

**PROTOKOLL** Traktandum 1.1

**der Stiftungsratssitzung der Akriba Immobilien – Anlagestiftung vom 16.03.2023**  
Panorama Resort & Spa, Schöfelsstrasse, 8835 Feusisberg

**Anwesend**

- Stiftungsräte: Peter Hoffmann, Reinhard Stieger, Hugo Hinder  
Rolf Schlagenhaut, Andreas Wolfisberg
- Assurinvest AG: Reto Zangger, Fredi Ganz
- Gäste: Sandra Mazzini, Immobilien Atelier AG, Andrea Herzog Lusa, IMB GmbH
- Entschuldigt: Hans-Peter Bannholzer

**Traktanden:**

Begrüssung.....	1
1 Schätzungsexpertinnen.....	2
2 Protokoll der Stiftungsratssitzung vom 24. November 2022 .....	2
3 Jahresbericht, Jahresrechnung 2022, Anlagereporting und Bericht der Revisionsstelle an den SR .....	2
4 Wahl und Konstituierung der Anlagekommission.....	2
5 Wahl der Revisionsstelle .....	3
6 Traktanden Anlegerversammlung .....	3
7 Leerstände.....	3
8 PVST der Eberhard Unternehmungen .....	3
9 Wahl der Schätzungsexpertinnen .....	4
10 Mandatsvertrag Immobilien .....	4
11 Nachhaltigkeitsstrategie .....	4
12 Nachr. Hypotheken – Gezeichnete Ansprüche .....	5
13 Nachr. Hypotheken – Wahl und Konstituierung der Anlagekommission.....	5
14 Nachr. Hypotheken – Verzicht auf die Erhebung einer Ausgabekommission .....	5
15 Nachr. Hypotheken – Mandatsvertrag Nachr. Hypotheken .....	5
16 Nachr. Hypotheken – Ablaufplan Investitionsmöglichkeiten .....	6
17 Diverses.....	7

**Begrüssung**

Der Stiftungsratspräsident, Peter Hoffmann, begrüsst die Sitzungsteilnehmenden. Einen speziellen Gruss richtet er an die Schätzungsexpertinnen, Frau Sandra Mazzini und Frau Andrea Herzog Lusa.  
Frau Herzog Lusa stellt sich kurz vor. Ihren CV wurde dem Stiftungsrat für die Sitzung vom 23. November 2021, Trakt. 7.2, anlässlich ihrer Neuwahl als Schätzungsexpertin, zugestellt.  
Das Protokoll wird durch Reto Zangger geführt.

	Zuständigkeit	Erledigt/Datum

## 1 Schätzungsexpertinnen

Die Präsentationen der beiden Schätzungsexpertinnen wurde dem Stiftungsrat mit der Einladung zur Sitzung abgegeben.  
Frau Herzog Lusa und Frau Mazzini erwähnen, dass die Marktwerte der Objekte gegenüber dem Vorjahr um rund 3% gestiegen sind. Die Gründe liegen u.a. im allgemein angestiegenen Immobilienmarkt, in der Leerstandreduktion, in den Mietzinssteigerungen, etc.  
Bei ihren Bewertungen wurden die möglichen Sanierungen ebenfalls berücksichtigt.  
  
Peter Hoffmann bedankt sich bei Frau Mazzini und Frau Herzog Lusa für ihre Erläuterungen.

