



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

www.spssolutions.swiss

info@sps.swiss

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

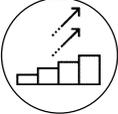
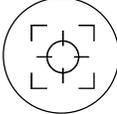
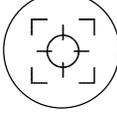
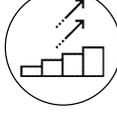
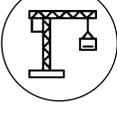
Rapport du 1^{er} semestre 2025

10 septembre 2025



Akara Diversity PK en un coup d'œil

Chiffres au 30.06.2025 (chiffres au 30.06.2024)

Portefeuille	Diversification	Produit	Rendement
 <p>ACTIFS SOUS GESTION (CHF mio) 2 996 (2 834)</p>	 <p>NOTATION DES EMPLACEMENTS (en moyenne) 4.13 (4.15)</p>	 <p>REVENU LOCATIF CIBLE PAR AN (CHF mio) 102 (97)</p>	 <p>RENDEMENT DE PLACEMENT 2.56% (2.12%)</p>
 <p>VALEUR VÉNALE (CHF mio) 2 969 (2 775)</p>	 <p>NOTATION DES IMMEUBLES (en moyenne) 3.88 (3.84)</p>	 <p>RENDEMENT BRUT (loyer théorique des constructions achevées) 3.8% (3.9%)</p>	 <p>RENDEMENT DU CASH- FLOW 1.66% (1.49%)</p>
 <p>BIENS EN PROPRIÉTÉ 151 (158)</p>	 <p>PART DE LOGEMENTS (sur la base du revenu locatif cible) 53% (53%)</p>	 <p>TAUX DE VACANCE 3.6% (2.5%)</p>	 <p>VARIATION DE VALEUR 0.90% (0.63%)</p>
	 <p>PIPELINE DE PROJETS 2029 (CHF mio) 600</p>	 <p>WAULT (durée résiduelle des baux commerciaux) 4.4 ans (4.6 ans)</p>	



- 01 Résultats semestriels**
- 02 Portefeuille
- 03 Perspectives
- 04 Marché et 17^{ème} augmentation de capital
- 05 Points principaux à retenir

Akara Swiss Diversity Property Fund PK



01



Faits marquants des comptes semestriels 2025

Rendement de placement 2025 de **2.56%**, ce qui conduit à une surperformance de l'indice CAFP Immo mixte de **+0.75** (calculé sur 1 an)

Rendement de cash-flow de 1.66%



- **Marge EBIT élevée de 78.5%**
(comptes semestriels 2024 : 75.5%)



- **Augmentation des revenus locatifs d'environ 8%**



- **Baisse du taux d'intérêt moyen sur les capitaux étrangers à 1.17%** (comptes semestriels 2024 : 1.52%)

Rendement lié à l'évolution de la valeur de 0.90%



- **Revalorisation du portefeuille existant de 0.7%**



- **Des ventes d'un montant de CHF 129 mio ont permis de réaliser un gain en capital d'environ CHF 11 mio**

