

## Protokoll der Arbeitsgruppe Immobilien vom 21. August 2020

<b>Datum / Zeit:</b>	21.8.2020 / 09.00 – 11.05 Uhr	
<b>Ort:</b>	Videokonferenz (MS Teams)	
<b>Leitung:</b>	Urs Fäs	UBS (Gesamtvorsitz)
	Ingo Bofinger	AFIAA (Vorsitz Subarbeitsgruppe Immobilien Ausland)
	Roland Kriemler	GF KGAST (Protokoll)
<b>Gäste:</b>	Ernst Schaufelberger	AXA Anlagestiftung

Aufgrund der Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus wird eine Videokonferenz durchgeführt.

### Traktanden

#### Teil 1: Immobilien Ausland

Urs Fäs begrüsst die Vertreter der Auslandsimmobilien-Anlagegruppen. Ingo Bofinger, der neu die Subarbeitsgruppe Immobilien Ausland leitet, führt durch den ersten Teil der Arbeitsgruppensitzung.

Zu den Kennzahlen erfolgen keine Wortmeldungen seitens Teilnehmenden. Ingo Bofinger hält fest, dass die Daten der einzelnen AST sehr heterogen sind und unterschiedlich rapportiert wird. Insbesondere stellt sich die Frage, ob die Daten rollierende Jahreszahlen, Quartalszahlen, aufgelaufene Daten seit Inception etc. sind. Die Vergleichbarkeit ist deshalb eingeschränkt. Zum Thema „Vereinheitlichung der Standards mit Verbindlichkeit für alle“ wird eine Subarbeitsgruppe mit den Vertretern Ingo Bofinger (Afiaa) und Rafael Metternich (CSA) gebildet. Tom Osterwalder (Zürich), der an der Videokonferenz nicht teilnehmen konnte, wird nach der Publikation des Protokolls separat angegangen.

Die Gründe für die Kurzanalyse zur TER-Berechnung werden kurz zusammengefasst. Die Resultate wurden den Vertretern von Auslandsimmobilien bereits Ende 2019 zugestellt. Nach Meinung der Teilnehmer sind keine unmittelbaren Massnahmen zu ergreifen, weder auf AST- noch auf KGAST-Stufe.

Im Zusammenhang mit dem Coronavirus bestehen keine Anforderungen seitens Aufsicht, die Auswirkungen auf das Portfolio im Halbjahres- oder Jahresbericht zu publizieren (im Vergleich dazu verlangt die FINMA von den Fonds Publikationen hinsichtlich der Auswirkungen von COVID-19).

Reminder: Die Stammdaten der AST sowie die Angaben der Preise auf der KGAST-Homepage werden durch die **Anlagestiftungen selbst verwaltet**. Dazu besteht bei jeder AST ein „Firmen-Login“ für deren Administration. Anweisungen, wie die Daten zu erfassen sind, erfolgen bei jedem Einloggen bei den Firmenzugängen/der Administration (A) wie auch bei den Geschäftsführer-Logins (B). Siehe:

#### A) Firmen-Login (Administration):

#### B) Geschäftsführer-Login:

### WILLKOMMEN IM EXTRANET.

In diesem Bereich für die Geschäftsführung Ihrer AST finden Sie Dokumente und Protokolle, welche nur für berechtigte Personen bereit gestellt werden.

Mit den folgenden Links gelangen Sie in die entsprechenden Menüs, sofern Sie die dazu nötige Berechtigung besitzen.

Die Verwaltung Ihrer AST-spezifischen Daten (Stammdaten, Preise etc.) erfolgt über den separaten Firmenzugang, welcher Ihrer Administration zur Verfügung steht.

Die detaillierten Erfassungs-Vorgänge werden im Handbuch beschrieben. Für nicht abschliessend geklärte Fragen zur Bewirtschaftung der Stammdaten, das Laden von Unterlagen (wie Geschäftsberichten) und das Erfassen von neuen Anlagegruppen sowie deren Preispublikationen ist die Creanet AG zu kontaktieren. Siehe Support-Adresse im rechten Bildbereich.

#### Teil 2: Allgemeiner Teil

##### 1. Begrüssung / Protokoll der letzten Sitzung / Vorstellung Gastgeber

Urs Fäs begrüsst die restlichen Mitglieder der Arbeitsgruppe.

