

Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge (AKISV)

JAHRES BERICHT

PER 30. JUNI 2026



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

Geprüfte Jahresrechnung für das dritte Geschäftsjahr
(1. Juli 2025 bis zum 30. Juni 2026)



Wohngebäude AKISV in Dulliken SO

Inhaltsverzeichnis

4	Wichtigste Eckdaten und Kennzahlen
6	Erläuterungen zum Geschäftsjahr & Ausblick
10	ESG / Nachhaltigkeit
20	Jahresrechnung nach KAG
24	Anhang
28	Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten
32	Bericht der Revisionsstelle



Wohngebäude AKISV in Wohlen AG



Wohngebäude AKISV in Herrenschwanden BE



Wohngebäude AKISV in Basel BS

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 aus Wohn-Bestandesobjekten, 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 stetige Preisentwicklung sicherstellt.

Der AKISV kombiniert die Stabilität einer Direktanlage mit der Struktur eines Fonds.

Strategie

Durch einen sorgfältigen und schrittweisen Aufbau wird ein diversifiziertes, direktes Immobilienportfolio mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien in der Deutschschweiz angestrebt. Nach der Aufbauphase von wenigen Jahren wird ein Portfolio unter Beachtung der entscheidenden Risikoparameter angestrebt. Damit werden Werte wie Sorgfältigkeit und Beständigkeit aus der 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.

Der Schweizer Wohnimmobilienfonds für Anleger, die stabile Erträge und langfristige Wertschöpfung suchen.

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 hochstehende 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 2026

	30.06.2026	30.06.2025
Gesamtfondsvermögen	CHF 133'655'722	CHF 110'128'261
Nettofondsvermögen	CHF 95'649'767	CHF 92'122'819
Anzahl Anteile	859'155	859'155
Inventarwert pro Anteil	111.33	107.22
Ausschüttung pro Anteil	3.65	3.55
Ausschüttungsquote	101.11 %	99.16 %
Fremdfinanzierungsquote	28.06 %	14.88 %
Mietausfallrate	4.81 %	3.82 %
Betriebsgewinnmarge	73.20 %	71.07 %
Anteil Wohnbauten	100 %	95.22 %
Anlagerendite	7.39 %	6.56 %
Ausschüttungsrendite NAV	3.28 %	3.31 %

Die vorliegenden Zahlen bilden das zweite vollständige Geschäftsjahr ab. Während des Geschäftsjahres konnte – auch dank verzinslichem Fremdkapital – eine attraktive Anlagerendite von 7.39%

erwirtschaftet werden. Die Erträge (ohne Aufwertungen / Veränderung latente Steuern) inkl. dem Vortrag aus dem Vorjahr werden zu 101.11 % 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: 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) bis 31.12.2025
Wincasa AG, Glattpark/Opfikon ab 01.01.2026

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 zwei Faktoren bestimmt: das verfügbare Angebot an Wohnraum sowie die Nachfrage nach Wohnflächen. Ergänzend beeinflusst das Zinsumfeld die Attraktivität von Immobilienanlagen und damit die Entwicklung der Transaktionspreise und Bewertungen.

Im Berichtszeitraum blieb die Situation am Schweizer Wohnungsmarkt weitgehend unverändert. Die Neubautätigkeit vermochte mit dem Bevölkerungswachstum nicht Schritt zu halten, wodurch das Angebot an verfügbarem Wohnraum weiterhin knapp blieb. Gleichzeitig wurde die Nachfrage durch die anhaltend hohe Zuwanderung und das stabile Beschäftigungsumfeld gestützt. Entsprechend verharrten die Leerstandsquoten auf tiefem Niveau und die Wohnungsmieten entwickelten sich in vielen Regionen weiterhin positiv. Nach den deutlichen Zinssenkungen des Vorjahres bewegte sich das Zinsniveau während des Geschäftsjahres 2025/26 auf einem sehr tiefen Niveau. Dadurch blieben direkte Immobilienanlagen im Vergleich zu festverzinslichen Alternativen attraktiv. Insbesondere Wohnrenditeliegenschaften standen weiterhin im Fokus institutioneller Investoren, was zu einer hohen Nachfrage im Transaktionsmarkt führte. Die Zahlungsbereitschaft für qualitativ hochwertige Wohnobjekte blieb entsprechend hoch, während sich die Diskontsätze in der Immobilienbewertung auf tiefem Niveau stabilisierten, beziehungsweise teilweise nochmals leicht reduzierten.

Der Referenzzinssatz für Wohnungsmieten lag zu Beginn des Geschäftsjahres bei 1.5 % und wurde per 1. September 2025 auf 1.25 % gesenkt. Die Kombination aus einem anhaltenden Nachfrageüberhang, tiefen Finanzierungskosten und stabilen Mieterträgen schuf damit ein insgesamt positives Umfeld für Schweizer Wohnimmobilien. Die Entwicklung bestätigte einmal mehr die Attraktivität von Wohnrenditeliegenschaften als langfristige Anlageklasse.

