IKS-Konzept Akriba Immobilien - Anlagestiftung, Neuhaus Jahr 2023 Traktandum 4.3

Jahr 2023 Traktandum 4.3 Erstellt am 22.11.2023 (SR-Sitzung)

									Änderungen gegenüber Vorjahr		
Bereich		SR	GF	AK	АВ	RS	ST	Р	Beschreibung der Schlüsselkontrollen / Gültigkeit seit	Betrifft / Ergänzungen	Durchführungs- Datum
1	Leitungsfunktionen										
1.1	Festlegung Geschäftspolitik und Organisation	Е	PIK/A				ı	L	Organisationsreglement: 10. April 2013		
1.2	Festlegung von Kompetenzen und Verantwortung	Е	PIK/A					L	Kompetenzmatrix: 21. Mai 2008	AK: Immobilienkauf bis CHF 20 Mio.; SR-Sitzung v. 24.03.2017, Trakt. 8	
1.3	Stiftungsratssitzungen								mindestens zwei pro Jahr		
1.3.1	Einberufung	Е	PIK/A					Р		Vorprotokoll	
1.3.2	Durchführung	Е	В					Р			
1.3.3	Protokollführung	Е	Α			Ι		Р			
1.3.4	Abnahme	Е	PIK			I		Р	Versand Protokoll innerhalb von 14 Tagen. Unterzeichnung durch Präsident, Vizepr. SR und Protokollführer. Bestätigung an der nächsten Sitzung.		
1.4	Weiterleitung wichtiger Informationen an SR	Ι	E/PIK/A					L			
1.5	Information der Stiftungen (Anleger)	E/P	Α				I	J	Anlegerversammlung / Website		
1.6	Stiftungsratswahlen	А	Ι		-1	K	Е	4J (L	Statuten vom 20. April 2022: Art. 9.4; Amtsdauer 4 Jahre	Anlegerversammlung vom 23. April 2020: gewählt bis Anlegerversamm	lung 2024
1.7	Kontrolle										
1.7.1.	Einhaltung der rechtlichen Grundlagen	Е	PIK/A			K		J	ASV per 1.8.2019 sowie Rechtliche Grundlagen nachf. 2		
1.7.2.	Vermeidung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäfte mit Nahestehenden	E	PIK/A			K		J	Reglement per 24.11.2020 und jährlich Loyalitätserklärungen		
1.7.3.	Personen, die mit übertragenen Aufgaben betraut sind	E	PIK/A			K		J	Mandatsvertrag vom 26.06.2019 mit Gültigkeit ab 1.1.2020	Zustimmung Weiterübertragung durch SR erforderlich (Statuten Art.9 li	t. k)
2	Rechtliche Grundlagen								Änderungen von Reglementen werd	den durch den	
2.1	Statuten	PIK	В		I	- 1	Е	L	20.04.2022 Stiftungsrat, Statutenänderungen u	nd Änderungen des	
2.2	Stiftungsreglement	PIK	В		I	I	Е	L	20.04.2022 Stiftungsreglements werden durch of beschlossen und entsprechend pro		
2.2	Organisationsreglement	Е	В		I	- 1		L	21.03.2022 die Reglemente den Aufsichtsbehö	rden eingereicht.	
2.3	Anlagerichtlinien	Е	В		I		I	L	21.08.2015		
3	Vertragswesen / Partner										
3.1	Revisionsstelle	PIK					Е	J	jährliche Bestätigung	Ernst & Young AG, St. Gallen	19.04.2023
3.2	Mandatsvertrag Geschäftsführung, Immobilien- und Transaktionsmanagement	Е	PIK/A					L	Genehmigung an der SR-Sitzung vom 10.09.2019 mit Gültigkeit ab 01.01.2020	Akriba Immobilien Management AG, Stäfa	
3.3	Mandatsvertrag Anlagereporting	Е	PIK/A					Р	26.10.2012	Assurinvest Advisory AG, Wollerau	
3.4	Diverse Verwaltungsverträge Bewirtschaftung	I	Е					L	Die GF schliesst mit den Immobilienbewirtschaftern einen Liegenschaften-Verwaltungsvertrag ab. Die unterschriebenen Verträge werden dem Stiftungsrat zur Kenntnisnahme eingereicht und im elektronischen Archiv abgelegt.	10 Verträge	
3.5	Vermögenshaftpflicht für Stiftungsräte	Е	PIK/A						Bei der Chubb Versicherungen (Schweiz) AG wurde eine Vermögensschadenhaftpflicht-Versicherung abgeschlossen.		
3.6	Übersicht Interessenverbindungen und Vermögensvorteile	Е	PIK			K		J	Jährliche Offenlegung mit der Loyalitätserklärung		

