fondsleitung und Depotbank und/oder von Vertriebsträgern richten sich nach § 15 ff. des Fondsvertrags.

Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr dauert jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr hatte überlange Dauer und endete am 31. Dezember 2017. Aktuell läuft das zehnte Geschäftsjahr des Akara Diversity PK.

Swiss Prime Site Solutions REAL ESTATE ASSET MANAGERS

Angaben zum Fondsvermögen per 30. Juni 2026

Fondsvermögen in CHF	
Nettofondsvermögen	2'576'603'838
Verkehrswert der Liegenschaften	3'323'613'000
Nettoinventarwert eines Anteils	1'161.39
Anteile im Umlauf	2'218'557

Kapitalveränderung seit der Lancierung

Der Immobilienfonds wurde am 25. Oktober 2016 mit der Liberierung des Erlöses aus der Erstemission lanciert. Seither wurden folgende Kapitalveränderungen vorgenommen:

Kapitalveränderung	Anzahl ausgegebene Anteile	Liberierung	Erlös z.G. Fonds in CHF
Erstemission (Lancierung)	120'000	25.10.2016	120'600'000.00
1. Kapitalerhöhung	144'000	29.09.2017	152'949'176.47
2. Kapitalerhöhung	184'800	26.06.2018	194'647'992.00
3. Kapitalerhöhung	179'520	30.11.2018	194'217'302.40
4. Kapitalerhöhung	157'080	28.06.2019	167'615'355.60
5. Kapitalerhöhung	117'810	20.12.2019	128'847'618.90
6. Kapitalerhöhung	123'945	26.06.2020	134'458'014.90
7. Kapitalerhöhung	128'394	25.06.2021	143'078'421.78
8. Kapitalerhöhung	288'887	10.12.2021	330'752'504.04
9. Kapitalerhöhung	144'443	24.06.2022	164'663'575.57
10. Kapitalerhöhung	15'316	16.12.2022	17'761'965.20
11. Kapitalerhöhung	13'024	09.06.2023	14'706'018.99
Sacheinlage	98'067	31.12.2023	111'603'188.01
12. Kapitalerhöhung	39'933	28.06.2024	44'942'195.52
13. Kapitalerhöhung	34'772	13.12.2024	39'827'153.36
Rücknahme	20'764	31.03.2025	23'935'285.72
14. Kapitalerhöhung	88'461	30.05.2025	100'197'120.87
15. Kapitalerhöhung	74'307	27.06.2025	84'459'565.41
16. Kapitalerhöhung	101'683	17.12.2025	117'992'953.20

17. Kapitalerhöhung	184’879	26.06.2026	212'703'289.50

Entwicklung des Nettoinventarwerts / Ausschüttung pro Anteil

	NAV / Anteil in CHF	Ausschüttung / Anteil in CHF
Per 25.10.2016 (Lancierung)	1’000.00	---
Per 31.12.2017 (geprüfter Jahresabschluss)	1'071.64	51.00 (Ausschüttung erfolgte am 22. März 2018)
Per 30.06.2018 (geprüfter Zwischenabschluss)	1’053.96	---
Per 31.12.2018 (geprüfter Jahresabschluss)	1’081.94	43.70 (Ausschüttung erfolgte am 26. April 2019)
Per 30.06.2019 (geprüfter Zwischenabschluss)	1’065.03	---
Per 31.12.2019 (geprüfter Jahresabschluss)	1’090.47	35.94 (Ausschüttung erfolgte am 30. April 2020)
Per 31.12.2020 (geprüfter Jahresabschluss)	1’119.81	37.06 (Ausschüttung erfolgte am 26. März 2021)
Per 30.06.2021 (geprüfter Zwischenabschluss)	1'104.23	---
Per 31.12.2021 (geprüfter Jahresabschluss)	1'151.21	43.83 (Ausschüttung erfolgte am 29. April 2022)
Per 30.06.2022 (ungeprüfter Zwischenabschluss)	1'126.23	---
Per 31.12.2022 (geprüfter Jahresabschluss)	1'143.32	34.50 (Ausschüttung erfolgte am 28. April 2023
Per 30.06.2023 (ungeprüfter Zwischenabschluss)	1'117.86	---
Per 31.12.2023 (geprüfter Jahresabschluss)	1'138.03	34.50 (Ausschüttung erfolgte am 26. April 2024
Per 30.06.2024 (ungeprüfter Zwischenabschluss)	1'126.89	---
Per 31.12.2024 (geprüfter Jahresabschluss)	1'152.73	35.00 (Ausschüttung erfolgte am 25. April 2025
Per 30.06.2025 (ungeprüfter Zwischenabschluss)	1’146.38	---
Per 31.12.2025 (geprüfter Jahresabschluss)	1'167.45	35.00 (Ausschüttung erfolgte am 24. April 2026
Per 30.06.2026 (ungeprüfter Zwischenabschluss)	1’161.39	---