Zuständigkeit	Eredigt/Datum

## 2 Protokoll der Stiftungsratssitzung vom 24. November 2022

**Beschluss:** Einstimmig **genehmigt**.

Zuständigkeit	Eredigt/Datum

## 3 Jahresbericht, Jahresrechnung 2022, Anlagereporting und Bericht der Revisionsstelle an den SR

Der Jahresbericht wird punktuell besprochen. Der Stiftungsrat **nimmt einstimmig Kenntnis** vom Jahresbericht und der Jahresrechnung 2022 (Gesamterfolg CHF 11'206'691.63) und verabschiedet alles zuhanden der Anlegerversammlung. Folgende Zusätze müssen noch angebracht werden:  
Seite 5: Zusatz «Geschäftsführer» unter Reto Zangger. Seiten 4, 15 und 16: Zusatz «Bis Bauvollendung ca. 2024/2025» unter Offene Verpflichtung. Der definitive, unterschriebene Bericht der Revisionsstelle folgt in den nächsten Tagen. Der Stiftungsrat hat an der Sitzung vom 24. November 2022, Traktandum 2, eine Ausschüttung von CHF 53.00/Anspruch prognostiziert, welche der Anlegerversammlung zur Ausschüttung vorgeschlagen werden könnte. Dies wurde an der heutigen Sitzung diskutiert. Aufgrund der aktuellen Lage ist der Stiftungsrat der Meinung, dass eine erhöhte Ausschüttung von CHF 54.00 angebracht ist.  
  
Der Stiftungsrat **genehmigt einstimmig** die Ausschüttung von CHF 54.00/Anspruch zuhanden der Anlegerversammlung.  
  
Der Berichtsentwurf der Revisionsstelle an den Stiftungsrat sowie die Erkenntnisse aus der Revision werden **einstimmig zur Kenntnis** genommen.  
  
Die folgenden Unterlagen (Beilagen 3.3 bis 3.10) werden ebenfalls **einstimmig und zustimmend zur Kenntnis** genommen: Management Report 31.12.2022, MIS 31.12.2022, Compliance Report 31.12.2022, Detailübersicht Akriba-Liegenschaften, Eckdaten per 31.12.2022, Factsheet 31.12.2022, Vergleich Zielgrössen 2022 und Schlussbesprechung E&Y vom 06.02.2023.

Zuständigkeit	Eredigt/Datum

## 4 Wahl und Konstituierung der Anlagekommission

Gemäss Stiftungsreglement, Art. 11.2, werden die Mitglieder und deren Präsident jeweils für die Dauer eines Jahres bestimmt. Wiederwahl ist möglich.  
  
Der Stiftungsrat **wählt einstimmig** die folgenden Herren für eine weitere Amtsdauer von einem Jahr:  
  
Hugo Hinder, Präsident  
Reinhard Stieger, Vize-Präsident  
Rolf Schlagenhauf, Mitglied  
Hans-Peter Bannholzer, Ersatzmitglied

Zuständigkeit	Eredigt/Datum

## 5 Wahl der Revisionsstelle

**Beschluss (einstimmig):** Antrag zuhanden der Anlegerversammlung: Wiederwahl der Ernst & Young AG, St. Gallen, für ein Jahr.

Zuständigkeit	Eredigt/Datum

## 6 Traktanden Anlegerversammlung

Die folgenden Dokumente für die Anlegerversammlung werden freigegeben:

- Traktandenliste
- Anmeldung

Zuständigkeit	Eredigt/Datum

## 7 Leerstände

Dem Stiftungsrat wurde eine Übersicht der Leerstände per 31. Januar 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 608 Einheiten) veränderten sich die Leerstände im Vergleich zur Leerstandliste per 31. Oktober 2022 wie folgt:

Leerstände			
	Wohnungen	Büro	EP / PP
31.10.2022	4	2	36
31.01.2023	2	2	34
Veränderung	-2	0	-2

Der Stiftungsrat nimmt von der Leerstandübersicht Kenntnis.

Fredi Ganz erwähnt unter diesem Traktandum, dass das Objekt an der Weinfelderstrasse 85 in Amriswil aus Preis- und Qualitätsgründen nicht weiterverfolgt wird.

Der Stiftungsrat nimmt davon Kenntnis.

Zuständigkeit	Eredigt/Datum

## 8 PVST der Eberhard Unternehmungen

Der Stiftungsrat nimmt zur Kenntnis, dass die Zuteilung der 2'890 Ansprüche aus dem Bestand der PVST der Eberhard Unternehmungen mit dem Zirkulationsbeschluss bzw. E-Mail von Reto Zangger vom 15. Februar 2023 wie folgt abgehandelt ist:

