

EMISSIONSPROSPEKT

VOM 5. MÄRZ 2025

Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge («AKISV»)

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie steuerbefreite Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen

Kapitalerhöhung / Emission 5. März 2025 –
28. März 2025

Fondsleitung: Albin Kistler AG, Zürich
Depotbank und Zahlstelle: Zürcher Kantonalbank AG, Zürich

Inhaltsverzeichnis

Zeichnungsangebot.....	4
Rechtsgrundlage.....	4
Bezugsfrist.....	4
Bezugsverhältnis.....	4
Liberierung.....	4
Ausgabepreis.....	4
Zuteilung Bezugsrechte	5
Bezugsrechtshandel	5
Ausübung des Bezugsrechts.....	5
Freie Zeichnung.....	5
Zuteilung.....	5
Handel der Anteile	6
Gebührenbelastung.....	6
Anlegerkreis	6
Verurkundung	6
Ausschüttungen.....	6
Verwendung des Emissionserlöses	6
Verkaufsrestriktionen	6
Force Majeure	7
Informationen über den Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge	8
Portfolioübersicht	8
Angaben Kapital	9
Valor/ISIN	9
Risiken	10
Allgemeines.....	10
Investitionsrisiken	10
Leerstandsrisiken.....	10
Zinsentwicklung.....	10
Beschränkte Liquidität und Aufbau des Portfolios.....	10
Bewertung der Immobilien.....	11
Umweltrisiken	11
Bisherige Wertentwicklung	11
Änderungen Gesetze und Vorschriften	11
Kontakte.....	12
Beilagen: Jahresbericht 2024 und Fondsvertrag.....	13

Anhänge

Jahresbericht 30. Juni 2024

Fondsvertrag mit Anhang

Der vorliegende Emissionsprospekt mit integriertem Fondsvertrag vom 30. August 2024 («Fondsvertrag») und Anhang (zusammen der "Prospekt") bildet die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge (nachstehend der "Fonds"). In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

Dieser Prospekt wurde in Übereinstimmung mit dem Finanzdienstleistungsgesetz («FIDLEG»), der dazugehörigen Finanzdienstleistungsverordnung («FIDLEV») und der «Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen» (AMAS) erstellt. Gemäss Art. 51 Abs. 3 FIDLEG ist für den Prospekt von kollektiven Kapitalanlagen keine Prüfung durch eine schweizerische Prüfstelle erforderlich. Aus diesem Grund wurde bzw. wird dieser Prospekt nicht gemäss Art. 51 FIDLEG von einer schweizerischen Prüfstelle geprüft oder genehmigt.

Zeichnungsangebot

Rechtsgrundlage

Die Albin Kistler AG hat als Fondsleitung des Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge die Ausgabe von maximal 345'223 Anteilen des Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge beschlossen.

Damit erhöht sich die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile von 517'835 auf maximal 863'058 Anteile.

Die Emission erfolgt ("best effort basis") im Rahmen eines Bezugsangebotes in der Schweiz. Nicht gezeichnete Anteile werden allenfalls nicht emittiert, wodurch sich der Emissionsbetrag reduziert.

Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, die Emission jederzeit vor der Liberierung abzubrechen. Die neuen Anteile werden zu den nachfolgend aufgeführten Bedingungen angeboten:

Bezugsfrist

Die Bezugsfrist dauert vom Mittwoch, 5. März 2025, bis Freitag, 28. März 2025, 12:00 Uhr (MESZ). Später eingereichte Ausübungserklärungen werden nicht mehr berücksichtigt. Die Ausübung der Bezugsrechte ist unwiderruflich.

Bezugsverhältnis

3 : 2

Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. Drei (3) Bezugsrechte berechtigen zum Bezug von zwei (2) neuen Anteilen gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar.

Liberierung

Die Liberierung und Lieferung der neu ausgegebenen Anteile gegen Zahlung erfolgt am 11. April 2025.

Ausgabepreis

Der Ausgabepreis beträgt CHF 105.76 pro neuen Anteil, inkl. Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens (in diesem Fall geschätzte Transaktionsnebenkosten im Umfang von 1% des Emissionsvolumens).

Der Ausgabepreis wurde gemäss Fondsvertrag § 17 Ziff. 3 festgelegt. Der Ausgabepreis basiert auf dem Nettoinventarwert je Anteil per 30. Juni 2024 (CHF 102.13). Die Liegenschaften des Immobilienfonds wurden durch die unabhängigen Schätzungsexperten per 31. Dezember 2024 geschätzt bzw. überprüft. Im Ausgabepreis berücksichtigt sind:

- die aktuellen Bewertungen per 31. Dezember 2024 der unabhängigen Schätzungsexperten
- die erwarteten Änderungen der für die Berechnung des Nettoinventarwertes erforderlichen Faktoren, inklusive Einkauf in den laufenden Ertrag (für die Periode vom 1. Juli 2024 bis zum Liberierungsdatum, dem 11. April 2025).

Ausgabepreis in CHF

• NAV per 30.06.2024 (geprüft)	102.13
• Ausschüttung per 15.10.2024	-1.51
• Verkehrswertanpassung per 31.12.2024	2.14
• Nicht realisierte Kapitalgewinne	-0.86
• Einkauf in die prognostizierte NAV-Veränderung seit 01.07.2024 bis zum 11.04.2025	2.84
• NAV pro Anteil per 11.04.2025	104.73
• Nebenkosten (1 %) zu Gunsten Fonds	1.03
• Ausgabekommission zu Gunsten Fondsleitung	0
Ausgabepreis	105.76

Zuteilung Bezugsrechte

Gestützt auf den Fondsvertrag werden den bestehenden Anlegern zur Wahrung des Bezugsrechts und des Verwässerungsschutzes neue Anteile im Verhältnis der bestehenden Anlage angeboten. Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt.

Bezugsrechtshandel

Es findet kein Bezugsrechtshandel statt. Da die Anteile des AKISV 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 Anleger neuen Interessenten zuzuteilen.

Bezugsrechte, welche während der Bezugsfrist nicht ausgeübt wurden, verfallen nach dem 28. März 2025, 12.00 Uhr (CET), wertlos und ohne Entschädigung.

Ausübung des Bezugsrechts

Die Ausübung des Bezugsrechts hat gemäss den Instruktionen der Depotbank zu erfolgen. Es können nur ganze Anteile gezeichnet werden (Fraktionen sind nicht möglich).

Freie Zeichnung

Eine freie Zeichnung ist für bestehende Anleger möglich, die zusätzlich zur Ausübung der gehaltenen Bezugsrechte eine Überzeichnung wünschen, oder für jeden neuen Anleger (der zu Beginn der Zeichnungsfrist keine Bezugsrechte hält). Diese Anleger werden gebeten, den Zeichnungsschein für die freie Zeichnung auszufüllen (entweder für die Überzeichnung oder für die Neuzeichnung).

Zuteilung

Sollte nach Berücksichtigung der ausgeübten Bezugsrechte am Ende der Zeichnungsfrist die Nachfrage nach Anteilen das Angebot übersteigen, so wird die Fondsleitung über die Zuteilung und allfällige Kürzung nach objektiven Kriterien und nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung entscheiden. Die Zuteilung der Anteile erfolgt spätestens am 7. April 2025.

Handel der Anteile

Es findet weder ein börslicher noch ausserbörslicher Handel der Anteile statt.

Gebührenbelastung

Die Fondsleitung verzichtet auf eine Ausgabekommission.

Anlegerkreis

Gemäss §5 Ziff. 1 des Fondsvertrages sind zulässige Anleger ausschliesslich in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a (insbesondere Vorsorgeeinrichtungen, 1e Stiftungen, Einrichtungen im Sinne des Freizügigkeitsgesetzes, Auffangeinrichtungen, Sicherheitsfonds, Anlagestiftungen, Wohlfahrtsfonds, Finanzierungsstiftungen, Bankstiftungen im Rahmen der Säule 3a) sowie in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen (insbesondere Arbeitslosen-, Krankenversicherungs-, Alters-, Invaliden- und Hinterlassenenversicherungskassen, mit Ausnahme der konzessionierten Versicherungsgesellschaften). Als Anleger sind auch Anlagefonds zugelassen, sofern deren Anlegerkreis ausschliesslich aus den vorstehend erwähnten in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Einrichtungen besteht.

Verurkundung

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern ausschliesslich buchmässig auf den Namen des Anlegers geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilsscheins zu verlangen (siehe § 6 Ziff. 5 Fondsvertrag).

Ausschüttungen

Am 15. Oktober 2024 wurde eine Ausschüttung von Erträgen aus dem Vorjahr im Umfang von CHF 1.51 pro Anteil getätigt. Die neuen Anteile berechtigen zur Teilnahme an der Ausschüttung / am Erfolg des Fonds ab dem 1. Juli 2024 für das gesamte Geschäftsjahr 2024/25.

Verwendung des Emissionserlöses

Der Nettoerlös aus der Kapitalerhöhung dient primär dem Aufbau und der weiteren Diversifikation des Portfolios. Im Falle geeigneter Investitionsmöglichkeiten wird der Emissionserlös zur Finanzierung von Immobilienankäufen genutzt, um die strategischen Ziele des Fonds zu fördern. Sollten keine entsprechenden Transaktionen realisiert werden, wird der Emissionserlös alternativ verwendet, um bestehende Fremdkapitalverbindlichkeiten ganz oder teilweise zu reduzieren.

Verkaufsrestriktionen

Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von § 5 Ziff. 1 des Fondsvertrages beschränkt. Zudem ist die Investition in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a sowie in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen im Sinne von § 5 Ziff. 1 des Fondsvertrages vorbehalten.

Die Vertriebstätigkeit dieses Immobilienfonds ist ausschliesslich in der Schweiz vorgesehen. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft werden.

Anleger, die den US-amerikanischen Steuern unterliegen, wird empfohlen, vor dem Kauf der Anteile dieses Immobilienfonds einen Steuerberater zu konsultieren. Ein solcher Kauf könnte unter amerikanischem Steuerrecht für den Anleger nachteilige Folgen haben. Die Fondsleitung stellt den Anlegern keine Auskünfte zwecks einer «Qualified Electing Fund Election» gemäss §1293 des US Internal Revenue Code zur Verfügung.

