



# Akriba

## Immobilien – Anlagestiftung

JAHRESBERICHT

# 2023

## 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 NETTOERGNISSES AUS VERMÖGENSANLAGE .....	13
ERLÄUTERUNG WEITERER POSITIONEN DER VERMÖGENS- UND ERFOLGSRECHNUNG LIEGENSCHAFTEN .....	14
REVISIONSBERICHT ERNST & YOUNG .....	17
PORTFOLIOINFORMATIONEN 2023 .....	20
ANLAGEOBJEKTE .....	21

# JAHRESBERICHT

## Übersicht

Das Geschäftsjahr 2023 der Akriba Immobilien – Anlagestiftung schliesst mit einem Gesamterfolg von CHF 8.890 Mio. (Vorjahr CHF 11.207 Mio.) ab. Dieses Ergebnis übertrifft die Erwartungen. Die Neubewertungen der Liegenschaften, wirkten sich mit insgesamt CHF 0.295 Mio. (Vorjahr CHF 4.316 Mio.) als Sondereffekt positiv auf das Ergebnis aus. Die latenten Steuern reduzierten sich leicht von CHF 6.855 Mio. auf CHF 6.604 Mio. Im Berichtsjahr wurde das Portfolio mit der Liegenschaft Obere Kirchgasse 18, Meilen, erweitert. Trotz des Zinsanstiegs konnte der durchschnittliche Hypothekarzinsatz mit 0.96% noch unter 1% gehalten werden.

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

**279.539**

(Vorjahr: 264.880 Mio.)

### NETTO-ANLAGEVERMÖGEN

Mio. CHF

**198.189**

(Vorjahr: 191.060 Mio.)

### HYPOTHEKEN

Mio. CHF

**77.5**

(Vorjahr: 72.5 Mio.)

### ANSPRUCHSWERT

CHF

**1'128.19**

(Vorjahr: 1'131.03)

### GESAMTERFOLG

Mio. CHF

**8.890**

(Vorjahr: 11.206 Mio.)

### LIEGENSCHAFTEN

Nettoertrag in Mio. CHF

**12.073**

(Vorjahr: 12.200 Mio.)

### ANLAGERENDITE

**4.75 %**

(Vorjahr: 6.29%)

### AUSSCHÜTTUNGSQUOTE

**115.80 %**

(Vorjahr: 109.55%)

### AUSSCHÜTTUNGSRENDITE

**4.88 %**

(Vorjahr: 4.77%)

## Emissionen

Durch Emissionen sind der Akriba Immobilien-Anlagestiftung eigene Mittel im Betrage von CHF 7'361'130 geflossen. Per 31. Dezember 2023 waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

## Investitionen

Folgende Investitionen wurden im Berichtsjahr 2023 getätigt:

Dietikon, Poststrasse 45 - 47:	3'658'723
Meilen, Obere Kirchgasse 18:	10'813'061

**Total Investitionen 2023** **14'471'784**

## Devestitionen

Folgende Devestitionen wurden im Berichtsjahr 2023 getätigt:

Herisau, Sonnenbergstrasse 12, 14, 14a: 452m <sup>2</sup> Gehweg	108'480
---	---------

**Total Devestitionen 2023** **108'480**

## 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 3.10% und 4.30%.

## Erträge

Von den geplanten Neuinvestitionen in Immobilien konnten im Berichtsjahr etwas mehr als die Hälfte realisiert werden. Der Soll-Mietertrag im Berichtsjahr lag mit CHF 12'253'180 leicht über den Erwartungen (CHF 12'190'000). Wegen der Total-Sanierung der Liegenschaft Poststrasse 45 + 47, Dietikon, hat die Mieterschaft das Objekt bis Ende März 2023 verlassen. Der dadurch entstandene Leerstand wurde direkt mit den Mietzinseinnahmen verrechnet. Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 1.46% (bzw. absolut CHF 179'407) und liegt tiefer als erwartet. Einen erhöhten Leerstand verzeichneten die Liegenschaften in Emmen, Dällikon und Regensdorf (hohe Mieterwechsel sowie schwierige Vermietbarkeit der Büroräumlichkeiten). Bei den übrigen Liegenschaften liegt die Mietzinsausfallrate zwischen 0.00% und 3.74%.

