

Albin Kistler Immobilien Schweiz P («AKISP»)

# JAHRES BERICHT

PER 30. JUNI 2026



Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger  
mit Domizil Schweiz

Geprüfte Jahresrechnung für das erste Geschäftsjahr  
(15. Oktober 2025 bis zum 30. Juni 2026)



Wohngebäude AKISP in Bonstetten ZH

#### Inhaltsverzeichnis

- 4 Wichtigste Eckdaten und Kennzahlen
- 6 Erläuterungen zum Geschäftsjahr & Ausblick
- 8 ESG/Nachhaltigkeit
- 14 Jahresrechnung nach KAG
- 17 Anhang
- 24 Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten
- 28 Bericht der Revisionsstelle



Wohngebäude AKISP in Rüti ZH



Wohngebäude AKISP in Olten AG



Wohngebäude AKISP in St. Gallen SG

## Fondsportrait

Der Immobilienfonds Albin Kistler Immobilien Schweiz P («AKISP») wurde am 15. Oktober 2025 lanciert und richtet sich an in der Schweiz domizilierte qualifizierte Anleger mit einem laufenden Vermögensverwaltungsvertrag mit der Albin Kistler AG. Ziel ist es, eine überdurchschnittliche Rendite am Schweizer Immobilienmarkt zu erzielen, wobei der Fonds besonderen Wert auf stabile Cashflows, eine positive Wertentwicklung und eine nachhaltige Ausschüttung legt. Der Fonds investiert in ein diversifiziertes Immobilienportfolio mit Schwerpunkt auf Wohnnutzungen in wirtschaftlich starken Regionen der Schweiz. Die Berechnung des Nettoinventarwerts (NAV) erfolgt wöchentlich.

*Immobilienanlagen mit Substanz, professionell gebündelt in einer transparenten Fondsstruktur.*

## Strategie

Durch einen sorgfältigen und schrittweisen Portfolioaufbau wird ein diversifiziertes, direktes Immobilienportfolio mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien in wirtschaftlich starken Regionen der Schweiz angestrebt. Ein zentraler Bestandteil ist ein aktiver Managementansatz über den gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften. Durch gezieltes Asset Management sowie selektive Massnahmen im Bau- und Transaktionsmanagement werden zusätzliche Ertragspotenziale erschlossen und der Wert des Portfolios langfristig gesteigert.

*Ein Schweizer Wohnimmobilienfonds für langfristig orientierte Anleger.*

# Wichtigste Eckdaten und Kennzahlen

## Wichtigste Eckdaten aus dem Fondsvertrag

|                                |                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fondsbezeichnung</b>        | Albin Kistler Immobilien Schweiz P                                                                                                                                                    |
| <b>Valor-Nr. / ISIN</b>        | 148 406 939 / CH1484069393                                                                                                                                                            |
| <b>Rechtsform</b>              | Vertraglicher Immobilienfonds für qualifizierte Anleger                                                                                                                               |
| <b>Anlegerkreis</b>            | In der Schweiz domizilierte qualifizierte Anleger mit laufendem Vermögensverwaltungsvertrag mit der Albin Kistler AG                                                                  |
| <b>Lancierung</b>              | 15. Oktober 2025                                                                                                                                                                      |
| <b>Rechnungsjahr</b>           | 1. Juli – 30. Juni                                                                                                                                                                    |
| <b>Verwendung Erträge</b>      | Ausschüttend                                                                                                                                                                          |
| <b>Kotierung</b>               | Nein                                                                                                                                                                                  |
| <b>Publikation NAV</b>         | Wöchentlich                                                                                                                                                                           |
| <b>Sacheinlagen</b>            | Möglich                                                                                                                                                                               |
| <b>Fremdfinanzierungsquote</b> | *Maximal 33 %                                                                                                                                                                         |
| <b>Anlagestrategie</b>         | Fokus auf Wohnliegenschaften in wirtschaftlich starken Regionen der Schweiz.<br>Angestrebt wird ein diversifiziertes Portfolio mit aktivem Management über den gesamten Lebenszyklus. |

\* Ausnahmeregelung nach Lancierung: bis 14.10.2027 max. 50% / bis 14.10.2028 max. 45% / bis 14.10.2029 max. 40% / danach max. 33%

## Wichtigste Kennzahlen per Stichtag 30. Juni 2026

|                                 | 30.06.2026          |
|---------------------------------|---------------------|
| <b>Gesamtfondsvermögen</b>      | CHF 73'986'350      |
| <b>Nettofondsvermögen</b>       | CHF 72'914'469      |
| <b>Anzahl Anteile</b>           | 700'000             |
| <b>Inventarwert pro Anteil</b>  | 104.16              |
| <b>Ausschüttung pro Anteil</b>  | 1.15                |
| <b>Ausschüttungsquote</b>       | 97.04 %             |
| <b>Fremdfinanzierungsquote</b>  | 0.00 %              |
| <b>Mietausfallrate</b>          | 1.01 %              |
| <b>Betriebsgewinnmarge</b>      | 66.29 %             |
| <b>Anteil Wohnbauten</b>        | 100 %               |
| <b>Anlagerendite</b>            | 4.16 % (8.5 Monate) |
| <b>Ausschüttungsrendite NAV</b> | 1.10 % (8.5 Monate) |

Aufgrund der Fondslancierung per 15. Oktober 2025 umfasst das erste, verkürzte Geschäftsjahr rund achteinhalb Monate. In dieser Startphase wurde eine Anlagerendite von 4.16% erzielt. Die Erträge werden zu 97.04% ausgeschüttet.