Force Majeure

Die Fondsleitung sowie die Depotbank 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

Informationen über den Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge

Portfolioübersicht

Adresse	Ort	Geschätzter Verkehrswert in CHF	in %	Wohnanteil
Bargia 1 / Löserweg	Summaprada, GR	5'598'000	6.17%	100%
Dettigenstrasse 1/3	Herrenschwanden, BE	22'500'000	24.77%	100%
Bielgasse 20/22	Dulliken, SO	8'395'000	9.25%	100%
Tuttwilerstrasse 2a	Wängi, TG	5'443'000	6.00%	86%
Dornacherstrasse 240 /246	Basel, BS	20'380'000	22.45%	100%
Obermatt 7 / 9	Rupperswil, AG	8'873'000	9.77%	100%
Rigacherweg 1	Villmergen AG	5'864'000	6.46%	100%
Myrthenweg 7/9/11	Chur, GR	8'621'000	9.50%	100%
Total Wohnbauten		85'674'000	94.37%	
Rickenstr. 1 / Rössligass 8 / Bürgstr. 1	Eschenbach, SG	5'116'000	5.63%	51%
Total Gemischte Bauten		5'116'000	5.63%	
Gesamt Total		90'790'000	100%	95%

Angaben Kapital

NAV pro Anteil

30. Juni 2024 CHF 102.13

Ausschüttung pro Anteil

15. Oktober 2024 CHF 1.51

Nettofondsvermögens

30. Juni 2024 CHF 52'884'575

Anzahl ausgegebene Anteile

Emission von 517'835 Anteilen zu je CHF 100.00 bei der Lancierung vom 01. Dezember 2023

Valor/ISIN

Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge

Valorennummer: 126 277 539

ISIN-Nummer: CH1262775393

Risiken

Allgemeines

Der Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) sowie den Kundenschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen vom 15. Juni 2018 (FIDLEG). Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

Investitionsrisiken

Überangebote an Immobilien können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung führen.

Leerstandsrisiken

Der Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge investiert hauptsächlich in Wohnliegenschaften sowie partiell in kommerziell genutzte Liegenschaften und ist dadurch von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen bei den vom Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften führen.

Zinsentwicklung

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekenzinssatzes, und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge haben. Zudem hat das Zinsniveau Einfluss auf die Finanzierungskosten. Gemäss Fondsvertrag darf allerdings die maximale Schuldenbelastung während bis zu 5 Jahren nach der Lancierung im Durchschnitt aller Grundstücke die Hälfte der Verkehrswerte nicht übersteigen. Danach reduziert sich dieser Wert auf einen Drittel.

Beschränkte Liquidität und Aufbau des Portfolios

Die Liquidität im schweizerischen Immobilienmarkt ist beschränkt. Muss eine Liegenschaft kurzfristig gekauft oder verkauft werden, besteht das Risiko, dass der erzielte Preis vom Schätzpreis abweicht. Je grösser das Objekt und der Zeitdruck sind, desto grösser können die Preiszugeständnisse ausfallen. Die beschränkte Liquidität kann ausserdem zur Folge haben, dass der Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge nicht alle Gelder aus dieser Emission umgehend in direkte Immobilienanlagen investieren kann. Vorübergehend können entsprechend die flüssigen Mittel des Fonds eine grössere Position in der Bilanz einnehmen. Bis zur vollständigen Investition des Anlagevermögens in fertiggestellte Immobilien kann die Anlagerendite daher unterdurchschnittlich sein. Der Immobilienmarkt ist Veränderungen unterworfen. Demzufolge kann die Anlagerendite nach Abschluss der Aufbauphase von der Zielrendite abweichen. Aufgrund veränderter Marktbedingungen ist es möglich, dass sich die Aufbauphase verlängert oder verkürzt.

Bewertung der Immobilien

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren und Annahmen abhängig, die einer subjektiven Einschätzung unterliegen. Die vom Immobilienfonds zum jeweiligen Stichtag festgelegten und vom Schätzungsexperten geprüften Immobilienwerte können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft erzielbaren Preis abweichen, da sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage am Verkaufsdatum richtet. Obwohl der Fondsvertrag eine Diversifikation des Immobilienbestandes vorsieht, können Veränderungen in Bezug auf die Bonität der Mieter, die Leerstände sowie die Mietzinsentwicklung und anderer Aspekte massgebliche Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Fondsanteile haben. Selbst bei langfristigen Mietverträgen besteht keine Sicherheit in Bezug auf die Höhe der Mietzinseinnahmen. Wir verweisen schliesslich auf Unwägbarkeiten, welche durch Pandemien verursacht werden.

Umweltrisiken

Die Liegenschaften werden beim Erwerb auf umweltrelevante Risiken geprüft. Sind umweltrelevante Belastungen oder Probleme erkennbar, werden die diesbezüglich zu erwartenden Kosten in die Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Es kann nicht generell ausgeschlossen werden, dass unbekanntes Altlasten erst später zu Tage treten. Diese können zu erheblichen Sanierungskosten führen und entsprechende Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

Bisherige Wertentwicklung

Eine Steigerung des Anteilsurses in der Vergangenheit stellt keinen Indikator für die laufende und zukünftige Entwicklung dar. Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Änderungen Gesetze und 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 Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile beeinflussen.

Kontakte

Fondsleitung

Albin Kistler AG

Fondsleitung Immobilien

Stauffacherstrasse 5

8004 Zürich

immobilien@albinkistler.ch

www.albinkistler.ch

Depotbank

Zürcher Kantonalbank

Bahnhofstrasse 9

8001 Zürich

Email: immofonds@zkb.ch

Verantwortlichkeit für den Inhalt dieses Prospektes

Die Albin Kistler AG übernimmt die Verantwortung für den Inhalt des Emissionsprospekts und erklärt, dass die Informationen in diesem Emissionsprospekt ihres Wissens korrekt sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.

Zürich, 3. März 2025

Die Fondsleitung:

Albin Kistler AG

Die Depotbank:

Zürcher Kantonalbank

Beilagen:

- Jahresbericht 2024 (geprüft)
- Fondsvertrag mit Anhang

Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge («AKISV»)

JAHRES BERICHT

PER 30. JUNI 2024



Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie steuerbefreite Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen

Geprüfter Jahresbericht für das erste Geschäftsjahr
(1. Dezember 2023 bis zum 30. Juni 2024)



Wohngebäude AKISV in Wängi TG

Inhaltsverzeichnis

- 3** Vorwort der Fondsleitung
- 4** Wichtigste Eckdaten und Kennzahlen
- 6** Erläuterungen zum Geschäftsjahr & Ausblick
- 9** ESG
- 11** Jahresrechnung
- 17** Bewertungsbericht
- 21** Bericht der Revisionsstelle

Vorwort der Fondsleitung

In der fast 30-jährigen Firmengeschichte von Albin Kistler waren Investitionen in Schweizer Immobilien für unsere Kunden schon immer bedeutend. Insbesondere bei institutionellen Kunden stellen Immobilien einen gewichtigen Bestandteil der Anlagestrategie der Kundenportfolios dar.

Albin Kistler Philosophie bei Immobilien

Im Vergleich zu Direktanlagen in Aktien und Anleihen sind an den Börsen für Immobilien keine direkten Investitionen möglich. Als Alternative konnten wir für unsere Kunden über die Jahre qualitativ hochstehende Immobilien-Anlagestiftungen mit überwiegendem Wohnanteil indirekt aufbauen. Die Tiefzinsentwicklungen der letzten Jahre und die starken Preisanstiege im Immobilienmarkt hatten jedoch innerhalb der Drittprodukte zu, aus unserer Sicht, negativen Auswirkungen geführt. Wachstumspläne ohne Preissensitivität verbunden mit strategischem Ausbau der Gewerbequote waren in vielen offenen Gefässen zu erkennen. Wir bevorzugen unsererseits stabile Wohnimmobilien zu fairen Preisen.

Zusammen mit strategischen Partnern konnten wir innerhalb eines mehrjährigen Projekts den Grundstein legen, um für unsere Kunden mit einem hauseigenen steuer- und kostenoptimierten Immobilienfonds direkt in Renditeimmobilien zu investieren. Dies mit dem Ziel, die Albin Kistler Philosophie auch im Immobilienbereich bis auf die Liegenschaftsebene implementieren zu können und die beste Nettorendite für unsere Kunden zu erzielen.

Lizenerweiterung als Fondsleitung

Die Anstellung eines Immobilienteams und mit entsprechenden Organisationsstrukturen ermöglichte die Lizenerweiterung der Albin Kistler AG bei der Finanzmarktaufsicht (FINMA) zur Fondsleitung eines Immobilienfonds. Damit legten wir den Grundstein für die Lancierung des ersten hauseigenen Immobilienfonds, welche unsere Qualitätsanforderungen vollumfänglich abbildet. Der Prozess zur Fondslancierung ging einher mit einem Marktumfeld kurzfristig stark ansteigender Zinsen, was erstmals seit 20 Jahren zu einem Rückgang der Transaktionspreise für Renditeimmobilien führte. Unsere interne Planung sieht vor, dass der Aufbau des Immobilienfonds über 2-3 Jahre vorsichtig und sukzessive erfolgt. Entsprechend kann in einem Umfeld von fallenden, stabilen oder auch steigenden Preisen eine erfolgreiche Aufbauphase des ganzen Portfolios sichergestellt werden.

Fondslancierung und vorsichtige Aufbauschritte

Die Fondslancierung mit einer gleichzeitigen Sacheinlage konnte per 1. Dezember 2023 erfolgreich umgesetzt werden. Das erste unterjährige Geschäftsjahr (sieben Monate) konnte bereits mit einer überdurchschnittlichen Wertentwicklung abgeschlossen werden, dies dank einer geschickten Akquisitionspolitik, stetigem Kostenbewusstsein, der Sacheinlage von stabilen Wohnimmobilien sowie ersten positiven Auswirkungen des werthaltigen Immobilien Asset Managements. Der Immobilienfonds soll in den kommenden Jahren vorsichtig und sukzessive erweitert werden, damit unsere Kunden zukünftig noch stärker von stabilen und diversifizierten Portfolioerträgen profitieren können.

An dieser Stelle möchten wir unseren Anlegerinnen und Anlegern, die uns in der Projektphase und zum Startzeitpunkt ihr Vertrauen schenkten, sowie allen Mitarbeitern und Geschäftspartnern für ihr Vertrauen und ihren unermüdlichen Einsatz danken. Wir sind uns bewusst, dass der Erfolg des Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge auf dem Vertrauen und der Zusammenarbeit aller Beteiligten beruht.

Albin Kistler AG (Fondsleitung)



Arno Catrina



Benjamin Ginesta

Wichtigste Eckdaten und Kennzahlen

Wichtigste Eckdaten aus dem Fondsvertrag

Fondsbezeichnung	Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge
Valor-Nr. / ISIN	126 277 539 / CH1262775393
Rechtsform	Vertraglicher Immobilienfonds für qualifizierte Anleger
Anlegerkreis	Steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie steuerbefreite Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen
Lancierung	1. Dezember 2023
Rechnungsjahr	1. Juli – 30. Juni
Verwendung Erträge	Ausschüttend
Kotierung	*Nein
Berechnung NAV	Monatlich
Sacheinlagen	Möglich
Fremdkapitalquote	**Maximal 33 %
Anlagestrategie	Fokus auf qualitativ hochstehenden Bestandes-Wohnliegenschaften im Alleineigentum. Mittelfristig wird ein diversifiziertes Portfolio nach allen Risikoparametern angestrebt

* Zessionen nach Vereinbarung mit der Fondsleitung möglich

** Ausnahmeregelung nach Lancierung: bis 11.2025 max. 50% / bis 11.2026 max. 45% / bis 11.2027 max. 40%

Der Immobilienfonds Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge («AKISV») verfolgt das Ziel für seine Anleger eine im Immobilienmarkt überdurchschnittliche Rendite mit konstant positiver Entwicklung der Bewertungen und stetige Ausschüttungen zu erzielen.

