

# PROTOKOLL

**der Stiftungsratssitzung der Akriba Immobilien - Anlagestiftung vom 14.03.2024**  
Panorama Resort & Spa, Schönfelsstrasse, 8835 Feusisberg

Beginn: 08:30 Uhr

## Anwesend

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

Assurinvest AG: Daniel Werdenberg, Fredi Ganz, Reto Zangger

Gäste: Sandra Mazzini, Immobilien Atelier AG, Andrea Herzog Lusa, IMB GmbH

entschuldigt: ---

## Traktanden:

Begrüssung.....	1
1 Schätzungsexpertinnen.....	2
2 Protokoll der Stiftungsratssitzung vom 22. November 2023.....	2
3 Jahresbericht, Jahresrechnung 2023, Anlagereporting und Bericht der Revisionsstelle an den Stiftungsrat.....	2
4 Wahl des Stiftungsrates (Konstituierung vorbehältlich Wahl an der Anlegerversammlung).....	3
5 Wahl und Konstituierung der Anlagekommission.....	3
6 Wahl der Schätzungsexpertinnen.....	3
7 Wahl der Revisionsstelle.....	3
8 Traktanden der Anlegerversammlung.....	3
9 Leerstände.....	4
10 Anforderungsprofil Stiftungsrat.....	4
11 Leitfaden Krisenkommunikation.....	4
12 PVST der Eberhard Unternehmungen.....	5
13 Nachhaltigkeitsstrategie.....	5
14 Anfrage SKP (Swiss KMU Partners AG) - Übertrag PVS Jehle in die Convitus Sammelstiftung.....	5
15 Nachrangige Hypotheken - Aktueller Stand.....	6
16 Nachrangige Hypotheken - Wahl und Konstituierung der Anlagekommission.....	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 und an Herr Daniel Werdenberg VRP Assurinvest AG.

Das Protokoll wird durch Reto Zangger geführt.

	Zuständigkeit	Erledigt/Datum

**1 Schätzungsexpertinnen**

Die Präsentationen der beiden Schätzungsexpertinnen wurden dem Stiftungsrat zusammen mit der Sitzungseinladung per E-Mail zugestellt.

Frau Herzog Lusa und Frau Mazzini erwähnen, dass die Marktwerte der Objekte gegenüber dem Vorjahr leicht (ca. CHF 0.3 Mio.) gestiegen sind. Die Gründe liegen u.a. in der Leersandreduktion, in den Mietzinssteigerungen, etc. Bei ihren Bewertungen wurden die möglichen Sanierungen ebenfalls berücksichtigt. Die Objekte wurden eher konservativ bewertet. Ein allfälliger Verkaufserlös würde aktuell bestimmt über dem jeweiligen Marktwert liegen. Bei einigen Objekten stellten sie fest, dass die Mieterschaft zufrieden und der Austausch mit den Liegenschaftsverwaltungen gut ist. Aufgrund verschiedener Fragen aus dem Plenum entstand eine rege Diskussion auch mit Blick in die Zukunft im Immobiliensektor.

Peter Hoffmann bedankt sich bei Frau Mazzini und Frau Herzog Lusa für ihre Erläuterungen.

Der Stiftungsrat nimmt von den beiden Kurzberichten Kenntnis.

Zuständigkeit	Erledigt/Datum

**2 Protokoll der Stiftungsratssitzung vom 22. November 2023**

**Beschluss: einstimmig genehmigt**

Zuständigkeit	Erledigt/Datum

**3 Jahresbericht, Jahresrechnung 2023, Anlagereporting und Bericht der Revisionsstelle an den Stiftungsrat**

Der Jahresbericht 2023 wird punktuell besprochen. Der Stiftungsrat **nimmt einstimmig Kenntnis** vom Jahresbericht und der Jahresrechnung 2023 (Gesamterfolg CHF 8'890'255.76) und verabschiedet alles zuhanden der Anlegerversammlung.

Der definitive, unterschriebene Bericht der Revisionsstelle folgt in den nächsten Tagen. Der Stiftungsrat hat an der Sitzung vom 22. November 2023, Traktandum 2, eine Ausschüttung von CHF 54.00/Anspruch prognostiziert, welche der Anlegerversammlung zur Ausschüttung vorgeschlagen werden könnte. Dies wurde an der heutigen Sitzung diskutiert. Aufgrund des guten Ergebnisses und um den Gewinnvortrag etwas zu reduzieren, ist der Stiftungsrat der Meinung, dass eine erhöhte Ausschüttung von CHF 55.00/Anspruch angebracht ist.