Entwicklungen im Geschäftsjahr

Nach dem Abschluss des ersten vollständigen Geschäftsjahres per 30. Juni 2025 konnte zu Beginn des dritten Geschäftsjahres das Portfolio mit den Zukäufen in Köniz/Liebelfeld und Wohlen AG auf zwölf Liegenschaften erweitert werden. Zum Abschluss des Geschäftsjahres hin hat sich die Fondsleitung entschieden, das gemischt genutzte Objekt in Eschenbach SG an einen regionalen Bestandshalter zu veräussern. Während der 2,5-jährigen Haltedauer konnten diverse Asset-Management-Aufgaben erfolgreich umgesetzt und die Liegenschaft in einem guten Zustand und mit einem deutlichen Kapitalgewinn in neue Hände übergeben werden.

Das Wachstum wurde über Fremdkapital finanziert. Eine Kapitalerhöhung erfolgte in diesem Geschäftsjahr nicht. Diverse «Zessionen» führten zu einer Investorenbasis von 28 verschiedenen Vorsorgewerken per Ende Geschäftsjahr.

Parallel zum weiteren Portfolioaufbau wurden bauliche Massnahmen an den Bestandesliegenschaften erfolgreich umgesetzt. Die Dachsanierung mit integrierter Photovoltaik-Anlage in Summaprada/Cazis GR wurde per November 2025 abgeschlossen und die Mieter profitieren seither von eigens produziertem Strom. Weiter konnten auf den Dächern der Liegenschaften in Wängi TG und Rapperswil AG Photovoltaik-Anlagen samt Batteriespeicher in Betrieb genommen werden. An der Dornacherstrasse in Basel konnte eine Baubewilligung für vier zusätzliche Dachwohnungen erwirkt werden. Die Bauarbeiten rund um die Aufstockung starteten im Mai 2026, mit dem Abschluss und der Erstvermietung wird per Ende 2026 gerechnet.

Schlussendlich wurde im Berichtsjahr mit einer totalsanierten Wohnliegenschaft in Opfikon ZH eine weitere Transaktion für den Start des vierten Geschäftsjahres ab Juli 2026 angebunden.

Das Portfolio umfasst per Stichtag elf moderne Wohnliegenschaften, davon acht Neubauten oder totalsanierte Objekte jüngeren Baujahrs (nach 2015). Die Mietausfallrate stieg im Berichtsjahr um einen Prozentpunkt auf 4.81% an. Mit gezielten Massnahmen und der dedizierten Asset-Management Stelle soll dieser Wert mittelfristig in den Zielbereich von 2-3% gebracht werden.

Der AKISV verfolgt einen disziplinierten Ansatz mit hoher Preissensitivität und aktivem internen Asset Management. Wertschöpfung erfolgt primär über Bewirtschaftung, Optimierung und Bestandspflege.

Aufgrund der durchgängigen Objektqualität sind in den nächsten fünf Jahren nur vereinzelt bauliche Erneuerungen zu erwarten. Gleichzeitig führt das Portfolio Asset Management die Photovoltaik-Strategie weiter, welche vier weitere Anlagen über die kommenden zwei Geschäftsjahre vorsieht.

Vermögensrechnung

Das Portfolio des AKISV weist per 30. Juni 2026 ein Gesamtfondsvermögen von CHF 133.7 Mio. auf, wobei der Marktwert für das Immobilienportfolio durch den unabhängigen Schätzungsexperten auf insgesamt CHF 124.0 Mio. festgelegt wurde. Im Vergleich zu den Gestehungskosten der Liegenschaften ergibt sich eine Wertsteigerung von CHF 5.4 Mio. Das Fondsvermögen ist – entsprechend der Anlagestrategie – nach dem Verkauf der gemischt genutzten Liegenschaft in Eschenbach SG ausschliesslich in Wohnbauten investiert. 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 potenziellen Verkaufs des Gesamtportfolios (kein verzinsliches Fremdkapital).

Der AKISV investiert konsequent in qualitativ hochwertige Wohn-Bestandesliegenschaften mit stabilen Cashflows und vermeidet Entwicklungs- und Neubaurisiken.