Der vorsichtige, sukzessive Portfolioaufbau und Fokus auf Wohnliegenschaften soll die langfristige konstante Ausschüttung ermöglichen. Durch den Verzicht auf eine Kotierung erfolgt die Bewertung zum Nettoinventarwert (NAV), was hohe Preisvolatilitäten in Form von Agios und Disagios verhindert und eine möglichst stetigere Preisentwicklung sicherstellt.

Wichtigste Kennzahlen per Stichtag 30. Juni 2024

Gesamtfondsvermögen	CHF 53'545'441.99
Nettofondsvermögen	CHF 52'884'575.28
Anzahl Anteile	517'835
Inventarwert pro Anteil	102.13
Ausschüttung pro Anteil	1.51
Ausschüttungsquote	98.9 %
Fremdkapitalquote	1.2 %
Mietausfallrate	5.7 %
Betriebsgewinnmarge	69.5 %
Anteil Wohnbauten	89.1 %
Anlagerendite / EK-Rendite	2.13 % (7 Monate)
Ausschüttungsrendite	1.48 % (7 Monate)

Aufgrund der Fondslancierung per 1. Dezember 2023 besteht das erste Geschäftsjahr aus sieben Monaten. In diesen Startmonaten konnte ohne verzinsliches Fremdkapital eine überdurchschnittliche

Anlagerendite erzielt werden. Die Erträge (ohne Aufwertungen / Veränderung latente Steuern) werden zu 98.9% ausgeschüttet.

Organisation

Portrait Fondsleitung: Albin Kistler AG, Stauffacherstrasse 5, 8004 Zürich

Die heutige Albin Kistler AG wurde 1995 von Norbert Albin und André Kistler gegründet. Seither ist unsere Firma organisch gewachsen und beschäftigt aktuell 48 Mitarbeiter, wovon 20 eine Analysetätigkeit wahrnehmen. Die Entwicklung der Mitarbeiteranzahl weist ein kontinuierliches Wachstum auf. Albin Kistler untersteht der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) und verfügt über die Bewilligung als Fondsleitung (nach Art. 2 Abs. 1 lit. d FINIG).

Im Rahmen der Nachfolgeplanung der beiden Gründer besitzt die Graubündner Kantonalbank als Ankeraktionärin seit Juli 2018 mit 51% die Mehrheit

an der Albin Kistler AG. Die verbleibenden 49% sind im Besitz der Gründer sowie langjähriger Mitarbeiter. Der Verwaltungsrat setzt sich aktuell aus einem Vertreter der Graubündner Kantonalbank, zwei aktiven Geschäftsleitungsmitgliedern der Albin Kistler AG sowie drei unabhängigen Vertretern zusammen.

Albin Kistler bietet ausschliesslich Vermögensverwaltung auf diskretionärer Basis an. Die der Albin Kistler AG anvertrauten und aktiv bewirtschafteten Kundengelder belaufen sich auf rund CHF 9 Mrd. und teilen sich mittlerweile etwa zur Hälfte auf institutionelle Kunden und Privatkunden auf.

Organigramm



Immobilienausschuss: Benjamin Ginesta, Philipp Jossen, Jan Schorno

Portfolio- und Asset Management: Jan Schorno

Prüfgesellschaft: Ernst & Young AG, Bern

Depotbank: Zürcher Kantonalbank AG, Zürich

Schätzungsexperte: Wüest Partner AG, Andreas Ammann und Zafer Köroglu, Zürich

Immobilienverwaltung: RRT AG Treuhand & Revision, Chur

(Subdelegation an technische Bewirtschaftungen von RRT an: Wirz Tanner Immobilien AG, Bern / Studer Immobilien Treuhand AG, Olten / JH-Treuhand GmbH, Eschenbach (gekündigt per 30.6.2024) / Trewim AG, Amriswil)

Delegation der Fondsadministration: Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen

Erläuterungen zum Geschäftsjahr & Ausblick

Marktumfeld Immobilien

Der Markt für Renditeimmobilien ist einerseits abhängig vom Angebot an Immobilien (allgemeine Bautätigkeit, Baubewilligungen) sowie der Nachfrage nach Wohneigentum (Bevölkerungswachstum, Zuwanderung). Zusätzlich ist das Zinsumfeld für die kurz- bis mittelfristige Preisentwicklung entscheidend.

Angebot und Nachfrage nach Wohnimmobilien zeigten innert Jahresfrist keine grossen Veränderungen. Wir gehen weiterhin davon aus, dass Wohnraum aufgrund der Marktgegebenheiten (Raumplanungsgesetz, etc.) eher knapp bleibt. Zudem sehen wir keine Anzeichen eines Nachfragerückgangs nach Wohnimmobilien, da die Zuwanderung als Hauptfaktor weiterhin auf hohem Niveau konstant bleibt.

Das Zinsumfeld vor der Fondslancierung im Jahr 2023 war gekennzeichnet von starken Zinserhöhungen im Nachgang der weltweit angestiegenen Inflationszahlen. Die Schweizerische Nationalbank erhöhte in zügigem Tempo die Zinsen aus dem negativen Umfeld (-0.75%) auf den Höchststand Ende Juni von 1.75%. Diese Zinserhöhung um +2.5% hatte entsprechende Auswirkungen auf den Renditeimmobilienmarkt. Die Investoren mussten Neueinschätzungen vornehmen, ob die Renditen für Wohnimmobilien weiterhin eine attraktive Alternative im Vergleich zu einem risikolosen Zinssatz von neuerdings 1% darstellen.

Dies führte entsprechend zu leicht tieferen Transaktionspreisen im Jahr 2023 im Vergleich zu den Höchstpreisen der Vorjahre. Im gleichen Zug erhöhten sich die Diskontsätze für die Bewertung der Renditeimmobilien, was vor allem bei den grossen Immobilien-Anlagestiftungen tendenziell zu Abwertungen führte. Auf der Gegenseite konnte der unterliegende Referenzzinssatz für die Wohnmieten erhöht werden, was die Abwertungen auf den Immobilienpreisen dämpfte.

Entwicklungen im Geschäftsjahr

Per 1. Dezember 2023 wurde der AKISV lanciert. Neben den vier Sacheinlageobjekten, welche mit einem grösstenteils steuerneutralen Vermögensübertragungsvertrag ins Portfolio aufgenommen wurden, konnte gleich zum Start eine weitere fünfte Liegenschaft im Fonds zugekauft werden. Somit lag ab Beginn die Investitionsquote bei über 90% des Gesamtvermögens. In den darauffolgenden sieben Monaten konnte die Integration des Portfolios erfolgreich umgesetzt werden sowie wichtige Etappenziele bei baulichen Themen und Mietleerständen erreicht werden. In der Berichtsperiode wurde der Transaktionsmarkt akribisch und preissensitiv geprüft und weitere Transaktionen für das neue Geschäftsjahr ab 1. Juli 2024 unterzeichnet.

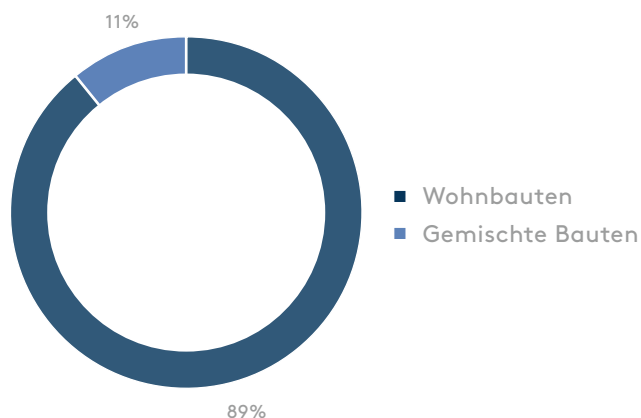
Der AKISV verfügt über ein modernes Wohnimmobilienportfolio (vier Gebäude mit Baujahr jünger als 2015). Die Leerstandsquote konnte während der Berichtsperiode gesenkt werden und die Mietzinseinnahmen aufgrund des angestiegenen Referenzzinssatzes leicht gesteigert werden. Die Leerstände konnten dank guter Vermietungen auf 4.5% per Stichtag 30.6.2024 gesenkt werden. Über die Berichtsperiode lag die Mietausfallrate bei 5.7%. Eine weitere Reduktion dieser Quote wird mit verstärkten Massnahmen in Richtung eines realistischen Zielbereichs von 2-3% angestrebt.

Durch die modernen Liegenschaften sind wenig bauliche Erneuerungen oder Erweiterungen in den nächsten Jahren zu erwarten. Bauliche Verbesserungen wurden insbesondere in Herrenschwanden erzielt. Durch die Teilerneuerung der Dächer sowie Attikaterassen und die Umstellung der Wohnungslüftungen wird eine starke Reduktion der Leerstandsquoten angestrebt. Durch diese baulichen Verbesserungen sowie eine aktive Bewirtschaftung entwickelte sich der Stand der Vermietungen insbesondere in den letzten Monaten bereits erfreulich.

Vermögensrechnung

Das Portfolio des AKISV weist per 30. Juni 2024 ein Gesamtfondsvermögen von CHF 53.5 Mio. auf, wobei der Marktwert für das Immobilienportfolio durch den unabhängigen Schätzungsexperten auf insgesamt CHF 46.6 Mio. festgelegt wurde. Im Vergleich zu den Gestehungskosten der Liegenschaften ergibt sich bereits eine erste Wertsteigerung von CHF 0.5 Mio. Das Fondsvermögen ist gemäss Anlagestrategie hauptsächlich in Wohnbauten im Umfang von CHF 41.6 Mio. investiert. Das gemischte

Gebäude in Eschenbach im Wert von CHF 5.1 Mio. weist zudem einen hälftigen Ertrag aus Wohnnutzung aus. Daneben beinhaltet die Vermögensrechnung im Wesentlichen Bankguthaben auf Zeit in Form einer kurzfristigen Festgeldanlage von CHF 5.0 Mio. bei einer Kantonalbank. Die Veränderung der Liquidationssteuern betrifft die gesetzlich verpflichtende Abgrenzung von latenten Steuern einer potentiellen Liquidierung des Gesamtportfolios (kein verzinsliches Fremdkapital).