## Aufwendungen

Der gesamte Aufwand für Unterhalt, Reparaturen und Betriebsaufwand entsprach mit 16.77% (CHF 2'054'375 - Vorjahr 19.48%, bzw. CHF 2'419'668) 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 2023 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	3'994'003	8'755'997 <small>Bis Bauvollendung 2024</small>

## Compliance

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

## Ausschüttung

Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres beträgt CHF 8'890'225 zuzüglich Gewinnvortrag des Vorjahres, abzüglich nicht realisierte Kapitalgewinne, steht ein Betrag von CHF 15'225'467 zur Verfügung. Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung die Ausschüttung von CHF 55.00 (Vorjahr CHF 54.00) je Anspruch.

## Anträge an die Anlegerversammlung

Gestützt auf die Statuten stellen wir Ihnen folgende Anträge:

- Genehmigung des Jahresberichtes für das Geschäftsjahr 2023
- Genehmigung der Jahresrechnung und Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2023

## Akriba Immobilien - Anlagestiftung



Peter Hoffmann  
Präsident des Stiftungsrates



Reto Zangger  
Geschäftsführer

Neuhaus, 18. April 2024

# JAHRESRECHNUNG

## Vermögensrechnung

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Fertige Bauten (inkl. Land)	279'539'003.40	264'880'279.70
<b>Liegenschaften</b>	<b>279'539'003.40</b>	<b>264'880'279.70</b>
Flüssige Mittel	2'075'807.68	5'171'109.02
Kurzfristige Forderungen	927'380.20	676'151.00
<b>Übrige Aktiven</b>	<b>3'003'187.88</b>	<b>5'847'260.02</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>282'542'191.28</b>	<b>270'727'539.72</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Hypothekarschulden	77'500'000.00	72'500'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	35'000.00	35'000.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten	78'361.00	143'374.00
Verbindlichkeiten gegenüber Stammvermögen	134'868.00	133'532.00
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>77'748'229.00</b>	<b>72'811'906.00</b>
<b>Netto-Anlagevermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>204'793'962.28</b>	<b>197'915'633.72</b>
Latente Steuern	6'604'000.00	6'855'000.00
<b>Netto-Anlagevermögen</b>	<b>198'189'962.28</b>	<b>191'060'633.72</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand 01.01.	168'927	162'134
Veränderungen im Geschäftsjahr	6'743	6'793
Stand 31.12.	175'670	168'927
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'128.19</b>	<b>1'131.03</b>
Ausschüttung	55.00	54.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'073.19</b>	<b>1'077.03</b>
<b>Veränderung des Netto-Anlagevermögens</b>		
Netto-Anlagevermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	191'060'633.72	181'116'446.04
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-9'122'058.00	-8'593'102.00
Zeichnungen	7'361'130.80	7'330'598.05
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	8'890'255.76	11'206'691.13
<b>Netto-Anlagevermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>198'189'962.28</b>	<b>191'060'633.72</b>

## Erfolgsrechnung

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Soll-Mietertrag	12'253'180.00	12'417'145.00
Ertragsausfälle	-179'407.00	-217'137.00
<b>Liegenschaftenertrag</b>	<b>12'073'773.00</b>	<b>12'200'008.00</b>
Instandhaltung	321'258.00	857'511.00
Instandsetzung	927'507.00	749'618.00
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>1'248'765.00</b>	<b>1'607'129.00</b>
Versicherungen	129'820.00	116'785.00
Verwaltungshonorare	520'885.00	521'662.00
Übrige Liegenschaftskosten	154'904.00	174'092.00
<b>Betriebskosten</b>	<b>805'609.00</b>	<b>812'539.00</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>10'019'399.00</b>	<b>9'780'340.00</b>
Aktivzinsen	5'266.30	0.00
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>5'266.30</b>	<b>0.00</b>
Hypothekarzinsen	743'473.20	577'888.60
Finanzierungsaufwand Stammvermögen	1'336.00	1'323.00
<b>Finanzierungskosten</b>	<b>744'809.20</b>	<b>579'211.60</b>
Geschäftsführung/Verwaltung	770'822.40	726'691.80
Schätzungs- und Revisionsaufwand	72'680.75	66'606.25
Übrige Verwaltungskosten	108'960.29	81'203.22
<b>Verwaltungskosten</b>	<b>952'463.44</b>	<b>874'501.27</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	16'444.10	0.00
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>16'444.10</b>	<b>0.00</b>
<b>Nettoertrag des Geschäftsjahres</b>	<b>8'343'836.76</b>	<b>8'326'627.13</b>
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>8'343'836.76</b>	<b>8'326'627.13</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	295'419.00	4'316'064.50
Veränderung latente Steuern	251'000.00	-1'436'000.00
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste</b>	<b>546'419.00</b>	<b>2'880'064.50</b>
<b>Gesamterfolg des Geschäftsjahres</b>	<b>8'890'255.76</b>	<b>11'206'691.63</b>