Personalvorsorgeeinrichtung	Ansprüche bisher	Zuteilung gemäss a)	Zuteilung gemäss b)	Zuteilung Total	Total nach Zuteilung
PVE der Lippuner Gruppe	9'133	138	141	279	9'412
Sammelstiftung BLG	3'283	138	51	189	3'472
PVST der Komax AG	29'771	138	462	600	30'371
VEBO Pensionskasse	12'042	138	188	326	12'368
PVST der Jehle AG	2'611	138	41	179	2'790
PVST der Biomed AG	1'461	138	22	160	1'621
ALSA PK	65'745	135	1'022	1'157	66'902
<b>Total</b>	<b>124'046</b>	<b>963</b>	<b>1'927</b>	<b>2'890</b>	<b>126'936</b>

Zuständigkeit	Eredigt/Datum

**9 Wahl der Schätzungsexpertinnen**

**Beschluss (einstimmig):** Wiederwahl von Frau Sandra Mazzini, Männedorf, Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin, Master of Advances Studies MAS FHS St. Gallen in Real Estate Management und Frau Andrea Herzog Lusa, Winterthur, für ein weiteres Jahr.

Der Stiftungsrat wünscht, dass Frau Mazzini und Frau Herzog Lusa, wie bis anhin, jeweils zur ersten Sitzung im Jahr, zwecks Kurzpräsentation (je ca. 10 Minuten) ihrer besichtigten und bewerteten Liegenschaften, eingeladen werden.

Zuständigkeit	Erliegt/Datum

**10 Mandatsvertrag Immobilien**

Der Stiftungsrat hat an der Sitzung vom 22. September, 2022, Trakt. 3, vom Mandatsvertrag, gültig ab 1. Januar 2023, zustimmend Kenntnis genommen  
Vorbehalten bleiben allfällige Finma-Anpassungen, welche bis heute seitens externer Beratungsfirma (Compliance Group AG, Zug) noch nicht vorliegen. Aus diesem Grund wird das Traktandum verschoben. Die definitive Version (Finma-Anpassungen) muss vor der Unterzeichnung dem Stiftungsrat nochmals zur endgültigen Genehmigung zugestellt werden.

Der Stiftungsrat **beschliesst einstimmig**, das Traktandum zu verschieben.

Zuständigkeit	Erliegt/Datum
Zangger	21.09.2023

**11 Nachhaltigkeitsstrategie**

Das Thema Nachhaltigkeit ist im Verlaufe der letzten Jahre insbesondere auch im Rahmen der Vermögensanlage immer wichtiger geworden. Verschiedene Regulatoren und Marktteilnehmer haben begonnen, Empfehlungen für nachhaltige Anlagesätze oder Produkte zu formulieren. Mit der Firma pom+Consulting AG könnte eine CO2-Absenpfad im Rahmen einer Klimastrategie für unser Portfolio mit den folgenden Komponenten erarbeitet werden: Energiereporting/Berechnung Wärmeverbrauch und CO2-Ausstoss/Absenpfad und Strategie (Bestehende Portfolioplanung mit Sanierungszyklen, Mehrjahresplanung)/Berechnung Initialkosten der Massnahmen für den «Co2-Absenpfad» in Varianten/Berechnung der jährlichen Einsparungen und Mehrkosten/Berechnung der Mehrkosten je Liegenschaft gegenüber einer sowieso notwendigen Sanierung. Das Vorgehen wäre wie folgt:

1. Ist-Analyse/Datenaufbereitung: Portfoliosegmentierung hinsichtlich Energie und CO2.
2. CO2-Absenpfad (Klimastrategie): Definition von Varianten inkl. Berechnung und Darstellung der CO2-Absenpfade mit Zielwerten pro Liegenschaft und Portfolio für die Jahre 2025, 2030, 2040 und 2050.
3. Kosten/Wirtschaftlichkeit: Initialkostenschätzung der Massnahmen mit Berechnungen Folgekosten/-einsparungen. Darstellung der Ergebnisse im NH-Cockpit von energyGIDO.
4. Nachhaltigkeitsbericht (bsp. als Teil des Geschäftsberichtes).

Ressourcen: Der Aufwand für die initiale Erstellung des Nachhaltigkeitsmonitorings ist abhängig von der Datenqualität und Arbeitsteilung. Gemäss Erfahrungswerten sollte für das Portfolio ein Betrag von CHF 1'500 – 2'000 pro Objekt, also Total zwischen CHF 33'000 und 45'000 budgetiert werden.