Der Stiftungsrat **genehmigt einstimmig** die Ausschüttung von CHF 55.00/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 31.12.2023, MIS 31.12.2023, Compliance Report 31.12.2023, Detailübersicht Akriba-Liegenschaften 2023, Eckdaten per 31.12.2023, Factsheet 31.12.2023, Vergleich Zielgrössen 2023 und Schlussbesprechung EY vom 02.02.2024.

Zuständigkeit	Erledigt/Datum

**4 Wahl des Stiftungsrates (Konstituierung vorbehältlich Wahl an der Anlegerversammlung)**

**Antrag zuhanden der Anlegerversammlung:**

Wiederwahl folgender Stiftungsräte für eine weitere Amtsdauer von vier Jahren (d.h. bis zur Anlegerversammlung im 2028):

- Peter Hoffmann, Präsident
- Reinhard Stieger, Vize-Präsident
- Hans-Peter Bannholzer, Mitglied
- Hugo Hinder, Mitglied
- Rolf Schlagenhauf, Mitglied
- Andreas Wolfisberg, Mitglied

Zuständigkeit	Erledigt/Datum

**5 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, Ersatz-Mitglied

Zuständigkeit	Erledigt/Datum

**6 Wahl der Schätzungsexpertinnen**

**Beschluss (einstimmig):** Wiederwahl von:

Frau Sandra Mazzini, Männedorf 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 Objekte, eingeladen werden.

Zuständigkeit	Erledigt/Datum

**7 Wahl der Revisionsstelle**

**Beschluss (einstimmig):** Antrag zuhanden der Anlegerversammlung:

Wiederwahl der Ernst & Young AG, St. Gallen, für ein Jahr.

Zuständigkeit	Erledigt/Datum

**8 Traktanden der Anlegerversammlung**

Die folgenden Dokumente für die Anlegerversammlung werden freigegeben:

- Traktandenliste
- Anmeldung

Zuständigkeit	Erledigt/Datum

## 9 Leerstände

Dem Stiftungsrat wurde eine Übersicht der Leerstände per 31. Januar 2024 gestellt. 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 (610 Einheiten) veränderten sich die Leerstände im Vergleich zur Leerstandliste vom 31. Oktober 2023 wie folgt:

Leerstände			
	Wohnungen	Büro	EP / PP
31.10.2023	2	1	26
31.01.2024	0	1	31
Veränderung	-2	0	+5

Der Stiftungsrat nimmt von der Leerstandliste Kenntnis.

Zuständigkeit	Erledigt/Datum

## 10 Anforderungsprofil Stiftungsrat

An der Stiftungsratssitzung vom 22. November 2023, Traktandum 8, haben alle Mitglieder des Stiftungsrats beschlossen, sich für die Wiederwahl an der Anlegerversammlung zur Verfügung zu stellen. Dem Stiftungsrat ist es bewusst, dass die Verjüngung des Gremiums angegangen werden muss. Um geeignete Kandidatinnen und Kandidaten anfragen zu können, wurde die Geschäftsleitung beauftragt, ein Anforderungsprofil zu erstellen.

Der Entwurf des Anforderungsprofils vom 25. Januar 2024 wurde besprochen. Er dient jeweils als Basisdokument bei der Auswahl einer Nachfolgerin oder eines Nachfolgers.

Der Stiftungsrat ist der Meinung, dass das Gremium nicht erweitert werden muss. Wichtig ist ihm, dass rechtzeitig eine Nachfolgerin/ein Nachfolger für das Amt des Präsidenten gesucht und gefunden wird.

Andreas Wolfisberg stellt ein Raster (Anforderungsprofil/diverse Angaben über den Stiftungsrat wie z.B. Ausbildung, Berufserfahrung, etc.) zur Verfügung, welcher auf die Akriba angepasst werden kann. Beim Austritt eines Stiftungsrats ist durch die Auswertung des Rasters ersichtlich, welches Anforderungsprofil (Stiftungsrat) ersetzt werden muss.