Erfolgsrechnung

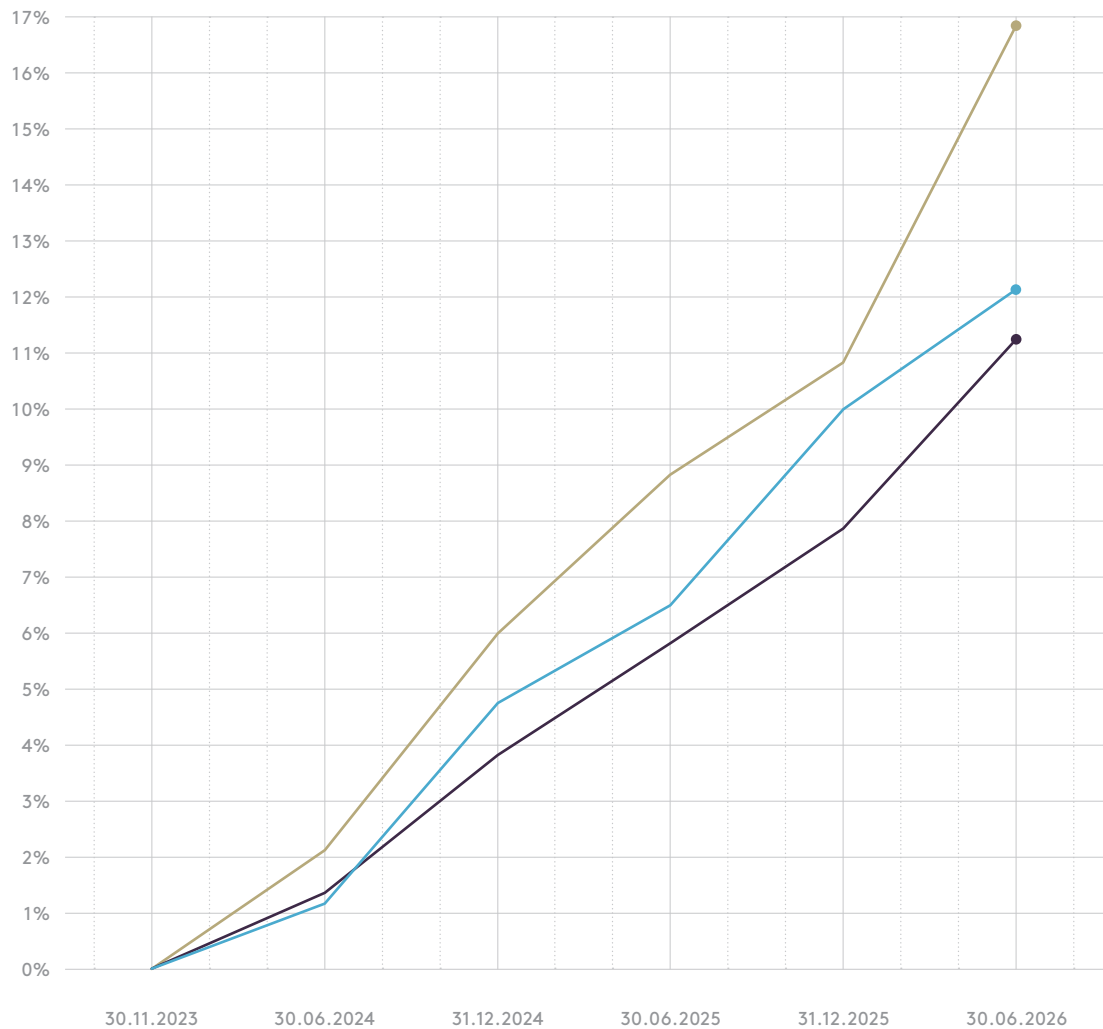
Im Geschäftsjahr 2025/26 erzielte der AKISV insgesamt CHF 4.65 Mio. an Mietzinseinnahmen. Die Mietzinseinnahmen beinhalten eine Mietzinsausfallrate von 4.8%.

Der Aufwand beinhaltet Fixkosten (bspw. Revisions-, Verwaltungs- und Unterhaltskosten) und Hypothekarzinsen im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung. Im Geschäftsjahr 2025/26 lag der ordentliche Unterhalt/Reparaturen in Prozent der Mietzinseinnahmen bei 7.7%. Die reglementarischen Vergütungen beinhalten das Fondsleitungshonorar zu Gunsten Albin Kistler AG von 0.35 % p.a.

Die Ausschüttung liegt bei CHF 3.65 pro Anteil, was einer Ausschüttungsquote von 101.11% entspricht (Vortrag aus dem Vorjahr wird mitausgeschüttet). Die TER GAV beläuft sich auf 0.59 %, was einer Reduktion von 10 Basispunkten gegenüber Vorjahr entspricht. Der TER NAV beläuft sich auf 0.80 % – ebenfalls eine Reduktion von 12 Basispunkten. In dieser Berichtsperiode wurden die Transaktionen im Juli und August komplett über verzinsliches Fremdkapital finanziert. Zusätzlich wurde die Anzahlung zur Akquisition in Opfikon per Start des nächsten Geschäftsjahres ebenfalls fremdfinanziert. Entsprechend beläuft sich das kurzfristige Fremdkapital per Stichtag auf CHF 34.81 Mio., was einer Fremdfinanzierungsquote von 28.06 % entspricht.

Attraktive Ausschüttungen ohne übermässige Risiken und Outperformance gegenüber dem KGAST

Werteentwicklung



Datum	Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge	KGAST Immo-Index	KGAST Immo-Index (Wohnen)
30.11.2023	0.00%	0.00%	0.00%
30.06.2024	2.13%	1.44%	1.29%
31.12.2024	6.02%	3.80%	4.69%
30.06.2025	8.80%	5.87%	6.49%
31.12.2025	10.96%	8.99%	10.20%
30.06.2026	16.78%	11.23%	12.11%

Die Werteentwicklung des AKISV lag im Geschäftsjahr bei +7.39% (Anlagerendite).

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

Ausblick

Die Rahmenbedingungen für den AKISV bleiben auch für das kommende Geschäftsjahr grundsätzlich intakt. Das anhaltende Bevölkerungswachstum, die weiterhin knappe Verfügbarkeit von Wohnraum sowie das tiefe Zinsniveau stützen die Nachfrage nach Schweizer Wohnrenditeliegenschaften. Entsprechend geht die Fondsleitung davon aus, dass das Marktumfeld für Wohnimmobilien auch im kommenden Geschäftsjahr attraktiv bleiben wird.