Der Nettoinventarwert per 11. Dezember 2026 schliesst die seit der Feststellung des NAV per 30. Juni 2026 bis zum 11. Dezember 2026 angenommenen und prognostizierten Wert- und Ertragsveränderungen des Liegenschaftsportfolios des Immobilienfonds ein.

Angaben zur Portfolioveränderung seit dem 30.06.2026

Seit dem 30. Juni 2026 bis zum Datum dieses Prospekts wurden die folgenden Objekte beurkundet, bzw. ins Portfolio des Fonds aufgenommen:

- Wohnliegenschaft, in Zürich, Altstetterstrasse 206, 208, 210; Rautistrasse 131, 133, zum Verkehrswert (Akquisitionsbewertung) von CHF 33.23 Mio.
- Wohnliegenschaft, in Neuchâtel, Avenue du Vignoble 2, 2b, 4, 4a, zum Verkehrswert (Akquisitionsbewertung) von CHF 62.90 Mio.
- Wohnliegenschaft, in Le Grand-Saconnex, Route de Ferney 208+208a+208b / l'Ancienne Route 77a, zum Verkehrswert (Akquisitionsbewertung) von CHF 55.00 Mio.

Seit dem 30. Juni 2026 bis zum Datum dieses Prospekts wurden die folgenden Objekte aus dem Portfolio des Fonds veräussert:

- Wohnliegenschaft, in Luzern, Sagenmattstrasse 20+20a, zum Verkaufspreis von CHF11.00 Mio.
- Gemischte Liegenschaft, in Rheinfelden, Obertorplatz 1+3, zum Verkaufspreis von CHF 7.55 Mio.
- Wohnliegenschaft, in Pully, Chemin du Montillier 1, zum Verkaufspreis von CHF 12.52 Mio.
- Wohnliegenschaft, in Bussigny, Route de Buyère 7, zum Verkaufspreis von CHF 7.5 Mio.
- Eine Wohnung, in Uitikon, Leuengasse 38-48, zum Verkaufspreis von insgesamt CHF 1.74 Mio.
- Drei Wohnungen, in Niederwangen b Bern, Brüggbühlstrasse 70-76, zum Verkaufspreis von insgesamt CHF 1.77Mio.

Relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds (offene kollektive Kapitalanlage) besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer und gemäss dem Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden der Besteuerung beim Immobilienfonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar. Da der Akara Diversity PK lediglich qualifizierten Anlegern offensteht, welche von den direkten Steuern ausgenommen sind, ist auch der Akara Diversity PK für Erträge aus dem direkten Grundbesitz steuerbefreit. Die Fondsleitung trifft die entsprechenden diesbezüglichen Vorkehrungen.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden. Dort wo es die gesetzlichen Bestimmungen erlauben, richtet die Fondsleitung ein Meldeverfahren ein.