Zuständ	igkeiten	Funk	tionen	Р	Periodizität
SR	Stiftungsrat	Α	Ausführung	J	Jährlich
GF	Geschäftsführung / Sekretariat Stiftungsrat	В	Beratung	L	Laufend
AK	Anlagekommission	Е	Entscheid	М	Monatlich
AB	Aufsichtsbehörde	K	Kontrolle	3J	Alle drei Jahre
RS	Revisionsstelle		Informieren	Ρ	Periodisch
ST	Stiftungen / Anlegerversammlung	PIK	Planung, Initiative, Koordination	Q	Quartalsweise

IKS-Konzept Akriba Immobilien - Anlagestiftung, Neuhaus

Jahr	2023								Änderungen gegenüber Vorjahr Erstellt am 22.11.2023 (SR-Sitzung)	
Bereich	е	SR	GF	AK	АВ	RS	ST	Р	Beschreibung der Schlüsselkontrollen / Gültigkeit seit Betrifft / Ergänzungen	Durchführungs- Datum
4	Investitionen									
4.1	Definition des Wachstums	Е	В	Α				L	Zielgrössen bestimmen: SR-Beschluss v. 12.09.2023	
4.2	Überprüfen der Zielgrössen	Е	В					J		
4.3	Liegenschaftenakquisition	E ¹	PIK/A	E ²				L	Die Akquisitionen erfolgen gem. Flussdiagramm, welches an der a.o. SR-1=ab CHF 20 Mio. / 2=bis CHF 20 Mio.: SR-Sitzung vom 24. Sitzung vom 15.03.2013, Trakt. 3.3 genehmigt wurde.	03.2017,
4.4	Regelmässige Information über die Akquisitionstätigkeiten	ı	PIK/A	I				М	Akquisitionsliste	
4.5	Regelmässige Information über das Liegenschaftenportfolio	ı	PIK/A	ı				Q	Portfolioliste	
5	Risikobeurteilung									
	Risikobeuiteilung								Die Immobilien - Anlagestiftung ist in einem sich wandelnden Umfeld	
5.1	Risikomanagement - Periodische Definition, Bewertung und Überprüfung der Risiken	E/A	PIK/B			1		J	tätig und muss gesetzliche Erfordernisse einhalten sowie den Entwicklungen im Immobilienumfeld Rechnung tragen. Die Beurteilung	22.11.2023
									der Risiken wird jährlich durch den Stiftungsrat vorgenommen und in eine Risikomatrix eingetragen. Die Risikobeurteilung wird in der Regel an	
									der letzten Stiftungsratssitzung des jeweiligen Geschäftsjahres genehmigt und protokolliert.	
									generating and protokomert.	
6	Finanzen und finanzielle Berichterstattung									
6.1	Führung Rechnungswesen/Buchhaltung	Е	PIK/A		K	B/K	I	L		
6.2	Abschlussgestaltung, Rechnungslegung	Е	PIK/A			B/K		J		
6.3	Revisionsbesprechung	Е	PIK/A			Α		J		
6.4	Flüssige Mittel / Forderungen / TA / übrige Aktiven / übrige Kreditoren	ı	PIK/A			К		L	Laufende Abstimmung der Bankkonti, Guthaben, Schulden usw. mit externen Auszügen und schriftliche Dokumentation der entsprechenden Kontrollen.	
6.5	Geldüberträge		PIK/A					L	Geldüberträge von Bewirtschafterkonto auf Operativkonto und umgekehrt	
6.6	Liquiditätsplanung	I	PIK/A					L	Rollende Planung der Liquidität der Stiftung / MIS	
6.7	Jahresabschluss FIBU	Е	PIK/A		1	B/K	ı	J	FIBU, Bewertung der Liegenschaften	

Zuständ	ligkeiten	Funk	tionen	Р	Periodizität
SR	Stiftungsrat	Α	Ausführung	J	Jährlich
GF	Geschäftsführung / Sekretariat Stiftungsrat	В	Beratung	L	Laufend
AK	Anlagekommission	Е	Entscheid	М	Monatlich
AB	Aufsichtsbehörde	K	Kontrolle	3J	Alle drei Jahre
RS	Revisionsstelle		Informieren	Р	Periodisch
ST	Stiftungen / Anlegerversammlung	PIK	Planung, Initiative, Koordination	Q	Quartalsweise