## Antrag zur Ausschüttung und Verwendung des Erfolges

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

	<b>31.12.2023</b> <b>CHF</b>	<b>31.12.2022</b> <b>CHF</b>
Vortrag des Vorjahres	6'881'630.42	4'796'996.79
Nettoertrag des Geschäftsjahres	8'343'836.76	8'326'627.13
Nicht realisierte Kapitalverluste	0.00	0.00
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	15'225'467.18	13'123'623.92
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-9'661'850.00	-9'122'058.00
Nicht ausgeschütteter Betrag	5'563'617.18	4'001'565.92
Nicht realisierte Kapitalgewinne	546'419.00	2'880'064.50
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>6'110'036.18</b>	<b>6'881'630.42</b>

## Eckdaten

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Netto-Anlagevermögen CHF	198'189'962.28	191'060'633.72
Anzahl Ansprüche	175'670	168'927
Inventarwert pro Anspruch CHF (vor Ausschüttung)	1'128.19	1'131.03
Ausschüttung pro Anspruch CHF	55.00	54.00

## Stammvermögen per 31. Dezember 2023

	<b>31.12.2023</b> <b>CHF</b>	<b>31.12.2022</b> <b>CHF</b>
<b>Aktiven</b>		
Forderungen gegenüber Anlagevermögen	134'868.00	133'532.00
<b>Passiven</b>		
Widmungsvermögen	133'532.00	132'209.00
Erfolg	1'336.00	1'323.00
Nettovermögen	134'868.00	133'532.00
<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>2023</b> <b>CHF</b>	<b>2022</b> <b>CHF</b>
Finanzertrag	1'336.00	1'323.00
<b>Erfolg</b>	<b>1'336.00</b>	<b>1'323.00</b>

**Erläuterung:** Die Akriba Immobilien – Anlagestiftung beschäftigt kein eigenes Personal. Die Geschäftsführung und der Bereich Immobilien- und Transaktionsmanagement sind mittels Mandatsvertrag an die Assurinvest AG 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 Assurinvest AG delegiert.

Die Mitglieder des Stiftungsrates zeichnen kollektiv zu zweien.