Das Protokoll vom 21.8.2019 wird genehmigt.

Der Gastgeber (SwissLife AST) stellt sich vor (Pdf-Präsentation in der Beilage zum Protokoll).

## 2. Informationen

### a) aus der Immobilien-Arbeitsgruppe

Die von den Teilnehmern gemeldeten, aktualisierten **Kennzahlen der Jahresabschlüsse** wurden publiziert. Die Frequenz der Updates sowie der Meldungen erfolgen vierteljährlich *mit Stichtag Quartalsende* (siehe auch **Publikationsmodalitäten** im Extranet). Dies bedingt eine **rechtzeitige Meldung** an [yuk.stokanic@ubs.com](mailto:yuk.stokanic@ubs.com) und [urs.faes@ubs.com](mailto:urs.faes@ubs.com) für Immobilien Schweiz.

Urs Fäs weist auf die KGAST Medieninformation betreffend *Auswirkungen des Coronavirus auf die Immobilien Schweiz-Index-Familie der KGAST* hin. Sie wurde am 9.6.2020 publiziert und ist auf der Homepage aufgeschaltet.

Zudem wurde per 4.8.2020 eine KGAST-Stellungnahme zur Vernehmlassung zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz eingereicht. Die Stellungnahme wurde nach einer Konsultation der Vorstandsmitglieder und einer Umfrage bei den Arbeitsgruppenmitgliedern erstellt. Sie wurde auf der KGAST Homepage publiziert.

### b) von der Geschäftsstelle

**Vernehmlassungen:** Roland Kriemler informiert, dass die KGAST 2020 bereits an fünf Vernehmlassungen teilgenommen hat. 2020 zeichnet sich nicht nur durch die Corona-Auswirkungen aus, sondern auch durch die hohe Zahl an Vernehmlassungen, an denen die KGAST teilgenommen hat und allenfalls noch teilnehmen wird. Sämtliche Stellungnahmen sind auf der KGAST Homepage downloadbar.

**Mitglieder-/Verteilerliste:** Unter den Teilnehmern der Arbeitsgruppe gibt es oft Wechsel, Änderungen bei den Stellvertretern, neuen und ausscheidenden Mitgliedern sowie auch aufgrund von anderen Abwesenheiten (Ferien, Krankheit, andere Terminkonflikte). Nachdem die Arbeitsgruppe anzahlmässig sehr stark gewachsen ist, braucht es eine Überprüfung der offiziellen Arbeitsgruppen-Mitglieder. Grundsätzlich werden pro Stiftung **ein** Login und **ein** Passwort generiert. Bei Stiftungen mit Schweizer Immobilien und Ausland-Immobilien werden zwei Mitglieder mit entsprechenden Logins zugelassen. Das Arbeitsgruppen-Reporting (Kennzahlen und Investitionsmodalitäten) ist durch das offizielle Mitglied innerhalb seiner AST zu organisieren. Allfällige Stellvertretungen innerhalb der Stiftung sind durch die Stiftung selbst zu organisieren. In diesem Sinne wird für die nächsten Sitzungen eine Mitgliederliste erstellt, die auch als Verteiler- und Präsenzliste verwendet werden soll. Der Entwurf dieser Liste wird den Mitgliedern zugestellt mit der Bitte um Ergänzungen/Korrekturen/Präzisierungen, so dass für die nächste AGI Sitzung bereits mit der angepassten Mitgliederliste verfahren werden kann.

**Klimaverträglichkeitstest:** Vom Bafu wurden wir informiert, dass

- alle teilnehmenden Institute Ende Oktober 2020 einen individuellen, automatisch generierten, interaktiven Testbericht erhalten werden. Ob die Institute diese Berichte oder Auszüge daraus veröffentlichen oder nicht, ist ihnen überlassen;
- Anfang November das BAFU einen Gesamtbericht mit den aggregierten und anonymisierten Daten mit Medienmitteilung publizieren wird;
- für alle Teilnehmenden Workshops vorgesehen sind, um die Resultate zu besprechen (Donnerstag 19. November 2020 in Zürich (deutsch): vormittags für Asset Owner; nachmittags für Asset Manager / Freitag 20. November 2020 in Genf (französisch): vormittags für Asset Owner; nachmittags für Asset Manager).