## Organisation (Stand 30. Juni 2026)

### **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 ca. 45 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 in der Zwischenzeit mit 55% die Mehrheit an der Albin Kistler AG. Die verbleibenden 45% sind im Besitz der Gründer sowie langjähriger Mitarbeiter.

### **Verwaltungsrat**

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

**Portfolio- und Asset Management:** Jan Schorno, Federico Bühlmann

**Prüfgesellschaft:** KPMG AG, Zürich

**Depotbank:** Zürcher Kantonalbank AG, Zürich

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

**Immobilienverwaltung:** Wincasa AG, Glattpark/Opfikon

**Delegation der Fondsadministration:** Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen

**Delegation der IT-Betriebs-Infrastruktur:** Inventx AG, Chur / Dubris AG, Zürich

# Erläuterungen zum Geschäftsjahr & Ausblick

## Marktumfeld Immobilien

Der Markt für Renditeimmobilien wird im Wesentlichen durch das verfügbare Angebot an Wohnraum, die Nachfrage nach Wohnflächen und das Zinsumfeld bestimmt. Diese Faktoren beeinflussen sowohl die Entwicklung der Mieterträge als auch die Attraktivität von Immobilienanlagen sowie die Transaktionspreise und Bewertungen.

Während des verkürzten Geschäftsjahres vom 15. Oktober 2025 bis 30. Juni 2026 blieb die Situation am Schweizer Wohnungsmarkt grundsätzlich unverändert. Die Neubautätigkeit vermochte mit dem Bevölkerungswachstum weiterhin nicht Schritt zu halten, wodurch das Angebot an verfügbarem Wohnraum knapp blieb. Gleichzeitig wurde die Nachfrage durch die anhaltende Zuwanderung und das stabile Beschäftigungsumfeld gestützt. Entsprechend bewegten sich die Leerstandsquoten weiterhin auf tiefem Niveau, während sich die Wohnungsmieten in vielen Regionen positiv entwickelten.

Das Zinsniveau bewegte sich während der Berichtsperiode auf einem tiefen Niveau. Dadurch blieben direkte Immobilienanlagen im Vergleich zu festverzinslichen Anlagen attraktiv. Insbesondere Wohnrenditeliegenschaften standen weiterhin im Fokus der Anleger, was zu einer hohen Nachfrage im Transaktionsmarkt führte. Die Zahlungsbereitschaft für qualitativ hochwertige Wohnobjekte blieb entsprechend hoch. Gleichzeitig stabilisierten sich die Diskontsätze in der Immobilienbewertung auf tiefem Niveau beziehungsweise reduzierten sich teilweise nochmals leicht.

Der hypothekarische Referenzzinssatz für Wohnungsmieten betrug während der gesamten Berichtsperiode 1.25 %. Der anhaltende Nachfrageüberhang, das tiefe Zinsniveau und die stabilen Mieterträge bildeten damit ein insgesamt positives Umfeld für Schweizer Wohnimmobilien. Diese Rahmenbedingungen unterstreichen die Attraktivität von Wohnrenditeliegenschaften als langfristige Anlageklasse.

## Entwicklungen im Geschäftsjahr

Der AKISP wurde am 15. Oktober 2025 lanciert. Im Rahmen der Lancierung wurde der Erwerb eines ersten Portfolios mit fünf Wohnliegenschaften vereinbart. Parallel dazu wurden zwei weitere Wohnliegenschaften erworben. Die Eigentumsübertragungen erfolgten allesamt zwischen dem 28. November und dem 12. Dezember 2025; Nutzen und Schaden gingen dabei am 1. November bzw. am 1. Dezember 2025 auf den Immobilienfonds über. Damit verfügte der Fonds bereits ab Beginn des verkürzten ersten Geschäftsjahres über eine Investitionsquote von knapp 90% und über ein breit abgestütztes Portfolio mit sieben Wohnliegenschaften in St. Gallen, Bonstetten, Oetwil am See, Rüti, Bern, Olten und Aarburg. Der frühzeitige Portfolioaufbau ermöglichte es dem AKISP, bereits wenige Wochen nach der Lancierung laufende Mietzinseinnahmen zu erzielen.

