

GEZIELTES WACHSTUM UND STARKE PERFORMANCE

«Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge»

Oktober 2025

Anlegerbrief zum zweiten Jahresbericht
(01.07.2024-30.06.2025)

Der Immobilienfonds für steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen überzeugt im 2. Geschäftsjahr mit einer überdurchschnittlichen Anlagerendite von 6.56% und setzte dank der erfolgreichen Kapitalerhöhung seinen Wachstumskurs fort. Damit konnte das Portfolio gezielt weiter diversifiziert und die Ertragsbasis nachhaltig gestärkt werden.

Jan Schorno
Portfolio Manager und Teamleiter Immobilien

Anlegerbrief

Oktober 2025, Jan Schorno

Der Immobilienfonds **Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge (AKISV)** wurde am 1. Dezember 2023 lanciert mit dem Ziel, steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen eine überdurchschnittliche und nachhaltig stabile Rendite im Schweizer Immobilienmarkt zu bieten.

Der Fonds verfolgt einen vorsichtigen, schrittweisen Portfolioaufbau mit Fokus auf **Wohnliegenschaften**. Diese Strategie ermöglicht langfristig **konstante Ausschüttungen** bei gleichzeitig moderater Volatilität. Durch den Verzicht auf eine Kotierung erfolgt die **Bewertung zum Nettoinventarwert (NAV)** – Agios und Disagios werden vermieden, was zu einer stetigen Preisentwicklung beiträgt.

Mittelfristig wird ein diversifiziertes, direktes Immobilienportfolio in der Deutschschweiz angestrebt. Damit setzt der Fonds die Albin-Kistler-Philosophie konsequent auch im Bereich direkter Immobilienanlagen um: „buy and manage“ – mit aktivem Management der Miet- und Objektpotenziale im Portfoliobestand.

Weitere Diversifikation des Portfolios

Nach Abschluss des ersten (verkürzten) Geschäftsjahres per 30. Juni 2024 konnte zu Beginn des zweiten Geschäftsjahres mit dem Erwerb der sechsten Liegenschaft das Nettofondsvermögen vollständig investiert werden. Im weiteren Verlauf kamen durch gezielten Einsatz von Fremdkapital vier weitere Objekte hinzu – der Fonds **diversifizierte planmässig** weiter.

Im Rahmen dieser Erweiterung konnten bei mehreren Transaktionen attraktive Einwertungsgewinne realisiert werden, was die selektive und vorausschauende Investitionsstrategie des Fonds unterstreicht.

Performanceentwicklung und Portfolioqualität

Per Geschäftsjahresende beträgt das **Gesamtfondsvermögen CHF 110.1 Mio.**, wobei der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil vor Ausschüttung bei CHF 107.22 liegt.

Der Fonds erzielte eine Anlagerendite von 6.56% und übertraf damit das Marktniveau und den Benchmark KGAST deutlich. Die Ausschüttungsrendite von 3.31 % unterstreicht zusätzlich die hohe Ertragskraft des Portfolios.

Die starke Performance wurde nicht nur durch Aufwertungen, sondern insbesondere durch **gezielte Akquisitionen, Leerstandsreduktionen und eine solide operative Marge** erzielt. Der ordentliche Unterhalt belief sich auf 8.9 % der Mietzinseinnahmen, während die Mietausfallrate auf 3.8 % reduziert werden konnte – mit einem Zielbereich von 2–3 % im laufenden Jahr. Der TER GAV konnte gegenüber dem Vorjahr gesenkt werden, was der Strategie einer effizienten und kostenbewussten Fondsführung entspricht.

Zudem zeigt sich mit dem laufenden Portfolioaufbau ein **deutlich reduziertes Risiko**: Der Fonds verfügt heute über **mehr Liegenschaften, breitere Mieterstruktur und eine zunehmende regionale Streuung** – unter anderem mit neuen Objekten in der Region Nordwestschweiz und im Aargau.

Auch die **Nachhaltigkeitsqualität** des Portfolios ist ein Pluspunkt: Viele Objekte weisen eine überdurchschnittlich Gebäudequalität auf und erfüllen bereits hohe **ESG-Standards**, was langfristig zu einer **stabilen Werthaltung und tieferen Kostenbelastung** beiträgt.

Solide Finanzierungsstrategie und Kapitalstärke

Zur Finanzierung des Wachstums führte der Fonds im April 2025 erfolgreich eine **erste Kapitalerhöhung über CHF 35 Mio.** durch. Dabei wurden 341'320 neue Anteile platziert, womit sich die Gesamtzahl auf 859'155 erhöhte. Der gezielte Einsatz von **Fremdkapital** zur weiteren Diversifikation erwies sich als **strategisch kluger Entscheid**: Er stärkt die Ertragsbasis, ohne das Risikoprofil wesentlich zu erhöhen und schafft Flexibilität für künftige Investitionen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Ausblick

Nach dem Bilanzstichtag wurden zudem zwei Wohnliegenschaften in Köniz (BE) und Wohlen (AG) im Wert von CHF 16.61 Mio. erworben – finanziert durch kurzfristiges Fremdkapital, wodurch sich ein positiver Leverage-Effekt ergab.

Die Ausgangslage für das dritte Geschäftsjahr ist vielversprechend: Eine rückläufige Inflation, Zinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank sowie eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum bilden ein solides Fundament.

Die Fondsleitung erwartet eine **weitere Steigerung der Mieteinnahmen**, durch Ausschöpfung des Mietzinspotenzials sowie weiterer Reduktion der Leerstände.

Im **Jahr 2026** ist eine **weitere Kapitalerhöhung** geplant, um das Wohnimmobilienportfolio im Sinne der Diversifikation und Wertstabilität weiter auszubauen.