Albin Kistler
Vermögensverwaltung

Wir halten Wort.

Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge (AKISV)

JAHRES BERICHT

PER 30. JUNI 2025

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

Geprüfter Jahresbericht für das zweite Geschäftsjahr
(1. Juli 2024 bis zum 30. Juni 2025)

Wohngebäude AKISV in Basel

Inhaltsverzeichnis

4 Wichtigste Eckdaten und Kennzahlen

6 Erläuterungen zum Geschäftsjahr & Ausblick

10 ESG

14 Jahresrechnung nach KAG

17 Anhang

21 Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

25 Bericht der Revisionsstelle

Wohngebäude AKISV in Wängi TG

Wohngebäude AKISV in Summaprada GR

Wohngebäude AKISV in Dulliken SO

Fondsportrait

Der Immobilienfonds Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge (AKISV) wurde per 1. Dezember 2023 lanciert und hat das Ziel, steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen eine überdurchschnittliche Rendite am Immobilienmarkt zu bieten. Dabei legt der Fonds besonderen Wert auf konstante Cashflows, positive Entwicklungen der Bewertungen und stetige Ausschüttungen. 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.

Strategie

Durch einen sorgfältigen und schrittweisen Aufbau wird ein diversifiziertes, direktes Immobilienportfolio mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien in der Deutschschweiz angestrebt. Mittelfristig wird ein diversifiziertes Portfolio unter Beachtung der entscheidenden Risikoparameter angestrebt. Damit wird die Albin Kistler Philosophie auch bei den direkten Immobilienanlagen umgesetzt. Im Bestand wird aktiv an den Miet- und Objektpotentialen der Wohnliegenschaften gearbeitet und dabei die «buy and manage» Strategie umgesetzt.

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
Publikation 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%

Wichtigste Kennzahlen per Stichtag 30. Juni 2025

	30.06.2025	**30.06.2024**
Gesamtfondsvermögen	CHF 110'128'260.98	CHF 53'545'442
Nettofondsvermögen	CHF 92'122'818.63	CHF 52'884'575
Anzahl Anteile	859'155	517'835
Inventarwert pro Anteil	107.22	102.13
Ausschüttung pro Anteil	3.55	1.51
Ausschüttungsquote	99.16 %	98.90 %
Fremdkapitalquote	16.35 %	1.23 %
Mietausfallrate	3.82 %	5.67 %
Betriebsgewinnmarge	71.07 %	69.54 %
Anteil Wohnbauten	95.22 %	89.13 %
Anlagerendite / EK-Rendite	6.56 %	2.13 % (7 Monate)
Ausschüttungsrendite NAV	3.31 %	1.48 % (7 Monate)

Die vorliegenden Zahlen bilden das erste vollständige Geschäftsjahr mit 12 Monaten ab. Während dem Geschäftsjahr konnte – auch dank verzinslichem Fremdkapital – eine attraktive Anlagerendite erwirtschaftet werden. Die Erträge (ohne Aufwertungen / Veränderung latente Steuern) werden zu 99% ausgeschüttet.

Organisation (Stand 30. Juni 2025)

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 49 Mitarbeiter, wovon rund 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

Verwaltungsrat

Alois Vinzens (Präsident),
Stephan Hürzeler (Vizepräsident)
Norbert Albin, Arno Catrina, Daniel Fust, Martin Vincenz

Geschäftsleitung

Norbert Albin (Vorsitz),
Roman Heinimann (Stv.),
Remo Achermann, Moritz Baumann, Arno Catrina, David Bussmann

Research	Privatkunden	Asset Management	Operations	Risiko-management, Compliance & Finanzen
Moritz Baumann Stv.: Christian Wildhaber	Roman Heinimann Stv.: Martin Schultes	David Bussmann Stv.: Simon Subiaz	Remo Acherman Stv.: Raphael Studer	Arno Catrina Stv.: Marco Koch

Immobilienausschuss: Benjamin Ginesta, Philipp Jossen, Jan Schorno
Portfolio- und Asset Management: Jan Schorno, Federico Bühlmann
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 / ZTH AG Immobilien-Treuhand, Rapperswil / Trewim AG, Amriswil / Vimova Bewirtschaftung AG, Basel / Vatar AG, Luzern)
Delegation der Fondsadministration: Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen

Erläuterungen zum Geschäftsjahr & Ausblick

Marktumfeld Immobilien

Der Markt für Renditeimmobilien wird im Wesentlichen durch zwei Faktoren bestimmt: das verfügbare Angebot (Bautätigkeit, Baubewilligungen) und die Nachfrage nach Wohnraum (Bevölkerungswachstum, Zuwanderung). Ergänzend spielt das Zinsumfeld eine zentrale Rolle für die kurz- bis mittelfristige Preisentwicklung.
Im Berichtszeitraum haben sich Angebot und Nachfrage nach Wohnimmobilien kaum verändert. Wohnraum bleibt aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen – etwa der raumplanerischen Vorgaben – weiterhin knapp. Gleichzeitig bestehen keine Anzeichen für eine Abschwächung der Nachfrage, da die Zuwanderung als entscheidender Treiber auf konstant hohem Niveau verharrt.

Im Verlauf des Geschäftsjahres senkte die Schweizerische Nationalbank den Leitzins von 1.25% auf 0%. Diese deutliche Reduktion um 1.25 Prozentpunkte wirkte sich spürbar auf den Markt für Renditeimmobilien aus. In der Folge stiegen die Transaktionspreise im zweiten Halbjahr 2024 sowie im ersten Halbjahr 2025. Parallel dazu reduzierten sich die Diskontsätze in der Immobilienbewertung. Im Vergleich zum risikolosen Zinssatz wurden Wohnimmobilien in der Schweiz per Geschäftsjahresende wieder als besonders attraktive Anlage eingestuft. Der Referenzzinssatz für Wohnungsmieten, der zu Beginn des Geschäftsjahres bei 1.75% lag, wurde im März 2025 auf 1.5% gesenkt.

Entwicklungen im Geschäftsjahr

Nach dem Abschluss des ersten (verkürzten) Geschäftsjahres per 30. Juni 2024, konnte zu Beginn des zweiten Geschäftsjahres mit dem Erwerb der sechsten Liegenschaft das Nettofondsvermögen vollständig investiert werden. Erstmals wurde Fremdkapital im Fondsgefäss aufgenommen. Im weiteren Geschäftsjahresverlauf wurden insgesamt vier weitere Objekte durch Aufnahme von Fremdkapital erworben, womit das Portfolio planmässig weiter diversifizierte.

Zur Finanzierung dieses Wachstums sowie der weiteren zukünftigen Verbreiterung des Portfolios führte der Fonds im April 2025 eine erste Kapitalerhöhung über gut CHF 35 Mio. erfolgreich durch. Insgesamt wurden 341'320 neue Anteile platziert, womit sich die Anzahl Anteile im Umlauf auf 859'155 erhöhte. Durch die Kapitalerhöhung erweiterte sich auch die Anzahl Investoren auf neu 33 verschiedene Vorsorgewerke.

Parallel zum weiteren Portfolioaufbau wurden bauliche Pendenzen an den Bestandesliegenschaften erfolgreich abgeschlossen. Für die Dachsanierung mit integrierter Photovoltaik-Anlage in Summaprada/Cazis GR wurde die Baubewilligung erwirkt.

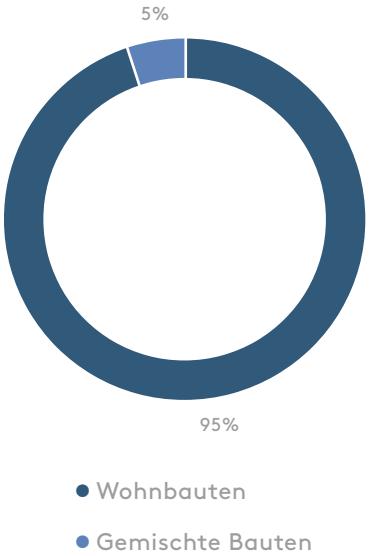
Zudem wurde die Leerstandsquote durch aktive Massnahmen weiter gesenkt, sodann konnten in Eschenbach SG zwei gewerbliche Mietverträge langfristig verlängert beziehungsweise neu abgeschlossen werden. Schlussendlich wurden im Berichtsjahr zwei weitere Transaktionen für das dritte Geschäftsjahr ab Juli 2025 angebunden.