Von einem weiteren Anstieg der Mieteinnahmen ist auszugehen, da sich der Leerstand verbessern dürfte und im Zuge der nächsten Kapitalerhöhung weitere Liegenschaften ins Portfolio aufgenommen werden. Da der Fonds nach Abschluss des Geschäftsjahres zur Finanzierung der Akquisition in Opfikon weiteres kurzfristiges Fremdkapital im Umfang von CHF 14.19 Mio. zu attraktiven Konditionen aufgenommen hat und gleichzeitig zusätzliche Mieteinnahmen verbuchen konnte, profitiert der Fonds von einem positiven Leverage-Effekt.

Die Fondsleitung plant Ende 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 Anteiles des grössten Objektes am Fonds und der Fremdfinanzierungsquote. Es ist angedacht, die entsprechenden Fremdkapitalbandbreiten bei interessanten Akquisitionsmöglichkeiten innerhalb des Geschäftsjahres auszunutzen. Die Einzelheiten zur geplanten Kapitalerhöhung werden vor Beginn der Zeichnungsfrist bekannt gegeben.

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.

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 Offenlegung der umweltrelevanten Kennzahlen erhöht die Transparenz gegenüber Anlegerinnen und Anlegern und verbessert die Vergleichbarkeit von Immobilienfonds in Bezug auf Energieverbrauch, Energiemix, Treibhausgasemissionen und Datenabdeckung.

Executive Summary ESG / Nachhaltigkeit AKISV

Im Portfolio des AKISV per 30.06.2026 weisen acht von elf Liegenschaften ein Baujahr beziehungsweise eine Totalsanierung ab 2015 auf. Die Objektqualität bzw. der Zustand kann somit als neuwertig eingestuft werden; der unabhängige Schätzungsexperte Wüest Partner bewertet den Bestand mit der Note 4.4 von 5. Über 50% der Energiequellen sind bereits heute erneuerbar.

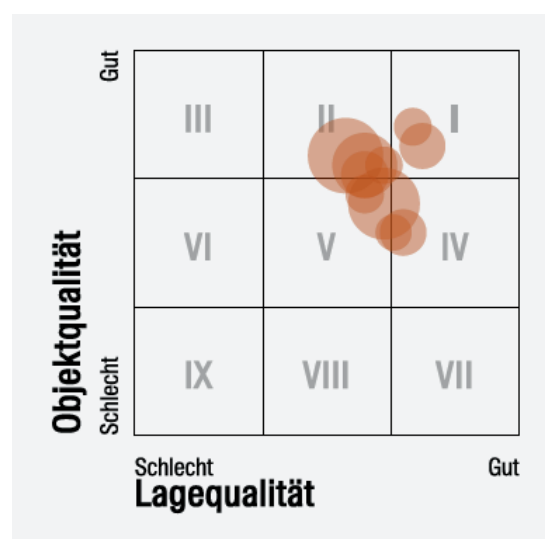
Die Fondsleitung hat beschlossen, die ESG-Reporting-Periode gegenüber dem finanziellen Geschäftsjahr um ein Jahr zurückzusetzen. Für den vorliegenden Jahresbericht ist somit die AMAS-ESG-Periode 2024 massgeblich.

Seit Mai 2025 ist die Fondsleitung Mitglied des Non-Profit-Vereins REIDA und beteiligt sich damit am Benchmarking im Bereich nachhaltiger Immobilienanlagen.

Im vorliegenden Geschäftsjahr wurde ein CO₂-Absenkpfad definiert. Zur Erreichung des Absenkpads werden die verbleibenden fossilen Heizsysteme schrittweise durch erneuerbare Energieträger ersetzt. Die Planung sieht insbesondere den Einsatz von Fernwärme, Erdsonden-Wärmepumpen und Luft-Wasser-Wärmepumpen vor.

Objektspezifisch wurden Photovoltaikanlagen mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch, Elektroladestationen sowie weitere ressourcenschonende Energiequellen geprüft. Über die kommenden zwei Geschäftsjahre ist die Realisierung von mindestens weiteren vier Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Marktmatrix zum Portfolio AKISV per 30.06.26 von Wüest Partner



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 Reduzie-

rung 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.

*Der Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge 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.

Energieverbrauch und Energieintensität

Kennzahl	Wert 2024
Gesamtenergieverbrauch des Portfolios	1'298 MWh pro Jahr
Energieintensität	73,4 kWh pro m ² Energiebezugsfläche und Jahr
Gesamte Energiebezugsfläche	19'639 m ²
Massgebliche Energiebezugsfläche	17'676 m ²
Abdeckungsgrad	90,0 % der Energiebezugsfläche
Unsicherheit der Energieintensität	±15,9 kWh pro m ² Energiebezugsfläche und Jahr

Die Fondsleitung erhebt und überwacht den Energieverbrauch der Liegenschaften auf Portfolioebene. Im Geschäftsjahr 2024 betrug der gemessene Energieverbrauch 1'298 MWh. Bezogen auf die massgebliche Energiebezugsfläche von 17'676 m² resultierte eine Energieintensität von 73,4 kWh/m² EBF. Der Abdeckungsgrad lag bei 90,0 %. Die Datenerhebung erfolgte erstmalig, weshalb ein Vorjahresvergleich nicht möglich ist. Die Kennzahlen wurden nach der REIDA-Methodik V1.2.2 ermittelt.

Als massgebliche Fläche zur Berechnung des Abdeckungsgrades gilt die Energiebezugsfläche aller Bestandsliegenschaften, die mindestens 12 Monate im Portfolio waren.

