Swiss Prime Site Solutions
REAL ESTATE ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Prospectus d'émission du 4 novembre 2026

Fonds de placement contractuel de droit suisse
de type « fonds immobilier » pour investisseurs qualifiés

Swiss Prime Site Solutions REAL ESTATE ASSET MANAGERS

Sommaire

Offre 3
Informations sur l'Akara Diversity PK 8
Informations sur la direction du fonds 15
Informations sur la banque dépositaire 17
Informations sur les tiers 17
Risques 18
Autres informations 22
Annexe 1 23
Rapport annuel non audité au 30.06.2026 23
Annexe 2 25
Contrat de fonds avec annexe 25

Données clés

Domicile du fonds	Suisse
Direction de fonds	Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 6300 Zoug
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Distribution	Suisse

Le présent prospectus d'émission avec contrat de fonds intégré (le « prospectus ») constitue la base exclusive de toutes les souscriptions de parts de l'Akara Swiss Diversity Property Fund PK (ci-après également dénommé « **Akara Diversity PK** » ou « **le Fonds** » ou « **le Fonds immobilier** »).
Les investisseurs potentiels sont priés de lire avec une attention toute particulière les mises en garde figurant sous le titre « Risques ».

Traduction en substance – seule la version allemande fait foi

Swiss Prime Site Solutions REAL ESTATE ASSET MANAGERS

Offre

Cadre légal

La direction de la direction du fonds Akara Diversity PK a décidé d'émettre un maximum de 170’658 nouvelles parts de l'Akara Diversity PK. Le nombre de parts en circulation passe donc de 2'218’557 parts actuellement à 2'389’215 parts au maximum. Cette émission s'effectue avec droit de souscription afin d'éviter la dilution de la fortune du fonds dans l'intérêt des investisseurs existants. En s'appuyant sur le contrat de fonds du 13 mars 2026, les nouvelles parts sont proposées aux investisseurs existants en respectant le droit de souscription et, dans la mesure où les investisseurs existants n'y ont pas recours, aux nouveaux intéressés selon les conditions suivantes. Les parts non souscrites ne sont pas émises, ce qui diminue d'autant le montant d'émission global.

Méthode d'émission

L'émission est effectuée en « best effort basis » dans le cadre d'une offre de souscription aux investisseurs autorisés par le contrat de fonds en Suisse. Le nombre exact de parts émises dépend du nombre de souscriptions réalisées, sachant que le volume d'émission maximal à atteindre est de 170’658 parts. Les parts non souscrites ne sont pas émises, et le nombre maximum de parts à émettre est diminué d'autant.

Période de souscription

Du 11 novembre au 1 décembre 2026, 12h00 (CET). La direction du fonds se réserve le droit de mettre fin prématurément à la période de souscription.

Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 11 décembre 2026.

Ratio de souscription

Le ratio de souscription est de 13:1. À chaque part actuelle est attribué un (1) droit de souscription. Treize droits de souscription ou parts actuelles donnent droit à la souscription d’une nouvelle part.

Droits de souscription

Le droit de souscription est exercé en principe lors de la souscription et de la notification simultanée des parts qui sont acquises. Les investisseurs qui conservent leurs parts en dépôt ouvert auprès d'une banque se voient attribuer les droits de souscription par la banque dépositaire. Le droit de souscription doit s'exercer conformément aux instructions de la banque dépositaire. Seules des parts entières peuvent être souscrites (pas de possibilité de rompus). Aucun négoce des droits de souscription n'a lieu. Les parts de l'Akara Diversity PK n'étant pas négociées, la FINMA ayant dispensé le fonds de cotations régulières par la banque dépositaire et l'émission de nouvelles parts étant effectuée sur la base de la VNI, le droit de souscription n'a pas de valeur. La direction du fonds est autorisée à attribuer à de nouvelles personnes intéressées les droits de souscription non exercés ainsi que les nouvelles parts ainsi libérées, sans avoir à indemniser le détenteur actuel.

Prix d'émission

CHF 1'189.00 par nouvelle part (arrondis au franc le plus proche), y compris frais accessoires et commission d'émission. Conformément au §13 chiffre 3 du contrat de fonds, le prix d'émission des parts repose sur la valeur nette d'inventaire de chaque part. Il se compose des éléments suivants :

Prix d'émission en CHF	
• VNI au 30.06.2026	1'161.39
• Rachat dans le changement de VNI prévue du 1er juillet au 11 décembre 2026*	15.84
• Frais accessoires (0.40%), sur la base de la VNI prévue au 11 décembre 2026	4.71
• Commission d'émission (0.60%), sur la base de la VNI prévue au 11 décembre 2026	7.06

* La valeur nette d'inventaire au 11 décembre 2026 intègre les variations de valeur et de revenu des biens immobiliers du fonds immobilier supposées et prévues depuis la détermination de la VNI au 30 juin 2026 jusqu'au 11 décembre 2026.

