



Protokoll der KGAST-Vorstandssitzung vom 7. November 2023

Datum und Zeit: 7.11.2023, 09.15 – 12.10 Uhr
Ort: Swisscanto/ZKB Hauptsitz Zürich

GF	Stiftung/en	Sponsor / Stifter/in	Kommentar
Anliker Markus (MA)	IST Investmentstiftungen	IST	virtuell
Emele Claudia (CE)	Avadis AST	Avadis	
Frieden Andreas (AF)	JSS AST	JSS	
Gubler Martin P (MG)	Zürich AST	Zurich	
Kiechler Alexandrine (AK)	Credit Suisse AST, AST 2. Säule	Credit Suisse	
Meyer Tobias (TM)	UBS Investment Foundation 1, 2, 3	UBS	
Schürmann Daniel VP (DS)	AST Pensimo	Pensimo Gruppe	
Spichtig Sonja (SS)	Swisscanto AST, Swisscanto AST Avant	Swisscanto	

Legende

fett anwesend
P: Präsident/in
VP: Vizepräsident/in

1. Begrüssung und Protokoll der letzten Sitzung

Protokoll: Das Protokoll vom 22.8.2023 wird genehmigt.¹

Pendenzen: Alle Pendenzen bis auf Nr. 5 sind erledigt. Dazu führt RK aus, dass gem. BSV weiterhin auf den Ergebnisbericht des Bundesrates zur KKV-Vernehmlassung gewartet wird. Voraussichtlich wird dieser erst im März 2024 zusammen mit dem Verordnungstext publiziert. Ein Vergleich zu den unterschiedlichen Gefässen L-QIF–RAIF-AST ergibt erst dann Sinn, wenn die konkreten Verordnungsbestimmungen (inkl. Erläuterungen) bekannt sind.

¹ Im Protokoll wurde in der Datumangabe der 22.5.2023 erwähnt, korrekt wäre der 22.8.2023, wie im Titel des Protokolls richtig festgehalten. Eine Korrigena dazu wird nicht benötigt.

2. Aufnahmege such Valyou

Voraus b e m e r k u n g zu Traktanden 2 und 3: Der Vorstand hat an der Augustsitzung beschlossen, dass Aufnahmege such e wieder behandelt werden, keine strengeren Aufnahmebedingungen erlassen werden (wodurch weniger Aufnahmege such e gestellt würden) und die bis dato angewandte Vorgehensweise nicht wesentlich anzupassen ist (siehe Protokoll per 22.8.2023 Punkt 3). Dadurch können vermehrt auch kleinere, jüngere Anlagestiftungen Mitglied werden, die allenfalls Wachstumsprobleme oder noch eine relativ ungenügende Governance haben. Eine Mitgliedschaft bei solchen, allenfalls «problembehafteten» Anlagestiftungen hat zudem den Vorteil, dass auf eine AST, die «ausschert», besser Einfluss genommen werden kann, wie der Fall mit Terra Helvetica und Admicasa ein weiteres Mal aufgezeigt hat.

Weiterhin werden die Vertreter der gesuchstellenden AST zu spezifischen Themen befragt, vor allem bezüglich Governance, bei der die KGAST weiter geht als die OAK. Nach der Präsentation im Vorstand wird entschieden, ob ein Gesuch abgewiesen oder zurückgestellt wird oder ob den Mitgliedern die Aufnahme der Gesuchstellenden beantragt wird. Fragestellungen wie z.B. zum Businessmodell oder zu den erhobenen Fees usw. können situativ betrachtet und besprochen werden, sollten aber grundsätzlich kein Argument für oder gegen eine Aufnahme in unseren Verband darstellen. Die Prüfung der eingereichten Unterlagen beschränkt sich vornehmlich auf die "Satzungen" der Anlagestiftungen und auf Unterlagen zur Governance und Verbindungen/Verflechtungen (Unterlagen wie OAK-Verfügungen, HR-Auszug, ARL usw. werden nicht mehr verlangt).

Aufnahmege such: Die Anlagestiftung Valyou (Aufnahmege such vom 9.2.2023) wird vertreten durch den Stiftungsratspräsidenten Heinz Eberhard und den Geschäftsführer Yonten Wagma. Die eingereichten Unterlagen wurden geprüft und so weit als korrekt befunden (die für die Behandlung des Gesuchs wesentlichen Unterlagen wurden als Beilagen 2.x aufgeschaltet). Auf kleinere Flüchtigkeitsfehler hat RK bereits vorgängig aufmerksam gemacht. Die KGAST-Anforderungen gemäss Statuten Art. 3 und 4 werden erfüllt.

Die Vertreter der Valyou AST präsentieren die Stiftung (Fokus auf Governance, Organisation, Verflechtungen/Nahestehende, Motivation Mitglied zu werden) und beantworten die Fragen der Vorstandsmitglieder.

