



Akriba

Immobilien – Anlagestiftung

JAHRESBERICHT

2022

Inhalt

JAHRESBERICHT.....	3
JAHRESRECHNUNG.....	6
Vermögensrechnung.....	6
Erfolgsrechnung.....	7
Antrag zur Ausschüttung und Verwendung des Erfolges.....	8
Eckdaten.....	8
GRUNDLAGEN UND ORGANISATION	9
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit.....	12
Erläuterung der Vermögensanlage und des Nettoergebnisses aus Vermögensanlage	13
Erläuterung weiterer Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnung	14
Auflagen der Aufsichtsbehörde	16
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage.....	16
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....	16
REVISIONSBERICHT ERNST & YOUNG	17
PORTFOLIOINFORMATIONEN 2022	19
ANLAGEOBJEKTE.....	20

JAHRESBERICHT

Übersicht

Das Geschäftsjahr 2022 der Akriba Immobilien – Anlagestiftung schliesst mit einem Gesamterfolg von CHF 11.207 Mio. (Vorjahr CHF 9.478 Mio.) ab. Dieses Ergebnis übertrifft die Erwartungen. Aus den Neubewertungen der Liegenschaften, welche sich mit insgesamt CHF 4.316 Mio. (Vorjahr CHF 2.455 Mio.) als Sondereffekt positiv auf das Ergebnis auswirkten, mussten die latenten Steuern von CHF 5.419 Mio. auf CHF 6.855 Mio. erhöht werden. Im Berichtsjahr wurde das Portfolio mit den beiden Liegenschaften Poststrasse 39, 39a und Schöneggstrasse 26, Dietikon, erweitert. Die weiterhin tiefen Zinssätze am Kapitalmarkt wirkten sich auch im Berichtsjahr positiv auf das Ergebnis aus. Der durchschnittliche Hypothekenzinssatz betrug 0.80%.

Bei der Neubewertung der Liegenschaften wurden die zukünftigen Transaktionskosten (Liquidationskosten) mit 2% des DCF-Wertes abgezinst auf 11 Jahre wiederum berücksichtigt und direkt vom ermittelten Verkehrswert abgezogen.

PORTFOLIO

Mio. CHF

264.880

(Vorjahr: 251.107 Mio.)

NETTO-ANLAGEVERMÖGEN

Mio. CHF

191.060

(Vorjahr: 181.116 Mio.)

HYPOTHEKEN

Mio. CHF

72.5

(Vorjahr: 69.5 Mio.)

ANSPRUCHSWERT

CHF

1'131.03

(Vorjahr: 1'117.08)

GESAMTERFOLG

Mio. CHF

11.206

(Vorjahr: 9.478 Mio.)

LIEGENSCHAFTEN

Nettoertrag in Mio. CHF

12.200

(Vorjahr: 11.809 Mio.)

ANLAGERENDITE

6.29 %

(Vorjahr: 5.57%)

AUSSCHÜTTUNGSQUOTE

109.55 %

(Vorjahr: 105.76%)

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE

4.77 %

(Vorjahr: 4.74%)

Emissionen

Durch Emissionen sind der Akriba Immobilien-Anlagestiftung eigene Mittel im Betrage von CHF 7'330'598 geflossen. Per 31. Dezember 2022 waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Investitionen

Folgende Investitionen wurden im Berichtsjahr 2022 getätigt:

Dietikon, Poststrasse 39, 39a: Restzahlungen	4'710'968
Dietikon, Schöneeggstrasse 26: Restzahlungen	4'410'968
Total Investitionen 2022	9'121'936

Devestitionen

Im Berichtsjahr 2022 wurden keine Devestitionen getätigt.

Marktwerteinschätzungen und Inventarwert

Alle Liegenschaften werden jährlich nach der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode) bewertet und zu Marktwerten bilanziert. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.00% und 4.10%.

Erträge

Von den geplanten Investitionen in Immobilien konnten im Berichtsjahr knapp die Hälfte realisiert werden. Aus diesem Grund lag der Soll-Mietertrag im Berichtsjahr mit CHF 12'417'145 um ca. 3,2% unter den Erwartungen (CHF 12'830'000). Wegen der bevorstehenden Sanierung der Liegenschaft Poststrasse 45 + 47, Dietikon, verliess ein grosser Teil Mieterschaft das Objekt während des Jahres 2022. Der dadurch entstandene Leerstand wurde direkt mit den Mietzinseinnahmen verrechnet. Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 1.75% (bzw. absolut CHF 217'137) und liegt tiefer als erwartet. Einen erhöhten Leerstand verzeichneten die Liegenschaften in Neuendorf, Reiden, Rüti und Emmen (hohe Mieterwechsel sowie schwierige Vermietbarkeit der Büroräumlichkeiten). Bei den übrigen Liegenschaften liegt die Mietzinsausfallrate zwischen 0.00% und 2.26%.