Das Portfolio umfasst per Stichtag zehn moderne Wohnliegenschaften, davon sieben Neubauten oder totalsanierte Objekte jüngeren Baujahrs (nach 2015). Die Mietausfallrate konnte im Berichtsjahr um rund einen Drittel reduziert und auf 3.82% gesenkt werden. Mit gezielten Massnahmen soll dieser Wert mittelfristig in den Zielbereich von 2–3% gebracht werden.

Aufgrund der durchgängigen Objektqualität sind in den nächsten fünf Jahren nur wenige bauliche Erneuerungen zu erwarten. Gleichzeitig hat das Portfolio Management eine Photovoltaik-Strategie entwickelt, die Investitionen von rund CHF 0.5 Mio. in sechs Anlagen über die kommenden drei Geschäftsjahre vorsieht. In Herrenschwanden BE wurden die geplanten baulichen Verbesserungen (Teilerneuerung von Dächern und Attikaterrassen, Umstellung der Wohnungslüftungen) erfolgreich abgeschlossen, wodurch die Leerstandsquote mit aktiver Bewirtschaftung bei dieser Liegenschaft auf unter 4% reduziert werden konnte.

Vermögensrechnung

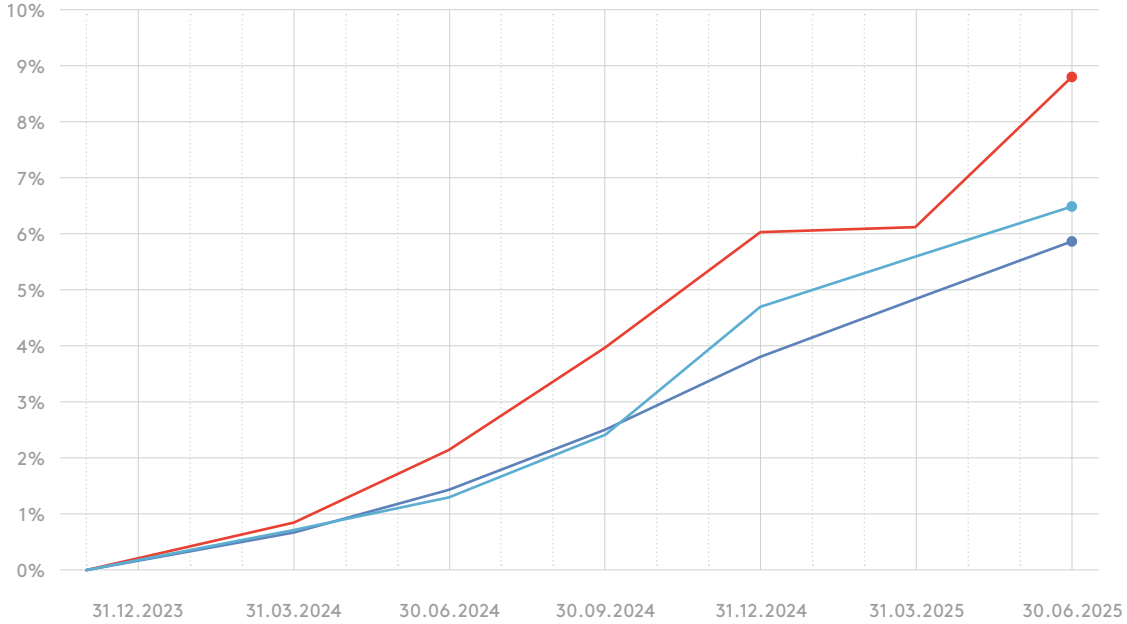
Das Portfolio des AKISV weist per 30. Juni 2025 ein Gesamtfondsvermögen von CHF 110.1 Mio. auf, wobei der Marktwert für das Immobilienportfolio durch den unabhängigen Schätzungsexperten auf insgesamt CHF 108.8 Mio. festgelegt wurde. Im Vergleich zu den Gestehungskosten der Liegenschaften ergibt sich eine Wertsteigerung von CHF 3 Mio. Das Fondsvermögen ist entsprechend der Anlagestrategie hauptsächlich in Wohnbauten im Umfang von CHF 103.6 Mio. investiert. Das gemischte Gebäude in Eschenbach im Wert von CHF 5.2 Mio. weist zudem einen hälftigen Ertrag aus Wohnnutzung aus. Daneben beinhaltet die Vermögensrechnung im Wesentlichen Bankguthaben auf Sicht bei einer Kantonalbank. Die Veränderung der Liquidationssteuern betrifft die gesetzlich verpflichtende Abgrenzung von geschätzten Liquidationssteuern eines potentiellen Verkaufs des Gesamtportfolios (kein verzinsliches Fremdkapital).