Der Fondsvertrag beschränkt den Anlegerkreis auf qualifizierte Anleger, welche von den direkten Steuern befreit sind. Die Ertragsausschüttungen des Akara Diversity PK an in der Schweiz domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35 %. Allfällige, mit separatem Coupon ausgeschüttete Erträge aus direktem Grundbesitz sowie Kapitalgewinne unterliegen keiner Verrechnungssteuer. In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. mit separatem Verrechnungsantrag zurückfordern. Die Fondsleitung richtet nach Möglichkeit das gesetzliche vorgesehene Meldeverfahren ein, damit dem Anleger der Rückforderungsaufwand erspart bleibt.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis in der Schweiz aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten. Potenzielle Anleger sollten sich über die Gesetze und Verordnungen, die für die Zeichnung, den Kauf, den Besitz und den Verkauf von Anteilen an ihrem Wohnsitz Anwendung finden, informieren und beraten lassen. Der vorliegende Prospekt vermag eine individuelle Steuerberatung nicht zu ersetzen.

Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an. Im Zusammenhang mit Sacheinlagen besteht keine Pflicht der Fondsleitung, die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anzubieten.

Anleger können ihre Anteile und somit den Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag) grundsätzlich jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt und sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 des Fondsvertrags). Unter bestimmten Umständen kann die Fondsleitung im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben (siehe § 13 Ziff. 5 des Fondsvertrags). Der Rücknahmepreis wird gemäss § 13 des Fondsvertrags (mit weiteren Verweisen) berechnet.

Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

Bekanntmachungen

Der Fondsvertrag (inkl. Anhang) und die jeweiligen Jahresberichte können bei der Fondsleitung und der Depotbank kostenlos bezogen werden. Das Publikationsorgan ist die elektronische Plattform der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

Weitere Angaben zum Fonds

Für weitere, ausführlichere Angaben zum Akara Diversity PK verweisen wir auf den Fondsvertrag im Anhang dieses Prospekts.

Informationen über die Fondsleitung

Allgemeine Angaben

Für die Fondsleitung zeichnet die Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 6300 Zug, verantwortlich. Diese wurde am 24. Februar 2017 gegründet und im Handelsregister des Kantons Zürich eingetragen. Per 9. August 2022 wurde die Fusion mit der bis dahin für den Akara Diversity PK als Fondsleitung verantwortlichen Akara Funds AG vollzogen und der Sitz von Zürich nach Zug verlegt. Gemäss ihren Statuten bezweckt die Swiss Prime Site Solutions AG die Ausübung des Fondsgeschäfts. Dazu gehören das Anbieten von Anteilen von kollektiven Kapitalanlagen, deren Gründung, Leitung und Verwaltung (Administration und Vermögensverwaltung). Des Weiteren bezweckt die Gesellschaft die den kollektiven Kapitalanlagen zugrundeliegenden Liegenschaften zu verwalten und bewirtschaften, was die Entwicklung dieser Liegenschaften und die Durchführung von Bauprojekten einschliesst. Daneben bezweckt die Gesellschaft die Vermögensverwaltung und Anlageberatung für Vorsorgeeinrichtungen bzw. Anlagestiftungen und andere Dritte, die Geschäftsführung von Vorsorgeeinrichtungen bzw. Anlagestiftungen sowie das Anbieten von kollektiven Kapitalanlagen an institutionelle und professionelle Kunden in der Schweiz. Darüber hinaus kann die Gesellschaft Dienstleistungen für Dritte im Bereich strategische Beratung, Vermietung, Durchführung von Bauprojekten und Transaktion erbringen.

Das Aktienkapital der Swiss Prime Site Solutions AG ist in 1'500 voll liberierte Namenaktien zu je CHF 1'000 Nominalwert eingeteilt. Sämtliche Aktien werden durch die Swiss Prime Site AG, Zug, gehalten, deren Aktien wiederum an der SIX Swiss Exchange kotiert sind.