Aufwendungen

Der gesamte Aufwand für Unterhalt, Reparaturen und Betriebsaufwand entsprach mit 19.48% (CHF 2'419'668 - Vorjahr 18.5%, bzw. CHF 2'263'991) des Soll-Mietertrags den Erwartungen. Es handelt sich dabei um ordentliche Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten. Ein ausserordentlicher Erneuerungsaufwand ist im Berichtsjahr nicht aufgetreten.

Verpflichtungen

Per 31. Dezember 2022 bestanden folgende Beschlüsse des Stiftungsrates im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit der Akriba Immobilien - Anlagestiftung:

	Investitions- beschluss	Investiert	Offene Verpflichtung
Dietikon, Poststrasse 45, 47	12'750'000	335'280	12'414'720

Bis Bauvollendung ca.
2024/2025

Compliance

Am Bilanzstichtag entsprach die taktische Bandbreite in sämtlichen Bereichen den Anlagerichtlinien.

Ausschüttung


Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres beträgt CHF 11'206'692 zuzüglich Gewinnvortrag des Vorjahres, abzüglich nicht realisierte Kapitalgewinne, steht ein Betrag von CHF 13'123'624 zur Verfügung. Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung die Ausschüttung von CHF 54.00 (Vorjahr CHF 53.00) je Anspruch.

Anträge an die Anlegerversammlung

Gestützt auf die Statuten stellen wir Ihnen folgende Anträge:

- Genehmigung des Jahresberichtes für das Geschäftsjahr 2022
- Genehmigung der Jahresrechnung und Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2022

Akriba Immobilien - Anlagestiftung



Peter Hoffmann
Präsident des Stiftungsrates



Reto Zangger
Geschäftsführer

Neuhaus, 19. April 2023

JAHRESRECHNUNG

Vermögensrechnung

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Fertige Bauten (inkl. Land)	264'880'279.70	247'807'000.00
Anzahlungen Liegenschaften	0.00	3'300'000.00
Liegenschaften	264'880'279.70	251'107'000.00
Flüssige Mittel	5'171'109.02	4'453'218.04
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	676'151.00	652'860.00
Übrige Aktiven	5'847'260.02	5'106'078.04
Total Aktiven	270'727'539.72	256'213'078.04
PASSIVEN		
Hypothekarschulden	72'500'000.00	69'500'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	35'000.00	35'000.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten	143'374.00	10'423.00
Verbindlichkeiten gegenüber Stammvermögen	133'532.00	132'209.00
Total Fremdkapital	72'811'906.00	69'677'632.00
Netto-Anlagevermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	197'915'633.72	186'535'446.04
Latente Steuern	6'855'000.00	5'419'000.00
Netto-Anlagevermögen	191'060'633.72	181'116'446.04
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 01.01.	162'134	156'517
Veränderungen im Geschäftsjahr	6'793	5'617
Stand 31.12.	168'927	162'134
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'131.03	1'117.08
Ausschüttung	54.00	53.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'077.03	1'064.08
Veränderung des Netto-Anlagevermögens		
Netto-Anlagevermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	181'116'446.04	173'752'254.06
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-8'593'102.00	-8'138'884.00
Zeichnungen	7'330'598.05	6'024'681.85
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	11'206'691.63	9'478'394.13
Netto-Anlagevermögen am Ende des Geschäftsjahres	191'060'633.72	181'116'446.04

Erfolgsrechnung

	2022	2021
	CHF	CHF
Soll-Mietertrag	12'417'145.00	12'222'911.00
Ertragsausfälle	-217'137.00	-413'849.00
Liegenschaftenertrag	12'200'008.00	11'809'062.00
Instandhaltung	857'511.00	822'124.00
Instandsetzung	749'618.00	634'555.00
Unterhalt Immobilien	1'607'129.00	1'456'679.00
Versicherungen	116'785.00	119'599.00
Verwaltungshonorare	521'662.00	506'797.00
Übrige Liegenschaftskosten	174'092.00	180'916.00
Betriebskosten	812'539.00	807'312.00
Operatives Ergebnis	9'780'340.00	9'545'071.00
Hypothekarzinsen	577'888.60	558'217.50
Finanzierungsaufwand Stammvermögen	1'323.00	1'309.00
Finanzierungskosten	579'211.60	559'526.50
Geschäftsführung/Verwaltung	726'691.80	720'426.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	66'606.25	66'072.80
Übrige Verwaltungskosten	81'203.22	73'984.62
Verwaltungskosten	874'501.27	860'483.42
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	0.00
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0.00	0.00
Nettoertrag des Geschäftsjahres	8'326'627.13	8'125'061.08
Realisierter Erfolg	8'326'627.13	8'125'061.08
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	4'316'064.50	2'455'333.05
Veränderung latente Steuern	-1'436'000.00	-1'102'000.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	2'880'064.50	1'353'333.05
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	11'206'691.63	9'478'394.13

Antrag zur Ausschüttung und Verwendung des Erfolges

Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung den Erfolg wie folgt zu verwenden:

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Vortrag des Vorjahres	4'796'996.79	3'911'706.66
Nettoertrag des Geschäftsjahres	8'326'627.13	8'125'061.08
Nicht realisierte Kapitalverluste	0.00	0.00
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	13'123'623.92	12'036'765.74
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-9'122'058.00	-8'593'102.00
Nicht ausgeschütteter Betrag	4'001'565.92	3'443'663.74
Nicht realisierte Kapitalgewinne	2'880'064.50	1'353'333.05
Vortrag auf neue Rechnung	6'881'630.42	4'796'996.79

Eckdaten

	31.12.2022	31.12.2021
Netto-Anlagevermögen CHF	191'060'633.72	181'116'446.04
Anzahl Ansprüche	168'927	162'134
Inventarwert pro Anspruch CHF (vor Ausschüttung)	1'131.03	1'117.08
Ausschüttung pro Anspruch CHF	54.00	53.00

Stammvermögen per 31. Dezember 2022

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Aktiven		
Forderungen gegenüber Anlagevermögen	133'532.00	132'209.00
Passiven		
Widmungsvermögen	132'209.00	130'900.00
Erfolg	1'323.00	1'309.00
Nettovermögen	133'532.00	132'209.00
Erfolgsrechnung	2022 CHF	2021 CHF
Finanzertrag	1'323.00	1'309.00
Aufwand	0.00	0.00
Erfolg	1'323.00	1'309.00

Erläuterung: Die Akriba Immobilien – Anlagestiftung beschäftigt kein eigenes Personal. Die Geschäftsführung und der Bereich Immobilien- und Transaktionsmanagement sind mittels Mandatsvertrag an die Akriba Immobilien Management AG (bis 30.06.2022), bzw. Assurinvest AG (ab 01.07.2022 - Fusion) ausgelagert.

Anhang

GRUNDLAGEN UND ORGANISATION

Rechtsform und Zweck

Unter dem Namen Akriba Immobilien - Anlagestiftung besteht eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches. Die Stiftung hat ihren Sitz in Eschenbach SG.

Die Stiftung bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung von Vorsorgegeldern in Immobilien. Die Stiftung kann sich dazu an Gesellschaften beteiligen, deren Aufgabe in der Bewirtschaftung und der Verwaltung von Immobilien besteht.

Die Stiftung nimmt ausschliesslich Vorsorgemittel von Trägern der beruflichen Vorsorge entgegen, die von den Steuern des Bundes und der Kantone befreit sind, also von Vorsorgeeinrichtungen, Freizügigkeitseinrichtungen, Anlagestiftungen, Wohlfahrtsfonds, Finanzierungsstiftungen und Einrichtungen der Säule 3a.

Angabe der Urkunde und Reglemente

- Statuten vom 20. April 2022
- Stiftungsreglement vom 20. April 2022
- Anlagerichtlinien vom 21. August 2015
- Organisationsreglement vom 21. März 2022

Oberstes Organ / Geschäftsführung und Zeichnungsberechtigung

Der Stiftungsrat legt als oberstes geschäftsführendes Organ die strategische Ausrichtung der Stiftung fest und erlässt die notwendigen Reglemente sowie Anlagerichtlinien. Der Stiftungsrat darf klar umschriebene Aufgaben an Ausschüsse delegieren. Die Geschäftsführung wurde mittels Mandatsvertrag an die Akriba Immobilien Management AG, bzw. Assurinvest AG (Fusion) delegiert.

Die Mitglieder des Stiftungsrates zeichnen kollektiv zu zweien.