Erfolgsrechnung

Im Geschäftsjahr 2024/25 erzielte der AKISV insgesamt CHF 3.3 Mio. an Mietzinseinnahmen. Die Mietzinseinnahmen beinhalten eine Mietzinsausfallrate von 3.8%. Diese Rate konnte über die Betrachtungsperiode substanziell reduziert werden. Anlässlich der Kapitalerhöhung vom April 2025 haben sich die teilnehmenden Investoren in die laufenden Erträge mit knapp einer Million CHF eingekauft. Der Aufwand beinhaltet Fixkosten (bspw. Revisions-, Verwaltungs- und Unterhaltkosten) und erstmalig Hypothekarzinsen im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung. Im Geschäftsjahr 2024/25 lag der ordentliche Unterhalt/Reparaturen in Prozent der Mietzinseinnahmen bei 8.9%. 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%
31.03.2024	0.83%	0.66%	0.73%
30.06.2024	2.13%	1.44%	1.29%
30.09.2024	3.96%	2.49%	2.42%
31.12.2024	6.02%	3.80%	4.69%
31.03.2025	6.12%	4.82%	5.58%
30.06.2025	8.80%	5.87%	6.49%

Die Werteentwicklung des AKISV lag bei +6.56% (Anlagerendite). Die Nettoerträge trugen 3.39% und die Bewertungssteigerungen 3.17% zur Gesamtrendite bei.

Die Ausschüttung liegt bei CHF 3.55 pro Anteil, was einer Ausschüttungsquote von 99.16% entspricht. Die restlichen 0.84% werden auf die neue Rechnung vorgetragen. Die TER GAV belief sich auf 0.69%, womit die Erwartung der Fondsleitung erfüllt wurde (<0.70%). Die TER NAV belief sich auf 0.92%. In dieser Berichtsperiode wurde erstmals verzinsliches Fremdkapital eingesetzt, welches mit der Kapitalerhöhung vom April 2025 zurückbezahlt und mit der letzten Transaktion Ende April 2025 wieder erhöht wurde. Per Stichtag beläuft sich das kurzfristige Fremdkapital auf CHF 16.2 Mio., was einer Fremdkapitalquote von 16.35% entspricht.
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 hauptsächlicher 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 dritten 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 sich der Leerstand auf tiefem Niveau stabilisieren dürfte und weitere Liegenschaften ins Portfolio aufgenommen werden. Da der Fonds nach Abschluss des Geschäftsjahres weiteres kurzfristiges Fremdkapital im Umfang von CHF 16.61 Mio. zu attraktiven Konditionen aufgenommen hat und gleichzeitig zusätzliche Mieteinnahmen verbuchen konnte, profitiert der Fonds von einem positiven Leverage-Effekt.

Die Fondsleitung plant 2026 eine zweite Kapitalerhöhung für den AKISV durchzuführen. Die Mittel aus der Kapitalerhöhung sollen 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.

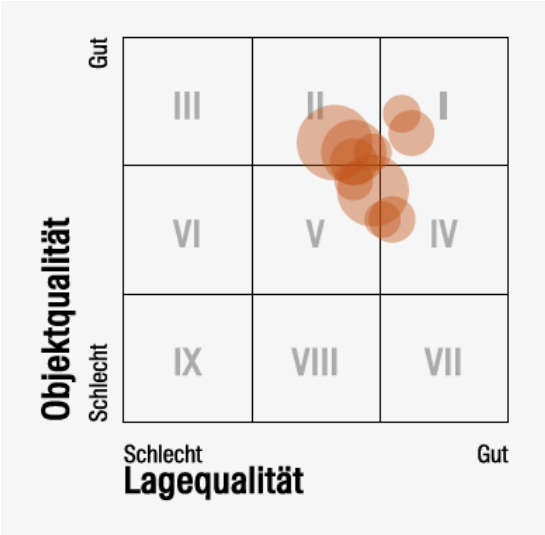
Im Portfolio des AKISV weisen sieben von zehn Liegenschaften ein Baujahr beziehungsweise eine Totalsanierung ab 2015 auf. Die Objektqualität kann somit als neuwertig eingestuft werden; der unabhängige Schätzungsexperte Wüest Partner bewertet den Bestand mit der Note 4.4 von 5. Die Wärmeversorgung erfolgt derzeit über drei Wärmepumpen, vier Gasheizungen und drei Fernwärmeanschlüsse.