Die Swiss Prime Site Solutions AG verwaltet neben dem Akara Diversity PK den Immobilienfonds Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial, einen an der SIX kotierten, vertraglichen Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Immobilienfonds." Im Rahmen von Geschäftsführungsverträgen übt sie zudem Geschäftsführungsaufgaben für die Swiss Prime Site Anlagestiftung sowie für die Fundamenta Group Investment Foundation, beides Stiftungen im Sinne von Art. 80 ff. ZGB und Art. 53g ff. BVG mit Sitz in Olten resp. in Zug und unter der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) sowie für die an der SIX kotierte Fundamenta Real Estate AG, Zug, aus. Ebenfalls im Rahmen von Geschäftsführungsverträgen übt sie schliesslich Geschäftsführungsaufgaben für die FINMA-regulierte Akara Property Development 1 KmGK sowie diverse – nicht regulierte - Anlagegefässe im Rahmen der Produktpalette der ehemaligen Fundamenta Group (Schweiz) AG aus. Die Fundamenta Group (Schweiz) AG sowie die Fundamenta Consulting AG wurden im März 2025 in die Swiss Prime Site Solutions AG fusioniert und in der Folge aus dem Handelsregister des Kantons Zug gelöscht. Auf der Basis von Beratungsverträgen übt die Swiss Prime Site Solutions AG Anlageberatung für Drittpersonen (u.a. Pensionskassen) aus.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung setzt sich wie folgt zusammen:
- Jürg Sommer, von Sumiswald, in Safenwil, Präsident
- Martina Moosmann, österreichische Staatsangehörige, in Birmensdorf (ZH), Mitglied
- Philipp Keller, von Sarmenstorf, in Hergiswil, Mitglied

Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung der Fondsleitung setzt sich wie folgt zusammen:
- Anastasius Tschopp, von Sursee, in Hüneberg, CEO SPSS
- Bernard Rychen, von Wilderswil, in Zug, CFO
- Reto Felder, von Flühli, in Dottikon, COO «Investment Management»
- Ricardo Ferreira, von Unterägeri, in Unterägeri, COO «Mandate»
- Jerome Pluznik, von Gänsbrunnen, in Zürich, Head Legal & Compliance

Anlageentscheide, Portfolio- und Asset Management

Die Swiss Prime Site Solutions AG trifft die Anlageentscheide für den Akara Diversity PK selbst. Die Vorbereitung der Anlageentscheide wird durch die «Akquisitionsabteilung Akara», welche von Rubina Holzner (geboren: Insam) geleitet wird, vorgenommen. Das Portfoliomanagement für den Akara Diversity PK erfolgt durch Andrea Biancardi und die Abteilung «Assetmanagement» wird durch Anissa Kühni geleitet.

Delegation von Teilaufgaben

Die Berechnung der Nettoinventarwerte, die Fondsbuchhaltung sowie die Steuerberechnung des Akara Diversity PK hat die Swiss Prime Site Solutions AG an die Swiss Prime Site Management AG, Zug, delegiert.

Die kaufmännische und die technische Liegenschaftsbewirtschaftung sind an die Wincasa AG, Winterthur, delegiert. In wenigen Fällen wird die technische Liegenschafts-bewirtschaftung an andere spezialisierte externe Liegenschaftsbewirtschafter übertragen.

Die Buchhaltung der Fondsleitung ist an die Swiss Prime Site Management AG, Zug, delegiert.

Für die IT-Infrastruktur ist die Swiss Prime Site Management AG, Zug, zuständig.

Im Bereich Compliance wird die Fondsleitung durch die Anwaltskanzlei Kellerhals Carrard KlG, Zürich, unterstützt.

Informationen über die Depotbank

Als Depotbank fungiert die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne. Es handelt sich hierbei um die Kantonalbank des Kantons Waadt. Sie hat die Form einer Aktiengesellschaft und ist als Universalbank tätig.

Informationen über Dritte

Zahlstelle

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Vertriebsträger

Es sind keine externen Personen mit dem Anbieten der Anteile des Akara Diversity PK beauftragt, welche direkt zulasten des Fonds entschädigt werden.

Die Fondsleitung ist berechtigt, Vertriebsträger einzusetzen.

Prüfgesellschaft

Für die Prüfung des Jahresabschlusses des Akara Diversity PK und der Fondsleitung ist die KPMG AG, Zürich, verantwortlich.