Peter Hoffmann, Fredi Ganz und Reto Zangger werden diesen Raster entsprechend anpassen und dem Stiftungsrat zum Ausfüllen zustellen. Die Auswertung wird an der SR-Sitzung vom 11. September 2024 besprochen.

Zuständigkeit	Erledigt/Datum
Hoffman Ganz Zangger	31.07.2024

## 11 Leitfaden Krisenkommunikation

Der Entwurf vom 2. Februar 2024 wurde besprochen und kann mit den folgenden Ergänzungen als Basisdokument verwendet werden:

Ziffer 5.1  
Koordinationsstelle: Reto Zangger  
Externe Medienstelle: Daniel Werdenberg hat uns die folgende Adresse bekannt gegeben: Markus Prazeller, Anwalt, LL.M., Wagner Prazeller, Hug AG, Pelikanweg 2, Postfach, 4002 Basel.

Reto Zangger klärt ab, ob Herr Prazeller für die Akriba zur Verfügung steht.

Zuständigkeit	Erledigt/Datum
Zangger	30.04.2024

## 12 PVST der Eberhard Unternehmungen

Der Stiftungsrat nimmt zur Kenntnis, dass die Zuteilung der 2'225 Ansprüche aus dem Bestand der PVST der Eberhard Unternehmungen mit dem Zirkularbeschluss bzw. E-Mail von Reto Zanger vom 9. Februar 2024 wie folgt abgehandelt ist.

Personalvorsorgeeinrichtung	Ansprüche bisher	Zuteilung gemäss a)	Zuteilung gemäss b)	Zuteilung Total	Total nach Zuteilung	Zuständigkeit	Erledigt/Datum
PVE der Lippuner Gruppe	9'877	186	127	313	10'190		
Sammelstiftung BLG	3'643	186	46	232	3'875		
PVST der Komax AG	31'873	186	409	595	32'468		
ALSA PK	70'211	184	901	1'085	71'296		
Total	115'604	742	1'483	2'225	117'829		

## 13 Nachhaltigkeitsstrategie

Der Stiftungsrat hat an der Sitzung vom 16. März 2023 einstimmig beschlossen, auf eine IST-Analyse/Datenaufbereitung und auf einen Nachhaltigkeitsbericht zu verzichten. Im Jahresbericht 2023 wird neu auf die Heizsysteme, mögliche anstehende Sanierungen und Gebäudeanalysen hingewiesen.

Die Pensionskassen, z.B., erhalten von ihren Global Custody quartalsweise einen ESG-Bericht, indem über ihre gesamten Anlagen ein Rating ausgewiesen und angegeben wird, welcher Anteil ihr Portfolio ESG-mässig abgedeckt ist. Da bei einigen Pensionskassen ein grosser Teil des Immobilien-Engagements bei der Akriba ist, wird momentan ein wesentlicher Teil ihrer Anlagen nicht ESG abgedeckt sein.

Der Stiftungsrat ist der Meinung, dass im Jahresbericht bezüglich Nachhaltigkeit etwas ausführlicher berichtet werden muss.

Ein erster Schritt in die richtige Richtung wäre ein GEAK (schweizweit einheitliche Gebäudeenergieausweis der Kantone) zu erstellen.

Der Stiftungsrat **beschliesst einstimmig** für jedes Objekt einen GEAK zu erstellen. Die Geschäftsleitung wird an der nächsten Sitzung über den aktuellen Stand informieren.

Zuständigkeit	Erledigt/Datum
Ganz Zanger	11.09.2024

## 14 Anfrage SKP (Swiss KMU Partners AG) - Übertrag PVS Jehle in die Convitus Sammelstiftung

Herr Noël Brunner, Swiss KMU Partners (SKP), schreibt in seiner E-Mail vom 7. Februar, dass die SKP seit dem 1. Januar 2024 Vermögensverwalterin der PVS Jehle ist. Die Personalvorsorgestiftung der Jehle AG (PVS Jehle) gibt ihre Versicherten in die Convitus Sammelstiftung, Basel, in ihren eigenen Anlagepool ein. Sie werden alle 2'928 an der Akriba Immobilien - Anlagestiftung gehaltenen Ansprüche in die Convitus Sammelstiftung übertragen. Die Convitus Sammelstiftung wurde im Jahre 2020 gegründet. Angeschlossen sind 444 Firmen mit ca. 8'069 Versicherten. Sollte der Stiftungsrat der Akriba Immobilien - Anlagestiftung dem Transfer nicht zustimmen, müssten sie, laut Herr Brunner, mindesten 2'708 Ansprüche verkaufen. Hierbei ist anzumerken, dass bei einem Verkauf von 2'708 Ansprüchen das Mindestinvestitionsvolumen von CHF 1.0 Mio. (SR-Beschluss vom 10.08.2016, Trakt. 4) unterschritten würde.