Der Vorstand beschliesst, den Mitgliedern an der Versammlung vom 23.11.2023 den Antrag zu stellen, die Valyou AST als weiteres Mitglied in die KGAST aufzunehmen. Eine allfällige Aufnahme erfolgt grundsätzlich per 24.11.2023 im Anschluss an die Mitgliederversammlung.

Eine Information über den Entscheid des Vorstandes und das weitere Vorgehen wird den Gesuchstellenden mittels Email bis 8.11.2023 zugestellt (bereits erfolgt).

3. Aufnahmege such Utilita

Die Anlagestiftung Utilita (Aufnahmege such vom 22.3.2023) wird vertreten durch den Stiftungsratspräsidenten (und Compliance Officer) Jürg Häusler, den Geschäftsführer Jürg Capol und den CFO Benoît Genon. Die eingereichten Unterlagen wurden geprüft und so weit als korrekt befunden (die für die

Behandlung des Gesuchs wesentlichen Unterlagen wurden als Beilagen 3.x aufgeschaltet). RK hat Jürg Capol während den Vorbereitungsgesprächen bereits auf kleinere Flüchtigkeitsfehler aufmerksam gemacht. Sie werden gem. Jürg Capol bei der nächsten Anpassung der Satzungen und der weiteren Unterlagen korrigiert. Die KGAST-Anforderungen gemäss Statuten Art. 3 und 4 werden erfüllt.

Die Vertreter der Utilita AST präsentieren die Stiftung (Fokus auf Governance, Organisation, Verflechtungen/Nahestehende, Motivation Mitglied zu werden) und beantworten die Fragen der Vorstandsmitglieder.

Der Vorstand beschliesst, den Mitgliedern an der Versammlung vom 23.11.2023 den Antrag zu stellen, die Utilita AST als weiteres Mitglied in die KGAST aufzunehmen. Eine allfällige Aufnahme erfolgt grundsätzlich per 24.11.2023 im Anschluss an die Mitgliederversammlung.

Eine Information über den Entscheid des Vorstandes und das weitere Vorgehen wird den Gesuchstellenden mittels Email bis 8.11.2023 zugestellt (bereits erfolgt).

4. Kostentransparenz / Anfrage OAK

An der Besprechung mit der OAK vom 15.8.2023 wurde das Thema der "versteckten Kosten" behandelt. Die KGAST hat sich verpflichtet, zu prüfen, ob mehr Transparenz hinsichtlich TERisa und deren Zusammensetzung/Berechnung vorzunehmen ist in Form einer (Zusatz-)Publikation zur RL Nr. 1. Darin könnten die Gründe für die Nichtberücksichtigung gewisser Kosten im TERisa umschrieben werden. Gemäss OAK ist (war) das Thema virulent vor allem aufgrund der Abstimmung zur BVG Revision vom Sommer 2024 wie auch für die Parlamentswahlen im Oktober (November) 2023.

RK hat im Nachgang zur OAK-Besprechung mit ASIP und AMAS Gespräche geführt. ASIP (Hanspeter Konrad) erachtet eine zusätzliche Erläuterung nicht als unbedingt notwendig (da die grosse Mehrheit der PK-Vertreter die Argumente kennen, würde aber im Q1/2 2024 in einer generellen ASIP-Info auch kurz auf unsere Präzisierungen hinweisen). AMAS ist der Meinung, dass mehr Transparenz und eine kurze Erläuterung zur Berechnung der TER durchaus sinnvoll sein könnten.

RK hat daraufhin einen Vorschlag für eine Erläuterung in Form einer Fussnote in der RL Nr. 1 ausgearbeitet (siehe Beilage Nr. 4, RL. Nr. 1, S. 10 unten). Die AMAS Vertreter würden eine ähnliche Formulierung in ihrer Fachpublikation vorsehen. Sie schreiben: "AMAS sollte so eine Fussnote ebenfalls in ihre Fachinformation aufnehmen. Dazu brauch ich jedoch ein Votum des Fachausschusses und sogar ein OK von Seiten der FINMA, da die Kennzahlen Teil der von der FINMA als Mindeststandard anerkannten Selbstregulierung für Immobilienfonds sind. Der Entscheid liegt allerdings in der Fachgruppe und der GF, welche auch die Finma miteinbeziehen müsste."

Der Vorstand ist der Meinung, dass in der aktuellen RL Nr. 1 die Gründe für den Ausschluss gewisser Kosten effektiv etwas zu knapp formuliert wurde. Er unterstützt den Änderungsvorschlag (Einschub einer Fussnote als Erläuterung) mit einer kleinen Änderung (Streichung: «*Transaktionskosten werden zu einem wesentlichen Teil aktiviert und über die Zeit abgeschrieben*»), welche noch mit dem Fachgruppenleiter Immobilien, Ingo Bofinger, kurz abzustimmen ist (ist bereits erfolgt).