Schätzungsexperten

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie auf den Halbjahresabschluss den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende ständige und unabhängige Schätzungsexpertin ernannt:

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 150, 8050 Zürich

Risiken

Investitionsrisiken

Die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren sind zu berücksichtigen. Als Immobilienfonds untersteht der Akara Diversity PK den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23.6.2006 (KAG). Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

Anleger, die im Zusammenhang mit dieser Emission den Kauf von Immobilienfondsanteilen des Akara Diversity PK in Erwägung ziehen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Immobilienfonds und die Bewertung des Fondsvermögens negativ beeinflussen und zu einer Verminderung des Anteilswertes führen.

Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen

Der Akara Diversity PK investiert ausschliesslich in Immobilienwerte in der Schweiz. Dadurch ist der Fonds von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Schweiz abhängig. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen bei den vom Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften führen.

Veränderung des schweizerischen Immobilienmarktes

Die vergangene Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarktes bietet keine Gewähr für die zukünftige Entwicklung. D.h. es können keine abschliessenden Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarktes gemacht werden. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach Standort und Nutzungsart sehr unterschiedlich erfolgen kann.

Beschränkte Liquidität

Die allfällig beschränkte Liquidität von Schweizer Immobilien kann sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken. Es besteht das Risiko, dass der kurzfristige Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften je nach Marktlage teilweise nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist. Dies wiederum kann einen direkten Einfluss auf die Anlagerendite haben.

Zinsentwicklung

Zinsveränderungen können einen massgeblichen, auch negativen, Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge sowie auf die Finanzierungskosten haben.

Bewertung der Immobilien

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung durch die externen Schätzungsexperten. Veränderungen der Mieterstruktur, der Liegenschaftsqualität sowie andere Faktoren, wie z.B. die Zinsentwicklung, die Mikro- und/oder Makrolage, Bonitätsrisiken der Mieter oder neue Anforderungen der Mieterschaft, können einen bedeutsamen Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

Erstellen von Bauten

Gemäss Fondsvertrag kann der Akara Diversity PK Bauten erstellen lassen. Bis zu deren Fertigstellung können die Investitionen erhebliche Mittel über eine längere Zeit binden, ohne dass diese einen Ertrag generieren. Zudem sind mit dem Erstellen von Bauten die mit einer Bauplanung und Bauausführung inhärenten Risiken verbunden.

Altlasten und Umweltrisiken, Nachhaltigkeit

Die Fondsleitung prüft die Liegenschaften und Projekte beim Erwerb resp. vor Baubeginn auf umweltrelevante Risiken und das Kriterium der Nachhaltigkeit. Bei erkennbaren relevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekannten, erst später zu Tage tretenden Altlasten oder erst später erkennbarem Handlungsbedarf mit Bezug auf die Nachhaltigkeit eines Objekts kann aber nicht generell ausgeschlossen werden (vgl. auch nachfolgend: «Änderung von Gesetzen oder Vorschriften»). Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten führen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.

Wettbewerb und politische Rahmenbedingungen

Veränderungen in der Bewirtschaftung von Immobilien, insbesondere von Geschäftsimmobilien, könnten zu einem verstärkten Wettbewerb und einem sich bereits abzeichnendem Konzentrationsprozess führen.

Veränderungen an den internationalen Finanzmärkten, innenpolitische und/oder auch geopolitische Veränderungen und das Verhältnis der Schweiz zur Europäischen Union («EU») können Auswirkungen auf den Schweizer Immobilienmarkt und damit das Portfolio des Akara Diversity PK haben. So kann insbesondere das Zinsumfeld zu einem veränderten Investitionsdruck und damit verbunden höheren Preisen und tieferen Renditen auf dem Schweizer Immobilienmarkt führen. Zukünftige Entscheide von Notenbanken oder Behörden haben unter Umständen ebenfalls Einfluss auf den Schweizer Immobilienmarkt, können doch solche Entscheide den Investitionsdruck in den Immobilienmarkt weiter verstärken oder auch abrupt beenden. Generell kann wirtschaftliche Unsicherheit zu einer erheblichen Senkung der Nachfrage führen.