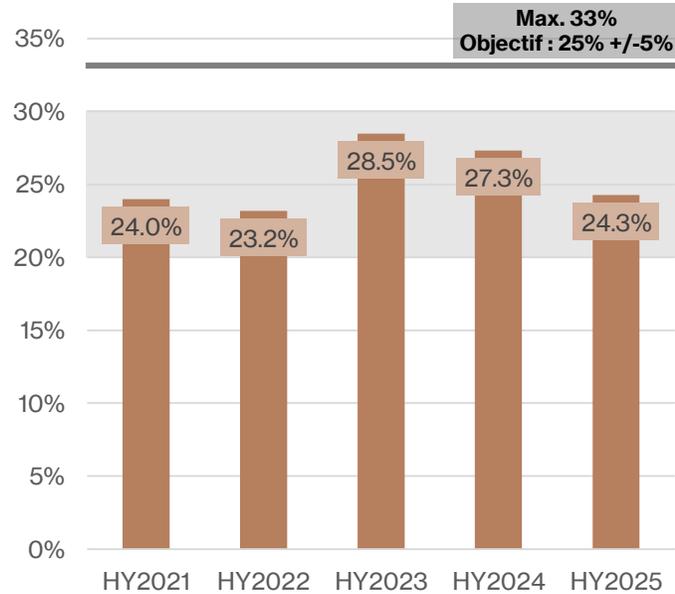


- **Achats à hauteur de CHF 66 Mio. et gain d'évaluation de CHF 4 mio**

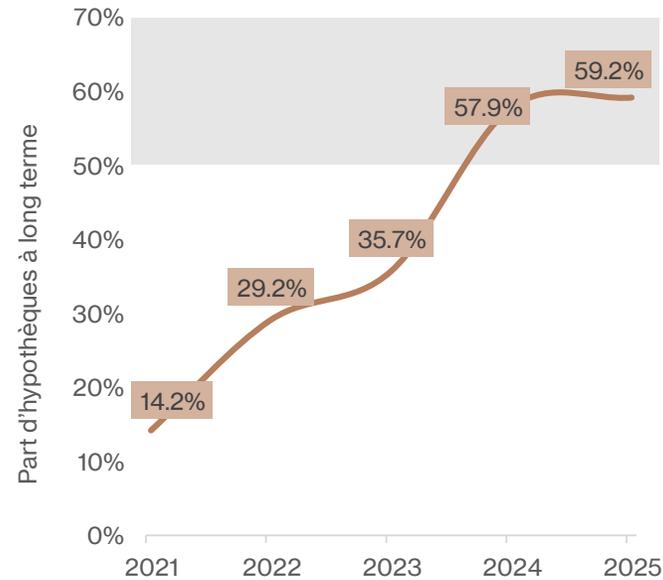


Structure de financement externe

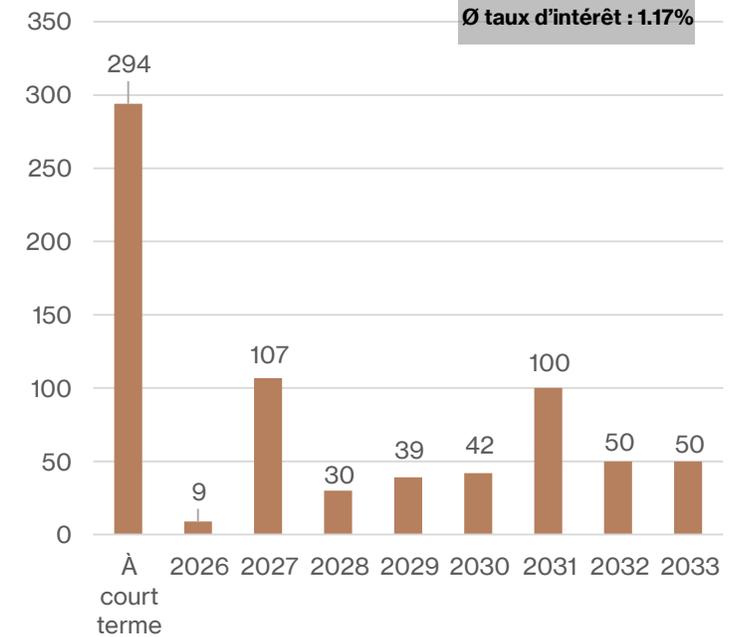
TAUX D'ENDETTEMENT
(en % de la valeur vénale des immeubles)



PART D'HYPOTHÈQUES À LONG TERME
(en % du total des hypothèques)



APERÇU DES ÉCHÉANCES
(capitaux étrangers en CHF mio)



- Le coefficient d'endettement a été réduit de manière significative
- Réserve de liquidités en raison de la solidité des marchés de capitaux
- Part constante d'hypothèques à long terme dans la fourchette cible