Nach Abschluss der Akquisitionen lag der Schwerpunkt auf der Integration der Liegenschaften in die Fondsstruktur, der Übernahme und Koordination der Bewirtschaftung sowie der Sicherstellung eines stabilen operativen Betriebs. Weitere Transaktionen wurden bis zum Ende des Geschäftsjahres nicht abgeschlossen. Gleichzeitig wurden die Liegenschaften durch das interne Asset Management analysiert, objektbezogene Pendenzen aufgenommen und mögliche Optimierungsmassnahmen für die kommenden Geschäftsjahre priorisiert. Nach Abschluss des Geschäftsjahres bis zur Veröffentlichung des vorliegenden Jahresberichtes konnte eine reine Wohnliegenschaft in Emmen angekauft werden.

Grössere bauliche Massnahmen wurden aufgrund der kurzen Haltedauer in der Berichtsperiode noch nicht umgesetzt. Aufgrund der insgesamt guten Objektqualitäten werden in den nächsten fünf Jahren nur vereinzelt bauliche Massnahmen erwartet. Die Liegenschaften werden objektspezifisch auf ihre technische und wirtschaftliche Eignung für Photovoltaikanlagen geprüft. Geeignete Projekte sollen schrittweise in die Investitions- und Massnahmenplanung aufgenommen werden.

Per 30. Juni 2026 umfasste das Portfolio sieben Wohnliegenschaften mit einem Verkehrswert von CHF 61.5 Mio. und einem Wohnanteil von 100%. Die Mietausfallrate belief sich im verkürzten ersten Geschäftsjahr auf 1.01 %.

*Der AKISP setzt auf einen selektiven Portfolioaufbau und aktives Asset Management, um Ertrags- und Wertpotenziale gezielt zu nutzen.*

### **Vermögensrechnung**

Das Portfolio des AKISP weist per 30. Juni 2026 ein Gesamtfondsvermögen von CHF 74.0 Mio. auf. Der Marktwert des Immobilienportfolios wurde durch den unabhängigen Schätzungsexperten auf CHF 61.5 Mio. festgelegt. Gegenüber den Gesteuerungskosten von CHF 59.0 Mio. ergibt sich eine Aufwertung von CHF 2.6 Mio. Das Portfolio besteht ausschliesslich aus Wohnbauten. Per Stichtag bestand keine verzinsliche Fremdfinanzierung.

*Im Fokus stehen sorgfältig ausgewählte Wohnliegenschaften in wirtschaftlich starken Schweizer Regionen.*

### **Erfolgsrechnung**

Im verkürzten Geschäftsjahr vom 15. Oktober 2025 bis 30. Juni 2026 erzielte der AKISP Mietzinseinnahmen von CHF 1.35 Mio. Die Mietausfallrate betrug 1.01 %. Der Nettoertrag belief sich auf CHF 0.83 Mio., der Gesamterfolg auf CHF 2.91 Mio. Der ordentliche Unterhalt und die Reparaturen betrugen CHF rund 57'000 beziehungsweise 4.20 % der Mietzinseinnahmen. Die reglementarischen Vergütungen umfassen unter anderem die Verwaltungskommission zugunsten der Fondsleitung von 0.35 % p.a.

### **Werteentwicklung**

Seit der Lancierung am 15. Oktober 2025 bis zum Ende des verkürzten ersten Geschäftsjahres am 30. Juni 2026 erzielte der AKISP eine nicht annualisierte Anlagerendite von 4.16 %. Die Ausschüttung für die verkürzte Berichtsperiode beträgt CHF 1.15 pro Anteil, entsprechend einer Ausschüttungsquote von 97.04 %. Die auf zwölf Monate annualisierte TER GAV beträgt 0.65 %, die annualisierte TER NAV 0.66 %.

### **Ausblick**

Die Rahmenbedingungen für Schweizer Wohnimmobilien bleiben grundsätzlich intakt. Der anhaltende Nachfrageüberhang nach Wohnraum, das tiefe Leerstandsniveau und die stabilen Mieterträge bilden weiterhin ein attraktives Umfeld für langfristig orientierte Immobilieninvestitionen.

Da die sieben Liegenschaften im kommenden Geschäftsjahr erstmals während einer vollständigen Berichtsperiode zum Ergebnis beitragen, ist mit einem entsprechenden Anstieg der Mietzinseinnahmen zu rechnen. Gleichzeitig sollen die bestehenden Liegenschaften durch ein aktives Asset Management laufend optimiert und vorhandene Ertrags- und Wertpotenziale gezielt erschlossen werden.

Der weitere Portfolioaufbau erfolgt sorgfältig, preissensitiv und ohne Wachstumsdruck. Im Fokus stehen qualitative Wohnliegenschaften in wirtschaftlich starken Regionen der Schweiz, welche die bestehende Diversifikation sinnvoll ergänzen. Zur Finanzierung des weiteren Portfolioaufbaus ist im ersten Semester 2027 eine Kapitalerhöhung vorgesehen. Ergänzend kann im Rahmen der fondsvertraglichen Vorgaben in einem angemessenen Umfang Fremdkapital eingesetzt werden.

Für den Fonds gelten in den ersten Jahren nach der Lancierung Ausnahmeregelungen hinsichtlich des Anteils des grössten Objekts sowie der Fremdfinanzierungsquote. Diese Bandbreiten können bei geeigneten Akquisitionsmöglichkeiten genutzt werden.