Auch allfällige Diskussionen über die sogenannte «Lex Koller» und/oder eine allfällige Umsetzung von Verschärfungen derselben können zu einem Abflauen der Nachfrage im schweizerischen Immobilienmarkt führen. Andererseits könnte beispielsweise eine zusätzliche Öffnung des Arbeitsmarktes und/oder eine teilweise oder vollständige Öffnung des schweizerischen Immobilienmarktes für ausländische Investoren zu einer erheblichen Steigerung der Nachfrage führen.

Änderung von Gesetzen oder Vorschriften

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts und des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller), können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben. Neue und angepasste Vorschriften im Bereich des Klimaschutzes und generell der Nachhaltigkeit (ESG) können Auswirkungen auf das Verhalten von Investoren, den Immobilienmarkt im Allgemeinen, aber auch auf das Portfolio und die Bewertung der Fondsanteile des Akara Diversity PK wie auch das Einkaufsverhalten der Fondsleitung haben.

Mögliche Interessenskonflikte

Obschon die Fondsleitung ausreichend Zeit und Ressourcen zur Erfüllung ihrer Aufgaben einplant und überdies einen Teil ihrer Aufgaben an Dritte delegiert hat, arbeiten die bei der Fondsleitung verantwortlichen Personen nicht ausschliesslich für den Akara Diversity PK. Interne Weisungen stellen sicher, dass zwischen den unterschiedlichen von der Fondsleitung verwalteten Produkte und Portfolios wie auch bei möglichen Auftragsvergaben an nahestehende Gesellschaften keine Interessenskonflikte bestehen bzw. wie mit solchen umzugehen ist.

Verträge mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass im laufenden Geschäftsjahr keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende stattgefunden hat und dass Aufträge an Nahestehende zu marktüblichen Bedingungen vergeben werden.

Wertentwicklung

Es ist zu beachten, dass die Wertentwicklung der Fondsanteile in der Vergangenheit kein Indiz darstellt für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft.

Weitere Informationen

Verkaufsbeschränkungen

Der Kreis der Anleger ist beschränkt auf in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a (insbesondere Vorsorgeeinrichtungen, Einrichtungen im Sinne des Freizügigkeitsgesetzes, Auffangeinrichtungen, Sicherheitsfonds, Anlagestiftungen, Wohlfahrtsfonds, Finanzierungsstiftungen, Bankstiftungen im Rahmen der Säule 3a) sowie steuerbefreite Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen (insbesondere Arbeitslosen-, Krankenversicherungs-, Alters-, Invaliden- und Hinterlassenenversicherungskassen, mit Ausnahme der konzessionierten Versicherungsgesellschaften) in der Schweiz. Als Anleger sind auch Anlagefonds zugelassen, sofern deren Anlegerkreis ausschliesslich aus den vorstehend erwähnten in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Einrichtungen besteht. Anteile des Fonds werden daher nur in der Schweiz vertrieben.

Verantwortung für den Prospekt

Die Swiss Prime Site Solutions AG erklärt hiermit, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Emissionsprospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Dokumente

Dieser Emissionsprospekt, der Fondsvertrag (inklusive Anhang) sowie der Zeichnungsschein können kostenlos bei der Depotbank, Banque Cantonale Vaudoise, Immo Desk, Case Postale 300, 1001 Lausanne, +41 21 212 40 82 sowie bei der Fondsleitung, Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 6300 Zug, Telefon +41 58 317 17 17; E-Mail: investorservices@sps.swiss bezogen werden.

Zug, 4. November 2026
Swiss Prime Site Solutions AG

Swiss Prime Site Solutions
REAL ESTATE ASSET MANAGERS

Anhang 1

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30.06.2026

Swiss Prime Site Solutions
REAL ESTATE ASSET MANAGERS

Anhang 2

Fondsvertrag mit Anhang

Swiss Prime Site Solutions
REAL ESTATE ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Swiss Prime Site Solutions AG
Poststrasse 4a
CH-6300 Zug
Tel. +41 58 317 17 17
info@sps.swiss