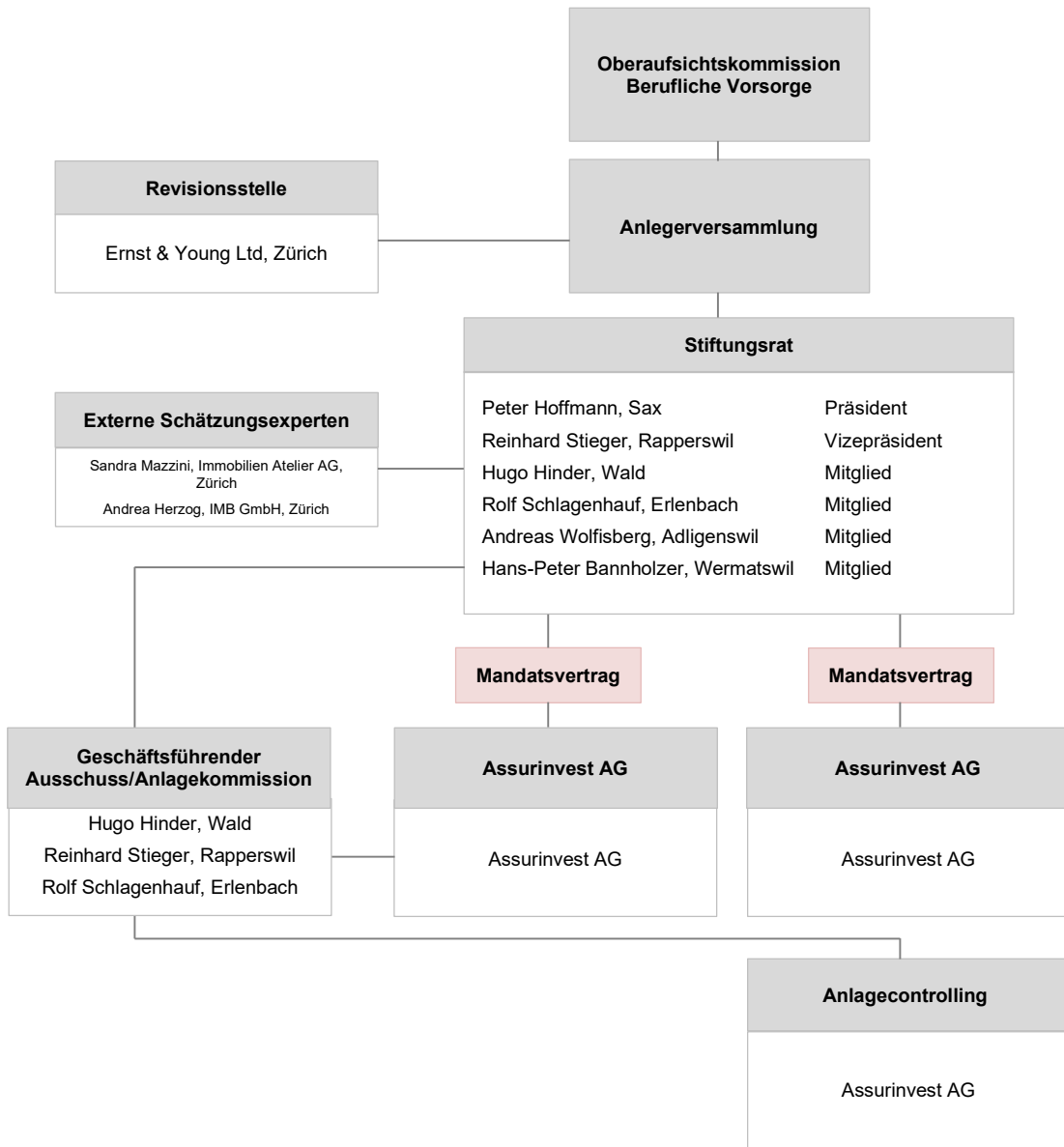
Peter Hoffmann	Präsident	gewählt bis AV 2024
Reinhard Stieger	Vize-Präsident	gewählt bis AV 2024
Hans-Peter Bannholzer	Mitglied	gewählt bis AV 2024
Hugo Hinder	Mitglied	gewählt bis AV 2024
Rolf Schlagenhaut	Mitglied	gewählt bis AV 2024
Andreas Wolfisberg	Mitglied	gewählt bis AV 2024