Energiemix

Energieträger / Kennzahl	Menge 2024	Anteil 2024
Erneuerbare Energie	674 MWh	51,9 %
Fossile Energie	558 MWh	43,0 %
Brennstoffe, vollständig Heizgas	463 MWh	35,7 %
Heizöl	0 MWh	0 %
Biomasse	0 MWh	0 %
Wärme	537 MWh	41,3 %
davon Nah- und Fernwärme	241 MWh	18,6 %
davon Umweltwärme	295 MWh	22,8 %
Elektrizität	299 MWh	23,0 %
davon Wärme/Wärmepumpen	118 MWh	9,1 %
davon Allgemeinstrom	180 MWh	13,9 %
Eigenerzeugter PV-Strom gemäss REIDA-Datensatz	0 MWh	0 %
Abwärme / Anergie	412 MWh	31,8 %

Der Energiemix des Portfolios wird regelmässig analysiert. Im Berichtsjahr 2024 stammten 51,9% der bilanzierten Endenergie aus erneuerbaren Quellen, während der fossile Anteil 43,0% betrug. Der fossile Energieeinsatz entfiel auf Heizgas. Besonderes Augenmerk liegt auf der schrittweisen Reduktion fossiler Heizsysteme und dem Ersatz durch emissionsärmere oder erneuerbare Energieträger. Im Rahmen von Sanierungen und Instandsetzungsprojekten prüft die Fondsleitung den Einsatz von Fernwärme, Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen oder weiteren geeigneten Technologien.

Treibhausgasemissionen

Kennzahl	Wert 2024
Absolute Treibhausgasemissionen	109 tCO ₂ e pro Jahr
Treibhausgasintensität	6,2 kg CO ₂ e pro m ² Energiebezugsfläche und Jahr
Scope 1	84 tCO ₂ e pro Jahr bzw. 77,5 %
Scope 2	24 tCO ₂ e pro Jahr bzw. 22,5 %
Unsicherheit der Emissionsintensität	±1,2 kg CO ₂ e pro m ² Energiebezugsfläche und Jahr
Scope 3.3 Upstream-Emissionen	33 tCO ₂ e pro Jahr
Biogene Out-of-scope-Emissionen	86 tCO ₂ e pro Jahr

Die Treibhausgasemissionen werden auf Portfolioebene erhoben und als absolute Emissionen sowie als Emissionsintensität ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2024 beliefen sich die betrieblichen Scope-1- und Scope-2-Emissionen auf 109 tCO₂e pro Jahr. Bezogen auf die massgebliche Energiebezugsfläche resultierte eine Emissionsintensität von 6,2 kg CO₂e/m² EBF pro Jahr. Die Bilanzierung folgt der REIDA-Methodik V1.2.2 und dem Greenhouse Gas Protocol. Die Kennzahlen werden standardmässig location-based ausgewiesen.

Die REIDA-KPIs beziehen sich auf eigentümerkontrollierte Bestandesliegenschaften mit genügend Energiedaten und berücksichtigen keine Mieterenergie. Die Datenerhebung erfolgte erstmalig, weshalb ein Vorjahresvergleich nicht möglich ist.

Klimarisiken und Resilienz des Portfolios

Die Fondsleitung berücksichtigt klimabezogene Risiken im Rahmen der langfristigen Portfolio- und Investitionsplanung. Sie unterscheidet zwischen physischen Risiken, beispielsweise durch zunehmende Extremwetterereignisse, und Transitionsrisiken aufgrund regulatorischer, technischer und marktbedingter Veränderungen.

Zur Reduktion dieser Risiken stehen der Ersatz fossiler Heizsysteme, energetische Sanierungen, der Ausbau von Photovoltaikanlagen sowie die Optimierung des Gebäudebetriebs im Vordergrund. Die Energie- und Treibhausgaskennzahlen werden regelmässig überwacht, damit bei Abweichungen frühzeitig geeignete Investitions- oder Bewirtschaftungsmassnahmen eingeleitet werden können.

CO₂-Absenkpfad / Dekarbonisierung

Ausgangslage und Steuerung

Die Energiedaten werden entsprechend der REIDA-Methodik mit Bilanzgrenze Scope 1 und Scope 2, ohne mieterseitige Energie, Scope 3.13 und Scope 3.3 ausgewertet. Der Absenkpfad stellt die Energie- und Treibhausgasemissionen sowie den zur Zielerreichung erforderlichen Investitionsbedarf bis 2050 dar. Die Modellierung berechnet die absoluten und relativen Energieverbräuche, die absoluten und relativen CO₂-Emissionen, die CAPEX, die Anzahl Massnahmen und die Abweichung zum Zielpfad jahresbezogen je Szenario.