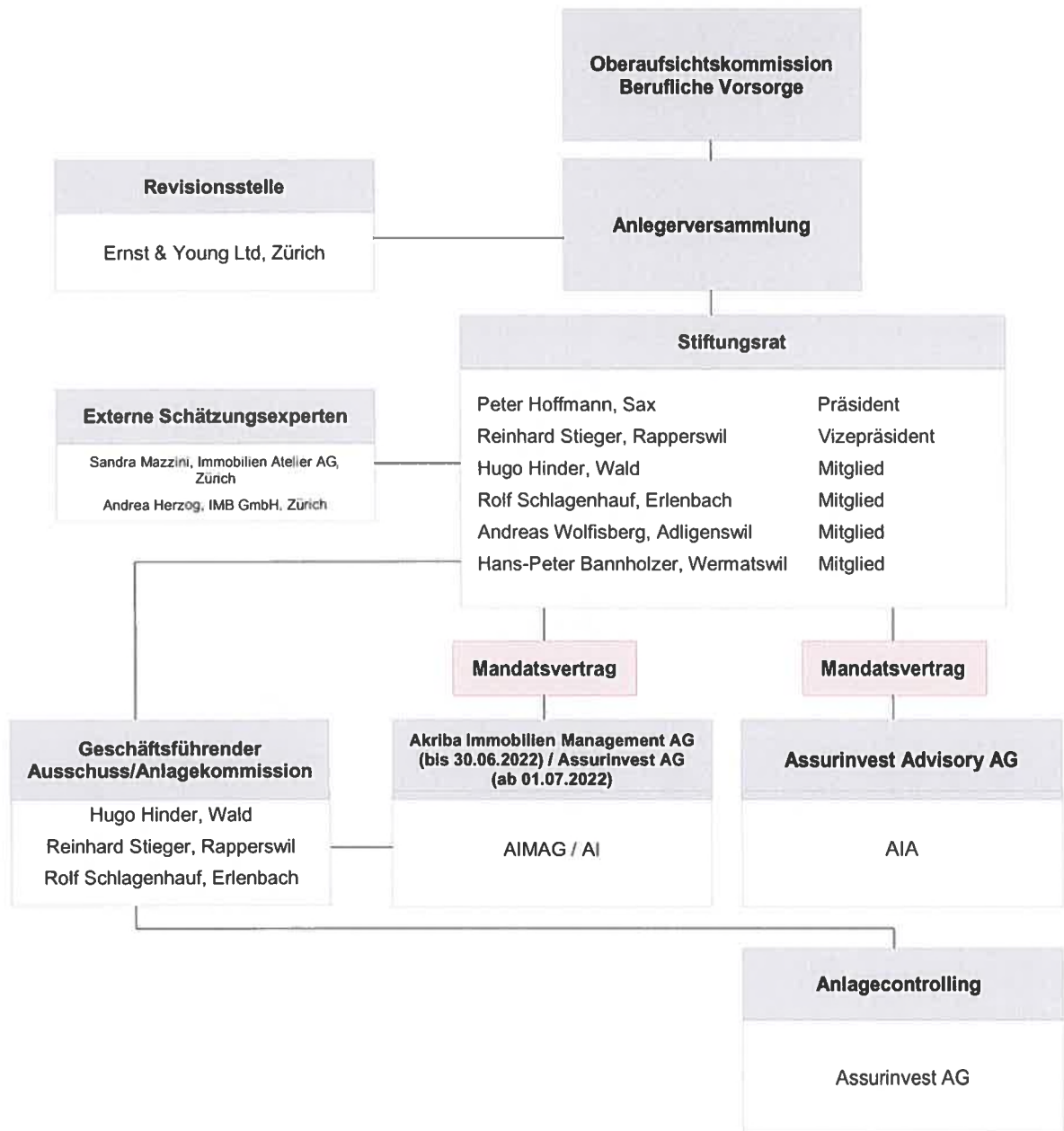
Peter Hoffmann	Präsident	gewählt bis AV 2024
Reinhard Stieger	Vize-Präsident	gewählt bis AV 2024
Hans-Peter Bannholzer	Mitglied	gewählt bis AV 2024
Hugo Hinder	Mitglied	gewählt bis AV 2024
Rolf Schlagenhauf	Mitglied	gewählt bis AV 2024
Andreas Wolfisberg	Mitglied	gewählt bis AV 2024

AV=Anlegerversammlung

Experten, Revisionsstelle, Berater, Aufsichtsbehörde

Aufsichtsbehörde	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV Postfach 7461, 3001 Bern
Revisionsstelle	Ernst & Young Ltd Maagplatz 1, Postfach, 8010 Zürich
Verwaltung und Buchführung	Akriba Immobilien Management AG (bis 30.06.2022) / Assurinvest AG (ab 01.07.2022) Frohburgstrasse 20, 8732 Neuhaus
Schätzungsexperten	Sandra Mazzini, Immobilien Atelier AG, Zürich Andrea Herzog, IMB GmbH, Zürich

Organigramm



Widmungskapitalgeber

Das Widmungskapital der Akriba Immobilien - Anlagestiftung beträgt CHF 120'000. Die folgenden Stifter haben je CHF 20'000 der Stiftung gewidmet:

ALSA PK, unabhängige Sammelstiftung	Rapperswil-Jona / SG
Personalvorsorgestiftung der Komax AG	Dierikon / LU
Baumann Personalvorsorge	Rüti / ZH
Personalvorsorgeeinrichtung der Lippuner Gruppe	Grabs / SG
Pensionskasse der Schlagenhaut Gruppe	Meilen / ZH
Sammelstiftung BLG	Stäfa / ZH

Verzeichnis der Anleger

	Anzahl Ansprüche	In %
ALSA PK, unabhängige Sammelstiftung	65'745	38.92
Personalvorsorgestiftung der Komax AG	29'771	17.62
Personalvorsorgeeinrichtung der Lippuner Gruppe	9'133	5.41
Pensionskasse der Schlagenhaut Gruppe	1'000	0.59
Sammelstiftung BLG	3'283	1.94
Personalvorsorgestiftung der Jehle AG	2'611	1.55
Personalvorsorgestiftung der Eberhard Unternehmungen	6'895	4.08
Pensionskasse der Hagedorn AG	5'542	3.28
Personalvorsorgestiftung der Reichle & De-Massari AG	3'298	1.95
Pensionskasse der Hug Baustoffe AG	1'240	0.73
Personalvorsorgestiftung der Senn Gruppe	1'089	0.64
Pensionskasse der ISS Schweiz	5'938	3.52
Pensionskasse der VAT Vakuumventile AG	5'701	3.37
Personalvorsorgestiftung der Biomed AG	1'461	0.87
VEBO Pensionskasse	12'042	7.13
Personalvorsorgestiftung der Wolfensberger Gruppe	2'347	1.39
Pensionskasse Schweiz. Baumeisterverband	4'726	2.80
Personalvorsorgeeinrichtung der Lukashaus Stiftung	1'220	0.72
Pensionskasse der Dosenbach Ochsner AG, Schuhe und Sport	2'194	1.30
Hilti Pensionskasse	2'530	1.50
Columna Sammelstiftung Client Invest	1'161	0.69
Total	168'927	100.00

