

Akriba: Übersicht SR-Beschlüsse (bisherige und neue) Strategie, Zielgrössen und Finanzen Stand 21. September 2023



Traktandum 8.1

Zielgrössen (Richtwerte) - Immobilien

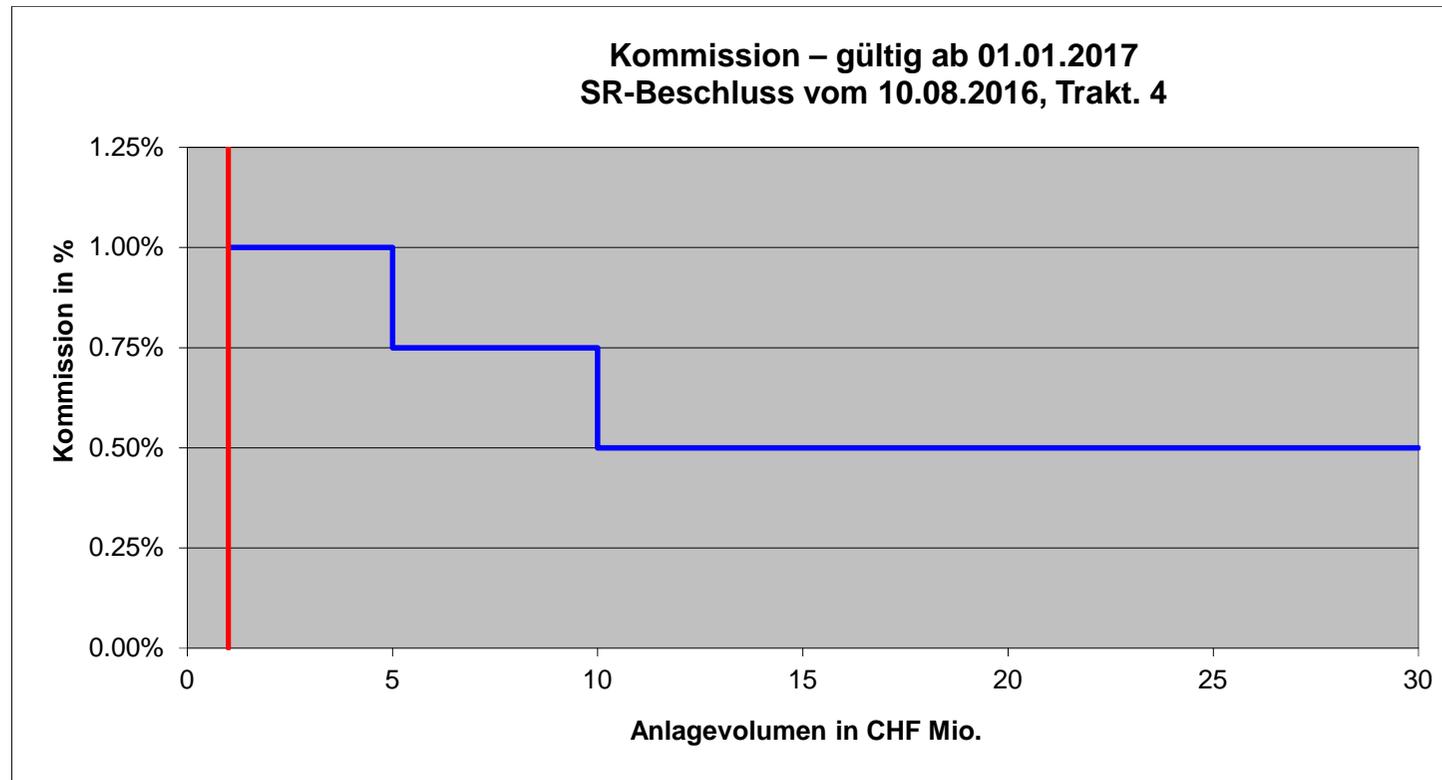
Zielgrössen (Richtwerte)
SR-Beschluss vom 21. September 2023, Trakt. 8