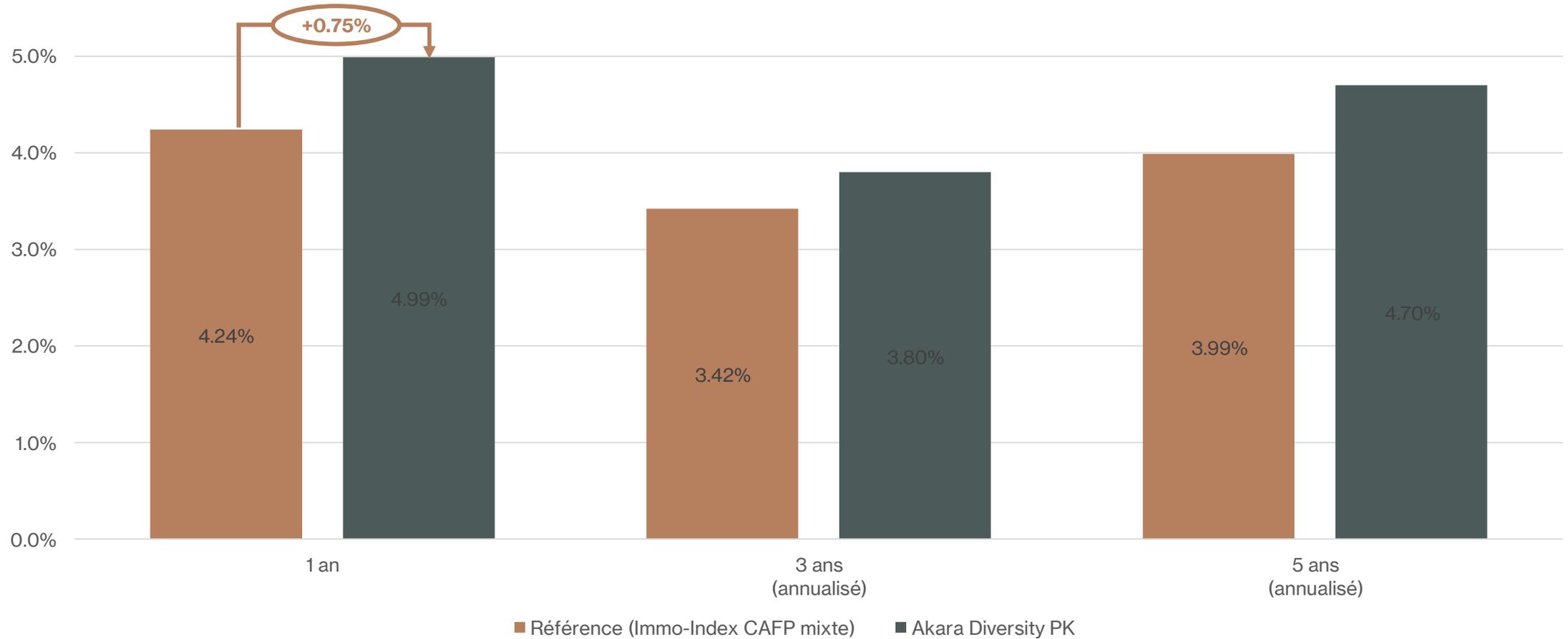


- Taux d'intérêt moyen réduit à 1.17% (comptes semestriels 2024 : 1.52%)
- Échéances des financements par emprunt à long terme réparties de manière homogène ; durée Ø de 2.95 ans



Akara Diversity PK vs KGAST Immo-Index Mixte

Rendement des placements par rapport à l'indice de référence





- 01 Résultats semestriels
- 02 Portefeuille**
- 03 Perspectives
- 04 Marché et 17^{ème} augmentation de capital
- 05 Points principaux à retenir

