

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

<b>Fondsbezeichnung</b>	Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge
<b>Valor-Nr. / ISIN</b>	126 277 539 / CH1262775393
<b>Rechtsform</b>	Vertraglicher Immobilienfonds für qualifizierte Anleger
<b>Anlegerkreis</b>	Steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie steuerbefreite Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen
<b>Lancierung</b>	1. Dezember 2023
<b>Rechnungsjahr</b>	1. Juli – 30. Juni
<b>Verwendung Erträge</b>	Ausschüttend
<b>Kotierung</b>	*Nein
<b>Berechnung NAV</b>	Monatlich
<b>Sacheinlagen</b>	Möglich
<b>Fremdkapitalquote</b>	**Maximal 33 %
<b>Anlagestrategie</b>	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

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

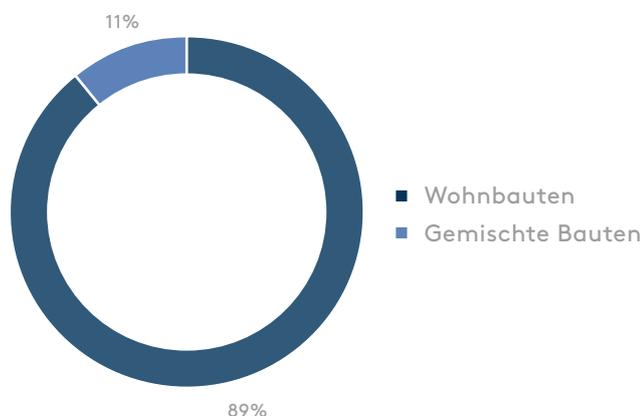
Der AKISV verfügt über ein modernes Wohnimmobilienportfolio (vier Gebäude mit Baujahr jünger als 2015). Die Leerstandsquote konnte während der Berichtsperiode gesenkt werden und die Mietzinseinnahmen aufgrund des angestiegenen Referenzzinssatzes leicht gesteigert werden. Die Leerstände konnten dank guter 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 Herrenschanzen 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).



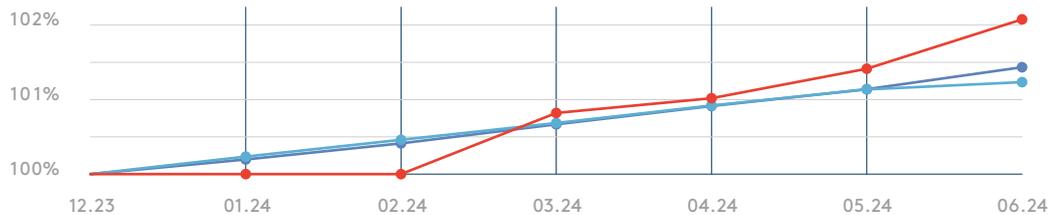
### Erfolgsrechnung

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 CO<sub>2</sub>-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 schweizerweite 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
<b>Grundstücke:</b>	
Wohnbauten	41'564'000
Gemischte Bauten	5'070'000
Sonstige Vermögenswerte	292'613
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>53'545'442</b>
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-460'867
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>53'084'575</b>
Geschätzte Liquidationssteuern*	-200'000
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>52'884'575</b>

\* 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
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>52'884'575</b>

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

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

	In CHF
<b>Ertrag</b>	
Erträge der Bankguthaben	39'312
Mietzinseinnahmen	1'140'909
<b>Total Erträge</b>	<b>1'180'221</b>
<b>Aufwand</b>	
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
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>-389'584</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>790'636</b>
Realisierte Kapitalgewinne / -verluste	0
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>790'636</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste	510'439
Veränderung der Liquidationssteuern	-200'000
<b>Gesamterfolg</b>	<b>1'101'075</b>

## Verwendung des Erfolgs

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

## 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%
<b>Total Wohnbauten</b>		<b>41'564'000</b>	<b>89%</b>	<b>41'084'184</b>	<b>973'920</b>	
Eschenbach, Rickenstr. 1 / Rössligass 8 / Bürgstr. 1	1920 (1960/86)	5'070'000	11%	5'039'377	166'989	51%
<b>Total Gemischte Bauten</b>		<b>5'070'000</b>	<b>11%</b>	<b>5'039'377</b>	<b>166'989</b>	
<b>Gesamt Total</b>		<b>46'634'000</b>	<b>100%</b>	<b>46'123'561</b>	<b>*1'140'909</b>	<b>94%</b>

\* 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](http://www.swissfunddata.ch) publiziert. Am 25. Juni 2024 wurde die gesetzliche Mitteilung zur Fondsvertragsänderung auf [www.swissfunddata.ch](http://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](http://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](mailto:immobilien@albinkistler.ch)  
[www.albinkistler.ch](http://www.albinkistler.ch)

### **Impressum**

Herausgeber: Albin Kistler AG, Fondsleitung, Zürich, [www.albinkistler.ch](http://www.albinkistler.ch)

Fotografie: Raphael Schnell Creations, Jegenstorf

Gestaltung: Martin et Karczinski, Zürich