AV=Anlegerversammlung

### Experten, Revisionsstelle, Berater, Aufsichtsbehörde

Aufsichtsbehörde	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV Postfach 7461, 3001 Bern
Revisionsstelle	Ernst & Young Ltd St. Leonhardstrasse 76, Postfach, 9001 St. Gallen
Verwaltung und Buchführung	Assurinvest AG 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	70'211	39.97
Personalvorsorgestiftung der Komax AG	31'873	18.14
Personalvorsorgeeinrichtung der Lippuner Gruppe	9'877	5.62
Pensionskasse der Schlagenhaut Gruppe	1'000	0.57
Sammelstiftung BLG	3'643	2.07
Personalvorsorgestiftung der Jehle AG	2'928	1.66
Personalvorsorgestiftung der Eberhard Unternehmungen	4'005	2.28
Pensionskasse der Hagedorn AG	5'542	3.15
Personalvorsorgestiftung der Reichle & De-Massari AG	3'298	1.88
Pensionskasse der Hug Baustoffe AG	1'240	0.71
Personalvorsorgestiftung der Senn Gruppe	1'089	0.62
Pensionskasse der ISS Schweiz	5'938	3.38
Pensionskasse der VAT Vakuumventile AG	5'983	3.41
Personalvorsorgestiftung der Biomed AG	1'701	0.97
VEBO Pensionskasse	12'979	7.39
Personalvorsorgestiftung der Wolfensberger Gruppe	2'347	1.34
Pensionskasse Schweiz. Baumeisterverband	4'726	2.69
Personalvorsorgeeinrichtung der Lukashaus Stiftung	1'280	0.73
Pensionskasse der Dosenbach Ochsner AG, Schuhe und Sport	2'194	1.25
Hilti Pensionskasse	2'655	1.51
Columna Sammelstiftung Client Invest	1'161	0.66
Total	175'670	100.00

# **BEWERTUNGS- UND RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE, STETIGKEIT**

## **Bestätigung über Rechnungslegung nach SWISS GAAP FER 26**

Die Jahresrechnung 2023 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 3.10% - 4.30% (nominal) und 2.60% - 3.80% (real).

Die Bewertung für rund 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 23 Liegenschaften beläuft sich (nach Abzug von abgezinsten Transaktionskosten) per 31.12.2023 auf einen Wert von CHF 279.539 Mio. Dabei erfuhren 11 Liegenschaften eine Aufwertung, 10 Liegenschaften eine Abwertung, 1 Liegenschaft keine Veränderung und bei einer Liegenschaft wurde der Marktwert 31.12.2021 zuzüglich Investitionen 2022 und 2023 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 3'543'043 (Vorjahr: CHF 3'405'705).

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 31.12.2023 CHF 6'604'000 (Vorjahr CHF 6'855'000).

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 2023 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 22. November 2023 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 Schlagenhaut	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 31.12.2023

Ort	Objekt	Marktwert CHF Mio.	Hypotheken CHF Mio.	Soll-Mietertrag CHF
Aarburg	Oltnerstrasse 13-27, Hausmattweg 8-14	20.310	7.000	1'093'712
Au ZH	Alvierstrasse 23 + 25	8.930	1.500	333'378
Bassersdorf	Frohburgstrasse 1/2/3/5/7	16.690	5.000	791'665
Buchs ZH	Mülibachstrasse 21 + 23	20.250	6.000	940'228
Bülach	Kaffeestrasse 16/18	15.285	5.000	679'356
Bülach	Kaffeestrasse 20/22	15.215	5.000	681'376
Dällikon	Brunnenwiesenstrasse 6	4.980	0.000	204'864
Dietikon	Poststrasse 39, 39a	6.170	1.000	208'625
Dietikon	Poststrasse 41/43	10.260	1.000	353'995
Dietikon	Poststrasse 45/47	17.244	0.000	30'126
Dietikon	Schöneeggstrasse 26	5.620	1.000	198'656
Dulliken	Neumattstrasse 30, 32, 34	12.450	5.000	762'006
Emmen	Kolbenstrasse 1	8.775	3.300	412'900
Glattbrugg	Fabrikstrasse 2 + 4	23.700	6.500	971'634
Herisau	Sonnenbergstrasse 12, 14, 14a	14.335	7.500	721'284
Kreuzlingen	Fliegaufrasse 2, 2a,2b	9.575	4.000	497'532
Meilen	Obere Kirchgasse 18	10.900	5.000	141'441
Neuendorf	Dorfstrasse 34, 36, 38, 40, 40a, 42	16.490	1.500	833'387
Regensdorf	Wehntalerstrasse 190	7.585	3.500	661'396
Reiden	Hauptstrasse 75, 75 a + b	8.315	2.000	477'884
Rothrist	Rothmattweg 2 + 4	8.570	1.700	357'154
Rüti ZH	Rapperswilerstrasse 105 + 107	13.090	5.000	640'584
Turgi	Bahnhofstrasse 17	4.800	0.000	259'997
Zw.-Total Fertige Bauten		279.539	77.500	12'253'180
	Anzahlungen Liegenschaften	0.000	0.000	0
<b>Total Liegenschaften</b>		<b>279.539</b>	<b>77.500</b>	<b>12'253'180</b>

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 2023 wurden folgende Investitionen in Objekte getätigt.