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

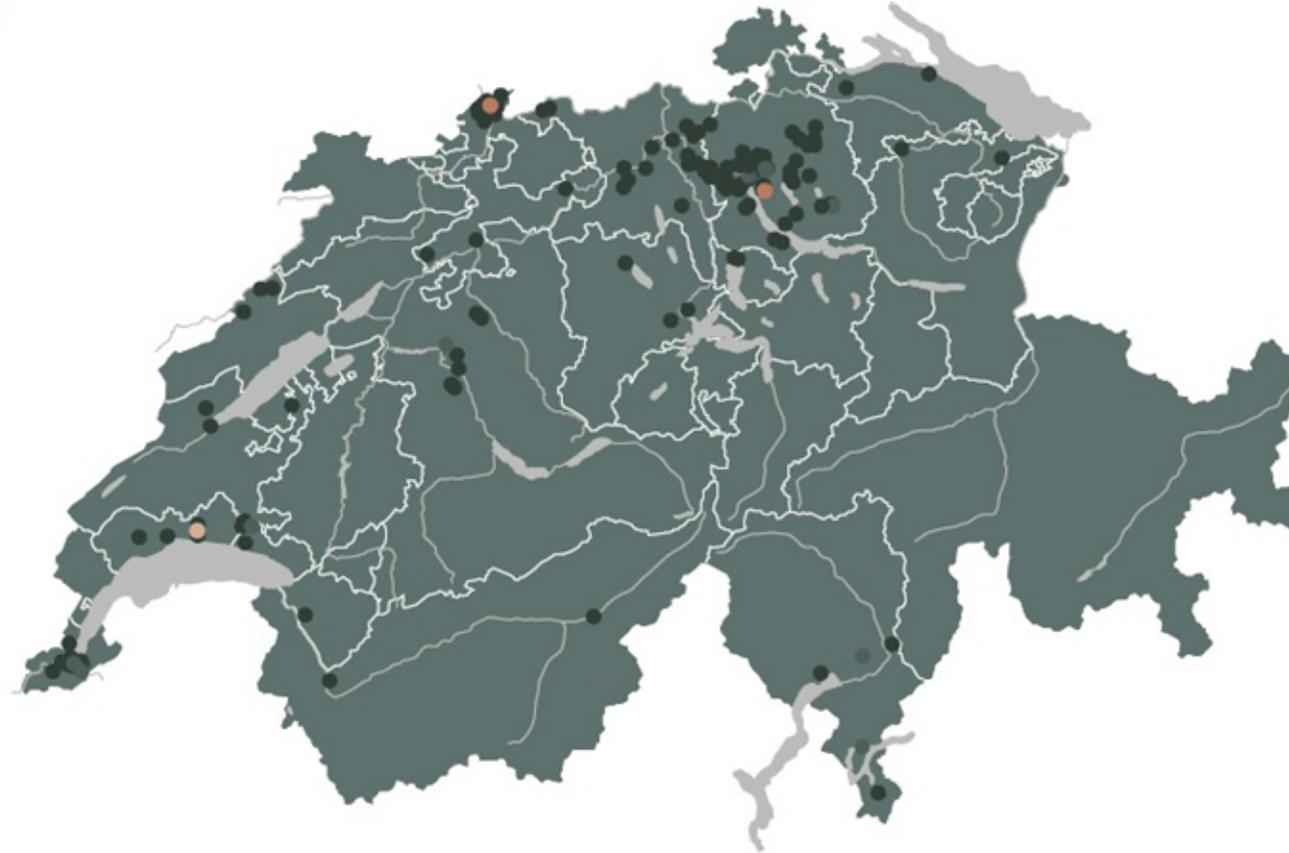


02



Aperçu du portefeuille

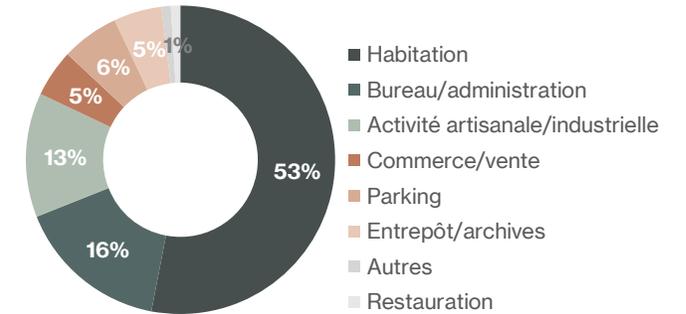
Diversification par situation géographique et par affectation au 30.06.2025



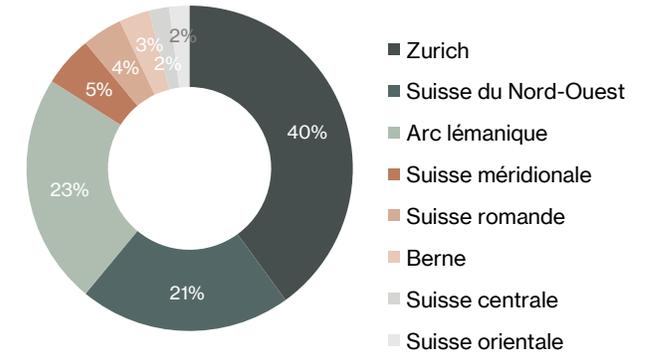
- 139 biens immobiliers portefeuille
- 9 projets de construction portefeuille
- 2 biens immobiliers achat 2025
- 1 projet de construction portefeuille 2025

Situation : 30.06.2025

TYPES D'USAGE (loyer théorique en CHF)



ALLOCATION GÉOGRAPHIQUE (valeur vénale en CHF)





Acquisitions attrayantes au 1^{er} semestre 2025

Immeubles existants



Zurich, ZH

Forchstrasse 275+277+279

25 appartements modernes haut de gamme de 1.5 à 4.5 pièces, production de chaleur sans émission de CO₂

Année de construction 2019

Rendement brut : 2.9%



Dornach, SO

Birsweg 10+12+14+16+18

49 appartements de 3.0 à 5.0 pièces rénovés, destinés à accueillir des familles

Année de construction 1971 / rénovation 2012

Rendement brut : 4.2%

Projets



Ecublens, VD

Avenue du Tir fédéral 44
(Projet «Huup»)

