

PROTOKOLL

der Stiftungsratssitzung der Akriba Immobilien - Anlagestiftung vom 22. 11. 2023
Panorama Resort & Spa, Schönfelsstrasse, 8835 Feusisberg

Beginn: 09:00 Uhr

Anwesend

Stiftungsräte: Peter Hoffmann, Reinhard Stieger, Hans-Peter Bannholzer, Hugo Hinder, Rolf Schlagenhaut, Andreas Wolfisberg

Assurinvest AG: Fredi Ganz, Reto Zangger

Gäste: ---

entschuldigt: ---

Traktanden:

Begrüssung	1
1 Protokoll der Stiftungsratssitzung vom 21. September 2023	1
2 Bericht laufendes Geschäftsjahr und Ausblick per 31.12.2023.....	1
3 Budget 2024 und Finanzplan 2025 - 2029	2
4 Risikobeurteilung 2023 / IKS	3
5 Refinanzierungen.....	3
6 Dietikon, Poststrasse 39, 39a - Antrag	3
7 Leerstände.....	4
8 Stiftungsrat - Zukünftige Zusammensetzung.....	4
10 Nachrangige Hypotheken - Protokoll der Stiftungsratssitzung vom 21. September 2023	6
11 Nachrangige Hypotheken - Budget 2024	6
12 Nachrangige Hypotheken - Diverses.....	6

Begrüssung

Der Stiftungsratspräsident, Herr Peter Hoffmann, begrüsst die Sitzungsteilnehmenden zur letzten Sitzung in diesem Jahr. Das Protokoll wird durch Reto Zangger geführt.

Zuständigkeit	Erledig/Datum

1 Protokoll der Stiftungsratssitzung vom 21. September 2023

Beschluss: Einstimmig genehmigt und dem Protokollführer verdankt.

Zuständigkeit	Erledig/Datum

2 Bericht laufendes Geschäftsjahr und Ausblick per 31.12.2023

Peter Hoffmann verweist auf den Zwischenabschluss per 30.09.2023, auf den Management Report sowie auf die Spalte «Bemerkungen» beim MIS. Die Unterlagen werden

Zuständigkeit	Erledig/Datum

besprochen. Der Liegenschaftsertrag liegt in der Berichtsperiode leicht unter dem Voranschlag, bei welchem der Ertrag auf den budgetierten Investitionen pro rata berücksichtigt ist. Die Ertragsminderungen (Leerstände und Ertragsausfälle) betragen 0.95% des Soll-Mietertrags (KGAST; 4.46%). Die mutmasslichen Mietzinsverluste 2023 betragen (Gefährdete Forderungen - Stand 30.09.2023) etwa CHF 60'000.00. Die Verbuchungen per 31.12.2023 erfolgen erst bei unmöglicher Eintreibung der Forderungen. Der Stiftungsrat nimmt Kenntnis vom Zwischenabschluss per 30.09.2023 (Gewinn CHF 6'580'153.45; Vergleich Budget per 30.09.2023: CHF 5'596'500.00), vom Management Report per 30.09.2023, von den Erfolgsprognosen per 31.12.2023 (mutmasslicher Gewinn von CHF 7'490'300.00; Budget 2023: CHF 7'462'000.00): Veränderung latente Steuern per 31.12.2023, welche provisorisch mit CHF 200'000.00 berücksichtigt wurden, von der Detailübersicht «Akriba Liegenschaften», von den Eckdaten per 30.09.2023, vom Factsheet per 30.09.2023 sowie vom Compliance Report per 30.09.2023. Mit den oben erwähnten Faktoren wird eine Ausschüttung von CHF 54.00 pro Anspruch prognostiziert. Falls der mutmassliche realisierte Erfolg von CHF 7'690'300.00 eintritt, könnte der Stiftungsrat der Anlegerversammlung für das Geschäftsjahr 2023 eine Ausschüttung pro Anspruch von CHF 54.00 beantragen. Damit würde sich der Vortrag auf die neue Rechnung von CHF 6.9 Mio. auf CHF 4.9 Mio. reduzieren.