Dietikon, Poststrasse 45+47	3'658'723
Meilen, Obere Kirchgasse 18	10'813'061
<b>Total Investitionen in Objekte 2023</b>	<b>14'471'784</b>

Im Berichtsjahr 2023 wurden folgende Devestitionen getätigt.

Herisau, Sonnenbergstrasse 12, 14, 14a 452m2	108'480
Gehweg – Gemeinde Herisau	
<b>Total Devestitionen in Objekte 2023</b>	<b>108'480</b>

## Wesentliche Positionen der Verwaltungskosten

	2023	2022
	CHF	CHF
Geschäftsführung/Verwaltung	770'822.40	726'691.80
Schätzungs- und Revisionsaufwand	72'680.75	66'606.25
Anlagecontrolling	3'101.75	3'586.40
Versicherungen	7'245.00	7'245.00
Stiftungsrat und Anlagekommission	75'370.10	45'757.40
Beratungsaufwand	5'121.90	4'704.70
Übrige Verwaltungskosten	18'121.54	19'909.72
<b>Total Verwaltungskosten</b>	<b>952'463.44</b>	<b>874'501.27</b>

## 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

	2023	2022
Mietausfallquote	1.46%	1.75%
Fremdfinanzierungsquote	27.72%	27.37%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	82.78%	79.14%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> ) (GAV)	0.53%	0.53%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> ) (NAV)	0.76%	0.75%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.65%	5.87%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.48%	4.47%
Ausschüttungsrendite	4.88%	4.77%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	115.80%	109.55%
Anlagerendite	4.75%	6.29%

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 12. Mai 2023 die Unterlagen 2022 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 259.499 Mio., Eigentumsbeschränkungen von Total CHF 153.6 Mio. verpfändete Aktiven; per Bilanzstichtag waren CHF 77.5 Mio. effektiv beansprucht.

### Eingegangene nicht bilanzierte Verbindlichkeiten

Per 31. Dezember 2023 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	3'994'003	8'755'997
			<small>Bis Bauvollendung ca. 2024/2025</small>

## EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Es gibt keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, welche die Jahresrechnung 2023 beeinflussen.

## NACHHALTIGKEIT

Das Thema Nachhaltigkeit ist im Verlaufe der letzten Jahre insbesondere auch im Rahmen der Vermögensanlage immer wichtiger geworden. Die Strategie, bei Ersatz und Sanierungen die fossilen Energieträger durch erneuerbare Energieträger, kombiniert mit PV-Anlagen zu ersetzen, wird laufend umgesetzt.

Übersicht der Heizsysteme und Brennstoffe:

Heizsystem	Brennstoffe	Anzahl
Erdsonden/Wärmepumpe	Erdwärme/Strom	4
Pelletheizung	Holz	1
Gasheizung	Gas	14
Fernwärme	Fernwärme	2
Ölheizung	Öl	2

## Anlagegruppe - Nachrangige Hypotheken

Die Anlegerversammlung vom 20. April 2022 stimmte der Gründung einer neuen Anlagegruppe «Nachrangige Hypotheken» einstimmig zu. Ein möglicher Investitionskanal und verschiedene Investitionsmöglichkeiten wurden intensiv geprüft. Der Stiftungsrat sowie die Geschäftsleitung sind jedoch zu Schluss gekommen, aus Risiko- und Renditegründen, keine Investitionen über diesen Partner zu tätigen. Demzufolge wurde eine mögliche Zusammenarbeit nicht weiterverfolgt. Die Möglichkeit eine diesbezügliche Zusammenarbeit mit Banken einzugehen wurde laufend geprüft, wobei zwischenzeitlich zwei Absagen eingegangen sind. Weitere Kooperationen wurden und werden laufen untersucht. Eine Neubeurteilung wird im Jahr 2024 vorgenommen.