7'000 m² de surfaces de bureaux, Minergie-P-Eco, location anticipée > 50%

Achèvement 2027

Volume d'investissement¹⁾ : CHF 55 mio

Rendement des investissements : 4.1%

1) Terrain inclus, à l'achèvement des constructions



- 01 Résultats semestriels
- 02 Portefeuille
- 03 Perspectives**
- 04 Marché et 17^{ème} augmentation de capital
- 05 Points principaux à retenir



03



Potentiel supplémentaire dans le pipeline

HISTORIQUE

(achèvement de projets 2021 – 2024)

Fair Value finalisée :

~460 MCHF

Valorisation réalisée :

~95 MCHF

Loyer cible par an des projets :

~15 MCHF



PROJETS EN COURS

(sélection 01.01.-30.06.2025)



Ecublens, VD
Projet «Huup»

7'000 m² de bureaux
Achèvement 2027
Rendement des investissements : 4.1%



Plan-les-Ouates, GE
Le Rolliet, terrain constructible J

Tertianum résidence pour personnes âgées
Achèvement 2027
Rendement des investissements : 3.6%



ÉVOLUTION ROBUSTE

(pipeline de C&R jusqu'en 2029)

Volume d'investissement jusqu'en 2029 :

~600 MCHF

Loyer cible par an :

~21 MCHF

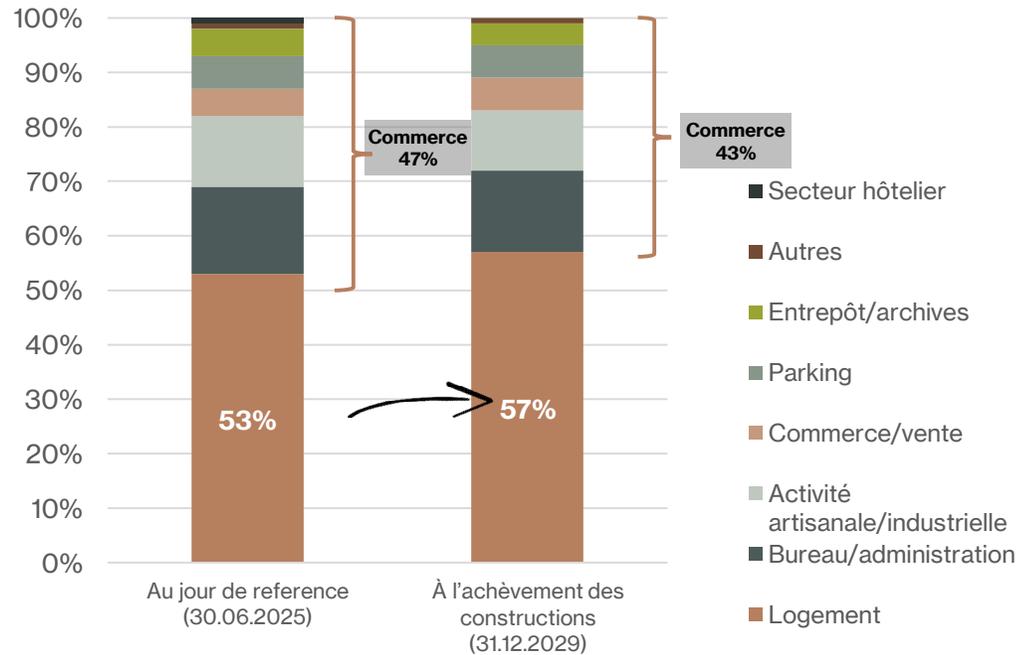
Évolution de la part résidentielle :
+ 950 appartements

