Albin Kistler
Immobilien

Wir halten Wort.

EMISSIONSPROSPEKT

VOM 16. NOVEMBER 2026

Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge («AKISV»)

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

Kapitalerhöhung / Emission 16. November 2026 – 4. Dezember 2026

Fondsleitung: Albin Kistler AG, Zürich
Depotbank und Zahlstelle: Zürcher Kantonalbank AG, Zürich

Albin Kistler AG
Stauffacherstrasse 5
8004 Zürich
Steinbruchstrasse 12
7000 Chur
Hirschmattstrasse 36
6003 Luzern
immobilien@albinkistler.ch
www.albinkistler.ch

Inhaltsverzeichnis

Zeichnungsangebot 4
- Rechtsgrundlage 4
- Bezugsfrist 4
- Bezugsverhältnis 4
- Liberierung 4
- Ausgabepreis 4
- Zuteilung Bezugsrechte 5
- Bezugsrechtshandel 5
- Ausübung des Bezugsrechts 5
- Freie Zeichnung 5
- Zuteilung 5
- Handel der Anteile 5
- Gebührenbelastung 6
- Anlegerkreis 6
- Verurkundung 6
- Ausschüttungen 6
- Verwendung des Emissionserlöses 6
- Verkaufsrestriktionen 6
- Force Majeure 7

Informationen über den Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge 8
- Portfolioübersicht 8
- Angaben Kapital 9
- Valor/ISIN 9

Risiken 10
- Allgemeines 10
- Investitionsrisiken 10
- Leerstandsrisiken 10
- Zinsentwicklung 10
- Beschränke Liquidität und Aufbau des Portfolios 10
- Bewertung der Immobilien 11
- Umweltrisiken 11
- Bisherige Wertentwicklung 11
- Änderungen Gesetze und Vorschriften 11

Kontakte 12

Beilagen: Jahresbericht 2026 und Fondsvertrag 13

Anhänge
Jahresbericht 30. Juni 2026
Fondsvertrag mit Anhang

Der vorliegende Emissionsprospekt mit integriertem Fondsvertrag vom 30. August 2024 («Fondsvertrag») und Anhang (zusammen der "Prospekt") bildet die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge (nachstehend der "Fonds"). In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

Dieser Prospekt wurde in Übereinstimmung mit dem Finanzdienstleistungsgesetz («FIDLEG»), der dazugehörenden Finanzdienstleistungsverordnung («FIDLEV») und der «Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen» (AMAS) erstellt. Gemäss Art. 51 Abs. 3 FIDLEG ist für den Prospekt von kollektiven Kapitalanlagen keine Prüfung durch eine schweizerische Prüfstelle erforderlich. Aus diesem Grund wurde bzw. wird dieser Prospekt nicht gemäss Art. 51 FIDLEG von einer schweizerischen Prüfstelle geprüft oder genehmigt.

Zeichnungsangebot

Rechtsgrundlage

Die Albin Kistler AG hat als Fondsleitung des Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge die Ausgabe von maximal 390'525 Anteilen des Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge beschlossen.
Damit erhöht sich die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile von 859'155 auf maximal 1'249'680 Anteile.
Die Emission erfolgt ("best effort basis") im Rahmen eines Bezugsangebotes in der Schweiz. Nicht gezeichnete Anteile werden allenfalls nicht emittiert, wodurch sich der Emissionsbetrag reduziert.
Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, die Emission jederzeit vor der Liberierung abzubrechen. Die neuen Anteile werden zu den nachfolgend aufgeführten Bedingungen angeboten:

Bezugsfrist

Die Bezugsfrist dauert vom Montag, 16. November 2026, bis Freitag, 4. Dezember 2026, 12:00 Uhr (MESZ). Später eingereichte Ausübungserklärungen werden nicht mehr berücksichtigt. Die Ausübung der Bezugsrechte ist unwiderruflich.

Bezugsverhältnis

11 : 5
Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. Elf (11) Bezugsrechte berechtigen zum Bezug von fünf (5) neuen Anteilen gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar.

Liberierung

Die Liberierung und Lieferung der neu ausgegebenen Anteile gegen Zahlung erfolgt am 15. Dezember 2026.