Bereich	Ab 2024	Kommentar
Wachstum	CHF 20 Mio./Jahr	
Anlagerendite in % des Anschaffungswertes vor Fremdkapitalverzinsung	3.5% 3.0% Grosswirtschaftsraum Zürich	Diese Werte können bis auf weiteres je um 0.5% unterschritten werden.
Leerstände KGAST	KGAST abzüglich 1%	Ohne Umbau-, bzw. Sanierungsleerstand.
TERisa (GAV) gem. KGAST	Gemäss KGAST	
Ausschüttungsrendite	BVG-Mindestsatz + 2%	

Entschädigung Stiftungsrat ab 2023

Entschädigung Stiftungsrat SR-Beschluss vom 22. September 2022, Trakt. 10				
Bereich	Präsidium (CHF)	Vizepräsidium / Mitglieder (CHF)	Anlagekommission / Baubegleitung (CHF)	Kommentar
Entschädigung Stiftungsrat	4'000.00	2'000.00		Pauschal pro Sitzung. Die Reisespesen (inkl. Zeit und CHF 0.70/km) sind in den erwähnten Beträgen enthalten. Die Auszahlung erfolgt an die PVE des Stiftungsrats. Die selbe Entschädigung wird an die Privatadresse des Stiftungsrats ausbezahlt, sofern dieser keine Personalvorsorgeeinrichtung vertritt.
Sitzungen Anlagekommission, Baubegleitung			250.00	Ansatz pro Stunde. Die Reisespesen (inkl. Zeit und CHF 0.70/km) sind im erwähnten Betrag enthalten. Die Auszahlung erfolgt entweder an die PVE oder an die Privatadresse des Stiftungsrats (AHV/ALV-Abzug).
Auslagenersatz	2'400.00	1'800.00		Pauschal pro Jahr. Die Auszahlung erfolgt ohne AHV/ALV-Abzug (Freibetrag CHF 2'300.00/Jahr) an die Privatadresse des Stiftungsrats.

Stiftungsreglement Art. 15.1. a+b (Kommission) vom 11. April 2014



Mindestinvestitionsvolumen CHF 1 Mio.

Diese Ansätze gelten nur für neue Stiftungen (Zustifter). Für die bisherigen Stiftungen und Zustifter beträgt die Kommission 50% der oben erwähnten Ansätze.

Regelung werterhaltende / wertvermehrende Investitionen SR-Beschluss vom 28.04.2015, Trakt. 8

Objekt-Verkehrswert in Mio. CHF	5	10	20	30	5	10	20	30	
Investition (Rubriken gem. reamis)	Instandhaltung* (warterhaltend)				Aktivierung ab CHF (wertvermehrend)				Bemerkung
Fenster									
Dach									
Küche									
Bad									
Steigleitung Nasszellen									
Raum									
Heizung/Lüftung									
Allgemeine Technik									
Garage									
Umgebung / Infrastrukturenerneuerung									
Fassade									
Gesamtkosten / Jahr	150'000	300'000	600'000	900'000	150'001	300'001	600'001	900'001	
	Total max. 3% des Verkehrswertes				>3% des Verkehrswertes				
Gesamtsanierung					100%				

*Wichtig: Die werterhaltenden Investitionen sollen wenn möglich gestaffelt erfolgen, damit die definierte Anlagerendite (Anlagerendite in % des Anschaffungswertes vor Fremdkapitalverzinsung) erreicht werden kann.

Anlagestrategie

Anlagestrategie SR-Beschluss vom 28.11.2018, Trakt. 10	
Bereich	Kommentar
Generell	Das Wachstum darf nicht um jeden Preis erfolgen. Die definierten Zielwerte sind miteinzubeziehen. Die Prüfung der eingegangenen Angebote hat wie bis anhin gemäss Projektablauf zu erfolgen. Das Beziehungsnetz (Stiftungsrat, Banken, Versicherungen, Bewirtschafter, Architekten, etc.) muss weiterhin aktiv gepflegt und teilweise intensiviert werden.
Intern	Kein Kauf von Anteilen an schweizerischen kollektiven Kapitalanlagen gem. Art. 30 Abs. 1 ASV. Eigenes Portfolio weiterentwickeln, d.h. Entwicklungspotential (Sanierung/Umbau) der einzelnen Liegenschaften erkennen und nach Genehmigung durch den Stiftungsrat umsetzen.
Extern	Zurzeit werden keine neuen Zustifter aufgenommen. Ausnahmen müssen im Einzelfall geprüft und dem Stiftungsrat zur Genehmigung vorgelegt werden.
Neue Anlagegefässe	Zurzeit werden keine neuen Anlagekategorien und Anlagegefässe gegründet.
Anlagestrategie SR-Beschluss vom 22.09.2022, Trakt. 10	
Energieträger	Bei Ersatz und Sanierungen sind die fossilen Energieträger, wenn immer möglich, durch erneuerbare Energieträger, kombiniert mit PV-Anlagen, zu ersetzen.