Dekarbonisierungspfad bis 2050

Für die langfristige Steuerung der Klima- und Energieziele wurde für das Portfolio A-KISV ein Dekarbonisierungspfad bis 2050 erarbeitet. Für den Zielpfad AKISV sind für die Treibhausgasintensität folgende Mengen an kgCO₂e/m² EBF pro Jahr vorgesehen:

	2030	2035	2040	2045	2050
Zielpfad AKISV	6	5	3	1	0
Zielpfad AKISV Scope 1	4	3	2	1	0

Massnahmen zur Zielerreichung

Zur Erreichung des Absenkpads werden die verbleibenden fossilen Heizsysteme schrittweise durch erneuerbare Energieträger ersetzt. Die Planung sieht insbesondere den Einsatz von Fernwärme, Erdsonden-Wärmepumpen und Luft-Wasser-Wärmepumpen vor. Konkrete Heizungsersatzprojekte betreffen unter anderem die Liegenschaften in Chur, Wängi, Rapperswil und Liebefeld. Mit dem vollständigen Ersatz der fossilen Heizungen soll der Heizgasanteil am Energieträgermix von heute rund 47% bis 2050 auf 0% reduziert werden. Gleichzeitig wird erwartet, dass die Energieintensität des Portfolios von 77kWh/m² EBF per 2024 auf 59 kWh/m² EBF sinkt.

Neben der Dekarbonisierung der Wärmeerzeugung werden gezielte Massnahmen an der Gebäudehülle umgesetzt. Geplant sind energetische Sanierungen von Fassaden, Dächern und weiteren relevanten Bauteilen, um den Energiebedarf langfristig zu senken. Im Rahmen der Massnahmenplanung wurden beispielsweise Fassadenmassnahmen in Liebefeld sowie Dachsanierungen und Photovoltaikprojekte an verschiedenen Standorten berücksichtigt. Ergänzend werden Potenziale zur Eigenstromproduktion aus Photovoltaikanlagen genutzt und bestehende Objektdaten laufend aktualisiert, um die Qualität der Steuerungsgrundlagen weiter zu verbessern.

Erwartete Entwicklung und Investitionsbedarf

Durch die Kombination aus Heizungsersatz, energetischen Gebäudehüllensanierungen und dem Ausbau erneuerbarer Energien soll die Treibhausgasintensität des Portfolios bis 2050 auf nahezu Null reduziert werden. Das Szenario geht davon aus, dass die Emissionsfaktoren für Strom und Fernwärme in der Schweiz bis 2050 kontinuierlich sinken. Unter diesen Annahmen reduziert sich die Treibhausgasintensität des Portfolios bis 2050 auf rund 0,1 kg CO₂/m² EBF.

Investitionskategorie	Investitionsvolumen bis 2050
Energetische Massnahmen an der Gebäudehülle	rund CHF 1,5 Mio.
Ersatz von Heizungsanlagen	rund CHF 0,6 Mio.
Gesamtes Investitionsvolumen	rund CHF 2,1 Mio.

Die Fortschritte werden jährlich anhand definierter Energie- und CO₂-Kennzahlen überwacht und mit dem Zielpfad verglichen. Dadurch können Abweichungen frühzeitig erkannt und die Massnahmenplanung bei Bedarf angepasst werden.

Steuerung

Die Fondsleitung verfolgt das Ziel, die CO₂-Intensität des Portfolios über die Zeit schrittweise zu reduzieren. Zu diesem Zweck wird ein CO₂-Absenkpfad verwendet, der die erwartete Entwicklung der Emissionsintensität abbildet und als Steuerungsinstrument für Sanierungs-, Investitions- und Bewirtschaftungsentscheide dient.

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.

Mieterinnen und Mieter

Die Mieterinnen und Mieter stehen im Zentrum der Bewirtschaftung des AKISV. 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.

Bei der Auswahl und Zusammenarbeit mit externen Partnern werden Qualität, Fachkompetenz, Integrität und die Einhaltung relevanter gesetzlicher und regulatorischer Anforderungen berücksichtigt.

Gesellschaftliche Verantwortung

Der AKISV investiert überwiegend in Wohnliegenschaften und leistet damit einen Beitrag zur Versorgung mit qualitativ hochwertigem Wohnraum für den Mittelstand in der Schweiz. Die durchschnittliche Nettomiete beträgt CHF 1530 pro Monat. Bei Sanierungen und Investitionen wird angestrebt, ökologische Verbesserungen mit sozialverträglichen Lösungen zu verbinden. Die Fondsleitung berücksichtigt dabei die langfristigen Interessen von Anlegern, Mieterschaft und weiteren Anspruchsgruppen.

Durch den Fokus auf nachhaltige Gebäudeentwicklung, Energieeffizienz und Werterhalt soll die Attraktivität des Portfolios langfristig gesichert werden.

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.

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 (AMAS) für nachhaltigkeitsbezogene Kollektivvermögen und an den AMAS-Kennzahlen für Immobilienfonds. Die Einhaltung der relevanten Vorgaben wird laufend überwacht.

ESG-Steuerung

Die Nachhaltigkeitsziele des AKISV werden anhand definierter Kennzahlen überwacht. Hierzu gehören insbesondere Energieverbrauch, Energieintensität, Treibhausgasemissionen, Treibhausgasintensität, Anteil erneuerbarer Energieträger sowie der Abdeckungsgrad der zugrunde liegenden Daten. Die Entwicklung dieser Kennzahlen wird periodisch analysiert und bei Investitions- und Bewirtschaftungsentscheiden berücksichtigt.

Die Fondsleitung verfolgt das Ziel, die Umweltwirkung des Portfolios kontinuierlich zu reduzieren und die Transparenz gegenüber Anlegerinnen und Anlegern durch eine nachvollziehbare ESG-Berichterstattung sicherzustellen.