Ausgabepreis

Der Ausgabepreis beträgt CHF 110.81 pro neuen Anteil, inkl. Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens (in diesem Fall geschätzte Transaktionsnebenkosten im Umfang von 1% des Emissionsvolumens).
Der Ausgabepreis wurde gemäss Fondsvertrag § 17 Ziff. 3 festgelegt. Der Ausgabepreis basiert auf dem Nettoinventarwert je Anteil per 30. September 2026 (CHF 112.56). Die Liegenschaften des Immobilienfonds wurden durch die unabhängigen Schätzungsexperten per 30. Juni 2026 geschätzt bzw. überprüft. Im Ausgabepreis berücksichtigt sind:
- die aktuellen Bewertungen per 30. Juni 2026 der unabhängigen Schätzungsexperten
- Ausschüttung per 20.10.2026
- die erwarteten Änderungen der für die Berechnung des Nettoinventarwertes erforderlichen Faktoren, inklusive Einkauf in den laufenden Ertrag (für die Periode vom 1. Oktober 2026 bis zum Liberierungsdatum, dem 15. Dezember 2026).

Ausgabepreis in CHF

• **NAV per 30.09.2026**	**112.56**
• Ausschüttung per 20.10.2026	-3.65
• Einkauf in die prognostizierte NAV-Veränderung seit 01.10.2026 bis zum 15.12.2026	0.80
• NAV pro Anteil per 15.12.2026	109.71
• Nebenkosten (1 %) zu Gunsten Fonds	1.10
• Ausgabekommission zu Gunsten Fondsleitung	0
Ausgabepreis	110.81

Zuteilung Bezugsrechte

Gestützt auf den Fondsvertrag werden den bestehenden Anlegern zur Wahrung des Bezugsrechts und des Verwässerungsschutzes neue Anteile im Verhältnis der bestehenden Anlage angeboten. Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt.

Bezugsrechtshandel

Es findet kein Bezugsrechtshandel statt. Da die Anteile des AKISV nicht gehandelt werden, die FINMA den Fonds von der regelmässigen Kursstellung durch die Depotbank befreit hat und die Ausgabe von neuen Anteilen jeweils auf der Basis des NAV erfolgt, ergibt sich rechnerisch kein Wert für das Bezugsrecht. Die Fondsleitung ist ermächtigt, die nicht ausgeübten Bezugsrechte und die damit freiwerdenden neuen Anteile ohne Entschädigung für deren bisherige Anleger neuen Interessenten zuzuteilen.

Bezugsrechte, welche während der Bezugsfrist nicht ausgeübt wurden, verfallen nach dem 4. Dezember 2026, 12.00 Uhr (CET), wertlos und ohne Entschädigung.

Ausübung des Bezugsrechts

Die Ausübung des Bezugsrechts hat gemäss den Instruktionen der Depotbank zu erfolgen.
Es können nur ganze Anteile gezeichnet werden (Fraktionen sind nicht möglich).

Freie Zeichnung

Eine freie Zeichnung ist für bestehende Anleger möglich, die zusätzlich zur Ausübung der gehaltenen Bezugsrechte eine Überzeichnung wünschen, oder für jeden neuen Anleger (der zu Beginn der Zeichnungsfrist keine Bezugsrechte hält). Diese Anleger werden gebeten, den Zeichnungsschein für die freie Zeichnung auszufüllen (entweder für die Überzeichnung oder für die Neuzeichnung).

Zuteilung

Sollte nach Berücksichtigung der ausgeübten Bezugsrechte am Ende der Zeichnungsfrist die Nachfrage nach Anteilen das Angebot übersteigen, so wird die Fondsleitung über die Zuteilung und allfällige Kürzung nach objektiven Kriterien und nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung entscheiden. Die Zuteilung der Anteile erfolgt spätestens am 11. Dezember 2026.

Handel der Anteile

Es findet weder ein börslicher noch ausserbörslicher Handel der Anteile statt.

Gebührenbelastung

Die Fondsleitung verzichtet auf eine Ausgabekommission.

Anlegerkreis

Gemäss §5 Ziff. 1 des Fondsvertrages sind zulässige Anleger ausschliesslich in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a (insbesondere Vorsorgeeinrichtungen, 1e Stiftungen, Einrichtungen im Sinne des Freizügigkeitsgesetzes, Auffangeinrichtungen, Sicherheitsfonds, Anlagestiftungen, Wohlfahrtsfonds, Finanzierungsstiftungen, Bankstiftungen im Rahmen der Säule 3a) sowie in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen (insbesondere Arbeitslosen-, Krankenversicherungs-, Alters-, Invaliden- und Hinterlassenenversicherungskassen, mit Ausnahme der konzessionierten Versicherungsgesellschaften). Als Anleger sind auch Anlagefonds zugelassen, sofern deren Anlegerkreis ausschliesslich aus den vorstehend erwähnten in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Einrichtungen besteht.