Anlagestrategie

Sitz im Stiftungsrat SR-Beschluss vom 24.11.2020, Trakt. 6	
Bereich	Entscheid
Sitz im Stiftungsrat	<p>Der Stiftungsrat beschliesst einstimmig, dass die zwei grössten Anleger Anspruch auf einen Sitz im Stiftungsrat haben.</p> <p>Bemerkung: Gemäss E-Mail der OAK, Herr Nufer vom 6. Januar 2021, kann dieser Beschluss aus folgendem Grund nicht in die Statuten integriert werden:</p> <p>Die Anleger haben als unübertragbare Aufgabe das Recht, die Mitglieder des Stiftungsrats zu wählen (Art. 4 Abs. 1 Bst. c ASV). Weder das BVG noch die ASV sehen die Möglichkeit vor, dass die Anlagestiftungen in den Statuten einen Anspruch von Anlegern bezüglich der Vertretung im Stiftungsrat aufnehmen können (wie dies im Aktienrecht in Art. 709 OR bezüglich der Vertretung von Aktionärskategorien und -gruppen vorgesehen ist). Dieses Stillschweigen ist als ein qualifiziertes Schweigen zu betrachten. Zudem wurde in der ASV Revision, gültig ab dem 1. August 2019, das Ernennungsrecht der Stifterin gestrichen.</p>

Aufteilung Verwaltungsaufwand (Anlagegruppe Immobilien / Anlagegruppe Nachranghypotheken)

Aufteilung Verwaltungsaufwand SR-Beschluss vom 22. September 2022, Trakt. 5			
Verwaltungsaufwand	Der Verwaltungsaufwand setzt sich gemäss Kontenplan der Anlagegruppe Immobilien aus den folgenden Positionen zusammen: Stiftungsrat und Anlagekommission/Revisionsaufwand/Anlagecontrolling, Geschäftsführungshonorar/Schätzungsaufwand/Beratungsaufwand/Versicherungen/Handelsregister- und Grundbuchgebühren/Bank- und Postfinancegebühren/Telefon- und Informatikaufwand/Übriger Verwaltungsaufwand.		
Entscheid	Aufwendungen, welche nicht eindeutig einer Anlagegruppe zugeordnet werden können, werden mindestens quartalsweise verbucht und wie folgt aufgeteilt:		
Beispiel	Revisionsaufwand CHF 35'000.00 (Annahme)		
Anlagegruppe Immobilien	Gesamtvermögen: CHF 265 Mio. (Basis: 31.12. des revidierten Vorjahres).		
Anlagegruppe Hypotheken	Gesamtvermögen: CHF 10 Mio. (Basis: 31.12. des revidierten Vorjahres).		
Aufwand total CHF 35'000	50% des Aufwandes zu gleichen Teilen unter den Anlagegruppen	50% des Aufwandes nach Gesamtvermögen per 31.12. des Vorjahres / CHF	Total / CHF
Anlagegruppe Immobilien	8'750	16'900	25'650
Anlagegruppe Hypotheken	8'750	600	9'350

Zielgrößen (Richtwerte) – nachrangige Hypotheken

Zielgrößen (Richtwerte) SR-Beschluss vom 21 September 2023, Trakt. 17		
Bereich	Ab 2023	Kommentar
Wachstum	CHF 10 Mio./Jahr	
Benchmark / Nettozielrendite	SARON (mind. 0%) +2.75% p.a.	
Ausgabe- und Rücknahmekommission	0.5% des Nettoinventarwertes.	Prospekt, Ziffer 6.2 und 6.3 Einzahlungen erst im 2024
Managementgebühr	0.40% des Nettoinventarwerts der Anlagegruppe	Mandatsvertrag