Wohngebäude AKISV in Basel BS



Wohngebäude AKISV in Köniz BE



Wohngebäude AKISV in Chur GR



Wohngebäude AKISV in Riehen BS



Wohngebäude AKISV in Villmergen AG



Wohngebäude AKISV in Rupperswil AG

Jahresrechnung nach KAG

Vermögensrechnung

	30.06.2026	30.06.2025
	in CHF	in CHF
Bankguthaben auf Sicht	6'865'961	769'604
Bankguthaben auf Zeit	–	–
Grundstücke		
Wohnbauten	124'046'000	103'636'000
Gemischte Bauten	–	5'206'000
Sonstige Vermögenswerte	2'743'761	516'657
Gesamtfondsvermögen	133'655'722	110'128'261
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–34'810'000	–16'200'000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	–1'711'955	–921'442
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	97'133'767	93'006'819
Geschätzte Liquidationssteuern*	–1'484'000	–884'000
Nettofondsvermögen	95'649'767	92'122'819

	01.07.2025 – 30.06.2026	01.07.2024 – 30.06.2025	30.06.2024
	in CHF	in CHF	in CHF
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	92'122'819	52'884'575	
Bezahlte Ausschüttungen	–3'050'000	–781'931	
Saldo aus dem Anteilsverkehr	–	35'128'654	
Gesamterfolg	6'576'949	4'891'520	
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres	95'649'767	92'122'819	52'884'575

	01.07.2025 – 30.06.2026	01.07.2024 – 30.06.2025	30.06.2024
Anzahl Anteile im Umlauf			
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	859'155	517'835	
Ausgegebene Anteile	–	341'320	
Zurückgenommene Anteile	–	–	
Stand am Ende des Berichtsjahres	859'155	859'155	
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	111.33	107.22	102.13

Erfolgsrechnung

	01.07.2025 – 30.06.2026	01.07.2024 – 30.06.2025
Ertrag	in CHF	in CHF
Erträge der Bankguthaben	–	1'888
Mietzinseinnahmen	4'648'939	3'268'878
Sonstige Erträge	30'812	52'099
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	–	969'349
Total Erträge	4'679'751	4'292'214
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	–290'271	–209'223
Sonstige Passivzinsen	–798	–465
Unterhalt und Reparaturen	–357'661	–289'726
Liegenschaftenverwaltung		
– Liegenschaftsaufwand	–147'083	–84'932
– Verwaltungsaufwand	–12'823	–18'226
Steuern und Abgaben	–12'289	–29'940
Prüfaufwand	–34'776	–50'727
Schätzungsaufwand	–26'000	–21'400
Reglementarische Vergütungen an:		
– die Fondsleitung	–445'947	–287'036
– die Depotbank	–34'112	–31'955
– die Immobilienverwalterin	–185'245	–145'303
Sonstige Aufwendungen	–31'376	–47'400
Total Aufwendungen	–1'578'381	–1'216'333
Nettoertrag	3'101'370	3'075'881
Realisierte Kapitalgewinne / -verluste	1'646'337	0
Realisierter Erfolg	4'747'707	3'075'881
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste	2'429'242	2'499'638
Veränderung der Liquidationssteuern	–600'000	–684'000
Gesamterfolg	6'576'949	4'891'520

Verwendung des Erfolgs

	30.06.2026	30.06.2025
	in CHF	in CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	3'101'370	3'075'881
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0	0
Vortrag des Vorjahrs	34'586	8'705
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	3'135'956	3'084'586
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-3'135'916	-3'050'000
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	41	34'586

Liegenschaftsportfolio / Inventar

Adresse	Baujahr (Sanierung)	Übergang Nutzen/ Schaden	Verkehrs- wert in CHF	in %	Gestehungs- kosten	Mietzins- einnahmen	Wohnanteil
Summaprada, Bargia 1 / Löserweg	2016	01.12.2023	5'917'000	5%	5'734'894	250'569	100%
Herrenschwanden, Dettigenstrasse 1/3	2015	01.12.2023	23'250'000	19%	22'063'523	882'090	100%
Dulliken, Bielgasse 20/22	2017	01.12.2023	8'632'000	7%	8'139'754	338'528	100%
Wängi, Tuttwilerstrasse 2a	2015	21.12.2023	5'755'000	5%	5'516'526	245'042	87%
Basel, Dornacherstrasse 240/246	1958 (2017)	01.07.2024	21'550'000	17%	20'023'623	669'904	100%
Rupperswil, Obermatt 7/9	2011	01.09.2024	9'135'000	7%	8'624'407	329'116	100%
Villmergen, Rigacherweg 1/1a	2023	01.03.2025	5'985'000	5%	5'971'479	213'050	100%
Chur, Myrthenweg 7/9/11	1964 (1998)	01.03.2025	8'828'000	7%	8'738'704	356'236	100%
Riehen, Lörracherstrasse 146	2019	01.05.2025	17'210'000	14%	16'725'326	546'823	100%
Köniz, Kirchstrasse 7/7a/7b	1960 (1994)	15.07.2025	7'927'000	6%	7'574'615	(11.5 Mon.) 279'634	100%
Wohlen, Sorenbühlweg 33	2024	12.08.2025	9'857'000	8%	9'493'830	(10.5 Mon.) 284'067	100%
Gesamt Total			124'046'000	100%	118'606'681	4'395'057	99%