# ESG / Nachhaltigkeit\*

## Nachhaltigkeitsverständnis und ESG-Ansatz

Die Fondsleitung berücksichtigt im Rahmen der Verwaltung des Immobilienportfolios ökologische, soziale und Governance-Aspekte. Ziel ist es, die langfristige Werthaltigkeit der Immobilien zu sichern, regulatorische und marktbezogene Entwicklungen frühzeitig zu adressieren und einen Beitrag zur Reduktion der Umweltbelastung des Immobilienbestands zu leisten.

Der Fokus liegt insbesondere auf der Verbesserung der Energieeffizienz, der Reduktion der Treibhausgasemissionen, der schrittweisen Dekarbonisierung des Portfolios sowie einer verantwortungsvollen Bewirtschaftung der Liegenschaften. ESG-Aspekte werden im Rahmen von Akquisitionen, Sanierungen, Investitionsentscheiden, Bewirtschaftung und Risikomanagement berücksichtigt. Seit Mai 2025 ist die Fondsleitung Mitglied des Non-Profit-Vereins REIDA und beteiligt sich damit am Benchmarking im Bereich nachhaltiger Immobilienanlagen.

## Regulatorischer Rahmen

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung orientiert sich an den in der Schweiz geltenden regulatorischen und marktbasierten Vorgaben. Dazu zählen insbesondere die Selbstregulierung der Asset Management Association Switzerland zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug sowie die AMAS-Vorgaben zu umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds. Die vorliegenden Angaben aus dem CO<sub>2</sub>-Absenkpfad dienen der strategischen Portfoliosteuerung.

\*Der Albin Kistler Immobilien Schweiz P qualifiziert nicht als Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug im Sinne der AMAS-Selbstregulierung vom 29. April 2024. Die in diesem Kapitel gemachten Ausführungen zu Nachhaltigkeitsaspekten und die dargestellten Kennzahlen führen nicht dazu, dass das Kollektivvermögen im Sinne der AMAS-Selbstregulierung nachhaltig ist oder als nachhaltig verwaltet gilt.

## UMWELT

### 1 Energieverbrauch und Energieintensität

| Kennzahl                            | Wert 2024                                                 |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Portfolio                           | 7 Liegenschaften; 9'054 m <sup>2</sup> vermietbare Fläche |
| Absoluter Energieverbrauch          | 1'252 MWh pro Jahr                                        |
| Energieintensität                   | 113 kWh/m <sup>2</sup> EBF und Jahr                       |
| Liegenschaften mit fossiler Heizung | 3 von 7                                                   |
| Datengrundlage                      | Modellierung des Gesamtportfolios; Energiebedarf          |

Im Basisjahr 2024 lag der modellierte absolute Energieverbrauch des AKISP-Portfolios mit 7 Liegenschaften und 9'054 m<sup>2</sup> bei 1'252 MWh pro Jahr. Die durchschnittliche Energieintensität betrug 113 kWh/m<sup>2</sup> EBF. Drei der sieben Liegenschaften verfügten über eine fossile Heizung.

## 2 Energiemix

| Energieträger / Kennzahl | Anteil 2024 | Ziel 2050                       |
|--------------------------|-------------|---------------------------------|
| Heizöl Portfolio         | 52 %        | 0 %                             |
| Übrige Energieträger     | 48 %        | gemäss Massnahmen- und Zielpfad |

Im Basisjahr entfielen 52 % des modellierten Energieträgermixes auf Heizöl. Der Absenkpfad sieht vor, den Heizölanteil bis 2050 vollständig zu eliminieren. Die Wärmeversorgung erfolgt derzeit über drei Erdsonden-Wärmepumpen, eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und drei Ölheizungen.

## 3 Treibhausgasemissionen

| Kennzahl                        | Wert 2024                                                                |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Absolute Treibhausgasemissionen | 168 tCO <sub>2</sub> pro Jahr                                            |
| Treibhausgasintensität          | 15 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> EBF und Jahr                       |
| Bilanzgrenze                    | Scope 1 und Scope 2; ohne mieterseitige Energie sowie Scope 3.3 und 3.13 |
| Methodische Grundlage           | REIDA-Emissionsfaktoren                                                  |

Die modellierten betrieblichen Treibhausgasemissionen beliefen sich im Basisjahr auf 168 tCO<sub>2</sub>. Daraus resultierte eine durchschnittliche Treibhausgasintensität von 15 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF. Ein Grossteil der Emissionen entfiel auf Heizöl.