--	--

3 Budget 2024 und Finanzplan 2025 - 2029

Das Budget 2024 wird besprochen und dabei auf die «Detailangaben zu verschiedenen Budgetpositionen 2024» verwiesen. Erwartet wird Gesamterfolg 2024 von CHF 7'345'000.00 (Die Poststrasse 45/47 wird wegen der Totalsanierung im 2024 nur ca. zwei Monate erfolgswirksam sein) bei einem geplanten Liegenschafts-Investitionsvolumen im Jahr 2024 von CHF 20 Mio. Der Gesamtbetrag der geplanten werterhaltenden Renovationen/Sanierungen beträgt CHF 1'115'000.00 (Details gemäss «Detailangaben»). Für die Totalsanierung der Poststrasse 45/47 werden im 2024 Zahlungen von ca. CH 11.0 Mio. erwartet. Für das Jahr 2024 wird mit einer Rendite des Immobilienportfolios von 3.68% (Jahresabschluss 2022: 3.85%) gerechnet.

Beschluss: Der Stiftungsrat genehmigt das Budget 2024 mit einem mutmasslichen Gewinn (Gesamterfolg des Geschäftsjahres) von CHF 7'345'000.00 einstimmig.

Wie üblich wird auch in Regensdorf bei der Dachsanierung geprüft, ob eine Dachaufstockung möglich ist und Sinn macht.

Laut Finanzplan 2025 - 2029 wird mit einem Gesamterfolg des jeweiligen Geschäftsjahres zwischen CHF 8.2 Mio. und CHF 10.5 Mio. gerechnet. Auch für die Zeit von 2025 - 2029 wird mit jährlichen Investitionen von CHF 20 Mio. in Objekte (s. auch Budget 2024) gerechnet.

Die künftigen werterhaltenden Renovationen/Sanierungen sind in den Erfolgsrechnungen (2025 - 2029) berücksichtigt und liegen zwischen CHF 300'000.00 und CHF 650'000.00. Die Belastung in der Erfolgsrechnung findet gemäss SR-Beschluss vom 28.04.2015, Trakt. 8, statt.

Wertvermehrnde Investitionen sind in Dietikon, Poststrasse 39/39a (2025: ca. CHF 4.0 Mio.), Aarburg (2028: ca. CHF 6.5 Mio.), und Dulliken (2030: ca. CHF 6.3 Mio.) vorgesehen.

Dem Stiftungsrat werden entsprechende Anträge zum gegebenen Zeitpunkt vorgelegt.

Der Stiftungsrat ist der Meinung, dass mögliches GEAK- und Ausbaupotential geprüft werden muss. Die GL wird dazu Bericht erstatten.

Der Stiftungsrat nimmt vom Finanzplan 2025 - 2029 Kenntnis.

	Zuständigkeit	Erledigt/Datum
	<u>Ganz/Zanger</u>	
	<u>Ganz/Zanger</u>	21.09.2024

4 Risikobeurteilung 2023 / IKS

Die Risikomatrix wurden vor der Sitzung dem Stiftungsrat zugestellt. Die einzelnen Eintragungen wurden zusammengefasst und in die Matrix (Ziff.2.) bzw. in eine Grafik übertragen. Es wird festgestellt, dass die Beurteilung 2023 ähnlich wie im Vorjahr ausgefallen ist und dass eine Risikoposition (Immobilienmarkt) als Existenz gefährdend (1x Eintrittswahrscheinlichkeit) eingestuft wurde. Nach wie vor ein sehr grosses Risiko für die Akriba entstünde, wenn vor allem die beiden grössten Stifter (ALSA PK, ca. 39,9%, und PVST der Komax ca. 18.14%) ihre Investments bei der Akriba veräussern würden.

Die zweite Grafik zeigt, dass die gemittelte Einschätzung der einzelnen Risikokategorien bezüglich Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe als «gering» und «mittel» eingestuft wird. Einzig dies Schadenshöhe im Bereich «Immobilienmarkt» wird als «gross» beurteilt.

Die Risikobeurteilung ist Bestandteil des IKS-Konzeptes (siehe Protokoll vom 28.11.2017). Im diesjährigen IKS änderts sich das Datum der Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle auf neu den 19.04.2023 und die Zustimmung des Risikoberichtes auf neu den 22.11.2023. Die Punkte 7.1/7.1.1/7.1.2/7.1.3 (IT-Bereich) im IKS-Konzept, wurden angepasst.

