

Akriba Immobilien - Anlagestiftung

Erkenntnisse aus der
Revision 2023 Traktandum 3.10

2. Februar 2024

Übersicht Termine Revision 2023

- 1 Management Summary Revision 2023
- 2 Neue Erkenntnisse aus der Revision 2023
- 3 Update Erkenntnisse Vorjahre
- 4 Fragen, Pendenzen & Ausblick
- 5 Beilage

Akriba Immobilien - Anlagestiftung

- **Reto Zangger**, Geschäftsführer

Ernst & Young AG

- **Patrik Schaller**, Mandatsleiter
- **Vanessa Schröder**, Senior



Management Summary Revision 2023

Die Revision 2023 haben wir zwischen 31. Januar und 2. Februar 2024 durchgeführt.

Folgende Prüfgebiete und-handlungen haben wir abgedeckt:

► **Prüfungshandlungen:**

- Prüfung der Einhaltung der Reglemente, Gesetze und Anlagerichtlinien
- Prüfung der Jahresrechnungen nach ASV-Vorgaben
- 2nd Review Liegenschaftsbewertungen (vgl. Anhang)
- Prüfung Gebührenbelastungen inklusive Prüfung TER-Reporting
- Bestätigung Prozess-/Kontrollverständnis:
 - Geldein- und -ausgang beinhaltend Kundenanteilsbuchhaltung und Liegenschaftsverwaltung (auf Basis Plausibilisierung der Mietzinserträge mit Mietverträgen)
 - Abschlusserstellung beinhaltend Jahresrechnung und Stammvermögen
- Allgemeine Prüfungshandlungen: Einsichtnahme in Protokolle des Stiftungsrates sowie in Korrespondenz mit Aufsichtsbehörde, Prüfung Einhaltung Loyalitätsvorschriften, Existenz interne Kontrollen)
- Aktualisierung Dauerakten

Wir wurden durch hilfsbereite Mitarbeitende der Akriba bei unseren Arbeiten unterstützt. Besten Dank im Namen unseres Revisionsteams.

Management Summary Revision 2023

Zusammenfassendes Prüfungsergebnis aus der Revision 2023

Wir konnten uns davon überzeugen, dass die Jahresrechnung 2023 professionell und qualitativ einwandfrei erstellt wurde. Wir werden Ihnen eine vorbehaltlose Berichterstattung für die Jahresrechnung per 31. Dezember 2023 abgeben und empfehlen diese zur Abnahme.

Fragen & Pendenzen

Fragen

- Rechtsgeschäfte mit Nahestehenden / Eventualverpflichtungen / Rechtsfälle / Betrügerische Sachverhalte / Going Concern / Ereignisse nach Bilanzstichtag
 - Gibt es weitere ausweispflichtige Sachverhalte?
- Cyber
 - ▶ Hat es spezifische Angriffe gegeben? Auswirkungen/Konsequenzen?

Pendenzen

- ▶ EY: Finale Abstimmung Jahresrechnung bis 9.2.2024 – etl. zusätzliche Unterlagen – FOLGT
- ▶ EY: Prüfung der Ausschüttung und der Mieterträge wird noch beendet
- ▶ EY: Prüfung der Loyalitätserklärungen
- ▶ EY: Allgemeine Dokumentationsarbeiten müssen noch beendet werden
- ▶ EY: EY: Zustellung Vollständigkeitserklärung, 14.3.2024 datiert - FOLGT
- ▶ EY: Entwurf Testat (vorab) - FOLGT
- ▶ EY: Testat für Jahresbericht, 14.3.2024 (ohne Unterschrift, ohne Beilage) - FOLGT

Übersicht Termine Revision 2022

Datum	Inhalt
14.3.2024	Stiftungsratssitzung, inkl. Abnahme Jahresrechnung
14.3.2024	Unterschriebenes Testat* (nach Vorliegen unterzeichnete Jahresrechnung und Vollständigkeitserklärung)
18.4.2024	Anlegerversammlung

*Die Berichterstattung erfolgt elektronisch.



Beilage: Übersicht der geprüften Liegenschaften aus EY-Memo

Brunnenwiesenstrasse 6, 8108 Dällikon				
Diskontierungszinssatz	Mieten und Verträge	Struktureller Leerstand	Kosten Exit (BK/IH/IS)	Gesamtbeurteilung
2.85%	201 CHF/m2a	1.00%	8.0% / 10.0% / 13.0%	Marktwert: 5'048'115 CHF, BR: 4.7%, NR: 4.0%
Poststrasse 41/43, 8953 Dietikon				
Diskontierungszinssatz	Mieten und Verträge	Struktureller Leerstand	Kosten Exit (BK/IH/IS)	Gesamtbeurteilung
2.55%	274 CHF/m2a	3.00%	6.0% / 7.0% / 12.8%	Marktwert: 10'390'448 CHF, BR: 3.5%, NR: 3.0%
Kolbenstrasse 1, 6032 Emmen				
Diskontierungszinssatz	Mieten und Verträge	Struktureller Leerstand	Kosten Exit (BK/IH/IS)	Gesamtbeurteilung
2.93%	221 CHF/m2a	5.00%	8.0% / 9.0% / 14.9%	Marktwert: 8'884'868 CHF, BR: 4.7%, NR: 3.9%
Fabrikstrasse 2/4, 8152 Opfikon				
Diskontierungszinssatz	Mieten und Verträge	Struktureller Leerstand	Kosten Exit (BK/IH/IS)	Gesamtbeurteilung
2.80%	405 CHF/m2a	3.50%	8.0% / 8.0% / 9.8%	Marktwert: 23'991'847 CHF, BR: 4.0%, NR: 3.5%
Frohburgstrasse 1/2/3/5, 8303 Bassersdorf				
Diskontierungszinssatz	Mieten und Verträge	Struktureller Leerstand	Kosten Exit (BK/IH/IS)	Gesamtbeurteilung
2.80%	253 CHF/m2a	2.00%	7.0% / 9.0% / 10.5%	Marktwert: 16'896'242 CHF, BR: 4.7%, NR: 4.0%
Wehntalerstrasse 190, 8105 Regensdorf				
Diskontierungszinssatz	Mieten und Verträge	Struktureller Leerstand	Kosten (BK/IH/IS)	Gesamtbeurteilung
3.80%	185 CHF/m2a	6.00%	7.0% / 8.0% / 12.9%	Marktwert: 7'677'616 CHF, BR: 8.6%, NR: 7.0%
Hauptstrasse 75/75a/75b, 6260 Reiden				
Diskontierungszinssatz	Mieten und Verträge	Struktureller Leerstand	Kosten (BK/IH/IS)	Gesamtbeurteilung
3.55%	180 CHF/m2a	6.00%	8.0% / 8.5% / 12.4%	Marktwert: 8'419'640 CHF, BR: 5.8%, NR: 4.9%