Frais accessoires

0.40% de la VNI prévue par part au 11 décembre 2026 en faveur de la fortune du fonds.

Conformément au §13 chiffre 3 du contrat de fonds, on ajoute, lors de l'émission de nouvelles parts de fonds, les frais accessoires encourus généralement par le fonds immobilier pour le placement du montant versé.

Commission d'émission

0.60% de la VNI prévue par part au 11 décembre 2026 en faveur de la direction du fonds.

Attribution des parts

La notification des parts attribuées aura lieu au plus tard le 7 décembre 2026. C'est la direction du fonds qui décidera de l'attribution et des réductions éventuelles. La direction du fonds assure aux investisseurs actuels l'attribution de nouvelles parts à émettre au moins dans la mesure où ils disposent d'un droit de souscription et n'ont pas renoncé à l'exercer. Les investisseurs sont tenus de libérer totalement les parts qui leur sont attribuées.

Cercle des investisseurs

Le cercle des investisseurs se limite aux institutions exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse du deuxième pilier et du pilier 3a (notamment les institutions de prévoyance, les institutions au sens de la loi sur le libre passage, les institutions supplétives, les fonds de garantie, les fondations de placement, les fonds de bienfaisance, les fondations de financement, les fondations bancaires dans le cadre du pilier 3a) ainsi que les caisses d'assurance sociale et de compensation exonérées d'impôts (notamment les assurances-chômage, maladie, vieillesse, invalidité et survivants, à l'exception des sociétés d'assurance concessionnaires) en Suisse. Sont aussi admis comme investisseurs les fonds de placement, dans la mesure où leur cercle d'investisseurs se compose exclusivement des institutions exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse mentionnées ci-dessus.

Souscription minimale

Pour les nouveaux investisseurs, la souscription minimale s'élève à CHF 100’000 (hors frais accessoires et commission d'émission).

Distributions

Les nouvelles parts confèrent le droit de participer pleinement aux distributions de dividendes pour l'exercice 2026.

Utilisation du produit

La levée de capitaux vise avant tout à soutenir le développement du portefeuille conformément à la stratégie. Il s’agit en outre de financer des projets en cours et de continuer si possible à réduire le coefficient d’endettement.

Certification

Les parts ne sont pas émises sous la forme de titres, mais gérées sous forme comptable. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la remise d'un certificat (§6 du contrat de fonds).

Valeur / ISIN

Parts de l'Akara Diversity PK

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

Droit de souscription aux parts de l'Akara Diversity PK

- Valeur : 162 119 963
- ISIN : CH1621199632

Direction du fonds

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

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Droit applicable

Droit suisse

Force Majeure

La direction du fonds et la Banque Cantonale Vaudoise se réservent le droit de reporter ou de ne pas procéder à l'émission de parts à tout moment avant la date de paiement en raison d'événements importants de nature nationale ou internationale, monétaire, financière, économique, politique ou en rapport avec les aspects techniques du règlement ou en cas d'événements d'une autre nature qui compromettraient sérieusement le succès de l'offre.

Pas de négoce des parts

La direction du fonds n'assure pas le négoce régulier des parts du fonds immobilier en bourse ou hors bourse. Comme il s'agit d'un fonds immobilier, les parts disposent d'une liquidité limitée. La résiliation du contrat de fonds et le rachat des parts doivent être effectués conformément au §5 et au §13 du contrat de fonds.

Swiss Prime Site Solutions REAL ESTATE ASSET MANAGERS

Informations sur l'Akara Diversity PK

Informations générales sur le fonds

Un contrat de fonds de type fonds immobilier réservé aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 25 ss. en combinaison avec l'art. 58 ss. de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) a été créé sous la désignation « Akara Swiss Diversity Property Fund PK ». Le contrat de fonds en vigueur a été créé par la direction du fonds, Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug, et la banque dépositaire, Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, et approuvé le 8 janvier 2024 par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). Il est entré en vigueur le 9 janvier 2024.