Die jährlichen Folgekosten für Datenaktualisierung/Mutationen, Lizenz und Bericht/Reporting werden mit ca. CHF 5'000 – 10'000 veranschlagt.

Nach eingehender Diskussion **beschliesst** der Stiftungsrat **einstimmig**, dass auf eine Ist-Analyse/Datenaufbereitung und auf einen Nachhaltigkeitsbericht verzichtet wird. Die pom+Consulting AG wird entsprechend informiert.

Im Jahresbericht 2023 wird neu auf unsere Strategie (Bei Ersatz und Sanierungen sind die fossilen Energieträger, wenn immer möglich, durch erneuerbare Energieträger, kombiniert mit PV-Anlagen, zu ersetzen), auf die Heizsysteme, mögliche anstehende Sanierungen, Gebäudeanalysen hingewiesen.

Zuständigkeit	Erliegt/Datum
Zangger	22.03.2023

**12 Nachr. Hypotheken – Gezeichnete Ansprüche**

Für das Anlagegefäss «Nachrangige Hypotheken» wurden bis zum 31. Januar 2023 folgende Zeichnungen vorgenommen:

Anleger	Gezeichnet	Kapital
PK der Rex-Royal AG	23.11.2022	500'000
PVE der Lippuner Gruppe	01.12.2022	1'000'000
PVST der Komax AG	02.12.2022	3'000'000
PVST der Wolfensberger Gruppe	12.12.2022	1'500'000
PVST der Reichle & De-Massari AG	18.01.2023	2'000'000
Total gezeichnete Ansprüche		8'000'000

Der Stiftungsrat nimmt von den gezeichneten Ansprüchen Kenntnis.

Der Stiftungsrat **genehmigt einstimmig** die Aufnahme der PK der Rex-Royal AG als Anlegerin im Anlagegefäss Nachrangige Hypotheken.

Zuständigkeit	Erledigt/Datum

**13 Nachr. Hypotheken – Wahl und Konstituierung der Anlagekommission**

Gemäss Stiftungsreglement, Art. 11.2, werden die Mitglieder und deren Präsident jeweils für die Dauer eines Jahres bestimmt. Wiederwahl ist möglich.

Der Stiftungsrat **wählt einstimmig** die folgenden Herren für eine weitere Amtsdauer von einem Jahr:

Peter Hoffmann  
Reinhard Stieger  
Andreas Wolfisberg  
Hugo Hinder, Ersatzmitglied

Auf die Wahl eines Präsidenten wird verzichtet.

Zuständigkeit	Erledigt/Datum

**14 Nachr. Hypotheken – Verzicht auf die Erhebung einer Ausgabekommission**

Der Stiftungsrat nimmt zur Kenntnis, dass der Verzicht auf die Erhebung einer Ausgabekommission für Zeichnungen bis zum 31. Januar 2023 (statt 31.12.2022 – SR-Sitzung vom 24.11.2022, Trakt. 6) mit dem Zirkulationsbeschluss bzw. E-Mail von Reto Zangger vom 12. Januar 2023 abgehandelt ist.

Zuständigkeit	Erledigt/Datum

**15 Nachr. Hypotheken – Mandatsvertrag Nachr. Hypotheken**

Der Stiftungsrat hat an der Sitzung vom 22. September, 2022, Trakt. 3, vom Mandatsvertrag, gültig ab 1. Januar 2023, zustimmend Kenntnis genommen

Vorbehalten bleiben allfällige Finma-Anpassungen, welche bis heute seitens externer Beratungsfirma (Compliance Group AG, Zug) noch nicht vorliegen. Aus diesem Grund wird das Traktandum verschoben. Die definitive Version (Finma-Anpassungen) muss vor der Unterzeichnung dem Stiftungsrat nochmals zur endgültigen Genehmigung gestellt werden.

Der Stiftungsrat **beschliesst einstimmig**, das Traktandum zu verschieben.