Rolf Schlagenhauf erwähnt, dass sich auf politischer Ebene bezüglich Entwicklung (Umwelt, Regulatorien, etc.) einiges in Bewegung ist, was die Immobilienbranche vor grossen Herausforderungen stellt.

Beschluss: Der Stiftungsrat genehmigt die Risikobeurteilung und das IKS einstimmig.

Zusätzlich wird beschlossen, dass die Geschäftsleitung ebenfalls eine Risikobeurteilung vornimmt.

Zuständigkeit	Erledigt/Datum
Ganz/Zanger	13.11.2024

5 Refinanzierungen

Keine Refinanzierungen im laufenden Jahr. Im Jahr 2024 werden CHF 1.50 Mio. zur Refinanzierung fällig.

Der Stiftungsrat nimmt von den Refinanzierungen Kenntnis.

Zuständigkeit	Erledigt/Datum

6 Dietikon, Poststrasse 39, 39a - Antrag

Die Liegenschaften an der Poststrasse 39, 39a wurden am 1. Januar 2021 erworben. Die Poststrasse 39, 39a muss aufgrund ihres Alters und jetzigen Ausbaustandards saniert werden. Die Grundlagen dafür wurden anhand der Sanierungsarbeiten (Bauberechnung der Liegenschaften Poststrasse 41, 43, erarbeitet. Damit eine umfassende Sanierung durchgeführt werden kann, müssen sämtliche Mietverhältnisse gekündigt und aufgelöst werden. Die Kündigungen würden im Frühjahr 2024 auf den 31. März 2025 erfolgen.

Da die Sanierung der Liegenschaften Poststrasse 45/47 im Herbst 2024 abgeschlossen sein wird, ist jetzt der geeignete Zeitpunkt, die letzte der drei Liegenschaften umfassend zu sanieren. Der Umfang der Sanierungsvarianten ist aufgrund der Bauberechnung (mit Teuerungszuschlag) mit CHF 4.0 Mio. voranschlagt.

Damit mit der Sanierung anfangs 2025 begonnen werden kann, müssen die Arbeiten für die einzelnen Ausschreibungen sowie die Vergabeanträge im Jahre 2024 aufbereitet und abgeschlossen sein. Die gesamten Projektierungs- und Baubegleitungsarbeiten würden wiederum durch Herr Daniel Widmer, Widmer Baumanagement AG, ausgeführt. Die Baubegleitung sowie das Baumanagement erfolgen durch die Assurinvest AG, vertreten durch Herr Oskar Bernauer, Bernova AG. Verantwortlicher Stiftungsrat für das Projekt wäre wiederum Herr Rolf Schlagenhauf.

Zuständigkeit	Erledigt/Datum

Die Sanierung der Poststrasse 39, 39a ist mit jener der Poststrasse 41, 43 identisch und somit vergleichbar, da wiederum ein Attikageschoss aufgesetzt werden kann.

Dem Stiftungsrat wird Folgendes beantragt:

Sanierungskosten (Schätzung)	ca. CHF 3'950'000.00
./.. Rückvergütung GEAK	ca. CHF -30'000.00
Baubegleitung/Baumanagement	ca. CHF 70'000.00
Erstvermietungskosten	ca. CHF 50'000.00
Nebenkosten und Reserve	ca. CHF 60'000.00
Total Umbau-/Sanierungskosten inkl. MWST	ca. CHF 4'100'000.00

Antrag:

- Dem Stiftungsrat wird beantragt, der Geschäftsführung die Kompetenz zu erteilen, sämtliche Mietverhältnisse per 31.03.2025 zu kündigen.
- Dem Stiftungsrat wird beantragt, die Umbau- und Sanierungskosten von CHF 4'100'000.00, inkl. MWST (+/-15%) zu bewilligen.
- Dem Stiftungsrat wird beantragt, der Geschäftsführung die Kompetenz zu erteilen, das Fremdkapital (Hypothesen) entsprechend zu erhöhen. Die Fremdfinanzierungsquote über das Gesamtportfolio darf dabei 33.33% nicht überschritten werden.