IKS-Konzept Akriba Immobilien - Anlagestiftung, Neuhaus

Jahr 2023

Erstellt am 22.11.2023 (SR-Sitzung)

									Änderungen gegenüber Vorjahr	, J	
Bereicl	ne	SR	GF	AK	AB	RS	ST	Р	Beschreibung der Schlüsselkontrollen / Gültigkeit seit	Betrifft / Ergänzungen	Durchführungs- Datum
7	IT-Bereich IT-Bereich										
7.1	EDV-Programme (Prozessunterstützung)								Programme sind auf dem aktuellsten Stand		
7.1.1	SAGE		A/PIK					L	Finanzbuchhaltung, Infoniqa One 50 Fibu 2023 vom 24.11.2022		
7.1.2	SAGE		A/PIK					L	Lohnbuchhaltung: Wird nicht mehr benötigt.		
7.1.3	reamis		A/PIK					L	Immobilienbewertungs- und Immobilienreportingprogramm, Version 3.8.149 (update automatisch)		
7.2	Datensicherung		A/PIK					Т	Tägliche Datensicherung: Externer Standort im SWISS FORT KNOX	Mount10 COMBO	
8	Jahresabschluss										
8.1	Abschlussprozess	E	A/PIK					J	 - Abstimmung der Bankbestände - Abstimmung der Kontokorrente mit den Liegenschaftenverwaltern - Verbuchung und Abstimmung der Liegenschaftsabschlüsse - Durchsicht der Liegenschaftsabrechnung auf nicht plausible Sachverhalte - Abstimmung Immobilienwerte mit Liegenschaftsbewertungen - Durchsicht der Liegenschaftsbewertungen auf nicht plausible Sachverhalte - Verbuchung der Kosten für Projekte im Bau - Überrüfung der Werthaltigkeit der aktivierten Kosten der Projekte im Bau - Verbuchung der Hypothekarzinsen und Abstimmung Hypotheken mit Bankbelegen - Berechnung und Verbuchung der Steuerrückstellungen - Berechnung und Verbuchung von Trans. Abgrenzungen - Überprüfung der Einhaltung der Anlagerichtlinien (Reglemente, BVG, ASV, etc.) - Überprüfung, ob Änderungen der regulatorischen (BVG, BVV, ASV, KGAST, etc.) sowie rechnungslegungstechnische (Swiss GAAP FER) Grundlagen bei der Erstellung der Jahresrechnung berücksichtigt wurder 		
8.2	Immobilien-Bewertung auf Jahresende		A/PIK					J	 Grundlagen sind die Richtlinien der Immobilienbewertung mit den Anhängen I, II und II vom 24.02.2012. Festlegung Diskontierunssatz Bestimmen der zu besichtigenden Liegenschaften Durchsicht der Liegenschaftsbewertungen auf nicht plausible Sachverhalte 		
8.3	Anlegerinformation	Е	A/PIK				I	J	Die Anleger werden jährlich über den Geschäftsverlauf informiert	Jahresbericht / Anlegerversammlung	
9	Archiv								Sämtlighe Hrkunden Beglemente Bightlinier Verträge		
9.1	Archivierung	I	A/PIK						- Sämtliche Urkunden, Reglemente, Richtlinien, Verträge, Zugriffsberechtigung auf die Liquiden Mittel, Abschlussunterlagen, Protokolle sind in einem Login auf der Akriba-Website gespeichert und durch ein Passwort dem Stiftungsrat zugänglich	Seit 2017	
10	Stellvertretung										
10.1	Finanzwesen	1							Gegenseitige Stellvertretung mit Frau Silvia Lacher, Assurinvest AG		
10.2	Immobilienbewirtschaftung								Gegenseitige Stellvertretung mit Frau Sevim Rissi, Assurinvest AG		
	P. I. V.							_			
	digkeiten	Funk	ktionen					Р	Periodizität	Dem Stiftungsrat am 22.11.2023 zur Genehmigung beantragt.	

J Jährlich

L Laufend

M Monatlich

3J Alle drei Jahre

Geschäftsführung / Sekretariat Stiftungsrat

Stiftungsrat

Anlagekommission

A Ausführung

B Beratung

E Entscheid

R	RS	Revisionsstelle	ı	Informieren	Р	Periodisch
S	ST	Stiftungen / Anlegerversammlung	PIK	Planung, Initiative, Koordination	Q	Quartalsweise