Cercle des investisseurs

Le cercle des investisseurs se limite aux institutions exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse du deuxième pilier et du pilier 3a (notamment les institutions de prévoyance, les institutions au sens de la loi sur le libre passage, les institutions supplétives, les fonds de garantie, les fondations de placement, les fonds de bienfaisance, les fondations de financement, les fondations bancaires dans le cadre du pilier 3a) ainsi que les caisses d'assurance sociale et de compensation exonérées d'impôts (notamment les assurances-chômage, maladie, vieillesse, invalidité et survivants, à l'exception des sociétés d'assurance concessionnaires) en Suisse. Sont également autorisés en tant qu'investisseurs les fonds de placement dans la mesure où leur cercle d'investisseurs se compose exclusivement des institutions exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse mentionnées ci-dessus.

Objectif et politique de placement

La direction du fonds investit la fortune du fonds immobilier dans des valeurs immobilières qui présentent un potentiel économique durable dans toute la Suisse. À moyen et à long terme, le fonds vise une diversification sectorielle constituée pour moitié d'habitations, comprenant des logements assistés, des résidences et centres pour personnes âgées, et pour moitié de biens à vocation commerciale avec une marge de fluctuation de +/-15%. En ce qui concerne les biens immobiliers commerciaux, les revenus doivent principalement provenir à moyen terme des catégories principales de l'immobilier de bureau/services, du commerce, de l'artisanat/industrie, de l'archivage/des entrepôts et des places de stationnement. Les objets disposant d'un flux de trésorerie stable sont complétés par des immeubles/objets présentant un potentiel pouvant être réalisé par une gestion active (développements, réhabilitations, repositionnements, restructurations des baux, gestion des coûts). Les objets qui, outre des critères économiques, remplissent des critères de durabilité sociale et écologique ou qui peuvent les remplir à moyen terme, sont favorisés. Le fonds immobilier détient des immeubles en propriété directe. Du reste, le §7 ss. du contrat du fonds contient des informations détaillées sur la politique de placement.

Domicile du fonds

Suisse

Direction du fonds

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

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Rémunérations

Les rémunérations et le remboursement des frais de la direction du fonds et de la banque dépositaire et/ou des distributeurs sont définis au §15 ss. du contrat de fonds.

Exercice fiscal

L'exercice fiscal commence le 1er janvier et prend fin au 31 décembre. Le premier exercice fiscal a excédé la durée prévue et s'est clôturé le 31 décembre 2017. Le dixième exercice du Akara Diversity PK est en cours.

Swiss Prime Site Solutions REAL ESTATE ASSET MANAGERS

Informations sur la fortune du fonds au 30 juin 2026

Actifs du fonds en CHF	
Fortune nette du fonds	2'576'603'838
Valeur vénale des immeubles	3'323'613'000
Valeur nette d'inventaire d'une part	1'161.39
Parts en circulation	2'218'557

Modification du capital depuis le lancement

Le fonds immobilier a été lancé le 25 octobre 2016 avec la libération du produit de la première émission. Depuis, les modifications de capital suivantes ont eu lieu:

Modification de capital	Nombre de parts distribuées	Libération	Revenus au profit du fonds en CHF
Première émission (lancement)	120'000	25.10.2016	120'600'000.00
1. Augmentation de capital	144'000	29.09.2017	152'949'176.47
2. Augmentation de capital	184'800	26.06.2018	194'647'992.00
3. Augmentation de capital	179'520	30.11.2018	194'217'302.40
4. Augmentation de capital	157'080	28.06.2019	167'615'355.60
5. Augmentation de capital	117'810	20.12.2019	128'847'618.90
6. Augmentation de capital	123'945	26.06.2020	134'458'014.90
7. Augmentation de capital	128'394	25.06.2021	143'078'421.78
8. Augmentation de capital	288'887	10.12.2021	330'752'504.04
9. Augmentation de capital	144'443	24.06.2022	164'663'575.57
10. Augmentation de capital	15'316	16.12.2022	17'761'965.20
11. Augmentation de capital	13'024	09.06.2023	14'706'018.99
Apport en nature	98'067	31.12.2023	111'603'188.01
12. Augmentation de capital	39'933	28.06.2024	44'942'195.52
13. Augmentation de capital	34'772	13.12.2024	39'827'153.36
Rachats	20'764	31.03.2025	23'935'285.72
14. Augmentation de capital	88'461	30.05.2025	100'197'120.87
15. Augmentation de capital	74'307	27.06.2025	84'459'565.41
16. Augmentation de capital	101'683	17.12.2025	117'992'953.20