Weitere Informationen folgen in den nächsten Tagen/Wochen, speziell hinsichtlich Anzahl teilnehmender AST.

Reporting: Die Qualität des Reportings (neben dem Reporting für den KGAST-Index auch hinsichtlich arbeitsgruppeninterner Meldungen zu den Schweizer und ausländischen Anlagegruppen) hat wieder nachgelassen. Eine AST musste deshalb mittels Schreiben des Präsidenten und des Geschäftsführers abgemahnt werden. Die Qualität hat sich im letzten Monat schliesslich wieder verbessert. Dennoch gibt es AST, bei denen es immer wieder zu Reportingschwierigkeiten kommt. Wie gewohnt werden nach zwei Remindern die Geschäftsführer in die Korrespondenz involviert. Weitere Massnahmen, wie Verwendung der zuletzt gelieferten Daten mit Hinweis darauf als Fussnote, werden ergriffen, wenn es nicht zu Verbesserungen kommt. Die Mitglieder werden gebeten, ihre Administration derart anzuweisen, dass es erstens **keine Wissenslücken bei Personalwechsel** gibt und zweitens sicherzustellen, dass die **bestehenden Handbücher und Reportinganweisungen** den verantwortlichen Personen **bekannt sind** und auch **genutzt werden**.

### 3. Anliegen AXA betr. Gewinnbesteuerung im Kanton Genf

Ernst Schaufelberger orientiert über den Stand der Dinge hinsichtlich Gewinnsteuerpraxis Genf (Präsentation dazu wurde bereits für die Sitzung vom 19. März 2020 versandt). In einem Expertfocus Artikel „Steuern und Abgaben bei Anlagestiftungen wurde unter Fussnote 8 auf die fragliche Praxis hingewiesen (siehe KGAST Homepage / Aktuelles). Dieser Hinweis könnte gemäss Aussage Schaufelberger bei einer richterlichen Prüfung vor Bundesgericht helfen.

Die Mitglieder sind der Ansicht, dass weiterer Diskussionsbedarf vor allem auch hinsichtlich interkantonalen Verrechnung von Verlusten und Gewinnen besteht und dass ihre Steuerspezialisten das Thema weiter besprechen sollten. Die Mitglieder werden gebeten, dem Geschäftsführer ihre Steuerspezialisten bis 31.8.2020 zu melden, um dann ein koordiniertes Vorgehen betreffend Austausch zu bestimmen.

#### **4. Anliegen CSA: NAV Kalkulation**

Die unterschiedlichen NAV-Bewertungs- und Publikationsmethoden wurden diskutiert. Verschiedene, sehr unterschiedliche Modelle werden angewandt. Die eine Methode budgetiert die Erträge und passt den NAV täglich an, gegen Geschäftsjahresende werden die täglichen NAV-Bewertungen überprüft und angehoben oder reduziert. Nach einem anderen Modell werden unterjährig keine NAV Anpassungen verbucht, jedoch erfolgen im Folgejahr Ausgleichszahlungen für die Zeichnungen/Rücknahmen des Vorjahres. Dazwischen gibt es bei den AST verschiedene Ausprägungen. Der Erfahrungsaustausch hinsichtlich NAV-Bewertung und -Ausweis wird geschätzt, die Mitglieder sind sich jedoch einig, dass nicht mittels KGAST-Vorschriften oder Empfehlungen in die bestehende Organisationsfreiheit der AST eingegriffen werden sollte.

#### **5. Verschiedenes / Umfrage**

Die Mitglieder stellen fest, dass die MS-Teams-Videokonferenz trotz technischer Schwierigkeiten erfolgreich verlief. Die nächste Arbeitsgruppensitzung soll jedoch – wenn immer möglich – wieder physisch stattfinden.

#### **6. Austausch / Diverses**

Die nächste Arbeitsgruppensitzung wird um einen Tag vom 29. auf den **30.10.2020** verschoben (Update ist bereits auf dem Extranet publiziert). Sie findet bei der Pensimo AST statt (oder, wenn physisch nicht möglich, wieder per MS-Teams Videokonferenz).

Schluss der Sitzung um 11.05 Uhr.

---

RK/7.9.2020