53% → **57%**



Potentiel important de construction résidentielle et gains d'efficacité

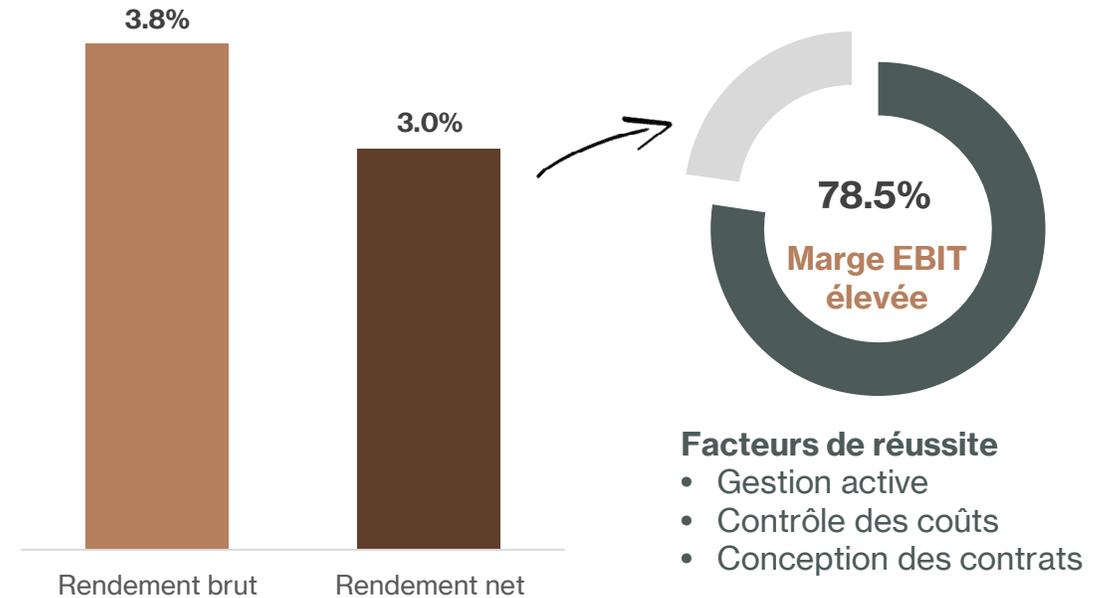
ÉVOLUTION DE LA DIVERSIFICATION DES AFFECTATIONS (aujourd'hui et après l'achèvement des projets actuels en 2029)



- La quote-part résidentielle augmente à 57% en raison des activités de développement et de construction
- Les affectations commerciales sont achetées de manière très sélective

EFFICIENCE DU PORTEFEUILLE

(rendements et marge EBIT, ensemble du portefeuille)



Facteurs de réussite

- Gestion active
- Contrôle des coûts
- Conception des contrats



- Les facteurs de réussite permettent une efficacité élevée du portefeuille avec une marge EBIT attractive
- D'autres améliorations sont envisagées par des changements de gérances



Guidelines 2025

**Objectif de rendement
du cash-flow
>3%**

**Marge EBIT
env. 75%**

**Financement
Ratio d'endettement ~25%**

**Rendement lié à l'évolution
de la valeur
env. 1%**



- 01 Résultats semestriels
- 02 Portefeuille
- 03 Perspectives
- 04 Marché et 17^{ème} augmentation de capital**
- 05 Points principaux à retenir