Beschluss:

Der Stiftungsrat **genehmigt** einstimmig die Kündigung der Mietverhältnisse per 31.03.2025 durch die Assurinvest AG, bzw. durch die Liegenschaftsverwaltung, den Umbau-/Sanierungskredit von CHF 4'100'000.00 (+/- 15%) sowie die entsprechende Erhöhung des Fremdkapitals (Hypothesen) unter der Voraussetzung, dass die Finanzierungsquote über das Gesamtportfolio 33.33% nicht überschritten wird.

7 Leerstände

Dem Stiftungsrat wurde eine Übersicht der Leerstände per 31. Oktober 2023 zugestellt. Fredi Ganz weist auf einzelne Leerstände, deren Massnahmen und Bemerkungen hin. Die Leerstände werden monatlich analysiert und entsprechende Massnahmen mit den Bewirtschaftern besprochen. Über das Gesamtportfolio (Total 610 Einheiten) veränderten sich die Leerstände im Vergleich zur Leerstandliste per 31. Juli 2023 wie folgt:

Leerstände			
	Wohnungen	Büro	EP / PP
31.07.2023	1	2	34
31.10.2023	2	1	26
Veränderung	+1	-1	-8

Der Stiftungsrat nimmt von der Leerstandübersicht Kenntnis.

8 Stiftungsrat - Zukünftige Zusammensetzung

Der gesamte Stiftungsrat tritt an der Anlegerversammlung vom 18. April 2024 zur Wiederwahl an. Er ist jedoch der Meinung, dass die Verjüngung des Gremiums angegangen werden muss.

Peter Hoffmann: Wird im März 2024 pensioniert. Er stellt sich als Vertreter der PVE der Lippuner Gruppe zur Wiederwahl zur Verfügung. Voraussichtlich ab 2026 wird er als Privatperson Einsitz nehmen.

Reinhard Stieger: Nach Rücksprache mit der ALSA PK stellt er sich zur Wiederwahl im 2024 als Privatperson zur Verfügung. Ab ca. 2026 ist eine Verjüngung durch eine Vertreterin/einen Vertreter seitens ALSA PK vorstellbar.

Hans-Peter Bannholzer: Er stellt sich zur Wiederwahl im 2024 zur Verfügung. Mittelfristig ist eine Verjüngung durch eine Vertreterin/einen Vertreter seitens Sammelstiftung BLG vorstellbar.

Hugo Hinder: Ist seit 4 Monaten pensioniert und stellt sich als Privatperson zur Wiederwahl im Frühling 2024 zur Verfügung.

Rolf Schlagenhaut: Er stellt sich zur Wiederwahl im Frühling als Vertreter der Pensionskasse der Schlagenhaut Gruppe zur Verfügung.

Andreas Wolfisberg: Wird Ende 2023 pensioniert und stellt sich an der Anlegerversammlung vom 18. April 2024 zur Wiederwahl zur Verfügung. Mittelfristig ist eine Verjüngung durch eine Vertreterin/einen Vertreter seitens PVST der Komax AG vorstellbar.

Rolf Schlagenhaut erwähnt, dass die Herren Dominik Weber, Kuoni Mueller & Partner und Andreas Ingold, SVIT, als Vertreter der Immobilienbranche, allenfalls als Stifträte in Frage kommen könnten. Bevor jedoch nach externen Kandidaten/Kandidatinnen Ausschau gehalten wird, erstellt die GL zuhanden des Stiftrates einen Vorschlag eines möglichen Anforderungsprofils.

Zangger	14.03.2024

9 Diverses

Fredi Ganz erwähnt, dass beim Umbau der Poststrasse 45/47, Dietikon, für die Haushaltgeräte (Waschmaschinen und Trockner) diverse Offerten eingeholt wurden. Die Preisspanne für 39 Geräte liegt zwischen CHF 101'000 und 123'000 (inkl. MWST). Ein vergleichbares Produkt aus Feldkirch (A) würde ebenfalls für 39 Geräte, CHF 68'000 kosten. Rund CHF 30'000 günstiger als das günstigste Angebot aus der Schweiz. Der Stiftratsrat wird angefragt, ob die Akriba solche Anschaffungen aus dem Ausland ebenfalls tätigen dürfe.