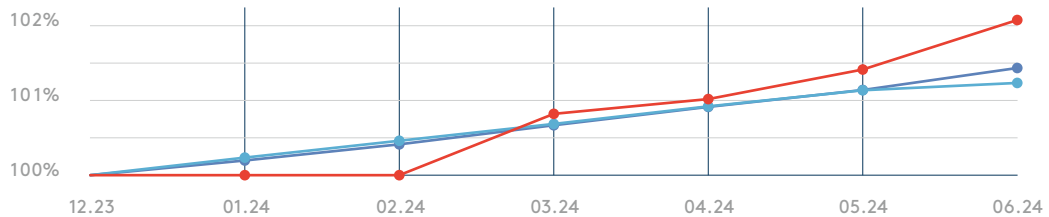
Erfolgsrechnung

Im Geschäftsjahr 2023/24 erzielte der AKISV insgesamt CHF 1.1 Mio. an Mietzinseinnahmen. Die Mietzinseinnahmen beinhalten eine Mietausfallquote von 5.7%. Diese Quote konnte über die Betrachtungsperiode substantiell reduziert werden. Die Erträge der Bankguthaben stammen aus Call- und Festgeldanlagen aufgrund der Liquiditätsbestände bei Fondslancierung. Der Aufwand beinhaltet Fixkosten (bspw. Revisions-, Verwaltungs- und Unterhaltskosten) und erhöhte Kosten aufgrund der

Lancierung (bspw. Depotbankhonorare), welche für die ersten sieben Monate prozentual höher liegen als dies zukünftig zu erwarten ist. Im Geschäftsjahr 2023/24 lag der ordentliche Unterhalt/Reparaturen in Prozent der Mietzinseinnahmen bei 7.6%, was hauptsächlich auf Einmaleffekte nach den Ankäufen zurückzuführen ist. Die reglementarischen Vergütungen beinhalten das Fondsleitungshonorar zu Gunsten Albin Kistler AG von 0.35 % p.a.

Werteentwicklung

Datum	Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge	KGAST Immo-Index	KGAST Immo-Index (Wohnen)
30.11.2023	0.00%	0.00%	0.00%
31.12.2023	0.00%	-0.02%	0.03%
31.01.2024	0.00%	0.18%	0.27%
28.02.2024	0.00%	0.40%	0.50%
31.03.2024	0.83%	0.66%	0.73%
30.04.2024	1.03%	0.91%	0.97%
31.05.2024	1.43%	1.14%	1.19%
30.06.2024	2.10%	1.44%	1.29%



Die Werteentwicklung des AKISV in den ersten sieben Monaten lag inklusive Lancierungskosten bei +2.1% (Anlagerendite). Die Nettoerträge trugen 1.5% und die Bewertungssteigerungen 0.6% zur Gesamtrendite bei.

Die Ausschüttung liegt bei CHF 1.51 pro Anteil, was einer Ausschüttungsquote von 98.9% entspricht. Die restlichen 1.1% werden auf die neue Rechnung vorgetragen. Die TER (GAV/NAV) belief sich nach 7 Monaten auf 0.47%, wobei gewisse Einmalkosten aus der Fondslancierung inkludiert sind. Für das zweite Geschäftsjahr erwartet die Fondsleitung – auch aufgrund des steigendes Fondsvolumens – die TER-Quote unter 0.70%. Es wurde in der ganzen Berichtsperiode auf verzinsliches Fremdkapital verzichtet.

Die Wertentwicklung des AKISV kann aufgrund der Steuerbefreiung des Anlegerkreises und der Bewertung zu NAV am ehesten mit den bekannten KGAST-Indizes verglichen werden. In der Darstellung wird einerseits die Wertentwicklung des «breiten» KGAST-Index mit allen Immobilienanlagestiftungen dargestellt, andererseits auch der Index der Anlagestiftungen (AST) mit hauptsächlichlicher Wohnnutzung. Der «breite» KGAST ist ein passender Vergleich, da viele Bestandteile (Anlagestiftungen) auch investierbar sind. Im KGAST (Wohnen) sind über 90% der Anlagestiftungen geschlossen für Zeichnungen, jedoch ist die Anlagestrategie vergleichbar mit dem AKISV.

Ausblick

Die Ausgangslage für die Entwicklung des AKISV im zweiten Geschäftsjahr präsentiert sich vielversprechend: Die rückläufige Inflation, Zinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank sowie die dank anhaltendem Bevölkerungswachstum nach wie vor robuste Nachfrage nach Wohnraum bilden dazu die Grundlage. Von einem weiteren Anstieg der Mieteinnahmen ist auszugehen, da der höhere Referenzzinssatz zum Tragen kommen wird und sich der Leerstand auf tiefem Niveau stabilisieren dürfte. Da der Fonds nach Abschluss des Geschäftsjahres kurzfristiges Fremdkapital im Umfang von CHF 22.6 Mio. aufgenommen hat, werden sich allfällige weitere Leitzinssenkungen positiv auf die Finanzierungskosten auswirken und gleichzeitig kann von zusätzlichen Mieteinnahmen profitiert werden (Leverage-Effekt).

Die Fondsleitung plant im Q1 2025 eine erste Kapitalerhöhung für den AKISV durchzuführen. Die Mittel aus der Kapitalerhöhung sollen zum Abbau des kurzfristigen Fremdkapitals und für den weiteren Ausbau des Portfolios mit entsprechendem Diversifikationsgedanken verwendet werden. Für den Fonds gelten in den ersten fünf Jahren Ausnahmeregelungen bezüglich Anteil des grössten Objektes am Fonds und Fremdfinanzierungsquote. Es ist angedacht, die entsprechenden Bandbreiten bei interessanten Akquisitionsmöglichkeiten innerhalb des Geschäftsjahres auszunutzen. Die Einzelheiten zur geplanten Kapitalerhöhung werden vor Beginn der Zeichnungsfrist bekannt gegeben.

ESG

Neben Risiko- und Ertragsüberlegungen bindet die Fondsleitung als wesentliches Element auch die Faktoren Umwelt, Soziales und Governance (ESG) und die damit verbundenen Aspekte auf Fonds- und Liegenschaftsebene sowie bei den Akquisitionen und Sanierungen mit ein.

Ökologische Dimension – Umwelt & Energieeffizienz

Das «E» bezieht sich auf die ökologischen Auswirkungen, für welche Organisationen verantwortlich sind. Themen innerhalb der Dimension Umwelt sind zum Beispiel Reduktion von Treibhausgasen, Anpassungen an den Klimawandel, Massnahmen gegen Umweltverschmutzung, effiziente Nutzung von natürlichen Ressourcen, Schutz und Erhaltung der biologischen Vielfalt, nachhaltige Landnutzung und Massnahmen zur Förderung und Regeneration von Ökosystemen wie Wäldern, Ozeanen und anderen natürlichen Lebensräumen. Der wichtigste Hebel zur Reduzierung von CO₂-Emissionen im Gebäudebestand stellt in erster Linie der Austausch von fossilen Heizungen auf nichtfossile Heizungen dar. In Kombination mit einer verbesserten Dämmung der Gebäudehülle tragen diese Massnahmen entscheidend zur Dekarbonisierung bei.

Soziale Dimension – Gesellschaft

Das «S» bezieht sich auf die soziale Dimension der Nachhaltigkeit, für welche eine Unternehmung verantwortlich ist. Wir sind uns dieser gesellschaftlichen Verpflichtung bewusst und legen hohen Wert auf das Wohlbefinden und die Zufriedenheit der Nutzer.

Governance

Das «G» in ESG steht für Governance (auf Deutsch: Unternehmensführung). Governance bezieht sich auf die Art und Weise, wie eine Organisation geführt, gelenkt und kontrolliert wird. Dies umfasst die Strukturen, Prozesse und Praktiken, die sicherstellen sollen, dass die Organisation fair, transparent, verantwortungsbewusst und im Einklang mit den Interessen seiner Stakeholder agiert und nachhaltig geführt wird.

ESG-Massnahmen im Immobilienbereich weisen grossmehrheitlich Kostenfolgen auf und stehen selten direkten Erträgen auf der Einnahmeseite gegenüber. Vordergründig verbessern solche Massnahmen das Image und die Attraktivität eines Objektes – entsprechend sollten weniger Wohnungen leer stehen und die Einnahmen können optimiert werden.

Im AKISV Portfolio weisen bis auf eine Liegenschaft Baujahr 2015 oder jünger aus. Die entsprechende Objektqualität des Bestandes kann daher als neuwertig ausgebaut eingestuft werden – Wüest Partner gibt dem Zustand eine Note von 4.7/5. Die Wärmeerzeugung im Portfolio erfolgt aktuell mit drei Wärmepumpen und zwei Gasheizungen.

Der Fonds erhebt ab dem ersten vollständigen Geschäftsjahr per 30. Juni 2025 umweltrelevante Kennzahlen nach AMAS-Vorgabe und plant diese im Benchmarking des Non-Profit-Vereins REIDA zu vergleichen.

Objektspezifisch werden Photovoltaikanlagen mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch, Elektroladestationen und ressourcenschonende Energiequellen geprüft. Das Portfolio Management ist bestrebt, jährliche Verbesserungen auf den Emissionen und Kennzahlen zu erwirken, um das schweizweite Ziel Netto-Null bis 2050 zu erreichen. Dabei unterstützen angestossene Gebäudeoptimierungen, mit dem Ziel die Energieeffizienz der Bestandesimmobilien durch ausgewählte kurz- und langfristige Optimierungsmöglichkeiten über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg zu verbessern.



Wohngebäude AKISV in Summaprada GR



Gemischt-genutzte Liegenschaft AKISV in Eschenbach SG



Wohngebäude AKISV in Dulliken SO



Wohngebäude AKISV in Herrenschwanden BE

Jahresrechnung

Vermögensrechnung per 30. Juni 2024

	in CHF
Bankguthaben auf Sicht	1'618'829
Bankguthaben auf Zeit	5'000'000
Grundstücke:	
Wohnbauten	41'564'000
Gemischte Bauten	5'070'000
Sonstige Vermögenswerte	292'613
Gesamtfondsvermögen	53'545'442
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-460'867
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	53'084'575
Geschätzte Liquidationssteuern*	-200'000
Nettofondsvermögen	52'884'575

* Die massgeblichen Gestehungskosten für die Steuerberechnung liegen über den Verkehrswerten per 30.6.2024, weshalb die geschätzte Liquidationssteuer nur latente Handänderungssteuern und keine Grundstückgewinnsteuer umfasst.