17. Augmentation de capital	184'879	26.06.2026	212'703'289.50

Variation de la valeur nette d'inventaire / distribution par part

	VNI / part en CHF	Distribution / part en CHF
Au 25.10.2016 (lancement)	1'000.00	---
Au 31.12.2017 (comptes audités)	1'071.64	51.00 (distribution effectuée le 22 mars 2018)
Au 30.06.2018 (comptes intermédiaires audités)	1'053.96	---
Au 31.12.2018 (comptes annuels audités)	1'081.94	43.70 (distribution effectuée le 26 avril 2019)
Au 30.06.2019 (comptes intermédiaires audités)	1'065.03	---
Au 31.12.2019 (comptes annuels audités)	1'090.47	35.94 (distribution effectuée le 30 avril 2020)
Au 31.12.2020 (comptes annuels audités)	1'119.81	37.06 (distribution sera effectuée le 26 mars 2021)
Au 30.06.2021 (comptes intermédiaires audités)	1'104.23	---
Au 31.12.2021 (comptes annuels audités)	1'151.21	43.83 (distribution effectuée le 29 avril 2022)
Au 30.06.2022 (comptes intermédiaires non audités)	1'126.23	----
Au 31.12.2022 (comptes annuels audités)	1'143.32	34.50 (distribution effectuée le 28 avril 2023
Au 30.06.2023 (comptes intermédiaires non audités)	1'117.86	----
Au 31.12.2023 (comptes annuels audités)	1'138.03	34.50 (distribution effectuée le 26 avril 2024
Au 30.06.2024 (comptes intermédiaires non audités)	1'126.89	----
Au 31.12.2024 (comptes annuels audités)	1'152.73	35.00 (distribution effectuée le 25 avril 2025
Au 30.06.2025 (comptes intermédiaires non audités)	1'146.38	---

Au 31.12.2025 (comptes annuels audités)	1'167.45	35.00 (distribution effectuée le 24 avril 2026
Au 30.06.2026 (comptes intermédiaires non audités)	1'161.39	---

La valeur nette d'inventaire au 11 décembre 2026 intègre les variations de la valeur et des revenus du portefeuille du fonds immobilier supposées et prévues entre la détermination de la VNI au 30 juin 2026 jusqu'au 11 décembre 2026.

Informations sur les modifications du portefeuille depuis le 30.06.2026

Depuis le 30 juin 2026 jusqu'à la date du présent prospectus, les objets suivants ont été signés devant notaire ou ajoutés au portefeuille du fonds :

- Immeuble résidentiel, à Zürich, Altstetterstrasse 206, 208, 210 ; Rautistrasse 131, 133, à la valeur vénale de (évaluation d'acquisition) CHF 33.23 millions
- Immeuble résidentiel, à Neuchâtel, 142Avenue du Vignoble 2, 2b, 4, 4a, à la valeur vénale de (évaluation d'acquisition) CHF 62.90 millions
- Immeuble résidentiel, à Le Grand-Saconnex, Route de Ferney 208+208a+208b / l'Ancienne Route 77a, à la valeur vénale de (évaluation d'acquisition) CHF 55.00 millions

Depuis le 30 juin 2026 et jusqu'à la date du présent prospectus, les objets suivants du portefeuille du fonds ont été vendus :

- Immeuble résidentiel, à Luzern, Sagenmattstrasse 20+20a, au prix de vente de CHF 11.00 millions
- Immeuble mixte, à Rheinfelden, Obertorplatz 1+3, au prix de vente de CHF 7.55 millions
- Immeuble résidentiel, à Pully, Chemin du Montillier 1, au prix de vente de CHF 12.52 millions
- Immeuble résidentiel, à, Bussigny, Route de Buyère 7, au prix de vente de CHF 7.5 millions
- Un appartement, à Uitikon, Leuengasse 38-48, au prix de vente au total de CHF 1.74 millions
- Trois appartements, à Niederwangen b Bern, Brüggbühlstrasse 70-76, au prix de vente au total de CHF 1.77 millions

Régime fiscal applicable

Le fonds immobilier (placement collectif ouvert) ne dispose pas de la personnalité juridique en Suisse. Il n'est pas assujetti à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers en propriété directe constituent une exception. Conformément à la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct et à la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes, les revenus issus de la propriété directe sont imposés au niveau du fonds immobilier lui-même et sont donc exonérés d'impôt pour le titulaire de parts. Les gains en capital issus de la propriété directe ne sont également imposés qu'au niveau du

fonds immobilier. Le fonds Akara Diversity PK n'étant ouvert qu'aux investisseurs qualifiés exonérés de l'impôt direct, il est également exonéré en ce qui concerne les produits issus de la propriété directe. La direction du fonds satisfait aux dispositions légales en la matière.