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit

Bestätigung über Rechnungslegung nach SWISS GAAP FER 26

Die Jahresrechnung 2022 wurde in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsvorschriften nach Swiss GAAP FER 26 und der Verordnung über die Anlagestiftungen erstellt.

Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze

Angefangene Bauten (inkl. Land) Neubauten werden zu den effektiven Anschaffungskosten bilanziert.

Fertige Bauten (inkl. Land) Die Marktwertschätzung des Immobilien-Portfolios wurde durch die Schätzungsexperten wie im Vorjahr nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) vorgenommen. Die Bandbreite der angewandten Diskontierungssätze liegt zwischen 3.00% - 4.10% (nominal) und 2.50% - 3.60% (real). Die Bewertung für einen Drittel der Objekte erfolgte dabei basierend auf aktuellen Besichtigungen der Liegenschaften; für zwei Drittel der Objekte erfolgte eine desktop-mässige (ohne Besichtigung) Verifizierung und Anpassung an die aktuellen Gegebenheiten. Der Marktwert der nach der DCF-Methode bewerteten 22 Liegenschaften beläuft sich (nach Abzug von abgezinsten Transaktionskosten) per 31.12.2022 auf einen Wert von CHF 264.880 Mio. Dabei erfuhren 15 Liegenschaften eine Aufwertung und 6 Liegenschaften eine Abwertung und bei 1 Liegenschaft wurde der Marktwert 31.12.2021 zuzüglich Investitionen 2022 bilanziert.

Liquidationssteuern und -kosten Transaktionskosten:
Die Transaktionskosten werden bereits bei der Marktwertermittlung mit 2% des DCF-Wertes (abgezinst über 11 Jahre zu 4.5%) erfasst; diese totalisieren sich per Bilanzstichtag auf einen Betrag von CHF 3'405'705 (Vorjahr: CHF 4'041'115).
Grundstückgewinnsteuer:
Die latenten Grundstückgewinnsteuern wurden pro Objekt ermittelt und sind aufgrund von Marktwertänderungen, veränderter Besitzdauer sowie anderer relevanter Faktoren stichtagsbezogen angepasst worden. Sie betragen per 31.12.2022 CHF 6'855'000 (Vorjahr CHF 5'419'000).

Nicht aufgeführte Positionen werden grundsätzlich zu Marktwerten bilanziert. Wenn für einen Vermögensgegenstand kein aktueller Wert bekannt ist bzw. festgelegt werden kann, gelangt ausnahmsweise der Anschaffungswert abzüglich erkennbarer Wertebussen zur Anwendung.

Änderung von Grundsätzen bei Bewertung, Buchführung und Rechnungslegung

Die Grundsätze bei Bewertungen, Buchführung und Rechnungslegung erfuhren im 2022 keine Änderungen.

Risikomanagement

Das Risikomanagement soll sicherstellen, dass Risiken rechtzeitig erkannt und durch die Anordnung von geeigneten Massnahmen vermindert werden können. Die für die Stiftung wesentlichen Risiken wurden definiert und auf deren Eintrittswahrscheinlichkeit sowie auf mögliche Auswirkungen hin bewertet. Die Geschäftsleitung überprüft die Risikopositionen mindestens quartalsweise und informiert den Stiftungsrat bei bedeutenden Veränderungen umgehend. Der Stiftungsrat hat die Risikoüberprüfung am 24. November 2022 vorgenommen. Die Organisation des Risikomanagements stützt sich auf das in Kraft stehende Regelwerk, namentlich auf Statuten, Anlagerichtlinien, dem Stiftungs- und Organisationsreglement und den Qualitätsstandards der Konferenz der Geschäftsführer der Anlagestiftungen (KGAST).

Erläuterung der Vermögensanlage und des Nettoergebnisses aus Vermögensanlage

Organisation der Anlagetätigkeit, Anlageberater und Anlagemanager, Anlagereglement

Der Stiftungsrat delegiert die Vermögensanlage an eine Anlagekommission. Er legt das Reporting und das Controlling fest. Die Anlagekommission bereitet die Geschäfte vor. Sämtliche Investitionsentscheide werden durch den Stiftungsrat gefällt. Die Anlagekommission besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Mitglieder und deren Präsident werden vom Stiftungsrat jeweils für die Dauer eines Jahres bestimmt. Wiederwahl ist möglich.