Veränderung des Nettofondsvermögens 01.12.2023 – 30.06.2024	in CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	0
Bezahlte Ausschüttungen	0
Saldo aus dem Anteilsverkehr	51'783'500
Gesamterfolg	1'101'075
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres	52'884'575

Anzahl Anteile im Umlauf	01.12.2023 30.06.2024
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	0
Ausgegebene Anteile	517'835
Zurückgenommene Anteile	0
Stand am Ende des Berichtsjahres	517'835

Erfolgsrechnung 1. Dezember 2023 – 30. Juni 2024 (7 Monate)

	In CHF
Ertrag	
Erträge der Bankguthaben	39'312
Mietzinseinnahmen	1'140'909
Total Erträge	1'180'221
Aufwand	
Sonstige Passivzinsen	-159
Unterhalt und Reparaturen	-86'909
Liegenschaftenverwaltung	
– Verwaltungsaufwand	-135
– Liegenschaftsaufwand	-36'190
Steuern und Abgaben	-14'022
Prüfaufwand	-35'000
Schätzungsaufwand	-9'000
Reglementarische Vergütungen an:	
– die Fondsleitung	-107'409
– die Depotbank	-45'667
– die Immobilienverwalterin	-48'617
Sonstige Aufwendungen	-6'477
Total Aufwendungen	-389'584
Nettoertrag	790'636
Realisierte Kapitalgewinne / -verluste	0
Realisierter Erfolg	790'636
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste	510'439
Veränderung der Liquidationssteuern	-200'000
Gesamterfolg	1'101'075

Verwendung des Erfolgs

	In CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	790'636
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	790'636
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-781'931
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	0
Vortrag auf neue Rechnung	8'705

Liegenschaftsportfolio / Inventar

Adresse	Baujahr (Sanierung)	Verkehrswert in CHF	in %	Gestehungs- kosten	Mieteinnahmen (7 Monate)	Wohn- anteil
Summaprada, Bargia 1 / Löserweg	2016	5'545'000	12%	5'464'997	141'927	100%
Herrenschwanden, Dettigenstrasse 1/3	2015	22'270'000	48%	22'063'523	493'448	100%
Dulliken, Bielgasse 20/22	2017	8'374'000	18%	8'131'845	200'358	100%
Wängi, Tuttwilerstrasse 2a	2015	5'375'000	12%	5'423'819	138'187	86%
Total Wohnbauten		41'564'000	89%	41'084'184	973'920	
Eschenbach, Rickenstr. 1 / Rössligass 8 / Bürgstr. 1	1920 (1960/86)	5'070'000	11%	5'039'377	166'989	51%
Total Gemischte Bauten		5'070'000	11%	5'039'377	166'989	
Gesamt Total		46'634'000	100%	46'123'561	*1'140'909	94%

* Der Sollmietertrag für diese fünf Liegenschaften für das kommende, erste komplette Geschäftsjahr 2024/25 ist mit CHF 2'083'000 budgetiert.

Die Bewertungen entsprechen der Bewertungskategorie gemäss KKV-FINMA, Art. 84, Abs. 2, Bst. C

Das Immobilienportfolio des AKISV weist per 30.6.2024 kein Baurecht und keine Miteigentumsanteile auf.

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke:	CHF 0
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen:	CHF 0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge:	CHF 0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigte Anteile:	0
Angaben über Derivate:	keine

Kennzahlen nach Branchenstandard

Mietausfallrate	5.7 %
Fremdkapitalquote	1.2 %
Ausschüttungsrendite	1.48 % (7 Monate)
Ausschüttungsquote	98.9 %
Betriebsgewinnmarge	69.5 %
Fondbetriebsaufwandquote	0.47 % (7 Monate); annualisiert 0.80%
Eigenkapitalrendite	2.13 %
Rendite des investierten Kapitals	2.09 %
Agio beziehungsweise Disagio	Keines (Bewertung nach NAV)
Anlagerendite	2.13 % (7 Monate)

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsvertrag Maximalsätze angegeben sind

Verwaltungskommission Fondsleitung

Für die Leitung des Immobilienfonds und des Asset Management, auf Basis des durchschnittlichen Gesamtvermögens der Berichtsperiode

effektiv: 0.35% (p.a.) / maximal: 1%

Ausgabekommission

zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des NAV der neu emittierten Anteil

effektiv: 0% / maximal: 5%

Rücknahmekommission

zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des NAV der zurückgenommenen Anteile

effektiv: 0% / maximal: 5%

Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken

auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird

effektiv: 0%-1.5% / maximal: 3%

Kommission für Verwaltung der Liegenschaften

auf Basis der Soll Nettomietzinseinnahmen

effektiv: 4.02% / maximal: 7%

**Kommission für die Bemühungen
bei der Erstellung von Bauten,
bei Renovationen und Umbauten**
auf Basis der Baukosten

effektiv: 0% / maximal: 3%

Liquidationsbetreffnis
auf Basis des ausbezahlten Betrages

effektiv: 0% / maximal: 0.5%

Depotbankkommission
Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens,
die Besorgung des Zahlungsverkehrs des
Immobilienfonds und die sonstigen Aufgaben
gemäss §4 des Fondsvertrages auf Basis des NAV

effektiv: 0.09% / maximal: 0.1%

**Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungs-
verpflichtungen nach dem Bilanzstichtag
für Grundstückkäufe in Basel und Rapperswil**

CHF 27.4 Mio.

**Verbindlichkeiten nach Fälligkeit
per 30.06.2024**

keine

Käufe, Verkäufe und andere Geschäfte

Käufe

Summaprada, Borgia 1 / Löserweg,
Wohnliegenschaft,
Eigentumsübertragung per 1.12.2023

Herrenschwanden, Dettigenstrasse 1/3,
Wohnliegenschaft,
Eigentumsübertragung per 1.12.2023

Dulliken, Bieligasse 20/22,
Wohnliegenschaft,
Eigentumsübertragung per 1.12.2023

Eschenbach, Rickenstr. 1/Bürgstr. 1/Rössligass 8,
Gemischte Bauten,
Eigentumsübertragung per 1.12.2023

Wängi, Tuttwilerstrasse 2a,
Wohnliegenschaft,
Eigentumsübertragung per 21.12.2023

Verkäufe

keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile.

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Der Verkehrswert eines Grundstücks entspricht dem Preis, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten ermittelt werden. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen. Weitere Ausführungen zu den Verkehrswerten sowie der Schätzungsmethode und quantitativen Angaben zu den Annahmen im Schätzungsmodell können dem Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten entnommen werden.

Änderungen Fondsvertrag

Der per Bilanzstichtag geltende Fondsvertrag (relevant für die vorliegende Berichtsperiode) datiert vom 24. November 2023 wurde am 1. Dezember 2023 auf www.swissfunddata.ch publiziert. Am 25. Juni 2024 wurde die gesetzliche Mitteilung zur Fondsvertragsänderung auf www.swissfunddata.ch hochgeladen. Nach der Einwendefrist hat die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA die von der Fondsleitung und der Depotbank beantragten Änderungen des Fondsvertrages mit Verfügung vom 28. August 2024 bewilligt. Der aktualisierte Fondsvertrag ist am 30. August 2024 in Kraft getreten und wurde am 27. September 2024 auf www.swissfunddata.ch publiziert.

Rechtsstreitigkeiten:

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig und/oder angedroht.

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%:

Kein Mieter des AKISV erreichte diese Grenze.

Geschäfte mit nahestehenden Personen:

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat.

Alois Vinzens als Präsident des Verwaltungsrates der Albin Kistler AG amtet zudem als Verwaltungsrat der beauftragten Immobilienbewirtschaftung RRT AG, weshalb RRT AG gemäss den Bestimmungen des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) als eine nahestehende Person eingestuft wird. Aus der Zusammenarbeit mit RRT AG ergaben sich keine Vorteile für die involvierten Parteien und es wurde ein standardisierter Vertrag mit marktüblichen Konditionen abgeschlossen.

Angaben über den Wechsel von Fondsleitung und Depotbank:

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank.

Weitere Informationen können bei «wichtigste Eckdaten und Kennzahlen» entnommen werden.



Zürich, 6. August 2024

Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge (AKISV) Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Albin Kistler AG

Referenz-Nummer
123373.2400

Auftrag

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche im Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge gehaltenen Liegenschaften per 30. Juni 2024 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag fünf Bestandesliegenschaften.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge akkreditierten Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value»,

Wüest Partner AG

Alte Börse
Bleichenweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

1 / 4

d. h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertete die Immobilien des Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über einen unendlichen Bewertungszeitraum zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Als wesentliche Inputfaktoren werden die Marktmieten, die Leerstände und die Diskontierungssätze definiert. Diese Faktoren werden durch Marktentwicklungen unterschiedlich beeinflusst. Ändern sich die Inputfaktoren, so verändert sich auch der Fair Value der Immobilie. Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeiten der Inputfaktoren können sich die Einwirkungen auf den Fair Value wechselseitig kompensieren, aber auch kumulieren. So wirken beispielsweise reduzierte Marktmieten in Kombination mit erhöhten Leerständen und erhöhten Diskontierungssätzen kumulativ negativ auf den Fair Value der Immobilie. Aufgrund der regionalen und objektweisen Diversifikation im Portfolio erzeugen Veränderungen der Inputfaktoren jedoch selten eine kurzfristige, kumulative Wirkung.

Als wichtigste Einflussgrösse auf die Inputfaktoren kann das wirtschaftliche Umfeld bezeichnet werden. Erhöht eine negative Stimmung in der Wirtschaft den Druck auf die Marktmieten, erhöhen sich zumeist auch die Leerstände in den Immobilien. Gleichzeitig stellt sich in solchen Marktlagen aber meist ein günstiges, sprich tiefes, Zinsniveau ein, was sich positiv auf die Diskontierungssätze auswirkt. Somit kann von einer gewissen Kompensation der Inputfaktoren ausgegangen werden. Durch laufende Optimierungsmassnahmen der Immobilien des Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge (z. B. Abschluss/Verlängerung langfristiger Mietverträge, Investitionen in den Ausbau der Mietflächen usw.) wird solchen kurzfristigen Marktschocks, hauptsächlich mit Auswirkungen auf die Faktoren Marktmieten und Leerstände, vorgebeugt. Der individuell risikoadjustierte Diskontierungssatz der Immobilie folgt wie erwähnt den Renditeerwartungen der jeweiligen Investoren resp. Marktteilnehmer und kann nur in beschränktem Masse durch die Eigentümerin beeinflusst werden.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft. In der Folge wurden sowohl die Terminierung als auch der Investitionsumfang bei einzelnen Liegenschaften neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Veränderungen in der Berichtsperiode

Die fünf im Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge befindlichen Liegenschaften werden im Rahmen der Bilanzierung zum ersten Mal per 30. Juni 2024 bewertet.

Ergebnis

Der «Fair Value» der insgesamt fünf Liegenschaften im Portfolio wird per 30. Juni 2024 auf CHF 46'634'000 geschätzt.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz aller Liegenschaften per 30. Juni 2024 wird mit 3.01% ausgewiesen.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierten Bewertungsexperten von Wüest Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Zürich, den 6. August 2024
Wüest Partner AG



Andreas Ammann
Partner



Zafer Köroğlu
Director

– Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertungen basieren auf den Mieterspiegeln per 01.07.2024.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.25%, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 100 Prozent gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.



Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
Postfach
CH-4002 Basel

Telefon: +41 58 286 86 86
www.ey.com/de_ch

An den Verwaltungsrat der Albin Kistler AG, Zürich

Basel, 27. September 2024

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. Juni 2024, der Erfolgsrechnung für den Zeitraum vom 1. Dezember 2023 bis 30. Juni 2024, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 4-5 sowie 11-16) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag.



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die in einem Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



2



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.



Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.



3

Ernst & Young AG

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Zugelassener Revisionsexperte

Kontakt Fondsleitung

Albin Kistler AG
Fondsleitung Immobilien
Stauffacherstrasse 5
8004 Zürich

immobilien@albinkistler.ch
www.albinkistler.ch

Impressum

Herausgeber: Albin Kistler AG, Fondsleitung, Zürich, www.albinkistler.ch

Fotografie: Raphael Schnell Creations, Jegenstorf

Gestaltung: Martin et Karczinski, Zürich

ALBIN KISTLER IMMOBILIEN SCHWEIZ VORSORGE

FONDSVERTRAG MIT ANHANG VOM 30. August 2024

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger für in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der 2. und 3. Säule sowie steuerbefreite Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen (im Folgenden als «Immobilienfonds» bezeichnet)

Inhaltsverzeichnis

ALBIN KISTLER IMMOBILIEN SCHWEIZ VORSORGE	1
I. GRUNDLAGEN	3
II. RECHTE UND PFLICHTENDER VERTRAGSPARTEIEN	4
III. ANLAGESTRATEGIE UND ANLAGERICHTLINIEN	10
A. ANLAGEGRUNDSÄTZE	10
B. ANLAGETECHNIKEN UND -INSTRUMENTE	12
C. ANLAGEBESCHRÄNKUNGEN	13
IV. BERECHNUNG DES NETTO-INVENTARWERTES SOWIE AUSGABE UND RÜCKNAHME VON ANTEILEN UND SCHÄTZUNGSEXPERTEN	14
V. VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN	18
VI. RECHENSCHAFTSABLAGUNG UND PRÜFUNG	21
VII. UMSTRUKTURIERUNG UNDAUFLÖSUNG	23
ANHANG	26
1. INFORMATIONEN ÜBER DIE FONDSLEITUNG	27
2. ÜBERTRAGUNG VON TEILAUFGABEN DER FONDSLEITUNG	28
4. INFORMATIONEN ÜBER DRITTE	30
5. VERKAUFSRESTRIKTIONEN	31
6. WEITERE INFORMATIONEN	31

I. GRUNDLAGEN

§1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank

Ziff. 1

Unter der Bezeichnung Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge besteht ein vertraglicher NAV basierter Immobilienfonds im Sinne von Art. 25 ff i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 KAG.

Ziff. 2

Fondsleitung und Verwalter des Kollektivvermögens ist die Albin Kistler AG, Zürich.

Ziff. 3

Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank, Zürich.

Ziff. 4

Die Aufsichtsbehörde hat in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG auf Gesuch der Fondsleitung und Depotbank bewilligt, dass die nachfolgend erwähnten gesetzlichen Vorschriften für Publikumsfonds, für diesen Immobilienfonds nicht anwendbar sind:

- a) die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichtes;
- b) die Pflicht, einen regelmässigen Handel von Immobilienfondsanteilen sicherzustellen;
- c) im Zusammenhang mit Sacheinlagen (§18) die Pflicht, neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anbieten zu müssen;
- d) die Pflicht, wonach die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach der Lancierung des Immobilienfonds erfüllt sein müssen. Die Fondsleitung muss die Anlagebeschränkungen gemäss §15 erst fünf Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist erfüllen.

Die FINMA hat diesen Immobilienfonds weiter gemäss Art. 50 Finanzdienstleistungsgesetz vom 15. Juni 2018 (FIDLEG) von der Prospektspflicht befreit.

Anstelle des Prospektes gibt die Fondsleitung im Anhang zu diesem Fondsvertrag den Anlegern ergänzende Angaben, namentlich über eine allfällige Übertragung von Teilaufgaben der Fondsleitung, über die Zahlstellen und über die Prüfgesellschaft des Immobilienfonds.

In Anlehnung an Art. 78 Abs. 4 KAG hat die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Immobilienfonds von der Pflicht zur Ein- und Auszahlung für die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in bar befreit.

II. RECHTE UND PFLICHTEN DER VERTRAGSPARTEIEN

§2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern¹ einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.

§3 Die Fondsleitung

Ziff. 1

Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.

Ziff. 2

Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.

Ziff. 3

Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.

Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln. Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.

Ziff. 4

Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe §27).

Ziff. 5

Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von §25 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von §26 auflösen.

Ziff. 6

Die Fondsleitung hat Anspruch auf die im §19 und im §20 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treupflicht bei Immobilienanlagen.

Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

§4 Die Depotbank

Ziff. 1

Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.

Ziff. 2

Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.

Ziff. 3

Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.

Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.

Ziff. 4

Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.

Ziff. 5

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer:

- a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
- b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
- c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können.
- d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer übertragenen Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Anhang enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Anhang über die Aufbewahrung durch nicht beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

Ziff. 6

Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.

Ziff. 7

Die Depotbank hat Anspruch auf die im §19 und im §20 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten getätigt hat.

Ziff. 8

Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

§5 Die Anleger (eingeschränkter Anlegerkreis)

Ziff. 1

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

Die Fondsleitung stellt zusammen mit der Depotbank sicher, dass die Anleger die Vorgaben in Bezug auf den Anlegerkreis erfüllen.

Ziff. 2

Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 18 vorgenommen werden. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.

Ziff. 3

Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.

Ziff. 4

Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Risikomanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.

Ziff. 5

Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, sowie unter bestimmten Bedingungen Rücknahmeanträge aufschieben oder kürzen (vgl. §17).

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Ziff. 6

Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung, der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Fondsleitung, die Depotbank und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.

Ziff. 7

Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

- a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
- b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.

Ziff. 8

Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

- a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds zeitigen kann;
- b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren Gesetzes oder dieses Fondsvertrags (inkl. Anhang) erworben haben oder halten;
- c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauffolgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).
- d)

Die Rücknahme hat ohne weitere Kommissionen und Gebühren zu erfolgen.

§6 Anteile, Anteilklassen und Teilvermögen

Ziff. 1

Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.

Ziff. 2

Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von §27.

Ziff. 3

Die verschiedenen Anteilklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung,

Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.

Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.

Ziff. 4

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen oder Teilvermögen unterteilt.

Ziff. 5

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern ausschliesslich buchmässig auf den Namen des Anlegers geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

Ziff. 6

Nur mit vorgängiger ausdrücklicher Zustimmung sowohl der Fondsleitung als auch der Depotbank können die Anteile bei einer anderen Bank innerhalb der Schweiz als der Depotbank eingebucht und gehalten werden. Es besteht kein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Zustimmung sind gegeben, wenn es sich bei der anderen Bank um eine Schweizer Bank mit FINMA-Bewilligung und SIC-Anschluss handelt.

Wenn die Zustimmung erteilt wird und die Anteile nicht bei der Depotbank eingebucht und gehalten werden, muss der relevante Anleger vorgängig sicherstellen, dass die die Anteile verwahrende Bank innerhalb der Schweiz der Depotbank schriftlich bestätigt, dass der Anleger als qualifizierter Anleger im Sinne von §5 Ziff.1 qualifiziert, allfällige klassenspezifische Voraussetzungen erfüllt und diesbezügliche Änderungen der Depotbank mitgeteilt werden.

Ziff. 7

Die Depotbank und die Fondsleitung sind verpflichtet, Anleger, welche die Voraussetzungen zum Halten der Anteile des Immobilienfonds nicht mehr erfüllen, aufzufordern, ihre Anteile innert 30 Kalendertagen im Sinne von §17 zurückzugeben oder an eine Person zu übertragen, die die genannten Voraussetzungen erfüllt. Leistet der Anleger dieser Aufforderung nicht Folge, kann die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank eine zwangsweise Rücknahme im Sinne von §5 Ziff. 7 der betreffenden Anteile vornehmen.

III. ANLAGESTRATEGIE UND ANLAGERICHTLINIEN

A. ANLAGEGRUNDSÄTZE

§7 Einhaltung der Anlagevorschriften

Ziff. 1

Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagestrategie gemäss §8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Die Anlagebeschränkungen beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten.

Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen fünf Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen (vgl. §1 Ziff. 4 lit. e). Nach Ablauf dieser Frist sind die Anlagebeschränkungen ständig einzuhalten.

Ziff. 2

Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss § 12 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Anleger spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen wieder herzustellen.

§8 Anlagestrategie

Ziff. 1

Der Immobilienfonds investiert hauptsächlich in Wohnbauten in der Schweiz. Kommerziell genutzte Liegenschaften ergänzen das Portfolio. Der Fokus liegt auf qualitativ hochstehenden Bestandesliegenschaften im Alleineigentum. Die Immobilien sind grundsätzlich im Direktbesitz der Albin Kistler AG als Fondsleitung. Langfristig wird ein diversifiziertes Portfolio nach allen wichtigen Risikoparametern angestrebt. Sacheinlagen in den Immobilienfonds sind möglich.

Ziff. 2

Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

- a) Grundstücke einschliesslich Zugehör, als solche gelten:
- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen;
 - Kommerziell genutzte Liegenschaften;
 - Bauten mit gemischter Nutzung;
 - Stockwerkeigentum;
 - Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können;
 - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind;
- c) Anteile an andern Immobilienfonds, Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden;
- d) Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 20 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist;
- e) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Ziff. 3

Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

Ziff. 4

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Anhang offengelegt.

§9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

Ziff. 1

Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.

Ziff. 2

Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.

Ziff. 3

Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.

Ziff. 4

Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10 % des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach §14 anzurechnen.

Ziff. 5

Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B. ANLAGETECHNIKEN UND -INSTRUMENTE

§10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§12 Derivate

Die Fondsleitung setzt Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zinsrisiken und der Steuerung der Fremdfinanzierung ein.

§13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

Ziff. 1

Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.

Ziff. 2

Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

§14 Belastung der Grundstücke

Ziff. 1

Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.

Ziff. 2

Die Belastung aller Grundstücke darf im Durchschnitt nicht mehr als ein Drittel des Verkehrswertes betragen, ausser in den ersten 5 Jahren nach der Lancierung des Fonds. In den ersten fünf Jahren nach der Lancierung darf sich die Belastung aller Grundstücke auf maximal 50% nach zwei, 45% nach drei, 40% nach vier und einen Drittel nach fünf Jahren belaufen.

Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung anschliessend an die 5 Jahre vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1bis KKV Stellung zu nehmen.

C. ANLAGEBESCHRÄNKUNGEN

§15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

Ziff. 1

Die Anlagen sind nach Objekten, Alter, Bausubstanz, Mikro- und Makrolage zu verteilen.