L'impôt anticipé fédéral déduit dans le fonds immobilier sur les revenus suisses peut intégralement être demandé en remboursement par la direction du fonds. Là où les dispositions légales le permettent, la direction du fonds met en place un processus de notification.

Le contrat de fonds limite le cercle d'investisseurs aux investisseurs qualifiés exonérés de l'impôt direct. Les distributions de revenus de l'Akara Diversity PK versées aux investisseurs domiciliés en Suisse sont soumis à un impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les produits éventuels versés avec un coupon séparé provenant de la propriété directe ainsi que les gains en capital ne sont pas soumis à l'impôt anticipé. L'investisseur domicilié en Suisse peut demander la récupération de l'impôt anticipé déduit au moyen de la déclaration d'impôt ou par requête séparée portant sur l'impôt anticipé. La direction du fonds met en place si possible le processus de notification légal afin que l'investisseur soit exonéré des frais de recouvrement.

Les explications fiscales sont basées sur la situation de droit et la pratique connues actuellement en Suisse. La législation, la jurisprudence ou les décrets et la pratique des autorités fiscales peuvent faire l'objet de modifications. Les investisseurs potentiels doivent s'informer et demander conseil en ce qui concerne les lois et les dispositions légales s'appliquant à leur domicile à la souscription, l'achat, la détention et la vente de parts. Le présent prospectus ne remplace pas le recours à un conseil fiscal individuel.

Émission et rachat de parts

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut être effectuée que par tranche. La direction du fonds propose d'abord les nouvelles parts aux investisseurs existants. En ce qui concerne les actifs en nature, la direction de fonds n'est pas tenue de proposer les nouvelles parts d'abord aux investisseurs existants.

Les investisseurs peuvent résilier leurs parts et, par conséquent, le contrat de placement collectif (contrat du fonds) à la fin de chaque exercice en respectant un préavis de douze mois. Dans certaines conditions, la direction du fonds peut procéder au remboursement anticipé des parts résiliées au cours de l'exercice après la clôture de celui-ci quand l'investisseur le demande par écrit lors de la résiliation et que tous les investisseurs qui ont émis le souhait d'un remboursement anticipé peuvent être satisfaits. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé doivent avoir lieu dans un délai de trois mois après la clôture de l'exercice (voir le §5 chiffre 5 du contrat de fonds). Dans certaines circonstances, la direction du fonds peut suspendre le rachat des parts de manière provisoire et à titre exceptionnel dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs (voir §13 chiffre 5 du contrat de fonds). Le prix de rachat est calculé conformément au §13 du contrat de fonds (avec d'autres références).

La direction du fonds peut interrompre l'émission de parts à tout moment et refuser les demandes de souscription ou d'échange de parts.

Notifications

Le contrat de fonds (y compris l'annexe) et les rapports annuels correspondants peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds et de la banque dépositaire. L'organe de publication est la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

Autres informations sur le fonds

Pour obtenir des informations détaillées supplémentaires sur le fonds Akara Diversity PK, nous vous renvoyons au contrat de fonds en annexe de ce prospectus.

Informations sur la direction du fonds

Informations générales

La direction du fonds est assurée par Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 6300 Zoug. Cette société fondée le 24 février 2017 est inscrite au registre du commerce du canton de Zurich. Le 9 août 2022, elle a fusionné avec Akara Funds AG, jusqu'alors responsable de la direction du fonds Akara Diversity PK et dont le siège social a été transféré de Zurich à Zoug à cette date. Conformément à ses statuts, Swiss Prime Site Solutions AG a pour but d'exercer l'activité de gestion de fonds de placement. Cela comprend l'offre de parts de placements collectifs de capitaux ainsi que la création, la direction et la gestion de ceux-ci (administration et gestion de fortune). La société a également pour objectif d'administrer et de gérer les immeubles sur lesquels reposent les placements collectifs de capitaux, ce qui inclut le développement de ces immeubles et la réalisation de projets de construction. En outre, la société a pour but la gestion d'actifs et le conseil en placement pour des institutions de prévoyance ou des fondations de placement et d'autres tiers, la gestion d'institutions de prévoyance ou de fondations de placement ainsi que l'offre de placements collectifs de capitaux à des clients institutionnels et professionnels en Suisse. Enfin, la société peut fournir des services à des tiers dans le domaine du conseil stratégique, de la location, de la réalisation de projets de construction et de la conclusion de transactions.

Le capital-actions de Swiss Prime Site Solutions AG est divisé en 1'500 actions nominatives entièrement libérées d'une valeur nominale de CHF 1'000 chacune. Toutes les actions sont détenues par Swiss Prime Site AG, Zoug, dont les actions sont elles-mêmes cotées à la SIX Swiss Exchange.