Mitglieder der Anlagekommission

Hugo Hinder	Präsident
Reinhard Stieger	Vize-Präsident
Rolf Schlagenhauf	Mitglied

Anlagerichtlinien / Anlagereporting

Anlagerichtlinien	vom 21. August 2015
Anlagereporting und Controlling	Assurinvest AG Frohburgstrasse 20, 8732 Neuhaus Vertrag vom 22. Februar 2008

Anlageverzeichnis fertige Bauten (inkl. Land) / Hypotheken per 31.12.2022

Ort	Objekt	Marktwert CHF Mio.	Hypotheken CHF Mio.	Soll-Mietertrag CHF
Aarburg	Oltnenstrasse 13-27, Hausmattweg 8-14	20.295	7.000	1'088'332
Au ZH	Alvierstrasse 23 + 25	8.680	1.500	329'208
Bassersdorf	Frohburgstrasse 1/2/3/5/7	16.850	5.000	780'888
Buchs ZH	Mülibachstrasse 21 + 23	20.540	6.000	930'048
Bülach	Kaffeestrasse 16/18	15.010	5.000	669'092
Bülach	Kaffeestrasse 20/22	14.910	5.000	669'584
Dällikon	Brunnenwiesenstrasse 6	4.230	0.000	202'302
Dietikon	Poststrasse 39, 39a	6.175	1.000	206'160
Dietikon	Poststrasse 41/43	10.250	1.000	354'272
Dietikon	Poststrasse 45/47	13.585	0.000	443'801
Dietikon	Schöneeggstrasse 26	5.610	1.000	196'060
Dulliken	Neumattstrasse 30, 32, 34	12.710	5.000	756'686
Emmen	Kolbenstrasse 1	8.805	3.300	409'789
Glattbrugg	Fabrikstrasse 2 + 4	23.400	6.500	960'519
Herisau	Sonnenbergstrasse 12, 14, 14a	14.295	7.500	712'676
Kreuzlingen	Fliegaustrasse 2, 2a,2b	9.580	4.000	491'904
Neuendorf	Dorfstrasse 34, 36, 38, 40, 40a, 42	16.745	1.500	828'041
Regensdorf	Wehntalerstrasse 190	7.655	3.500	646'216
Reiden	Hauptstrasse 75, 75 a + b	8.745	2.000	493'554
Rothrist	Rothmattweg 2 + 4	8.520	1.700	357'357
Rüti ZH	Rapperswilerstrasse 105 + 107	13.490	5.000	631'909
Turgi	Bahnhofstrasse 17	4.800	0.000	258'752
Zw.-Total Fertige Bauten		264.880	72.500	12'417'150

Die auf das Jahresende aktualisierten Marktwertschätzungen erfolgten für rund 1/3 der Objekte aufgrund Besichtigungen der Liegenschaften und für die restlichen 2/3 der Objekte mittels desktopmässiger Verifizierung durch die gewählten Schätzungsexperten.

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen

Weder die Anlagestiftung (noch die von ihr beauftragte geschäftsführende Gesellschaft) haben im Berichtsjahr Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen vereinnahmt oder bezahlt.

Erläuterung weiterer Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnung

Liegenschaften

Im Berichtsjahr 2022 wurden folgende Investitionen in Objekte getätigt.

Dietikon, Poststrasse 45+47	335'280
Total Investitionen in Objekte 2022	335'280

Investitionen:

Im Berichtsjahr 2022 wurden folgende Investitionen in Objekte getätigt.

	Investitions- beschluss	Investiert	Offene Verpflichtung
Dietikon, Poststrasse 45, 47	12'750'000	335'280	12'414'720
			<small>Bis Bauvollendung ca. 2024/2025</small>

Devestitionen: Im Berichtsjahr 2022 erfolgten keine Devestitionen.

Wesentliche Positionen der Verwaltungskosten

	2022 CHF	2021 CHF
Geschäftsführung/Verwaltung	726'691.80	720'426.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	66'606.25	66'072.80
Anlagecontrolling	3'586.40	3'198.70
Versicherungen	7'245.00	7'674.70
Stiftungsrat und Anlagekommission	45'757.40	37'603.75
Beratungsaufwand	4'704.70	9'364.85
Übrige Verwaltungskosten	19'909.72	16'142.62
Total Verwaltungskosten	874'501.27	860'483.42

Erläuterung zum Inventarwert pro Anspruch

Wie im Vorjahr errechnet sich der Anspruchswert aus dem Netto-Anlagevermögen der Anlagegruppe, d.h. ohne Berücksichtigung des Stammvermögens.

Kennzahlen gemäss KGAST

	2022	2021
Mietausfallquote	1.75%	3.39%
Fremdfinanzierungsquote	27.37%	28.05%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	79.14%	78.92%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA}) (GAV)	0.53%	0.54%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA}) (NAV)	0.75%	0.77%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.87%	5.23%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.47%	3.95%
Ausschüttungsrendite	4.77%	4.74%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	109.55%	105.76%
Anlagerendite	6.29%	5.57%

Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation Nr. 1 der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) vom 1. September 2016.