Die Fondsleitung muss die Anlagebeschränkungen gemäss dieser Bestimmung spätestens fünf Jahre nach Erstemission (Lancierung) vollständig erfüllen und anschliessend ständig einhalten. Die nachfolgend in Klammern aufgeführten Begrenzungen und Vorgaben zur Risikoverteilung sind jeweils spätestens (zwei Jahre, drei Jahre und vier Jahre) nach Lancierung zu erfüllen und einzuhalten. Nach Ablauf der zwei-, drei- vier- respektive fünfjährigen Frist darf der Verkehrswert eines Grundstückes nicht mehr als (50%, 40%, 30%) 25% des Fondsvermögens betragen.

Ziff. 2

Die Anlagen sind fünf Jahre nach der Lancierung auf mindestens zehn (vier, sechs, acht) Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.

Ziff. 3

Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagestrategie gemäss §8 folgende Anlagebeschränkungen, bezogen auf das Fondsvermögen:

- a) Kommerziell genutzte Liegenschaften bis höchstens 50 % (80 %, 70 %, 60 %) (ausgenommen gemischte Nutzung)
- b) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, angefangene Bauten und unbebaute Grundstücke mit Entwicklungsprojekten mit Baubewilligung bis höchstens 30 % (60 %, 50 %, 40 %);
- c) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30 % (60 %, 50 %, 40 %);
- d) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10 % (40 %, 30 %, 20 %);
- e) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften bis höchstens 25% (60 %, 50 %, 40 %);
- f) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften im Sinne von § 8 Ziff. 2 Bst. c bis höchstens 25% (60 %, 50 %, 40 %);
- g) Die Anlagen nach Bst. b und c vorstehend zusammen bis höchstens 40 % (70 %, 60 %, 50 %);
- h) Die Anlagen nach Bst. e und f vorstehend zusammen bis höchstens 25% (60 %, 50 %, 40 %).

IV. BERECHNUNG DES NETTO- INVENTARWERTES SOWIE AUSGABE UND RÜCKNAHME VON ANTEILEN UND SCHÄTZUNGSEXPERTEN

§16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

Ziff. 1

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken (CHF) berechnet.

Ziff. 2

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

Ziff. 3

An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

Ziff. 4

Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.

Ziff. 5

Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

Ziff. 6

Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

Ziff. 7

Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.

Ziff. 8

Die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.

Ziff. 9

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird mathematisch auf CHF 0.01 gerundet.

§17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

Ziff. 1

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet unter Vorbehalt von § 18 Ziff. 1 die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.

Ziff. 2

Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:

- a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
- b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

Die Fondsleitung stellt keinen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Fondsanteile sicher.

Ziff. 3

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Anhang ersichtlich. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 19 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 19 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.

Ziff. 4

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

Anteilen zurückweisen.

Ziff. 5

Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:

- a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
- b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
- c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
- d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.

Ziff. 6

Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.

Ziff. 7

Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 6 Bst. a) bis c) genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

§18 Einzahlungen in Anlagen statt in bar («Sacheinlage»)

Ziff. 1

Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet („Sacheinlage“). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung bzw. mit der Kündigung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen. Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagestrategie des Anlagefonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Ziff. 2

Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage anfallenden Kosten dürfen nicht dem Fondsvermögen belastet werden.

Ziff. 3

Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlagen einen Bericht, der Angaben zu den einzelnen übertragenen Anlagen, dem Kurswert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen oder zurückgenommenen Anteile und einen allfälligen Spitzenausgleich in bar enthält. Die Depotbank prüft bei jeder Sacheinlage die Einhaltung der Treuepflicht durch die Fondsleitung sowie die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfgesellschaft. Die Pflichten des Schätzungsexperten bei einer Sacheinlage sind dieselben Pflichten wie bei einem Kauf von Grundstücken (vgl. Art. 92 KKV).

Ziff. 4

Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen.

Ziff. 5

Die Prüfgesellschaft der Fondsleitung bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

Ziff. 6

Bringt ein Anleger eine von der Fondsleitung genehmigte Sacheinlage ein, werden die Bezugsrechte der bestehenden Anleger aufgehoben.

V. VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN

§19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Ziff. 1

Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern von zusammen höchstens 5 % des Nettoinventarwertes der ausgegebenen Anteile belastet werden. Der zur Zeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Anhang ersichtlich.

Ziff. 2

Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern von zusammen höchstens 5% des Nettoinventarwertes der zurückgenommenen Anteile gestaffelt belastet werden. Der zur Zeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Anhang ersichtlich.

Ziff. 3

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (§17 Ziff. 3). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Anhang ersichtlich.

Ziff. 4

Für die Auszahlung des Liquidationsbetrages im Fall der Auflösung des Immobilienfonds belastet die Fondsleitung dem Anleger eine Kommission von 0.5 % des ausbezahlten Betrages.

§20 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

Ziff. 1

Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1 % des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils vierteljährlich ausbezahlt wird (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission).

Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

Ziff. 2

Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in §4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.1 % des Nettofondsvermögens, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (Depotbankkommission).

Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

Ziff. 3

Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0.25 % des Bruttobetrages der Ausschüttung.

Ziff. 4

Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:

- a) Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
- b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
- c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
- d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
- e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
- f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
- g) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
- h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
- i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
- j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
- k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden.

Ziff. 5

Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:

- a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
- b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien;
- c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
- d) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
- e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
- f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.

Ziff. 6

Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:

Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 3% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;

Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten bis zu maximal 3% der Baukosten;

Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 7% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.

Die Belastung dieser Aufwände erfolgt pro rata temporis jeweils am Ende eines Geschäftsquartals.

Ziff. 7

Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.

Ziff. 8

Die Kosten nach Ziff. 4 Bst. a und Ziff. 5 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.

Ziff. 9

Die Leistungen allfälliger Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach §20 Anspruch hat.

Ziff. 10

Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen weder Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen noch Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.

Ziff. 11

Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

VI. RECHENSCHAFTSABLAGE UND PRÜFUNG

§21 Rechenschaftsablage

Ziff. 1

Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist der Schweizer Franken (CHF).

Ziff. 2

Das Rechnungsjahr dauert jeweils vom 1. Juli bis 30. Juni.

Ziff. 3

Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.

Ziff. 4

In Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG hat die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Immobilienfonds von der Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichts befreit.

Ziff. 5

Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§22 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft jährlich, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

§23 Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

Ziff. 1

Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit CHF an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Ziff. 2

Bis zu 30 % des Nettoertrages inkl. vorgetragene Erträge aus früheren Rechnungsjahren können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn:

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1 % des Nettoinventarwertes der kollektiven Kapitalanlage beträgt, und
- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit der kollektiven Kapitalanlagen beträgt.

Ziff. 3

Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

§24 Publikationen des Immobilienfonds

Ziff. 1

Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Anhang genannte elektronische Medium. Der Wechsel des Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.

Ziff. 2

Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilklassen sowie die Liquidation des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.

Ziff. 3

Der Fondsvertrag (inkl. Anhang) und die jeweiligen Jahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden. Die Fondsleitung erteilt zudem auf Anfrage Auskunft über die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert.

VII. UMSTRUKTURIERUNG UND AUFLÖSUNG

§25 Vereinigung

Ziff. 1

Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.

Ziff. 2

Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern

- a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
- b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
- c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
 - i) die Anlagestrategie, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken;
 - ii) die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne;
 - iii) die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen;
 - iv) die Rücknahmebedingungen;
 - v) die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
- d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
- e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 20 Ziff. 4.

Ziff. 3

Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.

Ziff. 4

Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagestrategie der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.

Ziff. 5

Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach §24 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.

Ziff. 6

Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.

Ziff. 7

Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.

Ziff. 8

Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§26 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

Ziff. 1

Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.

Ziff. 2

Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer sechsmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen. Sollte die Kündigung von Seiten der Depotbank erfolgen, so wird die Fondsleitung vorgehend informiert und erhält die Möglichkeit die Auflösung des Immobilienfonds durch einen Wechsel der Depotbank innerhalb der Kündigungsfrist abzuwenden. Die Bestimmungen für einen Wechsel der Depotbank richten sich nach §27.

Ziff. 3

Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere, wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.

Ziff. 4

Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Kündigung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.

Ziff. 5

Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die

Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

§27 Änderung des Fondsvertrags

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten entsprechenden Publikation Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss §24 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

§28 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Ziff. 1

Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014.

Ziff. 2

Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

Ziff. 3

Für die Auslegung des Fondsvertrags ist die deutschsprachige Fassung massgebend.

Ziff. 4

Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 30. August 2024 in Kraft.

Ziff. 5

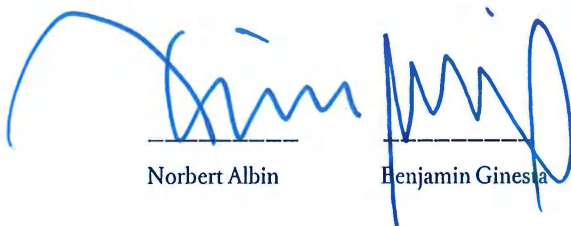
Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Ziff. 6

Der vorliegende Fondsvertrag wurde durch die Aufsichtsbehörde am 28. August 2024 genehmigt.

Die Fondsleitung

Albin Kistler AG



Norbert Albin Benjamin Ginesla

Die Depotbank

Zürcher Kantonalbank, Zürich

ROBERT
WALTER
BOLT

Digital
unterscriben von
ROBERT WALTER
BOLT
Datum: 2024.09.24
16:49:55 +02:00

Robert Bolt

ROLAND PAUL
ZEHNDER

Digital unterschrieben von
ROLAND PAUL ZEHNDER
Datum: 2024.09.24
15:38:48 +02:00

Roland Zehnder

ANHANG

zum Fondsvertrag

1. INFORMATIONEN ÜBER DIE FONDSLEITUNG

Für die Fondsleitung zeichnet die Albin Kistler AG verantwortlich. Sie ist eine Aktiengesellschaft schweizerischen Rechts mit Sitz in Zürich.

Ihre Postadresse ist Albin Kistler AG, Vermögensverwaltung für Private und Asset Management, Stauffacherstrasse 5, 8004 Zürich und ihre Internetadresse <https://www.albinkistler.ch/>.

Die Albin Kistler AG wurde 1995 gegründet. Sie hat rund 1'500 Privatkunden, 110 institutionelle Kunden und über 490 Vorsorgemandate. Mit 45 Mitarbeitern, wovon 20 Finanzanalysten sind, verwaltet sie über CHF 8.7 Mia. an Kundenvermögen (Stand März 2024).

Der Verwaltungsrat der Albin Kistler AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Norbert Albin
- Stephan Hürzeler, Vizepräsident
- Arno Catrina
- Daniel Fust
- Martin Vincenz
- Alois Vincenz, Präsident

Die Geschäftsleitung der Albin Kistler AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Norbert Albin, CEO
- Roman Heinemann, Privatkunden
- Remo Achermann, Operations
- Moritz Baumann, Research
- Arno Catrina, Risikomanagement, Compliance & Finanzen
- David Bussmann, Asset Management

1.1. DELEGATION DER ANLAGEENTSCHEIDE

Die Anlageentscheide für Immobilienfonds werden von der Fondsleitung wahrgenommen und sind nicht delegiert. Die Fondsleitung verfügt über Fachpersonal, welches Gewähr für eine einwandfreie Geschäftsführung bietet.