Outre le produit Akara Diversity PK, Swiss Prime Site Solutions AG gère le fonds immobilier Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial, un fonds de placement contractuel de droit suisse de type « fonds immobilier » destiné aux investisseurs qualifiés. Dans le cadre de contrats de gestion, elle exerce en outre des tâches de gestion pour la Swiss Prime Site Fondation de placement ainsi que pour la Fundamenta Group Investment Foundation, toutes deux fondations au sens des art. 80 ss du Code civil suisse et des art. 53g ss LPP, dont les sièges sont à Olten, respectivement à Zoug et qui sont placées sous la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP), enfin, toujours dans le cadre de contrats de gestion, elle exerce des tâches de direction pour Fundamenta Real Estate AG, Zoug, cotée à la SIX Swiss Exchange, ainsi que pour la société Akara Property Development 1 KmGK, réglementée par la FINMA et divers véhicules de placement - non réglementés - dans le cadre de la gamme de produits de l'ancien Fundamenta Group (Schweiz) AG. Fundamenta Group (Schweiz) AG et Fundamenta Consulting AG ont été fusionnés en mars 2025 dans Swiss Prime Site Solutions AG et ont été radiés du registre du commerce du canton de Zoug. Sur la base de contrats de conseil,

Swiss Prime Site Solutions AG exerce une activité de conseil en investissement pour des tiers (entre autres des caisses de pensions).

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la direction du fonds se compose de :
- Jürg Sommer, de Sumiswald, in Safenwil président
- Marcel Kucher, de Herrliberg, à Zurich, membre
- Philipp Keller, de Sarmenstorf, à Hergiswil, membre

Organe de gestion

L'organe de gestion de la direction du fonds se compose de :
- Anastasius Tschopp, de Sursee, à Hüneberg, CEO SPSS
- Bernard Rychen, de Wilderswil, à Zoug, CFO
- Reto Felder, de Flühli, à Dottikon, COO « Investment Management »
- Ricardo Ferreira, de Unterägeri, à Unterägeri, COO «Mandate»
- Jerome Pluznik, de Gänsbrunnen, à Zürich, Head Legal & Compliance
- Deniz Gian Orga, de Solothurn, à Uitikon Waldegg, COO Europe

Asset Management

La société Swiss Prime Site Solutions AG prend elle-même les décisions de placement pour le fonds Akara Diversity PK. Les décisions de placement sont élaborées par le « service d'acquisition Akara », placé sous la conduite de Rubina Holzner (née : Insam). La gestion du portefeuille d'Akara Diversity PK est assurée par Andrea Biancardi, tandis que le département « Asset Management » est dirigé par Anissa Kühni.

Délégation de tâches partielles

Swiss Prime Site Solutions AG a délégué le calcul des valeurs nettes d'inventaire, la comptabilité des fonds ainsi que le calcul des impôts du fonds Akara Diversity PK à Swiss Prime Site Management SA, Zoug.

La gérance immobilière commerciale et technique est déléguée à Wincasa AG, à Winterthur. Dans de rares cas, la gestion technique des biens immobiliers est confiée à d'autres gestionnaires immobiliers externes spécialisés.
La comptabilité de la direction du fonds est déléguée à Swiss Prime Site Management AG, Zoug. La société Swiss Prime Site Management AG, Zoug, est responsable de l'infrastructure informatique.

Dans le domaine de la conformité, la direction du fonds est assistée par le cabinet d'avocats Kellerhals Carrard KlG, Zurich.

Informations sur la banque dépositaire

La Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, fait office de banque dépositaire. Il s'agit de la banque cantonale du canton de Vaud et d'une société anonyme agissant comme banque universelle.

Informations sur les tiers

Agent payeur

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Agents de Distribution

Aucune personne externe rémunérée directement par le fonds n'est chargée de proposer les parts du fonds Akara Diversity PK.

La direction du fonds est habilitée à désigner des agents de distribution.

Société d'Audit

Les comptes annuels du fonds Akara Diversity PK et de la direction du fonds seront vérifiées par KPMG SA, Zurich.

Experts

Lors de la clôture de chaque exercice et pour la clôture semestrielle, la direction du fonds fait expertiser la valeur vénale des biens immobiliers appartenant au fonds par des experts indépendants. Avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a nommé l'experte habilitée et indépendante suivante :

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 150, 8050 Zurich

Swiss Prime Site Solutions REAL ESTATE ASSET MANAGERS

Risques

Risques liés aux placements

Les facteurs de risques spécifiques, non exhaustifs nommés ci-dessous doivent être pris en considération. En sa qualifié de fonds immobilier, Akara Diversity PK est soumis aux dispositions de protection des investisseurs de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23.06.2006 (LPCC). Ces dispositions peuvent diminuer les risques mentionnés sans toutefois les exclure.