Verurkundung

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern ausschliesslich buchmässig auf den Namen des Anlegers geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilsscheins zu verlangen (siehe § 6 Ziff. 5 Fondsvertrag).

Ausschüttungen

Am 20. Oktober 2026 wurde eine Ausschüttung von Erträgen aus dem Vorjahr im Umfang von CHF 3.65 pro Anteil getätigt. Die neuen Anteile berechtigen zur Teilnahme an der Ausschüttung / am Erfolg des Fonds ab dem 1. Juli 2026 für das gesamte Geschäftsjahr 2026/27.

Verwendung des Emissionserlöses

Der Nettoerlös aus der Kapitalerhöhung dient primär der weiteren Diversifikation des Portfolios. Im Falle geeigneter Investitionsmöglichkeiten wird der Emissionserlös zur Finanzierung von Immobilienankäufen genutzt, um die strategischen Ziele des Fonds zu fördern. Sollten keine entsprechenden Transaktionen realisiert werden, wird der Emissionserlös alternativ verwendet, um bestehende Fremdkapitalverbindlichkeiten ganz oder teilweise zu reduzieren.

Verkaufsrestriktionen

Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von § 5 Ziff. 1 des Fondsvertrages beschränkt. Zudem ist die Investition in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a sowie in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen im Sinne von § 5 Ziff. 1 des Fondsvertrages vorbehalten.

Die Vertriebstätigkeit dieses Immobilienfonds ist ausschliesslich in der Schweiz vorgesehen. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft werden.

Anleger, die den US-amerikanischen Steuern unterliegen, wird empfohlen, vor dem Kauf der Anteile dieses Immobilienfonds einen Steuerberater zu konsultieren. Ein solcher Kauf könnte unter amerikanischem Steuerrecht für den Anleger nachteilige Folgen haben. Die Fondsleitung stellt den Anlegern keine Auskünfte zwecks einer «Qualified Electing Fund Election» gemäss §1293 des US Internal Revenue Code zur Verfügung.

Force Majeure

Die Fondsleitung sowie die Depotbank haben das Recht, jederzeit vor dem Liberierungsdatum aufgrund von bedeutenden Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder abwicklungstechnischer Natur oder bei Eintreten von Vorkommnissen anderer Art, die den Erfolg des Angebots ernsthaft in Frage stellen würden, die Emission der Anteile zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen

Albin Kistler
Immobilien

Wir halten Wort.

Informationen über den Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge

Portfolioübersicht

Adresse	Ort	Geschätzter Verkehrswert in CHF	in %	Wohnanteil
Bargia 1 / Löserweg	Summaprada, GR	5 917 000	4.10%	100%
Dettigenstrasse 1/3	Herrenschwanden, BE	23 250 000	16.10%	100%
Bielgasse 20/22	Dulliken, SO	8 632 000	5.98%	100%
Tuttwilerstrasse 2a	Wängi, TG	5 755 000	3.99%	87%
Dornacherstrasse 240 /246	Basel, BS	21 550 000	15.39%	100%
Obermatt 7 / 9	Rupperswil, AG	9 135 000	6.33%	100%
Rigacherweg 1	Villmergen AG	5 985 000	4.15%	100%
Myrthenweg 7/9/11	Chur, GR	8 828 000	6.12%	100%
Lörracherstrasse 146	Riehen, BS	17 210 000	11.92%	100%
Kirchstrasse 7/7a/7b	Köniz, BE	7 927 000	5.49%	100%
Sorenbühlweg 33	Wohlen, AG	9 857 000	6.83%	100%
Talackerstrasse 53a	Opfikon	19'630'000	13.60%	100%
Total Wohnbauten		**143'676'000**	**100%**	
Gesamt Total		**143'676'000**	**100%**	**99%**

Albin Kistler AG
Stauffacherstrasse 5
8004 Zürich
Steinbruchstrasse 12
7000 Chur
Hirschmattstrasse 36
6003 Luzern
immobilien@albinkistler.ch
www.albinkistler.ch

Angaben Kapital

NAV pro Anteil
30. Juni 2026 CHF 111.33

Ausschüttung pro Anteil
20. Oktober 2026 CHF 3.65

Nettofondsvermögens
30. Juni 2026 CHF 95'649'767

Anzahl ausgegebene Anteile

- Emission von 517'835 Anteilen zu je CHF 100.00 bei der Lancierung vom 1. Dezember 2023
- Kapitalerhöhung mit einer Emission von 341'320 Anteilen zu einem Ausgabepreis von CHF 105.76 pro Anteil und einem Emissionserlös von CHF 36'098'003.20 vom 11. April 2025

Valor/ISIN

Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge
Valorennummer: 126 277 539
ISIN-Nummer: CH1262775393

Risiken

Allgemeines

Der Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) sowie den Kundenschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen vom 15. Juni 2018 (FIDLEG). Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

Investitionsrisiken

Überangebote an Immobilien können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung führen.