## CO<sub>2</sub>-Absenkpfad / Dekarbonisierung

| Datengrundlage und Stand       | Wert / Erläuterung                                                                          |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Basisjahr                      | 2024                                                                                        |
| Portfolio                      | 7 Liegenschaften; 9'054 m <sup>2</sup> vermietbare Fläche                                   |
| Energieverbrauch               | 1'252 MWh pro Jahr                                                                          |
| Energieintensität              | 113 kWh/m <sup>2</sup> EBF und Jahr                                                         |
| Treibhausgasemissionen         | 168 tCO <sub>2</sub> pro Jahr                                                               |
| Treibhausgasintensität         | 15 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> EBF und Jahr                                          |
| Fossile Heizungen im Basisjahr | 3 von 7 Liegenschaften                                                                      |
| Zielsetzung                    | Lineare Absenkung; Netto-Null 2050 gemäss EP2050+                                           |
| Methodische Grundlage          | REIDA-Emissionsfaktoren; Scope 1 und 2, ohne mieterseitige Energie sowie Scope 3.3 und 3.13 |

### Ausgangslage und Steuerung

Das Portfolio Management verfolgt das Ziel, die Emissionen kontinuierlich zu senken und damit einen Beitrag zum schweizweiten Ziel «Netto-Null bis 2050» zu leisten.

Für das AKISP-Portfolio wurde ein Dekarbonisierungspfad bis 2050 erarbeitet. Die Modellierung berechnet je Szenario die absoluten und relativen Energieverbräuche, die absoluten und relativen CO<sub>2</sub>-Emissionen, die CAPEX, die Anzahl Massnahmen und die Abweichung zum Zielpfad.

## Zielpfad bis 2050

|                                                          | 2024 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 |
|----------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| THG-Intensität, kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> EBF-a | 15   | 8    | 2    | 1    | 0.5  | 0    |
| Scope 1, kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> EBF-a        | 15   | 5    | 0    | 0    | 0    | 0    |

Der Zielpfad sieht eine lineare Absenkung und Netto-Null bis 2050 vor. Für Scope 1 ist bereits ab 2035 ein Zielwert von 0 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF und Jahr festgelegt.

Quelle: CO<sub>2</sub>-Absenkpfad AKISP, Bericht vom 01.07.2026. Basisjahr 2024; Modellierung des Gesamtportfolios nach REIDA-Emissionsfaktoren.

### Massnahmen zur Zielerreichung

Der Absenkpfad priorisiert den Ersatz fossiler Heizungen und energetische Massnahmen an der Gebäudehülle. Der Ersatz der drei Oelheizungen in Oetwil am See, Bern und Bonstetten ist bis ins Jahr 2029 vorgesehen. Als neue Heizsysteme werden Erdsonden-Wärmepumpen, Luft-Wasser-Wärmepumpen oder der Anschluss an ein Fernwärmenetz vorgesehen.

Die Massnahmen umfassen insbesondere die Sanierung der Gebäudehülle sowie den vorgängig erläuterten Ersatz der fossilen Heizsysteme.

Die Liegenschaft in St. Gallen verfügt bereits über eine Photovoltaikanlage. Objektspezifisch werden Photovoltaikanlagen mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch, Elektroladestationen sowie weitere ressourcenschonende Energiequellen im Zusammenhang mit anderen Sanierungsarbeiten geprüft.

## Investitionsbedarf bis 2050

| Investitionskategorie                       | Kosten       |
|---------------------------------------------|--------------|
| Energetische Massnahmen an der Gebäudehülle | CHF 2,0 Mio. |
| Ersatz von Heizungsanlagen                  | CHF 0,5 Mio. |
| Gesamtes Investitionsvolumen                | CHF 2,5 Mio. |

## SOZIALES

### Mieterinnen und Mieter

Die Mieterinnen und Mieter stehen im Zentrum der Bewirtschaftung des AKISP. Ziel ist es, langfristig attraktiven, sicheren und qualitativ hochwertigen Wohnraum bereitzustellen. Die Fondsleitung berücksichtigt bei Investitions- und Unterhaltsentscheiden sowohl die Werterhaltung der Liegenschaften als auch die Bedürfnisse der Mieterschaft. Mieteranliegen werden im Rahmen der ordentlichen Bewirtschaftung erfasst und bearbeitet.

Zur Beurteilung der Mieterzufriedenheit werden unter anderem Rückmeldungen aus dem Bewirtschaftungsprozess, Leerstands- und Fluktuationskennzahlen sowie Kündigungsgründe analysiert. Diese Erkenntnisse fliessen in die Weiterentwicklung der Bewirtschaftungs- und Investitionsstrategie ein.

### Mitarbeitende und Geschäftspartner

Die operative Bewirtschaftung der Liegenschaften erfolgt durch qualifizierte externe Partner. Die Fondsleitung legt Wert auf eine professionelle Zusammenarbeit, die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben sowie einen respektvollen und verantwortungsvollen Umgang mit Mitarbeitenden, Dienstleistern und weiteren Anspruchsgruppen.

### Gesellschaftliche Verantwortung

Der AKISP investiert vorwiegend in Wohnliegenschaften. Bei Sanierungen und Investitionen wird angestrebt, ökologische Verbesserungen mit sozialverträglichen Lösungen zu verbinden. Die Fondsleitung berücksichtigt dabei die langfristigen Interessen der Anlegerinnen und Anleger, der Mieterschaft und weiterer Anspruchsgruppen.

