

Infoblatt zur Vorstandssitzung vom 8.11.2016

Beitrittsgesuch Greenbrix

Ausgangslage

Am 16. Oktober 2013 ersuchte Greenbrix bereits um Mitgliedschaft. Der Vorstand beschloss nicht auf das Beitrittsgesuch einzutreten, da Ausgabe- und Rücknahmekommissionen zugunsten zugunsten der Stiftung vorgesehen waren. Dies versties gegen die damals gültigen Qualitätsstandards. Kurt Brändle informierte Greenbrix entsprechend (siehe auch Protokoll vom 4.11.2013).¹

Mit Schreiben vom 12. Oktober 2016 ersucht Greenbrix erneut um Mitgliedschaft.

Die gemäss „Drei Schritte zur Mitgliedschaft“ verlangten Unterlagen wurden uns zugestellt. Anbei eine Aufzählung der Dokumente, die a) für den Entscheid des Vorstandes relevant sind und als Beilagen Packet 5 versandt werden sowie b) die eingereicht, geprüft und als korrekt befunden wurden, die jedoch weniger relevant sind und nicht versandt werden.

- a) 1. Statuten (als Teil der Broschüre auf Seite 17) *Beilage 5.1*
2. Reglemente
 - a. Stiftungsreglement *Beilage 5.2.a*
 - b. Vergütungsreglement *Beilage 5.2.b*
3. Angaben zur Organisation *Beilage 5.3*
4. Prospekt Immobilienanlagegruppe (mit Anlagerichtlinien) *Beilage 5.4*
5. Auszug aus Geschäftsbericht betreffend Kennzahlen Immobilien *Beilage 5.5*
- b) Aufnahmegesuch / Gründungsverfügung OAK vom 14. Mai 2013 / HR-Auszug.

Sachverhalt

Eingereichte Dokumente:

Statuten und Reglement entsprechen den KGAST-„Mindest“-Voraussetzungen. Das Vergütungsreglement ist unvollständig², für die Beurteilung des Aufnahmegesuches jedoch ausreichend. Es besteht kein „Factsheet“ im von uns üblichen Sinn. Das von Greenbrix bezeichnete Factsheet ist eher als Flyers mit „Key Figures“ zu bezeichnen. Die Kennzahlen gem. KGAST-Richtlinie Nr. 1 werden im Geschäftsbericht veröffentlicht. Die Publikation des Geschäftsberichtes 2015/16 erfolgt Mitte November 2016.

¹ Der gegenüber Greenbrix genau genannten Mangel ist leider nicht ganz klar. Vermutlich wurde nur darauf hingewiesen, dass die KGAST gem. Qualitätsstandards keine Ausgabe- und Rücknahmekommissionen an die Managementgesellschaft vorsieht.

² Aufgrund Feedback RK wird das Vergütungsreglement angepasst (betreffend Anhänge zu Depotbank und Spesenreglement). Die für die KGAST zur Beurteilung notwendigen Informationen betreffend Gebühren sind vollständig.

Nennenswerte Hinweise, Zusammenfassung:

Statuten:

- Kein Datum.
- Umfangreich.

Reglement:

- Viele Wiederholungen (gegenüber Statuten und ASV).
- Umfangreich.
- „Gewisser Anpassungsbedarf“ besteht (z.B. Fremdkapital müsste max. 30% betragen nicht 50%, wie im Reglement bei Art. 4 Abs. 2 erwähnt).

Vergütungsreglement:

- Umfangreiche Kommissionenarten, dafür tiefe Management Fee.
- Erklärungen zu den Fees:
Dem Anleger werden in Rechnung gestellt: 0.75% Ausgabekommission, 0.50% Rücknahmekommission, 0.75% Transaktionskommission (wobei diese Kommission auf Switches/Überträge von Ansprüchen zwischen zwei PKs betreffen – die Transaktionskommission entspricht der Ausgabekommission);
Der Anlagegruppe werden in Rechnung gestellt: 0.25 Verwaltungskommission, 0.50% Kommission auf Kauf/Verkauf von Liegenschaften.
- Kommissionen fließen zur Managementgesellschaft, welche sich „um die Vergütung der Unterbevollmächtigten kümmert“ – die effektiv bezahlten Anteile der Dritten sind nicht ersichtlich
- Es besteht kein Verwässerungsschutz.

Factsheet:

- Das als „Factsheet“ bezeichnete Papier entspricht nach dem KGAST-Verständnis eher einem Key-Figures-Papier mit zusätzlichen Angaben zum Portfolio.
- Die von der KGAST geforderten Kennzahlen gem. Fachinformation Nr. 1 werden im Geschäftsbericht publiziert. Sie sind vollständig.

Beurteilung

Das Regelwerk ist sehr umfangreich (und verbesserungswürdig), jedoch kein Hinderungsgrund für die Aufnahme. Das Vergütungsreglement sieht vor, dass Kommissionen (nicht Verwässerungsschutz) zur Management Gesellschaft fließen. Gem. KGAST-Richtlinie Nr. 3 *muss eine allfällige Differenz zwischen Ausgabepreis und NAV beziehungsweise Rücknahmepreis und NAV in das Vermögen der jeweiligen Anlagegruppe einfließen. Im Zusammenhang mit der Ausgabe oder Rücknahme von Ansprüchen können von Dritten zur Deckung ihres Aufwandes Kommissionen erhoben werden.* Angaben dazu, wie und in welcher Höhe die Dritten entschädigt werden, sind nicht vorhanden, was nicht der (gewünschten) Transparenz entspricht.