Leerstandsrisiken

Der Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge investiert hauptsächlich in Wohnliegenschaften sowie partiell in kommerziell genutzte Liegenschaften und ist dadurch von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen bei den vom Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften führen.

Zinsentwicklung

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekarzinssatzes, und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge haben. Zudem hat das Zinsniveau Einfluss auf die Finanzierungskosten. Gemäss Fondsvertrag darf sich allerdings die maximale Schuldenbelastung aller Grundstücke in den ersten fünf Jahren nach der Lancierung auf maximal 50% nach zwei, 45% nach drei, 40% nach vier und einen Drittel nach fünf Jahren belaufen.

Beschränke Liquidität und Aufbau des Portfolios

Die Liquidität im schweizerischen Immobilienmarkt ist beschränkt. Muss eine Liegenschaft kurzfristig gekauft oder verkauft werden, besteht das Risiko, dass der erzielte Preis vom Schätzpreis abweicht. Je grösser das Objekt und der Zeitdruck sind, desto grösser können die Preiszugeständnisse ausfallen. Die beschränkte Liquidität kann ausserdem zur Folge haben, dass der Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge nicht alle Gelder aus dieser Emission umgehend in direkte Immobilienanlagen investieren kann. Vorübergehend können entsprechend die flüssigen Mittel des Fonds eine grössere Position in der Bilanz einnehmen. Bis zur vollständigen Investition des Anlagevermögens in fertiggestellte Immobilien kann die Anlagerendite daher unterdurchschnittlich sein. Der Immobilienmarkt ist Veränderungen unterworfen. Demzufolge kann die Anlagerendite nach Abschluss der Aufbauphase von der Zielrendite abweichen. Aufgrund veränderter Marktbedingungen ist es möglich, dass sich die Aufbauphase verlängert oder verkürzt.

Bewertung der Immobilien

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren und Annahmen abhängig, die einer subjektiven Einschätzung unterliegen. Die vom Immobilienfonds zum jeweiligen Stichtag festgelegten und vom Schätzungsexperten geprüften Immobilienwerte können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft erzielbaren Preis abweichen, da sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage am Verkaufsdatum richtet. Obwohl der Fondsvertrag eine Diversifikation des Immobilienbestandes vorsieht, können Veränderungen in Bezug auf die Bonität der Mieter, die Leerstände sowie die Mietzinsentwicklung und anderer Aspekte massgebliche Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Fondsanteile haben. Selbst bei langfristigen Mietverträgen besteht keine Sicherheit in Bezug auf die Höhe der Mietzinseinnahmen. Wir verweisen schliesslich auf Unwägbarkeiten, welche durch Pandemien verursacht werden.

Umweltrisiken

Die Liegenschaften werden beim Erwerb auf umweltrelevante Risiken geprüft. Sind umweltrelevante Belastungen oder Probleme erkennbar, werden die diesbezüglich zu erwartenden Kosten in die Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Es kann nicht generell ausgeschlossen werden, dass unbekannte Altlasten erst später zu Tage treten. Diese können zu erheblichen Sanierungskosten führen und entsprechende Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

Bisherige Wertentwicklung

Eine Steigerung des Anteilskurses in der Vergangenheit stellt keinen Indikator für die laufende und zukünftige Entwicklung dar. Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Änderungen Gesetze und Vorschriften

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts und des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller), können Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile beeinflussen.

Kontakte

Fondsleitung

Albin Kistler AG

Fondsleitung Immobilien

Stauffacherstrasse 5

8004 Zürich

immobilien@albinkistler.ch

www.albinkistler.ch

Depotbank

Zürcher Kantonalbank

Bahnhofstrasse 9

8001 Zürich

Email: immofonds@zkb.ch

Verantwortlichkeit für den Inhalt dieses Prospektes
Die Albin Kistler AG übernimmt die Verantwortung für den Inhalt des Emissionsprospekts und erklärt, dass die Informationen in diesem Emissionsprospekt ihres Wissens korrekt sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.

Zürich, 12. November 2026

Die Fondsleitung:

Albin Kistler AG

Die Depotbank:

Zürcher Kantonalbank

Beilagen:

- Jahresbericht 2026 (geprüft)
- Fondsvertrag mit Anhang