## GOVERNANCE

### Organisation

Die Verantwortung für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie liegt bei der Fondsleitung. ESG-Aspekte werden in die Prozesse des Ankaufs, des Asset Managements, der Investitionsplanung sowie der Bewirtschaftung integriert. Die Rollen und Verantwortlichkeiten der beteiligten Parteien sind festgelegt und werden regelmässig überprüft.

### Compliance

Die Fondsleitung beachtet die anwendbaren gesetzlichen, regulatorischen und vertraglichen Anforderungen. Die Nachhaltigkeitsberichterstattung orientiert sich insbesondere an den Vorgaben der Asset Management Association Switzerland für nachhaltigkeitsbezogene Kollektivvermögen und an den AMAS-Kennzahlen für Immobilienfonds.

## ESG-Steuerung

Die Nachhaltigkeitsziele des AKISP werden anhand definierter Energie- und CO2-Kennzahlen sowie des Zielpfads überwacht. Die tatsächliche Entwicklung wird periodisch mit dem Absenkpfad verglichen. Abweichungen können sich insbesondere aufgrund von Portfolioveränderungen, baulichen Verzögerungen, Bewilligungsprozessen, Mieterstruktur, Datenverfügbarkeit oder externen Rahmenbedingungen ergeben.

## Kennzahlenübersicht

| Kennzahl                | Wert    | Einheit / Hinweis          |
|-------------------------|---------|----------------------------|
| Portfolio               | 7       | Liegenschaften             |
| Vermietbare Fläche      | 9'054   | m² VMF                     |
| Energieverbrauch        | 1'252   | MWh/a                      |
| Energieintensität       | 113     | kWh/m² EBF·a               |
| Fossile Heizungen       | 3 von 7 | Liegenschaften             |
| Heizölanteil            | 52 %    | Anteil am Energieträgermix |
| CO2-Emissionen          | 168     | tCO2/a                     |
| CO2-Emissionsintensität | 15      | kg CO2/m² EBF·a            |

Quelle: CO2-Absenkpfad AKISP, Bericht vom 01.07.2026. Basisjahr 2024; Modellierung des Gesamtportfolios nach REIDA-Emissionsfaktoren.



Wohngebäude AKISP in Oetwil am See ZH

# Jahresrechnung nach KAG

## Vermögensrechnung

|                                                                                                     | 30.06.2026        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                                                     | in CHF            |
| Bankguthaben auf Sicht                                                                              | 11'641'664        |
| Bankguthaben auf Zeit                                                                               | –                 |
| Grundstücke                                                                                         |                   |
| Wohnbauten                                                                                          | 61'549'000        |
| Gemischte Bauten                                                                                    | –                 |
| Sonstige Vermögenswerte                                                                             | 795'686           |
| <b>Gesamtfondsvermögen</b>                                                                          | <b>73'986'350</b> |
| Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere<br>hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | –                 |
| Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten                                                             | –573'881          |
| <b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>                                       | <b>73'412'469</b> |
| Geschätzte Liquidationssteuern                                                                      | –498'000          |
| <b>Nettofondsvermögen</b>                                                                           | <b>72'914'469</b> |

|                                                      | 15.10.2025 – 30.06.2026 |
|------------------------------------------------------|-------------------------|
|                                                      | in CHF                  |
| <b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>           |                         |
| Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres      | –                       |
| Bezahlte Ausschüttungen                              | –                       |
| Saldo aus dem Anteilsverkehr                         | 70'000'000              |
| Gesamterfolg                                         | 2'914'469               |
| <b>Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres</b> | <b>72'914'469</b>       |

|                                            | 15.10.2025 –<br>30.06.2026 |
|--------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>            |                            |
| Stand zu Beginn des Berichtsjahres         | 0                          |
| Ausgegebene Anteile                        | 700'000                    |
| Zurückgenommene Anteile                    | 0                          |
| <b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>    | <b>700'000</b>             |
| Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) | 104.16                     |

## Erfolgsrechnung (8.5 Monate)

|                                                                                   | 15.10.2025 – 30.06.2026 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Ertrag</b>                                                                     | <b>in CHF</b>           |
| Erträge der Bankguthaben                                                          | -                       |
| Mietzinseinnahmen                                                                 | 1'354'658               |
| Sonstige Erträge                                                                  | -                       |
| Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen                     | -                       |
| <b>Total Erträge</b>                                                              | <b>1'354'658</b>        |
| <b>Aufwand</b>                                                                    |                         |
| Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten | -                       |
| Sonstige Passivzinsen                                                             | - 145                   |
| Unterhalt und Reparaturen                                                         | -56'833                 |
| Liegenschaftenverwaltung                                                          |                         |
| – Liegenschaftsaufwand                                                            | -39'602                 |
| – Verwaltungsaufwand                                                              | -30                     |
| Steuern und Abgaben                                                               | -69'748                 |
| Prüfaufwand                                                                       | -20'000                 |
| Schätzungsaufwand                                                                 | -14'000                 |
| Reglementarische Vergütungen an:                                                  |                         |
| – die Fondsleitung                                                                | -179'583                |
| – die Depotbank                                                                   | -54'740                 |
| – die Immobilienverwalterin                                                       | -53'315                 |
| Sonstige Aufwendungen                                                             | -37'084                 |
| <b>Total Aufwendungen</b>                                                         | <b>-525'079</b>         |
| <b>Nettoertrag</b>                                                                | <b>829'578</b>          |
| Realisierte Kapitalgewinne / -verluste                                            | 0                       |
| <b>Realisierter Erfolg</b>                                                        | <b>829'578</b>          |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste                                      | 2'582'890               |
| Veränderung der Liquidationssteuern                                               | -498'000                |
| <b>Gesamterfolg</b>                                                               | <b>2'914'469</b>        |