Les investisseurs qui envisagent l'achat de parts de fonds immobilier d'Akara Diversity PK dans le cadre de la présente émission doivent prendre en considération les facteurs de risque spécifiques non exhaustifs mentionnés ci-après. Seuls ou combinés, ces risques peuvent peser négativement sur le revenu du fonds immobilier et sur la valorisation de la fortune du fonds et entraîner une diminution de la valeur des parts.

Dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle

L'Akara Diversity PK investit exclusivement dans des valeurs immobilières en Suisse. Par conséquent, le fonds dépend de l'évolution conjoncturelle générale ainsi que du contexte économique général prévalant en Suisse. Une évolution conjoncturelle défavorable peut par exemple entraîner une hausse des taux de vacance des biens immobiliers compris dans le fonds.

Modification du marché immobilier suisse

L'évolution passée du marché immobilier suisse n'est pas une garantie de l'évolution future, ce qui veut dire que l'on ne peut tirer de conclusions sur l'évolution future du marché suisse de l'immobilier. En outre, on ne peut exclure que la performance des biens immobiliers puisse être différente en fonction du lieu et de l'affectation des biens.

Liquidité limitée

La liquidité limitée éventuelle de l'immobilier suisse peut se répercuter de façon négative sur les prix. Il existe un risque que la situation sur le marché rende impossibles l'achat ou la vente à court terme de biens immobiliers, ou qu'ils ne soient possibles qu'en consentant à des concessions au niveau du prix. Les liquidités du fonds immobilier peuvent ainsi constituer une position plus importante dans les comptes, ce qui là aussi peut avoir une incidence directe sur le rendement des placements.

Variation des taux

Les variations de taux peuvent avoir une influence considérable et négative sur la valeur des biens immobiliers et l'évolution des rendements locatifs ainsi que sur les coûts de financement.

Évaluation des biens immobiliers

L'évaluation des biens immobiliers dépend de nombreux facteurs et est notamment soumise à l'estimation subjective d'experts indépendants. La modification de la structure des locataires, de la qualité des biens ainsi que d'autres facteurs, comme la variation des taux, la situation micro- et macro-économique, le risque de solvabilité des locataires ou les nouvelles exigences des locataires peuvent exercer une influence notable sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.

Constructions

Conformément au contrat du fonds, Akara Diversity PK peut construire des biens immobiliers. Jusqu'à leur achèvement, les investissements peuvent mobiliser des moyens considérables sur une période prolongée sans générer un revenu. En outre, la construction de biens immobiliers présente des risques inhérents en matière de planification et d'exécution de constructions.

Sites contaminés et risques environnementaux, Durabilité

Lors de leur acquisition ou avant le début des travaux de construction, la direction de fonds examine les biens immobiliers en fonction du critère de durabilité et vérifié que les biens immobiliers et les projets ne présentent pas de risques environnementaux. En cas de nuisances pertinentes ou de problèmes environnementaux visibles, soit les coûts de réhabilitation prévus sont intégrés dans le calcul du prix d'achat, soit un dédommagement est négocié avec le vendeur, soit l'achat du bien immobilier est annulé. Toutefois, il est impossible de manière générale d'exclure la survenance ultérieure d'un sinistre environnemental ou un besoin d'action en ce qui concerne la durabilité d'un objet qui ne se manifeste qu'à une date ultérieure (voir aussi ci-dessous : « Modifications de lois ou de prescriptions »). Ces dommages peuvent entraîner des coûts d'assainissement considérables non prévus, avec des conséquences négatives sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.

Concurrence et conditions-cadres politiques

Des changements au niveau de la gérance immobilière, en particulier pour l'immobilier commercial, pourraient entraîner une concurrence accrue et un processus de concentration déjà perceptible.

Les évolutions des marchés financiers internationaux, les changements sur le plan politique national et/ou géopolitique, ainsi que les relations de la Suisse avec l'Union européenne («UE») peuvent entraîner des répercussions sur le marché immobilier suisse et donc sur le portefeuille du fonds Akara Diversity PK. Ainsi, le contexte actuel de volatilité des taux d'intérêt peut notamment modifier la pression sur les investissements et, par conséquent, une hausse des prix et une baisse des rendements sur le marché immobilier suisse. Les décisions futures des banques centrales ou des autorités peuvent également exercer une influence sur le marché immobilier suisse, car de telles décisions peuvent encore renforcer la pression sur les investissements immobiliers ou y mettre fin brutalement. De manière générale, l'incertitude économique peut entraîner une baisse substantielle de la demande.