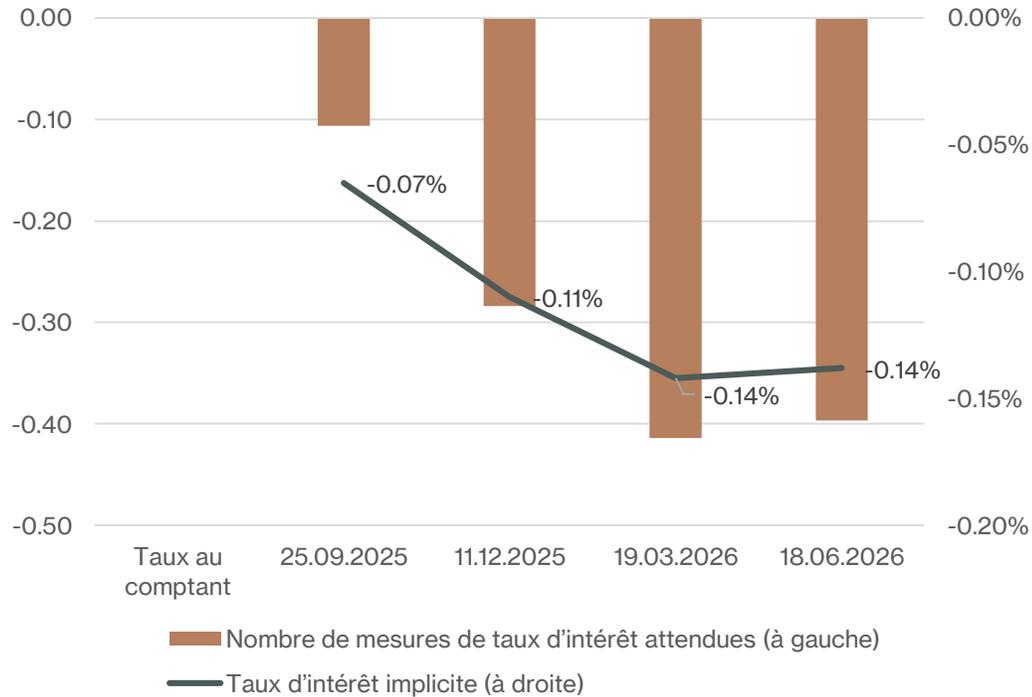
Akara Swiss Diversity Property Fund PK



04

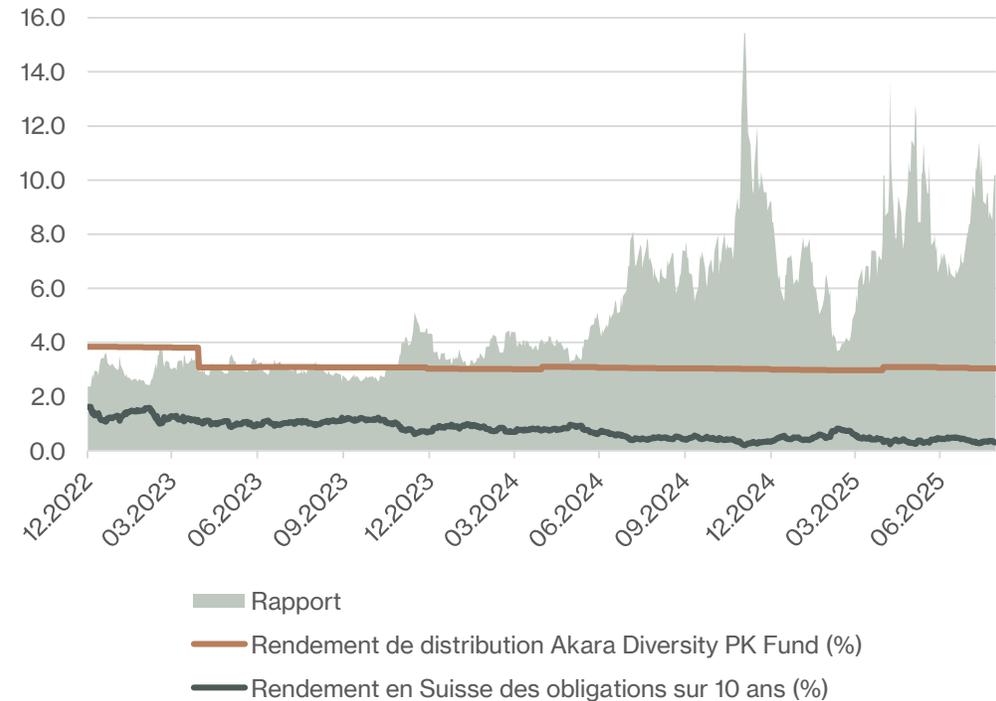
Perspectives macroéconomiques

MESURES ATTENDUES DE LA BNS EN MATIÈRE DE TAUX D'INTÉRÊT (SARON)



Le marché prévoit une baisse des taux d'intérêt

RENDEMENT DE DISTRIBUTION ATTRACTIF



Rendement de distribution attractif (basé sur la VNI) par rapport aux obligations d'État suisses



- 01 Résultats semestriels
- 02 Portefeuille
- 03 Perspectives
- 04 Marché et 17^{ème} augmentation de capital
- 05 Points principaux à retenir**