## Verwendung des Erfolgs

|                                                                      | 30.06.2026     |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|
|                                                                      | in CHF         |
| <b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>                               | <b>829'578</b> |
| Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres        | 0              |
| Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre    | 0              |
| Vortrag des Vorjahrs                                                 | 0              |
| <b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>                             | <b>829'578</b> |
| Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg | -805'000       |
| Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag                             | 0              |
| <b>Vortrag auf neue Rechnung</b>                                     | <b>24'578</b>  |

## Liegenschaftsportfolio / Inventar

| Adresse                                          | Baujahr<br>(Sanierung) | Übergang<br>Nutzen/<br>Schaden | Verkehrs-<br>wert in CHF | in %        | Gestehungs-<br>kosten | Mietzins-<br>einnahmen | Wohnanteil  |
|--------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------|-----------------------|------------------------|-------------|
| St. Gallen,<br>Gerhaldenstrasse<br>43/45         | 1920/1961<br>(1996)    | 28.11.2025                     | 7'680'000                | 12%         | 7'253'526             | 159'828                | 100%        |
| Bonstetten,<br>Im Späten<br>25/27/29/31/33/35    | 1973 (2012)            | 02.12.2025                     | 13'020'000               | 21%         | 12'738'708            | 286'483                | 100%        |
| Oetwil am See,<br>Schützenhaus-<br>strasse 15/17 | 1971 (2007)            | 02.12.2025                     | 12'080'000               | 20%         | 11'630'774            | 265'738                | 100%        |
| Rüti,<br>Bergacherstrasse 4                      | 1969 (2007)            | 02.12.2025                     | 7'182'000                | 12%         | 6'798'686             | 155'479                | 100%        |
| Bern,<br>Sonnenhofweg 11                         | 1942 (2013)            | 04.12.2025                     | 3'902'000                | 6%          | 3'590'592             | 87'808                 | 100%        |
| Olten,<br>Rosengasse 59                          | 1966 (2011)            | 09.12.2025                     | 6'855'000                | 11%         | 6'561'572             | 155'124                | 100%        |
| Aarburg,<br>Lindengutstrasse 13                  | 1965 (2005)            | 12.12.2025                     | 10'830'000               | 18%         | 10'392'251            | 244'198                | 100%        |
| <b>Gesamt Total</b>                              |                        |                                | <b>61'549'000</b>        | <b>100%</b> | <b>58'966'110</b>     | <b>1'354'658</b>       | <b>100%</b> |

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

Das Immobilienportfolio des AKISP weist per 30.6.2026 kein Baurecht und keine Miteigentumsanteile auf.

# Anhang

## Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

|                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                                                                      | <b>30.06.26</b> |
| 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

|                                   |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|
|                                   | <b>30.06.26</b>             |
| Mietausfallrate                   | 1.01 %                      |
| Fremdfinanzierungsquote           | 0.00 %                      |
| Ausschüttungsrendite              | 1.10 % (8.5 Monate)         |
| Ausschüttungsquote                | 97.04 %                     |
| Betriebsgewinnmarge               | 66.29 %                     |
| Fondbetriebsaufwandquote GAV      | 0.65 % (annualisiert)       |
| Fondbetriebsaufwandquote NAV      | 0.66 % (annualisiert)       |
| Eigenkapitalrendite               | 4.16 % (8.5 Monate)         |
| Rendite des investierten Kapitals | 4.04 % (8.5 Monate)         |
| Agio beziehungsweise Disagio      | Keines (Bewertung nach NAV) |
| Performance                       | -                           |
| Anlagerendite                     | 4.16 % (8.5 Monate)         |

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%

---

### Ausgabekommission

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

effektiv: – / maximal: 5%

---

### Rücknahmekommission

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

effektiv: – / 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: 0.5% / maximal: 3%

---

### Kommission für Verwaltung der Liegenschaften

auf Basis der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen

effektiv: 3.90% / maximal: 7%

---

### Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten

auf Basis der Baukosten

effektiv: – / maximal: 3%

---

### Liquidationsbetreffnis

auf Basis des ausbezahlten Betrages

effektiv: – / 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: 0.1% / maximal: 0.1%

Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger  
auf Basis des Ausschüttungsbetrages

effektiv: – / maximal: 0.25%

---

### Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkauf in Emmen

CHF 21.7 Mio.