Die Fondsleitung hat beschlossen, die ESG-Reporting-Periode gegenüber dem finanziellen Geschäftsjahr um ein Jahr zurückzuversetzen. Für den vorliegenden Jahresbericht wäre somit die AMAS-ESG-Periode 2023/2024 massgeblich. Da jedoch keine Liegenschaft über die gesamte Periode von zwölf Monaten im Portfolio gehalten wurde, können in diesem Bericht noch keine ESG-Kennzahlen ausgewiesen werden. Ab dem nächsten Jahresbericht werden Kennzahlen für sechs Liegenschaften, ab dem übernächsten Bericht für das gesamte Portfolio von zehn Objekten per 30. Juni 2025 publiziert.

Seit Mai 2025 ist die Fondsleitung Mitglied des Non-Profit-Vereins REIDA und beteiligt sich damit am Benchmarking im Bereich nachhaltiger Immobilienanlagen.
Objektspezifisch wurden Photovoltaikanlagen mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch, Elektroladestationen sowie weitere ressourcenschonende Energiequellen geprüft. Über die kommenden drei Geschäftsjahre ist die Realisierung von mindestens sieben Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Das Portfolio Management verfolgt das Ziel, die Emissionen kontinuierlich zu senken und damit einen Beitrag zum schweizweiten Ziel „Netto-Null bis 2050“ zu leisten. Unterstützt wird dies durch gezielte Gebäudeoptimierungen, welche die Energieeffizienz der Bestandsliegenschaften sowohl durch kurzfristige als auch langfristige Massnahmen über den gesamten Lebenszyklus hinweg verbessern sollen.

Marktmatrix zum Portfolio AKISV per 30.06.25 von Wüest Partner



Gemischt-genutzte Liegenschaft AKISV in Eschenbach SG

Wohngebäude AKISV in Chur GR

Wohngebäude AKISV in Herrenschwanden BE

Wohngebäude AKISV in Riehen BS

Wohngebäude AKISV in Villmergen AG

Wohngebäude AKISV in Rupperswil AG

Jahresrechnung nach KAG

Vermögensrechnung

	30.06.2025	30.06.2024
	in CHF	in CHF
Bankguthaben auf Sicht	769'604	1'618'829
Bankguthaben auf Zeit	–	5'000'000
Grundstücke		
Wohnbauten	103'636'000	41'564'000
Gemischte Bauten	5'206'000	5'070'000
Sonstige Vermögenswerte	516'657	292'613
Gesamtfondsvermögen	**110'128'261**	**53'545'442**
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–16'200'000	–
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	–921'442	–460'867
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**93'006'819**	**53'084'575**
Geschätzte Liquidationssteuern*	–884'000	–200'000
Nettofondsvermögen	**92'122'819**	**52'884'575**

* Die massgeblichen Gestehungskosten für die Steuerberechnung liegen über den Verkehrswerten per 30.6.2025, weshalb die geschätzte Liquidationssteuer nur latente Handänderungssteuern und keine Grundstückgewinnsteuer umfasst.

	01.07.2024 – 30.06.2025	01.12.2023 – 30.06.2024
Veränderung des Nettofondsvermögens	in CHF	in CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	52'884'575	–
Bezahlte Ausschüttungen	–781'931	–
Saldo aus dem Anteilsverkehr	35'128'654	51'783'500
Gesamterfolg	4'891'520	1'101'075
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres	**92'122'818**	**52'884'575**

Anzahl Anteile im Umlauf	01.07.2024 – 30.06.2025	01.12.2023 – 30.06.2024
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	517'835	–
Ausgegebene Anteile	341'320	517'835
Zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende des Berichtsjahres	**859'155**	**517'835**
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	107.22	102.13