Der Stiftratsrat **beschliesst** einstimmig, dass die Akriba als Schweizerische Immobilien - Anlagestiftung keine Geräte im Ausland kauft.

Weiter orientiert Fredi Ganz, dass sich am 20. November 2023 auf der Baustelle an der Poststrasse 45/47, Dietikon, leider ein Unfall ereignete. Beim Abladen von Backsteinen im 2. Obergeschoss hat sich ein Stein gelöst und einen Mitarbeiter der Bau-firma Thali-Eleganti AG, im Erdgeschoss (ca. 9m tiefer) am Kopf getroffen. Der Mitarbeiter hatte Glück im Unglück. Bei der Erstversorgung durch das Rettungsteam des Spitals Limmattal wurden Prellungen im Kopfbereich, Schürfungen, usw. festgestellt. Zwei Beamte der Kantonspolizei waren vor Ort. Eine entsprechende Untersuchung wurde eingeleitet. Oskar Bernauer war zum Zeitpunkt des Unfalls vor Ort und konnte mit der Polizei und dem Polier sprechen. Der Verunfallte wird heute aus dem Spital entlassen. Da er eine Hirnerschütterung hat, steht er bis auf Weiteres unter Beobachtung.

Dieser Vorfall zeigt, dass allfällige Auskünfte lediglich von einer Stelle gegeben werden dürfen. Aus diesem Grund erstellt die Geschäftsleitung eine Notfall-/Kommunikationskonzept.

Der Stiftratsrat nimmt von der Pendenzenliste per 21. September 2023 sowie von der oben erwähnten Information Kenntnis.

Die nächste Sitzung findet wie folgt statt:

- Donnerstag, 14. März 2024
- 09.00 - 14.00 Uhr (inkl. Mittagessen)
Panorama Resort & Spa, Schönfelsstrasse, 8835 Feusisberg

Zuständigkeit	Erliegt/Datum
Zangger	14.03.2024

10 Nachrangige Hypotheken - Protokoll der Stiftungsratssitzung vom 21. September 2023

Beschluss: Einstimmig genehmigt.

Zuständigkeit	Erledigt/Datum

11 Nachrangige Hypotheken - Budget 2024

Das Budget 2024 wird besprochen und dabei auf die „Detailangaben zu verschiedenen Budgetpositionen 2024“ verwiesen. Erwartet wird ein Gesamterfolg 2024 von CHF 329'500.00 bei einem geplanten Hypothekar - Investitionsvolumen im Jahr 2024 von CHF 20 Mio.

Da im 2023 keine Investments getätigt werden konnten und die Buchhaltung noch nicht eröffnet wurde, handelt sich um das erste Geschäftsjahr der Anlagegruppe «nachrangige Hypotheken». Bei den Erträgen sowie bei den sonstigen Aufwendungen (Stiftungsrat, Anlagecontrolling, Schätzungsaufwand, Versicherungen, IT und übriger Aufwand) sind noch keine Erfahrungswerte vorhanden.

Beschluss: Der Stiftungsrat genehmigt einstimmig das Budget 2024 mit einem mutmasslichen Gewinn (Gesamterfolg des Geschäftsjahres) von CHF 329'500.00.

Zuständigkeit	Erledigt/Datum

12 Nachrangige Hypotheken - Diverses

Die nächste Sitzung findet wie folgt statt:

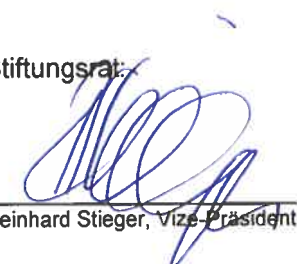
- Donnerstag, 14. März 2024
- 09.00 - 14.00 Uhr (inkl. Mittagessen)
 Panorama Resort & Spa, Schönfelsstrasse, 8835 Feusisberg

Zuständigkeit	Erledigt/Datum

Schluss der Sitzung: 12:00 Uhr

Stiftungsrat:

 Peter Hoffmann, Präsident

Stiftungsrat:

 Reinhard Stieger, Vize-Präsident

Protokoll:

 Reto Zangger, Geschäftsführer