2. ÜBERTRAGUNG VON TEILAUFGABEN DER FONDSLEITUNG

2.1. ÜBERTRAGUNG DER FONDSADMINISTRATION, BERECHNUNG DER NETTOINVENTARWERTE, FONDSBUCHHALTUNG UND STEUERBERECHNUNGEN, VERWALTUNGSSOFTWARE

Die Fondsadministration, insbesondere die Berechnung der Nettoinventarwerte, die Fondsbuchhaltung (inkl. Konsolidierung der Liegenschaftsbuchhaltungen) und die Steuerberechnungen für den Immobilienfonds sind an Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen übertragen. Weiter ist die Huwiler Treuhand AG zuständig für die Bereitstellung der zentralen Verwaltungssoftware und die Überwachung der kaufmännischen Liegenschaftsverwaltung und technischen Liegenschaftsbewirtschaftung. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt eine zwischen der Albin Kistler AG und der Huwiler Treuhand AG abgeschlossene Vereinbarung.

2.2. ÜBERTRAGUNG DER KAUFMÄNNISCHEN LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

Die kaufmännische Liegenschaftsverwaltung (zentrales Rechnungswesen und Datenadministration) wird an die RRT AG Treuhand und Revision, Chur übertragen. Die genaue Ausführung dieses Auftrages regelt eine zwischen der Albin Kistler AG und der RRT AG Treuhand und Revision abgeschlossene Vereinbarung.

2.3. ÜBERTRAGUNG DER TECHNISCHEN BEWIRTSCHAFTUNG DER LIEGENSCHAFTEN

Die technische Bewirtschaftung der Liegenschaften ist an die RRT AG Treuhand und Revision, Chur übertragen. Entsprechende Vereinbarungen bei der Übertragung der technischen Bewirtschaftung werden bei Erwerb der jeweiligen Liegenschaft abgeschlossen oder bereits bestehende Vereinbarungen werden bei Bedarf angepasst.

2.4. ÜBERTRAGUNG DES BETRIEBS DER IT-INFRASTRUKTUR DER FONDSLEITUNG

Der Betrieb der IT-Infrastruktur der Fondsleitung ist teilweise an die InventX AG, Chur und an die Dubris AG, Zürich übertragen. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt eine zwischen der Albin Kistler AG und den Dienstleistern abgeschlossene Vereinbarung.

3. INFORMATIONEN ÜBER DIE DEPOTBANK

Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank mit Sitz in Zürich. Die Zürcher Kantonalbank wurde im Jahr 1870 als selbständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts gegründet. Die Haupttätigkeiten der Bank decken alle Bereiche des Bankgeschäfts ab.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt das Risiko mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

Die Aufgaben der Depotbank bei der Delegation der Verwahrung an einen Beauftragten richten sich nach § 4 Ziff. 5 des Fondsvertrages.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als Reporting Swiss Financial Institution im Sinne der Sections 1471 - 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, "FATCA") angemeldet.

4. INFORMATIONEN ÜBER DRITTE

4.1. ZAHLSTELLEN

Zahlstelle des Immobilienfonds ist die Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, Postfach, 8010 Zürich.

4.2. VERTREIBER

Die Vertriebstätigkeit erfolgt durch die Albin Kistler AG.

4.3. PRÜFGESELLSCHAFT

Prüfgesellschaft ist Ernst & Young AG mit Sitz in Zürich.

4.4. SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen.

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende ständige und unabhängige Schätzungsexpertin ernannt:

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, Zürich.

Folgende Mitarbeitende der Schätzungsexpertin betreuen das Mandat:

- Andreas Ammann, Wüest Partner AG, Zürich
- Zafer Köroglu, Wüest Partner AG, Zürich

5. VERKAUFSRESTRIKTIONEN

Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von § 5 Ziff. 1 des Fondsvertrages beschränkt. Zudem ist die Investition in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a sowie in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen im Sinne von § 5 Ziff. 1 des Fondsvertrages vorbehalten.

Die Vertriebstätigkeit dieses Immobilienfonds ist ausschliesslich in der Schweiz vorgesehen. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft werden.

Anleger, die den US-amerikanischen Steuern unterliegen, wird empfohlen, vor dem Kauf der Anteile dieses Immobilienfonds einen Steuerberater zu konsultieren. Ein solcher Kauf könnte unter amerikanischem Steuerrecht für den Anleger nachteilige Folgen haben. Die Fondsleitung stellt den Anlegern keine Auskünfte zwecks einer «Qualified Electing Fund Election» gemäss §1293 des US Internal Revenue Code zur Verfügung.

6. WEITERE INFORMATIONEN

6.1. NÜTZLICHE HINWEISE

Valoren-Nr.	126 277 539
ISIN-Nr.	CH1262775393
Kotierung	nein
Rechnungsjahr	1. Juli bis 30. Juni. Das erste Geschäftsjahr endete am 30. Juni 2024.
Laufzeit	unbegrenzt
Rechnungseinheit	Schweizer Franken (CHF)
Anteile	Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig auf den Namen des Anlegers geführt.
Verwendung der Erträge	Ausschüttung der Erträge in der Regel im Oktober, spätestens jedoch vier Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres

6.2. BEDINGUNGEN FÜR AUSGABE UND RÜCKNAHME VON FONDSANTEILEN UND ORGANISATION DES ANTEILSHANDELS

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines

Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen, sowie unter bestimmten Bedingungen Rücknahmeanträge kürzen oder aussetzen (vgl. §17 Fondsvertrag). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche, wie auch die vorzeitige Rückzahlung, erfolgt innerhalb von höchstens drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. §5 Ziff. 5 Fondsvertrag).

Der Nettowert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.

Der Ausgabepreis wird wie folgt berechnet: Nettoinventarwert am Tag der Berechnung zuzüglich Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrags erwachsen, zuzüglich Ausgabekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Ausgabekommission ist unter §19 Fondsvertrag ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich wie folgt: Nettoinventarwert am Tag der Berechnung, abzüglich der Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist unter §19 Fondsvertrag ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf CHF 0.01 gerundet. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

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

6.3. EIN REGELMÄSSIGER BÖRSLICHER UND AUSSERBÖRLICHER HANDEL

Die Fondsleitung stellt keinen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Fondsanteile sicher.

6.4. VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)

Kommissionen

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertreiber	höchstens 5 % des Nettoinventarwertes der ausgegebenen Anteile
---	--

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Verreiber	höchstens 5% des Nettoinventarwertes der zurückgenommenen Anteile
Kommission für die Auszahlung des Liquidationsbetriffnisses	0.5% des ausbezahlten Betrags

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus §20 des Fondsvertrags)

Verwaltungskommission

Fondsleitung	höchstens 1.0% des Gesamtfondsvermögens
Kommission für Käufe und Verkäufe von Grundstücken, Liegenschaften und weitere gemäss diesem Fondsvertrag zulässigen Anlagen	höchstens 3% des Kauf-/Verkaufspreises
Kommission für die Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten	höchstens 3% der Baukosten
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	höchstens 7% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen

Die Kommission wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds und gegebenenfalls der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und gegebenenfalls für die Vertriebstätigkeit des Immobilienfonds.

Ausserdem werden damit die folgenden Dienstleistungen Dritter vergütet:

- Berechnung der Nettoinventarwerte, die Fondsbuchhaltung und die Steuerberechnungen für den Immobilienfonds;
- Führung der Buchhaltung der Fondsleitung;
- Betrieb der IT-Infrastruktur der Fondsleitung.

Depotbankkommission

Depotbank	Höchstens 0.1% des Nettofondsvermögens
-----------	--

Die Kommission wird verwendet für die Aufgaben der Depotbank, wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben.

Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0.25% des Bruttobetrages der Ausschüttung.

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 20 des Fondsvertrages aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Der effektiv angewandte Satz ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

6.5. PUBLIKATIONSORGANE

Den Immobilienfonds betreffende Bekanntmachungen erfolgen auf der Internet-Plattform der Swiss Fund Data «www.swissfunddata.ch».

6.6. VERSICHERUNGEN DER IMMOBILIEN

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz verhältnismässig eingeschlossen. Erdbebenschäden sowie Schäden als Folge von Terrorismus und deren Folgen sind zum Teil durch eine Versicherung gedeckt.

6.7. HINWEIS AUF BESONDERE RISIKEN

Risiken beim Erwerb von unbebauten Grundstücken ohne rechtskräftige Baubewilligung: Der Erwerb von unbebauten Grundstücken ohne rechtskräftige Baubewilligung kann mit grösseren Unsicherheiten in zeitlicher und finanzieller Hinsicht verbunden sein, namentlich in Bezug auf Planungskosten und Bewilligungsverfahren. Im Vergleich zum Erwerb von Bauland mit rechtskräftiger Baubewilligung kann es länger dauern, bis das Grundstück überbaut und seiner vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann. Im äussersten Fall muss von einem geplanten Bauprojekt Abstand genommen werden.

6.8. FÜR DEN IMMOBILIENFONDS RELEVANTE STEUERVORSCHRIFTEN

Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

FATCA: Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed-Compliant Financial Institution im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U. S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

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 Anteilhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar. Da der Immobilienfonds lediglich qualifizierten Anlegern offensteht, welche von den direkten Steuern ausgenommen sind, ist auch der Immobilienfonds für Erträge aus dem direkten Grundbesitz steuerbefreit. Die Fondsleitung hat die entsprechenden diesbezüglichen Vorkehrungen getroffen.

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.

Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Anlagelandes unterliegen. Soweit möglich, werden diese Steuern von der Fondsleitung aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen oder entsprechenden Vereinbarungen für die Anleger mit Domizil in der Schweiz zurückgefordert.

Der Fondsvertrag beschränkt den Anlegerkreis auf qualifizierte Anleger, welche von den direkten Steuern befreit sind. Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds 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 aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuerlichen Vorschriften des Anlegers. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.

6.9. DATENSCHUTZ / DATENTRANSFER INS AUSLAND

Der Immobilienfonds bzw. die Fondsleitung speichert die Anlegerdaten elektronisch. Dabei kann eine Cloud-Lösung zur Anwendung kommen, wobei Daten an externe Unternehmen ausgelagert werden, deren Server ihren Standort im Ausland haben. Die Bestimmungen über die grenzüberschreitende Bekanntgabe von Daten nach Art. 6 des Bundesgesetzes über den Datenschutz (DSG) werden eingehalten. Mit der Zeichnung von Anteilen des Albin Kistler Immobilien Schweiz willigt der Anleger dem diesbezüglichen Datentransfer ins Ausland zu.