Erfolgsrechnung

	01.07.2024 – 30.06.2025	01.12.2023 – 30.06.2024 (7 Monate)
Ertrag	**in CHF**	**in CHF**
Erträge der Bankguthaben	1'888	39'312
Mietzinseinnahmen	3'268'878	1'140'909
Sonstige Erträge	52'099	–
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	969'349	–
Total Erträge	**4'292'214**	**1'180'221**
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	–209'223	–
Sonstige Passivzinsen	–465	–159
Unterhalt und Reparaturen	–289'726	–86'909
Liegenschaftenverwaltung		
– Verwaltungsaufwand	–18'226	–135
– Liegenschaftsaufwand	–84'932	–36'190
Steuern und Abgaben	–29'940	–14'022
Prüfaufwand	–50'727	–35'000
Schätzungsaufwand	–21'400	–9'000
Reglementarische Vergütungen an:		
– die Fondsleitung	–287'036	–107'409
– die Depotbank	–31'955	–45'667
– die Immobilienverwalterin	–145'303	–48'617
Sonstige Aufwendungen	–47'400	–6'477
Total Aufwendungen	**–1'216'333**	**–389'584**
Nettoertrag	**3'075'881**	**790'636**
Realisierte Kapitalgewinne / -verluste	0	0
Realisierter Erfolg	**3'075'881**	**790'636**
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste	2'499'638	510'439
Veränderung der Liquidationssteuern	–684'000	–200'000
Gesamterfolg	**4'891'519**	**1'101'075**

Verwendung des Erfolgs

	30.06.2025	30.06.2024 (7 Monate)
	in CHF	in CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	**3'075'881**	**790'636**
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0	0
Vortrag des Vorjahrs	8'705	0
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**3'084'586**	**790'636**
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	–3'050'000	–781'931
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	**34'586**	**8'705**

Liegenschaftsportfolio / Inventar

Adresse	Baujahr (Sanierung)	Übergang Nutzen / Schaden	Verkehrswert in CHF	in %	Gestehungskosten	Mietzinseinnahmen	Wohnanteil
Summaprada, Bargia 1 / Löserweg	2016	01.12.2023	5'691'000	5%	5'505'587	244'623	100%
Herrenschwanden, Dettigenstrasse 1/3	2015	01.12.2023	22'850'000	21%	22'063'523	897'347	100%
Dulliken, Bielgasse 20/22	2017	01.12.2023	8'460'000	8%	8'138'983	324'284	100%
Wängi, Tuttwilerstrasse 2a	2015	21.12.2023	5'554'000	5%	5'423'819	245'696	87%
Basel, Dornacherstrasse 240/246	1958 (2017)	01.07.2024	20'680'000	19%	19'739'721	691'325	100%
Rupperswil, Obermatt 7/9	2011	01.09.2024	8'947'000	8%	8'483'535	284'660 (10 Mon.)	100%
Villmergen, Rigacherweg 1/1a	2023	01.03.2025	5'911'000	5%	5'971'479	81'140 (4 Mon.)	100%
Chur, Myrthenweg 7/9/11	1964 (1998)	01.03.2025	8'633'000	8%	8'738'704	118'891 (4 Mon.)	100%
Riehen, Lörracherstrasse 146	2019	01.05.2025	16'910'000	16%	16'727'194	90'015 (2 Mon.)	100%
Total Wohnbauten			**103'636'000**	**95%**	**100'792'546**	**2'977'980**	
Eschenbach, Rickenstrasse 1 / Rössligass 8 / Bürgstrasse 1	1920 (1960/86)	01.12.2023	5'206'000	5%	5'039'377	290'898	51%
Total Gemischte Bauten			**5'206'000**	**5%**	**5'039'377**	**290'898**	
Gesamt Total			**108'842'000**	**100%**	**105'831'923**	**3'268'878**	**96%**

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

Das Immobilienportfolio des AKISV weist per 30.6.2025 kein Baurecht und keine Miteigentumsanteile auf.

Anhang

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

	30.06.25	30.06.24
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke:	CHF 0	CHF 0
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen	CHF 0	CHF 0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge:	CHF 0	CHF 0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigte Anteile:	0	0
Angaben über Derivate:	keine	keine

Kennzahlen nach Branchenstandard

	30.06.25	30.06.24
Mietausfallrate	3.82 %	5.67 %
Fremdfinanzierungsquote	14.88 %	0 %
Ausschüttungsrendite	3.31 %	1.48 %
Ausschüttungsquote	99.16 %	98.90 %
Betriebsgewinnmarge	71.07 %	69.54 %
Fondsbetriebsaufwandquote	0.69 %	0.80 %
Eigenkapitalrendite	5.56 %	2.13 %
Rendite des investierten Kapitals	5.04 %	2.09 %
Agio beziehungsweise Disagio	Keines (Bewertung nach NAV)	Keines (Bewertung nach NAV)
Performance	n.a.	n.a.
Anlagerendite	6.56 %	2.13 %

Die Kennzahlen wurden gemäss «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der AMAS vom 13.09.2016 berechnet.