Zuständigkeit	Erledigt/Datum
Zangger	21.09.2023

**16 Nachr. Hypotheken – Ablaufplan Investitionsmöglichkeiten**

Im Ablaufplan wird aufgezeigt, dass von der Bonitätsprüfung bis zur Kreditgewährung seitens Akriba ca. 4 bis 5 Wochen benötigt werden:

Bonitätsprüfung, ca. 2 - 3 Wochen: Kontrolle der Kreditauflagen/Prüfung ob Dossier komplett/Bonitätsanalyse (Rating, Bilanzanalyse)/Objektanalyse, Verkehrswert, Vorgangsförderung, Belehnung inkl. Nachtragskredit/Kreditantrag für die Anlagekommission, den Stiftungsrat aufbereiten.

Kreditgewährung, ca. 1 - 2 Wochen: Vertragserstellung/Sicherheiten (Schuldbriefe) errichten, Vertragsunterzeichnung/Unterschiedene Unterlagen zur Schlusskontrolle/Unterlagen archivieren.

Im Ablaufplan zwischen der Bonitätsprüfung und der Kreditgewährung muss für das Studium der Unterlagen der Anlagekommission, die Weiterleitung an den Stiftungsrat sowie dessen Entscheidung ein Zeitfenster von mindestens 5 Arbeitstagen eingefügt werden.

Der Stiftungsrat ist einstimmig mit dem Zeitbedarf von 4- 5 Wochen **einverstanden**.

Anhand des Beispiels, Untere Zelglistrasse, Dübendorf, wird dem Stiftungsrat aufgezeigt, welche Unterlagen im entsprechenden Datenraum für die Entscheidungsfindung zur Verfügung stehen: Debt Memorandum/Gebäudeversicherung/Grundbuchauszug/Katasterkopie/Mieterspiegel/Schätzungsgutachten/Jahresabschluss/HR-Auszug/Betreibungsauskunft/Darlehensvertrag. Zusätzlich wird von der Akriba-Geschäftsführung pro Objekt eine Übersicht «Vergabevorschriften» erstellt.

Anmerkung: Laut Herr Wildi, Eagle Capital Partners AG (ECP), sind aktuelle Unterlagen nur bei neuen Finanzierungen erhältlich. Bei bestehenden Finanzierungen kann ECP keine Neudokumentation inkl. Marktwertschätzung einfordern. Es ist nicht das Konzept ihrer Finanzierungen, bei jedem neuen Syndikatspartner eine neue Kreditprüfung durchzuführen.

Der Stiftungsrat **beschliesst einstimmig**, das gezeichnete Kapital im April 2023 abzurufen und nach Prüfung der Unterlagen, die Hypothekarkreditinvestitionen im April 2023 zu tätigen. Da es sich um erstmalige mögliche Hypothekarkreditinvestitionen (Dübendorf, Glattbrugg, Romanshorn, Zürich) handelt, wird ein Sitzungstermin der Anlagekommission einberufen. Die Sitzung findet wie folgt in Neuhaus statt:

Montag, 3. April 2023, 08.00 – ca. 12.00 Uhr, Sitzungszimmer Holz.

Die entsprechenden Unterlagen, inkl. dem neuen Deckblatt und dem neuen Ablaufplan werden der Anlagekommission bis am 30. März 2023 zugestellt.

Dieses Vorgehen gibt dem Stiftungsrat eine gewisse Entscheidungssicherheit. In Zukunft werden die Anträge mittels Zirkularbeschluss eingeholt, was den zeitlichen Ablauf beschleunigt. Zudem **beschliesst** der Stiftungsrat **einstimmig**, dass einstweilen der Stiftungsrat die Anträge genehmigt.

Zuständigkeit	Erledigt/Datum
Zanger	30.03.2023
Zanger	30.03.2023

**17 Diverses**

Der Stiftungsrat nimmt von der Pendenzenliste per 24. November 2022 Kenntnis.

Die nächste Sitzung findet wie folgt statt:

Donnerstag, 21. September 2023, 09.00 – 14.00 Uhr, inkl. Mittagessen: Komax AG,  
Industriestrasse 6, 6036 Dierikon.

Andy Wolfisberg hat sich verdankenswerterweise bereit erklärt, ein Sitzungszimmer so-  
wie ein Restaurant zu reservieren.

Zuständigkeit	Erfledigt/Datum

Schluss der Versammlung: 11:30 Uhr

Stiftungsrat:

  
Peter Hoffmann

Stiftungsrat:

  
Reinhard Steiger

Protokoll:

  
Reto Zangger