D'éventuelles discussions sur la «Lex Koller» et/ou la mise en œuvre éventuelle de durcissements de celle-ci peuvent également entraîner un recul de la demande sur le marché immobilier suisse. En revanche, une ouverture supplémentaire du marché du travail et/ou une ouverture partielle ou totale du marché immobilier suisse aux investisseurs étrangers pourraient, par exemple, entraîner une forte augmentation de la demande.

Modifications de lois ou de prescriptions

D'éventuelles modifications de lois, d'autres prescriptions ou de la pratique des autorités, notamment dans le domaine du droit fiscal, du droit du bail, du droit de la protection de l'environnement, du droit de l'aménagement du territoire et de la construction ou de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (Lex Koller), peuvent exercer une influence sur les prix immobiliers, les coûts et les revenus, et donc sur l'évaluation des actifs du fonds et des parts. De nouvelles réglementations ou une adaptation de la réglementation dans le domaine de la protection du climat et plus généralement de la durabilité (ESG) peuvent entraîner des répercussions sur le comportement des investisseurs, sur le marché immobilier en général, mais aussi sur le portefeuille et l'évaluation des parts du fonds Akara Diversity PK ainsi que sur le comportement d'achat de la direction du fonds.

Conflits d'intérêts Potentiels

Bien que la direction du fonds prévoie suffisamment de temps et de ressources pour accomplir ses tâches et qu'elle ait en outre délégué une partie de ses tâches à des tiers, les personnes responsables au sein de la direction du fonds ne travaillent pas exclusivement pour Akara Diversity PK. Des directives internes garantissent l'absence de conflits d'intérêts entre les différents produits et portefeuilles gérés par la direction du fonds, ainsi que lors de l'attribution éventuelle de mandats à des sociétés proches, et régissent en outre la manière de gérer de tels conflits.

Contrats avec des Personnes proches

La direction du fonds confirme qu'aucun transfert de valeurs immobilières à des personnes proches n'a eu lieu par ailleurs et que les mandats à des personnes proches sont attribués conformément aux conditions habituelles du marché durant l'exercice en cours.

Performance

Il faut tenir compte du fait que la performance passée des parts du fonds ne constitue pas un indicateur de leur performance future.

Autres informations

Restrictions de vente

Le cercle des investisseurs se limite aux institutions exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse du deuxième pilier et du pilier 3a (notamment les institutions de prévoyance, les institutions au sens de la loi sur le libre passage, les institutions supplétives, les fonds de garantie, les fondations de placement, les fonds de bienfaisance, les fondations de financement, les fondations bancaires dans le cadre du pilier 3a) ainsi que les caisses d'assurance sociale et de compensation exonérées d'impôts (notamment les assurances-chômage, maladie, vieillesse, invalidité et survivants, à l'exception des sociétés d'assurance concessionnaires) en Suisse. Sont également autorisés en tant qu'investisseurs les fonds de placement dans la mesure où leur cercle d'investisseurs se compose exclusivement des institutions exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse mentionnées ci-dessus. Par conséquent, les parts du fonds ne sont distribuées qu'en Suisse.

Responsabilité vis-à-vis du prospectus

Swiss Prime Site Solutions AG déclare par la présente qu'à sa connaissance, les informations relatives au présent prospectus d'émission sont exactes et qu'aucune circonstance essentielle n'a été omise.

Documents

Le présent prospectus d'émission, le contrat de fonds (et son annexe) ainsi que le bulletin de souscription peuvent être obtenus gratuitement auprès de la banque dépositaire, Banque Cantonale Vaudoise, Immo Desk, Case Postale 300, 1001 Lausanne, +41 21 212 40 82 et auprès de la direction du fonds, Swiss Prime Site Solutions AG, Poststrasse 4a, 6300 Zoug, téléphone +41 58 317 17 17 ; e-mail : investorservices@sps.swiss

Zoug, le 4 novembre 2026
Swiss Prime Site Solutions AG

Swiss Prime Site Solutions
REAL ESTATE ASSET MANAGERS

Annexe 1

Rapport semestriel non vérifié au 30.06.2026

Swiss Prime Site Solutions
REAL ESTATE ASSET MANAGERS

Annexe 2

Contrat de fonds avec annexe

Swiss Prime Site Solutions
REAL ESTATE ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

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