Zuständigkeit	Erledigt/Datum

Der Stiftungsrat **beschliesst einstimmig**, dass sämtliche (2'928 Ansprüche) und nicht nur Teile davon, in die Convitus Sammelstiftung, Basel, übertragen werden können.

Bedingung ist, dass seitens Personalvorsorgestiftung der Jehle AG (PVS Jehle) der Übertrag auch gewünscht wird (s. Bemerkung).

Bemerkung: Es liegt eine Transferanweisung, unterschrieben von Ulrich und Raphael Jehle vor, in welcher geschrieben steht, dass die 2'928 in der PVS Jehle verbleiben.

Reto Zangger wird direkt bei Herrn Ulrich Jehle abklären, was nun Gültigkeit hat.

Zangger	30.04.2024

## 15 Nachrangige Hypotheken - Aktueller Stand

Gegenüber der Standortbestimmung (s. SR-Protokoll vom 21.09.2023, Traktandum 14) sind keine wesentlichen Änderungen eingetreten. Die Suche nach möglichen Investitionskanälen läuft weiterhin. Zwei Banken (SZKB, SGKB) sagten, nach internen Abklärungen, aus diversen Gründen (kalk. Tragbarkeit, keine zusätzlichen Kreditgeber im Nachrang, Image-Thema) ab.

Diese Woche fand noch ein Gespräch mit der Corefinanz AG statt. Eine allfällige Zusammenarbeit wird geprüft. Es sind noch diverse Details in Abklärung.

Daniel Werdenberg erwähnt, dass bei folgenden Banken Gespräche stattfanden oder noch stattfinden werden:

Generell: Die Banken sind bei Neubaufinanzierungen eher zurückhaltend.

Graubündner Kantonalbank: Bringt nicht sehr viel, da sehr auf den Kanton Graubünden fixiert.

UBS: Pendent. Thema kalkulatorische Tragbarkeit.

Lienhardt & Partner Privatbank: Treffen pendent.

Hypothekarbank Lenzburg: Treffen pendent.

Valiant Bank: Rückmeldung pendent. Sind in der Deutschschweiz tätig. Bilanzsumme ca. CHF 36 Mia.

Der Stiftungsrat wird an der Sitzung vom 11.09.2024 einen Grundsatzentscheid fällen.

Zuständigkeit	Erledigt/Datum
SR	11.09.2024

## 16 Nachrangige 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

Auf die Wahl eines Präsidenten wird verzichtet.

Zuständigkeit	Erledigt/Datum

**17 Diverses**

Der Stiftungsrat nimmt von der Pendenzenliste per 22. November 2023 Kenntnis.

Die nächste Stiftungsrats-Sitzung findet wie folgt statt:

Der Stiftungsrat möchte gerne die Baustelle an der Poststrasse 45 + 47 in Dietikon besichtigen.

Fredi Ganz wird dies mit dem Architekten, Daniel Widmer, organisieren.

Im Anschluss findet die ordentliche Stiftungsratssitzung am Mittwoch, 11. September 2024, 09.00 - 14.00 Uhr, inkl. Mittagessen statt. Der Sitzungsort wird noch bekanntgegeben.

Zuständigkeit	Erliegt/Datum
Ganz	31.05.2024

Schluss der Sitzung: 11:30 Uhr

Stiftungsrat:



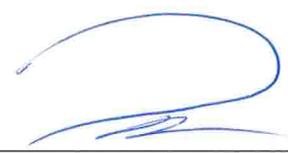
\_\_\_\_\_  
 Peter Hoffmann, Präsident

Stiftungsrat:



\_\_\_\_\_  
 Reinhard Stieger, Vize-Präsident

Protokoll:



\_\_\_\_\_  
 Reto Zangger, Geschäftsführer