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% Vorjahr: 0.35% (p.a.)
Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des NAV der neu emittierten Anteile	effektiv: 0% / maximal: 5% Vorjahr: 0%
Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des NAV der zurückgenommenen Anteile	effektiv: 0% / maximal: 5% Vorjahr: 0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	effektiv: 1.5% / maximal: 3% Vorjahr: 0%-1.5%
Kommission für Verwaltung der Liegenschaften auf Basis der Soll Nettomietzinseinnahmen	effektiv: 4.27% / maximal: 7% Vorjahr: 4.02%
Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	effektiv: 0% / maximal: 3% Vorjahr: 0%
Liquidationsbetreffnis auf Basis des ausbezahlten Betrages	effektiv: 0% / maximal: 0.5% Vorjahr: 0%
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: 0.03% / maximal: 0.1% Vorjahr: 0.09%
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe in Köniz und Wohlen	CHF 16.61 Mio.

Angaben zur Fremdfinanzierung
Kurzfristige Verbindlichkeiten (Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten)

Kreditart			Laufzeit	Zinssatz	Rückzahlung	30.06.25
	CHF	Von	bis	%	CHF	
Rollover Vorschuss	14'300'000	07.08.24	11.04.25	0.99	–14'300'000	0
Rollover Vorschuss	8'000'000	25.09.24	11.04.25	0.86	–8'000'000	0
Fester Vorschuss	5'850'000	04.03.25	11.04.25	0.99	–5'850'000	0
Fester Vorschuss	7'550'000	21.03.25	11.04.25	0.86	–7'550'000	0
Fester Vorschuss	16'200'000	30.04.25	31.10.25	0.80	0	16'200'000
Total kurzfristige Verbindlichkeiten per 30.06.25						**CHF 16'200'000**

Käufe, Verkäufe und andere Geschäfte

Käufe

Basel, Dornacherstrasse 240/246,
Wohnliegenschaft,
Eigentumsübertragung per 7.8.2024

Rupperswil, Obermatt 7/9,
Wohnliegenschft,
Eigentumsübertragung per 10.9.2024

Villmergen, Rigacherweg 1/1a,
Wohnliegenschaft,
Eigentumsübertragung per 20.2.2025

Chur, Myrthenweg 7/9/11,
Wohnliegenschaft,
Eigentumsübertragung per 4.3.2025

Riehen, Lörracherstrasse 146,
Wohnliegenschaft,
Eigentumsübertragung per 30.4.2025

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.

wüestpartner

Zürich, 4. September 2025

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

An den Verwaltungsrat der Albin Kistler AG

Referenz-Nummer
123373.2502

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 2025 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 10 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
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

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
In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025 wurden fünf Liegenschaften erworben:
– LG-Nr. 3008 Chur, Myrthenweg 7, 9, 11
– LG-Nr. 3009 Villmergen, Rigacherweg 1, 1a
– LG-Nr. 3010 Riehen, Lörracherstrasse 146
– LG-Nr. 3011 Rupperswil, Obermatt 7, 9
– LG-Nr. 3012 Basel, Dornacherstrasse 240, 246

Ergebnis
Der «Fair Value» der insgesamt 10 Liegenschaften im Portfolio wird per 30. Juni 2025 auf CHF 108'842'000 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 2025 wird mit 2.82% 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 4. September 2025
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 01.07.2025.
- 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 1.00%, 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.

Shape the future with confidence

Ernst & Young AG
Schanzenstrasse 4a
Postfach
CH-3001 Bern

Telefon: +41 58 286 61 11
www.ey.com/de_ch

An den Verwaltungsrat der Albin Kistler AG, Zürich

Bern, 13. Oktober 2025

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 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, 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 14–20) 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.

Shape the future
with confidence

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 dazugehörenden 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 des Anlagefonds 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.

Shape the future
with confidence

Ernst & Young AG

Sandor Frei
Zugelassener Revisionsexperte/
(Leitender Revisor)

Erik Ganz
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