Akara Swiss Diversity Property Fund PK



05

Principaux points à retenir

Arguments en faveur de l'Akara Swiss Diversity Property Fund PK

 **Forte rentabilité de cash-flow (objectif > 3% p.a.)**

 **Portefeuille très rentable et pipeline de projets attrayante**

 **Potentiel de plus-value grâce au développement de projets**

 **Fonds basé sur la VNI et exonéré d'impôt**

 **Gestion efficace grâce à un savoir-faire interne global à 360°**

 **La durabilité, une valeur essentielle**



Toutes les dernières
informations sur
Akara Diversity PK





Vos interlocuteurs

DIRECTION DES PRODUITS / FINANCE



Christoph Jockers

CIO Akara Diversity PK

+41 58 317 17 70

christoph.jockers@sps.swiss



Andrea Biancardi

Finance & Risk

+41 58 317 16 48

andrea.biancardi@sps.swiss

CLIENT RELATIONS



Monika Gadola Hug

Head Client Relations

+41 58 317 16 31

monika.gadolahug@sps.swiss



Joël Roth

Client Relations

+41 41 444 24 58

joel.roth@sps.swiss



Nemanja Malesevic

Client Relations

+41 58 317 16 94

nemanja.malesevic@sps.swiss



Martin Wermelinger

Client Relations

+41 41 444 23 32

martin.wermelinger@sps.swiss



Olivier de Denon

Client Relations, Suisse Romande

+41 58 317 17 01

olivier.dedenon@sps.swiss



Delphine Multone

Client Relations, Suisse Romande

+41 58 300 83 20

delphine.multone@sps.swiss



The Real Estate Asset Managers

We are Swiss Prime Site Solutions



Clause de non-responsabilité

Les informations contenues dans le présent document ne sont destinées qu'à être utilisées en Suisse et s'adressent uniquement aux personnes qui (I) ont leur siège ou leur domicile en Suisse et (II) sont des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). De manière explicite, elles ne sont pas destinées aux personnes soumises à un ordre juridique les empêchant (en raison, notamment, de leur nationalité ou de leur domicile) d'y accéder ou de les publier, de souscrire aux participations sur lesquelles elles portent ou d'acquérir lesdites participations, et elles ne doivent pas leur être transmises. Elles sont émises à des fins publicitaires. Elles ne constituent ni des prospectus ni des fiches d'information de base et elles ne doivent être considérées ni comme des offres, ni comme des conseils, ni comme des invitations à souscrire, acquérir ou céder des instruments financiers, quelle qu'en soit la nature. Les clients ne doivent souscrire des placements ou en acquérir qu'après avoir étudié de façon approfondie le prospectus et le contrat de fonds en vigueur y relatifs, en se fondant sur leur propre évaluation des circonstances dans lesquelles ils se trouvent et des conséquences potentielles de leur démarche sur les plans juridique, réglementaire et fiscal notamment, et en faisant appel le cas échéant à un conseiller professionnel. Ils peuvent se procurer gratuitement le prospectus et le contrat de fonds en vigueur auprès de Swiss Prime Site Solutions AG (direction de fonds) et de la Banque cantonale vaudoise et/ou les consulter sur www.swissfunddata.ch. Les informations contenues dans le présent document ne tiennent compte ni des objectifs d'investissement spécifiques ou futurs ni de la situation fiscale ou financière ou des besoins individuels de chacun de leurs destinataires. Cette présentation a été élaborée avec le plus grand soin et en toute bonne foi par Swiss Prime Site Solutions AG. Swiss Prime Site Solutions AG ne fournit toutefois aucune garantie quant à l'exactitude et à l'exhaustivité du présent document et ne saurait être tenue responsable de toute perte résultant de l'utilisation de ces informations. Les indications publiées dans ce document sont mises à disposition sans la moindre assurance ni garantie d'aucune sorte, sont exclusivement destinées à des fins d'information et sont réservées à l'usage personnel du destinataire. Sans autorisation écrite de Swiss Prime Site Solutions AG, le présent document ne peut être ni reproduit, ni redistribué, ni réimprimé. Swiss Prime Site Solutions AG attire particulièrement l'attention sur le fait que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances actuelles et futures. Les données de performance figurant dans ce document ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission ou du rachat des parts. Le Total Expense Ratio (TER) exprime à titre rétrospectif l'ensemble des commissions et frais imputés au fur et à mesure sur la fortune du placement collectif (charges d'exploitation) à hauteur d'un pourcentage des actifs nets. Le montant du TER indiqué dans ce document n'offre pas la garantie d'un montant similaire à l'avenir. Cette présentation peut contenir certaines déclarations prospectives recourant à des mots tels que « croit », « envisage », « estime », « part du principe que », « s'attend à », « prévoit », « planifie », « peuvent », « pourraient », « devraient » ou encore « projection », « estimation », ou à des termes comparables. Ces déclarations prospectives sont soumises à des risques connus et inconnus, à des incertitudes et à d'autres facteurs qui peuvent expliquer que les résultats, la situation financière, les évolutions ou les prestations de Swiss Prime Site Solutions AG ou encore des fonds d'investissement mentionnés ici divergent en réalité fortement de ces prédictions directes ou indirectes. Compte tenu de ces incertitudes, les investisseurs éventuels ne devraient donc pas se fier à ces déclarations prospectives. Swiss Prime Site Solutions AG ne peut garantir que les avis contenus dans cette présentation et les déclarations prospectives se révéleront exacts. C'est pourquoi Swiss Prime Site Solutions AG n'assume pas la responsabilité ou l'obligation d'actualiser publiquement ces déclarations prospectives ou de les adapter aux futurs événements, évolutions ou attentes de Swiss Prime Site Solutions AG sur lesquels portaient ces déclarations prospectives.