---

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

Keine

## Käufe, Verkäufe und andere Geschäfte

### Käufe

St. Gallen, Gerhaldenstrasse 43/45,  
Wohnliegenschaft,  
Eigentumsübertragung per 28.11.2025

Bonstetten, Im Späten 25/27/29/31/33/35,  
Wohnliegenschaft,  
Eigentumsübertragung per 02.12.2025

Oetwil am See, Schützenhausstrasse 15/17,  
Wohnliegenschaft,  
Eigentumsübertragung per 02.12.2025

Rüti, Bergacherstrasse 4,  
Wohnliegenschaft,  
Eigentumsübertragung per 02.12.2025

Bern, Sonnenhofweg 11,  
Wohnliegenschaft,  
Eigentumsübertragung per 04.12.2025

Olten, Rosengasse 59,  
Wohnliegenschaft,  
Eigentumsübertragung per 09.12.2025

Aarburg, Lindengutstrasse 13,  
Wohnliegenschaft,  
Eigentumsübertragung per 12.12.2025

### 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. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz aller Liegenschaften per 30. Juni 2026 gemäss Wüest Partner AG wird mit 2.63% ausgewiesen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete Kapitalisierungssatz per 30. Juni 2026 gemäss Wüest Partner AG wird mit 2.63% ausgewiesen.

### **Änderungen Fondsvertrag**

Der per Bilanzstichtag geltende Fondsvertrag datiert vom 24. September 2025 und wurde am selben Tag von der FINMA genehmigt. Der Emissionsprospekt mit integriertem Fondsvertrag wurde ebenfalls am 24. September 2025 auf Swiss Fund Data publiziert.

### **Wesentliche Fragen der Auslegung von Gesetz und Fondsreglement**

Keine

### **Rechtsstreitigkeiten**

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig und / oder angedroht.

### **Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%**

Kein Mieter des AKISP erreichte diese Grenze.

### **Geschäfte mit nahestehenden Personen**

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

### **Änderungen von geschäftsführenden Personen im Berichtsjahr**

Norbert Albin wurde durch Remo Achermann als CEO ersetzt, Raphael Studer ersetzte Remo Achermann, Roman Heinimann und Moritz Baumann sind während der Berichtsperiode ausgetreten.

### **Angaben über den Wechsel von Fondsleitung und Depotbank**

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

**Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Am 25. August 2026 wurde der Kaufvertrag zum Ankauf der Liegenschaften Lindenheimstrasse 9/11/13 in Emmen mit einem Kaufpreis von CHF 21.7 Mio. öffentlich beurkundet. Übergang von Nutzen und Gefahr wird per 30. September 2026 erfolgen.

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







Zürich, 30. Juni 2026

Albin Kistler Immobilien Schweiz P (AKISP)  
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

**An den Verwaltungsrat der Albin Kistler AG**

Referenz-Nummer  
123373.2602

**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 P gehaltenen Liegenschaften per 30. Juni 2026 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag sieben Liegenschaften.

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 P 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 P 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 P (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 sieben im Albin Kistler Immobilien Schweiz P befindlichen Liegenschaften werden im Rahmen der Bilanzierung zum ersten Mal per 30. Juni 2026 bewertet.

**Ergebnis**

Der «Fair Value» der insgesamt sieben Liegenschaften im Portfolio wird per 30. Juni 2026 auf CHF 61'549'000 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 2026 wird mit 2.63% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.50% bis 2.75% reicht. Die Netto-Kapitalisierung Exit beträgt 2.63% und die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Liegenschaften liegt bei 3.47%.

**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 30. Juni 2026  
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 01.07.2026.
- 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.



**KPMG AG**  
Badenerstrasse 172  
Postfach  
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31  
kpmg.ch

**KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGENGESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT**  
An den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

**Albin Kistler Immobilien Schweiz P**

**Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung**

**Prüfungsurteil**

Wir haben die Jahresrechnung (Seite 5 & Seiten 14-21) des Anlagefonds Albin Kistler Immobilien Schweiz P - bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. Juni 2026, der Erfolgsrechnung für das den Zeitraum vom 15. Oktober 2025 bis 30. Juni 2026 umfassende Geschäftsjahr, 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 dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag mit Anhang.

**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 für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch 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 im 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



**Albin Kistler Immobilien Schweiz P**  
 Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen  
 Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung 2025/2026

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.

#### **Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung**

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag mit Anhang 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 für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

© 2026 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Gruppengesellschaft der KPMG Holding LLP, die Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen ist, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

EXPERTSuisse zertifiziertes Unternehmen



**Albin Kistler Immobilien Schweiz P**  
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen  
Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung 2025/2026

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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat der Fondsleitung auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

KPMG AG

Adrian Walder  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Michael Stamm  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 29. September 2026



Wohngebäude AKISP in Bern BE

## 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: Daniel Blake Fotografie, Fehraltorf

Gestaltung: Martin et Karczinski, Zürich