# REVISIONSBERICHT ERNST & YOUNG



Ernst & Young AG  
St. Leonhard-Strasse 76  
Postfach  
CH-9001 St. Gallen

Telefon: +41 58 286 20 20  
www.ey.com/de\_ch

An die Anlegerversammlung der  
Akriba Immobilien - Anlagestiftung, Eschenbach

St. Gallen, 14. März 2024

## Bericht der Revisionsstelle

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Wir haben die Jahresrechnung der Akriba Immobilien - Anlagestiftung (die Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 6 bis 16) 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.



#### Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung 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 Stiftungsrates für die Jahresrechnung**

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten 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 Vorkehren 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 Anlagestiftung 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)

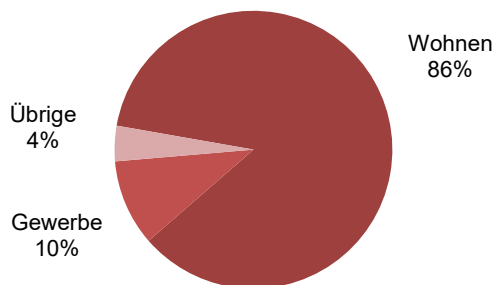


Timo Di Biase  
(Qualified Signature)  
Zugelassener Revisionsexperte

# PORTFOLIOINFORMATIONEN 2023

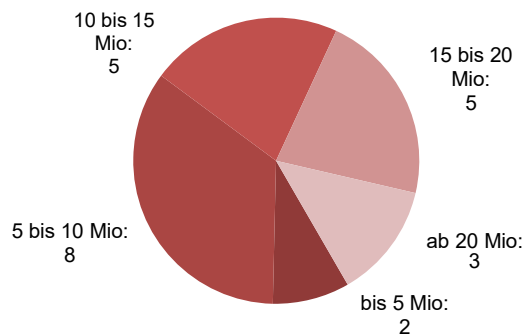
## Nutzungsart

### Nutzungsart nach Fläche



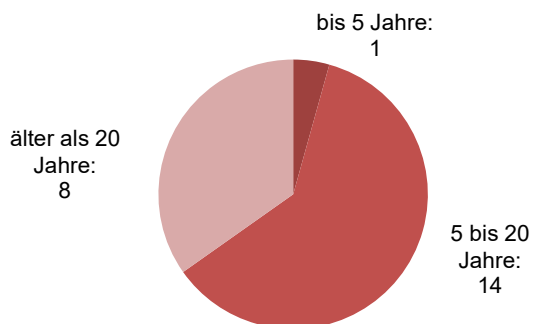
## Objektwert

### Anzahl Liegenschaften nach Objektwert



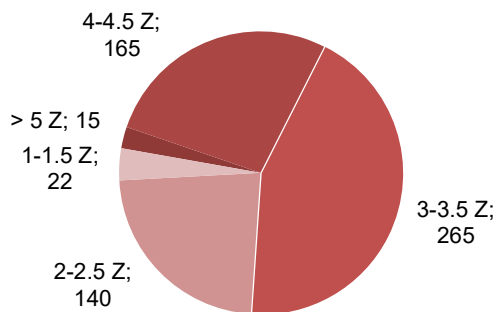
## Alter der Immobilien

### Anzahl Liegenschaften nach Alter



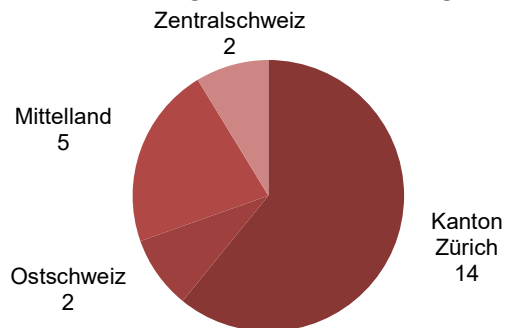
## Wohnungsaufteilung

### Wohnungsgrösse



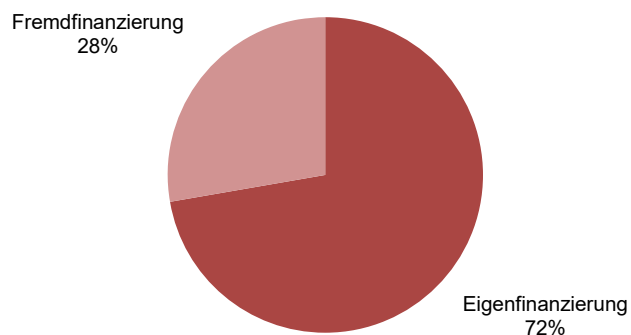
## Regionenaufteilung

### Anzahl Liegenschaften nach Region



## Finanzierungsaufteilung

### Finanzierungsverhältnis



## ANLAGEOBJEKTE



### **Aarburg, Oltnerstrasse 13-27**

Investitionsvolumen: CHF 19.0 Mio.  
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 4.22%



### **Bassersdorf, Frohburgstrasse**

Investitionsvolumen: CHF 14.5 Mio.  
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 4.94%



### **Bülach, Kaffeestrasse 16, 18**

Investitionsvolumen: CHF 12.5 Mio.  
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 4.72%



### **Bülach, Kaffeestrasse 20, 22**

Investitionsvolumen: CHF 12.7 Mio.  
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 4.59%



**Dällikon, Brunnenwiesenstr. 6**

Investitionsvolumen: CHF 4.0 Mio.  
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 2.91%



**Dietikon, Poststr. 45, 47**

Investitionsvolumen: CHF 12.3 Mio.  
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: Sanierung  