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

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



Wohngebäude AKISV in Summaprada GR

Anhang

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

	30.06.26	30.06.25
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

	30.06.26	30.06.25
Mietausfallrate	4.81 %	3.82 %
Fremdfinanzierungsquote	28.06 %	14.88 %
Ausschüttungsrendite	3.28 %	3.31 %
Ausschüttungsquote	101.11 %	99.16 %
Betriebsgewinnmarge	73.20 %	71.07 %
Fondbetriebsaufwandquote GAV	0.59 %	0.69 %
Fondbetriebsaufwandquote NAV	0.80 %	0.92 %
Eigenkapitalrendite	7.14 %	5.56 %
Rendite des investierten Kapitals	5.44 %	5.04 %
Agio beziehungsweise Disagio	Keines (Bewertung nach NAV)	Keines (Bewertung nach NAV)
Performance	–	–
Anlagerendite	7.39 %	6.56 %

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: – / maximal: 5%
Vorjahr: 0%

Rücknahmekommission

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

effektiv: – / maximal: 5%

Vorjahr: –

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: 1.5%

Kommission für Verwaltung der Liegenschaften

auf Basis der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen

effektiv: 3.79% / maximal: 7%

Vorjahr: 4.27%

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

auf Basis der Baukosten

effektiv: – / maximal: 3%

Vorjahr: –

Liquidationsbetreffnis

auf Basis des ausbezahlten Betrages

effektiv: – / maximal: 0.5%

Vorjahr: –

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: 0.04% / maximal: 0.1%

Vorjahr: 0.03%

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

effektiv: 0.25% / maximal: 0.25%

Vorjahr: 0.25%

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkauf in Opfikon

CHF 17.1 Mio.

Angaben zur Fremdfinanzierung

Kurzfristige Verbindlichkeiten (Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten)

Kreditart	CHF	Von	Laufzeit bis	Zinssatz %	Rückzahlung CHF	30.06.26
Fester Vor- schuss	7'300'000	15.04.2026	30.10.2026	0.92	0	7'300'000
Fester Vor- schuss	11'310'000	20.04.2026	30.10.2026	0.92	0	11'310'000
Fester Vor- schuss	16'200'000	30.04.2026	30.10.2026	0.92	0	16'200'000
Total kurzfristige Verbindlichkeiten per 30.06.25						CHF 34'810'000

Käufe, Verkäufe und andere Geschäfte

Käufe

Köniz, Kirchstrasse 7/7a/7b,
Wohnliegenschaft,
Eigentumsübertragung per 15.07.2025

Wohlen, Sorenbühlweg 33,
Wohnliegenschaft,
Eigentumsübertragung per 12.08.2025

Verkäufe

Eschenbach, Rickenstrasse 1 / Rössligass 8 / Bürgstrasse 1,
gemischt-genutzte Liegenschaft,
Eigentumsübertragung per 01.06.2026

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 2.76% ausgewiesen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete Kapitalisierungssatz per 30. Juni 2026 gemäss Wüest Partner AG wird mit 2.76% ausgewiesen.

Änderungen Fondsvertrag

Der per Bilanzstichtag geltende Fondsvertrag (relevant für die vorliegende Berichtsperiode) datiert vom 30. August 2024 wurde am 27. September 2024 auf www.swissfunddata.ch publiziert.

Wesentliche Fragen der Auslegung von Gesetz und Fondsreglement

Keine

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Erwerb Liegenschaft in Opfikon, Talackerstrasse 53A (siehe vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag auf Seite 25) mit Übergang Nutzen/Schaden per 01.07.2026.

Im dritten Quartal 2026 wurde zusätzliches Fremdkapital von CHF 14'190'000 aufgenommen.

Dadurch erhöhten sich die kurzfristig verzinslichen Hypotheken per Ende September auf gesamthaft CHF 49'000'000, was einer Fremdfinanzierungsquote von 34.10% entspricht.

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 amtiert zudem als Verwaltungsrat der bis Ende 2025 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, welcher per 31.12.2025 beendet wurde.

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.

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



Zürich, 30. Juni 2026

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

An den Verwaltungsrat der Albin Kistler AG

Referenz-Nummer
123373.2601

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 2026 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 11 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 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

1 / 4

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

Bewertungsmethode

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

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

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

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

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

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2025 bis 30. Juni 2026 wurden zwei Liegenschaften erworben:

- LG-Nr. 2063 Liebefeld (Köniz), Kirchstrasse 7/7a
- LG-Nr. 2064 Wohlen, Sorenbühlweg 33

Ergebnis

Der «Fair Value» der insgesamt 11 Liegenschaften im Portfolio wird per 30. Juni 2026 auf CHF 124'046'000 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 2.76% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.65% bis 3.00% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Liegenschaften liegt bei 3.80%.

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 Vorsorge

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung (Seite 5 & Seiten 20-27) des Anlagefonds Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge - bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. Juni 2026, 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 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.

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2025 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 13. Oktober 2025 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

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.

© 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 Vorsorge

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen
Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung 2025/2026

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.

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.

**Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge**

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen
Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung 2025/2026

- 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 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 AKISV in Wängi TG

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, Jeginstorf

Gestaltung: Martin et Karczinski, Zürich