Auflagen der Aufsichtsbehörde

Die Aufsichtsbehörde hat gemäss Schreiben vom 30. Mai 2022 die Unterlagen 2021 eingesehen und von der Empfehlung der Revisionsstelle zur Genehmigung der Jahresrechnung Kenntnis genommen. Es bestehen keine unerledigten Auflagen.

Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

Eigentumsbeschränkung / Verpfändung von Aktiven

Per Bilanzstichtag bestanden auf dem Immobilienbestand von Total CHF 245.6 Mio., Eigentumsbeschränkungen von Total CHF 148.6 Mio. verpfändete Aktiven; per Bilanzstichtag waren CHF 72.5 Mio. effektiv beansprucht.

Eingegangene nicht bilanzierte Verbindlichkeiten

Per 31. Dezember 2022 bestanden die folgenden Beschlüsse des Stiftungsrates im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit der Akriba Immobilien – Anlagestiftung:

	Investitions- beschluss	Investiert	Offene Verpflichtung
Dietikon, Poststrasse 45 + 47	12'750'000	335'280	12'414'720 <small>Bis Bauvollendung ca. 2024/2025</small>

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gibt keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, welche die Jahresrechnung 2022 beeinflussen.



Ernst & Young AG
St. Leonhard-Strasse 76
Postfach
CH-8001 St. Gallen
Telefon: +41 58 286 20 20
Fax: +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

An die Anlegerversammlung der
Akriba Immobilien – Anlagestiftung, Eschenbach

St. Gallen, 16. März 2023

Bericht der Revisionsstelle

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Wir haben die Jahresrechnung der Akriba Immobilien - Anlagestiftung (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgarechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgarechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.



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 Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, der Stiftungsurkunde und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat 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 Revisionsstelle 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.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse:
<http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/vorsorgeeinrichtungen>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen



Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen

Wir haben geprüft, ob

- ▶ die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- ▶ die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- ▶ die Vorkehrungen zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- ▶ die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- ▶ in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagengestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG



Patrick Schaller
(Qualified
Signature)

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)



Sandra Hensler
Kälin (Qualified
Signature)

Zugelassene Revisionsexpertin

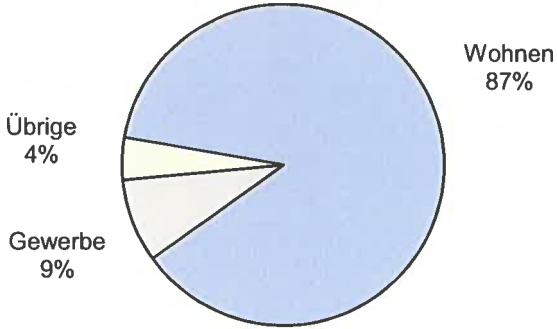
Beilage

- ▶ Jahresrechnung bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnung des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang

PORTFOLIOINFORMATIONEN 2022

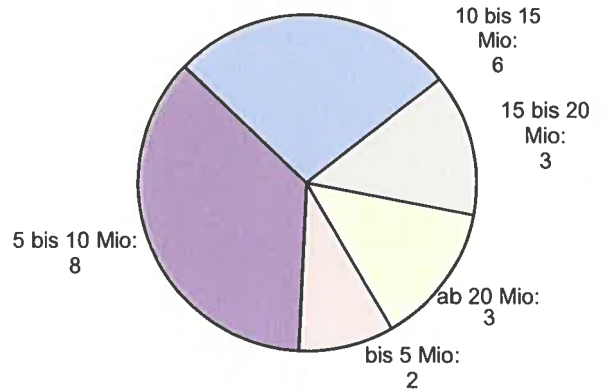
Nutzungsart

Nutzungsart nach Fläche



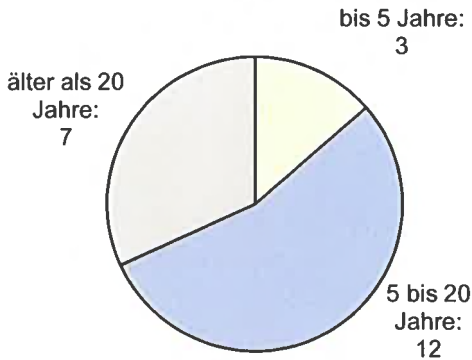
Objektwert

Anzahl Liegenschaften nach Objektwert



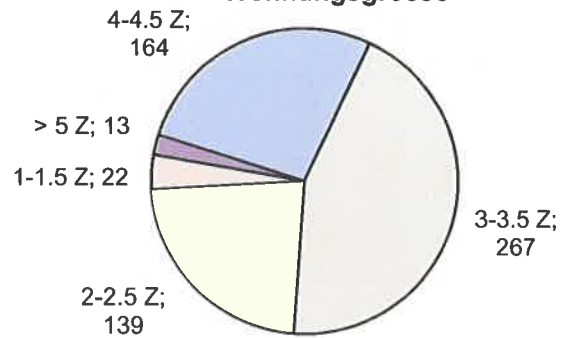
Alter der Immobilien

Anzahl Liegenschaften nach Alter



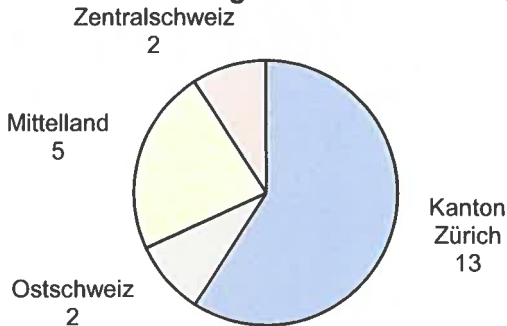
Wohnungsaufteilung

Wohnungsgrösse



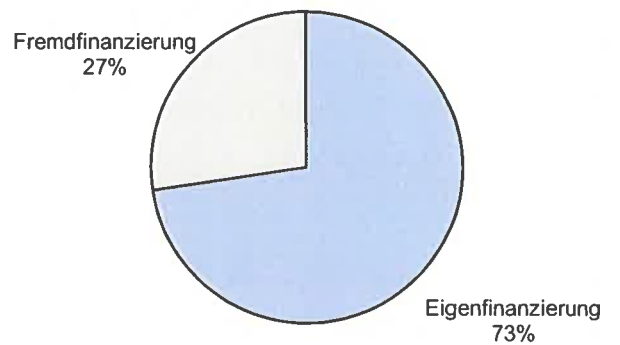
Regionenaufteilung

Anzahl Liegenschaften nach Region



Finanzierungsaufteilung

Finanzierungsverhältnis



ANLAGEOBJEKTE



Aarburg, Oltnerstrasse 13-27

Investitionsvolumen: CHF 19.0 Mio.
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 3.90%



Bassersdorf, Frohburgstrasse

Investitionsvolumen: CHF 14.5 Mio.
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 4.57%



Bülach, Kaffeestrasse 16, 18

Investitionsvolumen: CHF 12.5 Mio.
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 4.46%



Bülach, Kaffeestrasse 20, 22

Investitionsvolumen: CHF 12.7 Mio.
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 4.34%



Dällikon, Brunnenwiesenstr. 6

Investitionsvolumen: CHF 4.0 Mio.
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 4.48%



Dietikon, Poststr. 45, 47

Investitionsvolumen: CHF 8.0 Mio.
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 3.66%



Turgi, Bahnhofstrasse 17

Investitionsvolumen: CHF 4.4 Mio.
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 4.66%



Reiden LU, Hauptstr. 75

Investitionsvolumen: CHF 9.3 Mio.
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 3.80%



Rüti ZH, Rapperswilerstr. 105

Investitionsvolumen: CHF 13 Mio.
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 4.12%



Au ZH, Alvierstrasse 23+25

Investitionsvolumen: CHF 6.5 Mio.
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 2.58%



Rothrist, Rothmattweg 2+4

Investitionsvolumen: CHF 7.2 Mio.
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 4.34%



Buchs ZH, Mülibachstrasse

Investitionsvolumen: CHF 17.1 Mio.
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 4.46%



Kreuzlingen TG, Fliegaustr. 2

Investitionsvolumen: CHF 10.5 Mio.
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 3.95%



Regensdorf ZH, Wehntalerstr.

Investitionsvolumen: CHF 9.9 Mio.
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 4.53%



Emmen LU, Kolbenstr. 1

Investitionsvolumen: CHF 8.6 Mio.
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 3.67%



Dulliken SO, Neumattstr. 30

Investitionsvolumen: CHF 13.9 Mio.
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 3.93%



Herisau AR, Sonnenbergstr. 12, 14, 14a

Investitionsvolumen: CHF 17.4 Mio.
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 3.40%



Glattbrugg, Fabrikstrasse 2 + 4

Investitionsvolumen: CHF 20.7 Mio.
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 4.17%



Neuendorf SO, Dorfstrasse

Investitionsvolumen: CHF 17.9 Mio.
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 3.33%



Dietikon ZH, Poststrasse 41, 43

Investitionsvolumen: CHF 8.8 Mio.
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 3.72%



Dietikon ZH, Poststrasse 39, 39a

Investitionsvolumen: CHF 6.4 Mio.

Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 2.57%



Dietikon ZH, Schöneggstrasse 26

Investitionsvolumen: CHF 6.1 Mio.

Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 2.53%

Akriba

Immobilien – Anlagestiftung

JAHRESBERICHT

2022

Geschäftsführung

Akriba Immobilien Management AG / Assurinvest AG

Frohburgstrasse 20

8732 Neuhaus

Telefon 044 928 10 40

info@akriba.ch / info@assurinvest.ch

www.akriba.ch / www.assurinvest.ch