2023/2024



**Turgi, Bahnhofstrasse 17**

Investitionsvolumen: CHF 4.4 Mio.  
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 5.34%



**Reiden LU, Hauptstr. 75**

Investitionsvolumen: CHF 9.3 Mio.  
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 4.03%



**Rüti ZH, Rapperswilerstr. 105**

Investitionsvolumen: CHF 13 Mio.  
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 4.18%



**Au ZH, Alvierstrasse 23+25**

Investitionsvolumen: CHF 6.5 Mio.  
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 4.64%



**Rothrist, Rothmattweg 2+4**

Investitionsvolumen: CHF 7.2 Mio.  
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 4.22%



**Buchs ZH, Mülibachstrasse**

Investitionsvolumen: CHF 17.1 Mio.  
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 4.49%



**Kreuzlingen TG, Fliegaustr. 2**

Investitionsvolumen: CHF 10.5 Mio.  
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 3.91%



**Regensdorf ZH, Wehntalerstr.**

Investitionsvolumen: CHF 9.9 Mio.  
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 4.86%



**Emmen LU, Kolbenstr. 1**

Investitionsvolumen: CHF 8.6 Mio.  
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 3.20%



**Dulliken SO, Neumattstr. 30**

Investitionsvolumen: CHF 13.9 Mio.  
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 4.29%



**Herisau AR, Sonnenbergstr. 12, 14, 14a**

Investitionsvolumen: CHF 17.4 Mio.  
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 3.51%



**Glattbrugg, Fabrikstrasse 2 + 4**

Investitionsvolumen: CHF 20.7 Mio.  
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 4.30%



**Neuendorf SO, Dorfstrasse**

Investitionsvolumen: CHF 17.9 Mio.  
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 3.85%



**Dietikon ZH, Poststrasse 41, 43**

Investitionsvolumen: CHF 8.8 Mio.  
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 3.59%



**Dietikon ZH, Poststrasse 39, 39a**

Investitionsvolumen: CHF 6.4 Mio.  
Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 2.62%





### **Dietikon ZH, Schöneeggstrasse 26**

Investitionsvolumen: CHF 6.1 Mio.

Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 2.61%



### **Meilen, Obere Kirchgasse 18**

Investitionsvolumen: CHF 10.8 Mio.

Cashrendite in % des Anschaffungswertes: 3.47%

# Akriba Immobilien – Anlagestiftung

## **Geschäftsführung**

Assurinvest AG  
Frohburgstrasse 20  
8732 Neuhaus  
Telefon 055 286 33 86  
info@akriba.ch  
www.akriba.ch