Diese Erläuterungen können ohne grosses Aufsehen publiziert werden. So soll die Richtlinie nach positivem Entscheid der Mitglieder lediglich auf der Homepage aktualisiert und kein Eintrag unter «Aktuelles» oder Ähnliches vorgesehen werden. OAK und BSV werden einzeln über die RL-Änderung informiert.

5. Behandlung Nachhaltigkeitsthemen KGAST

Das Traktandum wird auf den 5.12.2023 (Klaushöck) verschoben (Pendenz Nr. 34).

6. Werte und Normen bei der KGAST / Handlungsbedarf

Das Traktandum wird auf den 5.12.2023 (Klaushöck) verschoben (Pendenz Nr. 35).

7. Darstellung von P/E und/oder Infrastruktur-Clusters

Wie der Vorstand an seiner Sitzung vom 22.8.2023 festhielt, ist ein Ausweis der NAV-Veränderung von private market Investitionen (insbesondere bei closed-end Strukturen) im Performancebericht 2. Säule nicht zweckmässig. Er hat deshalb RK beauftragt, einen Lösungsvorschlag auf Basis des bestehenden, internen private market Vergleiches der Zurich AST zu erarbeiten (Pendenz Nr. 33).

RK schlägt vor, die Kennzahlen IRR (Internal Rate of Return), TVPI (Total-Value-to-Paid-in-Cap) und DPI (Distribution-to-Paid-in-Cap) in einem separaten Report (ähnlich wie das IMAST-Reporting) darzustellen, da der bestehende Performancereport nur die NAV-Veränderungen über verschiedene Perioden aufzeigt. Da die Datenlieferung für diese Kennzahlen nicht wie beim bestehenden Performancebericht über Lipper erfolgen kann, muss direkt an Fundo gemeldet werden. Verspätete oder falsche Datenlieferungen könnten sich allenfalls negativ auf den Publikationszeitpunkt des Performanceberichtes 2. Säule auswirken. Auch deshalb ist eine separate Berichterstattung vorzuziehen.

Ein Beispielreport für den Cluster Private Equity (Beilage Nr. 6) wurde den Vorstandsmitgliedern zur Verfügung gestellt. Der Titel muss noch geändert werden. Die aufgeführten Zahlen - ausser jenen der Zurich AST - sind «frei erfunden». Anlagegruppen mit Evergreen-Strategien wären wie bis anhin im Performancebericht 2. Säule darzustellen. Dies könnte weiterhin als separate Tabelle im Performancebericht 2. Säule erfolgen. Zweckmässigster (weil nur wenige Anlagegruppen) wäre allerdings eine Darstellung der Anlagegruppen nicht mehr im Teil II: Nebensegmente mittels separatem Cluster, sondern im Teil III: Übrige Anlagegruppen bei den einzelnen Anlagestiftungen.

Für die Entwicklung eines solchen Berichtes ist ein Budget von 7500 CHF vorzusehen (Kompetenz Vorstand bis CHF 20 000). Auszuführende Arbeiten: Layout Bericht, Erweiterung der Datenbank um 30 bis 40 Produkte, Eingabemasken für neue Felder, Erstellung einer neuen Benutzerklasse mit spezifischen Rechten für die Berichtsfreigabe, Codierung des Berichts für die Ausgabe im Pdf-Format. Frühestmögliche Erstpublikation könnte Ende Januar 2024 für das letzte Quartal des laufenden Jahres sein.

Der Vorstand unterstützt den Vorschlag und erteilt für die Entwicklung des Reports eine Budgetposition von CHF 7500 (ist im Budgetprozess so vorzusehen und an der Mitgliederversammlung vom Februar

2024 zu genehmigen). Der Entwurf des Berichts wird mit weiteren Informationen zum Reportingprozess und der Möglichkeit zum Feedback den betroffenen Mitgliedern zugestellt (Penz Nr. 36).

8. Informationen aus der Geschäftsstelle

Für diese Sitzung nicht traktandiert wurde das Thema «AMAS-Zirkular zu umweltrelevanten Kennzahlen – Best Practice» und Umsetzung bei der KGAST. Wie bereits im August berichtet, wurde das AMAS-Zirkular Nr. 05/2023 in der Kerngruppe Immobilien behandelt. Die finale Abstimmung innerhalb der Gruppe ist aber immer noch nicht erfolgt, weshalb die Behandlung nun auf den 5.12.2023 (Klaushöck) verschoben werden musste. Ingo Bofinger wird dem VS den Umsetzungsvorschlag mit angepasster KGAST-Empfehlung persönlich vorstellen. Zudem wird er kurz über die Umfrage bei den Mitgliedern betr. Umsetzung unserer Empfehlung berichten.

Im Rahmen der Abklärungen zu den Neugestaltungen der KGAST-Berichte, hat RK die «Visits» auf unserer Homepage erhoben. Die KGAST verzeichnet rund 57'000 Visits p.a. (nach Zählart von Google Analytics). Zum Vergleich hat AMAS rund 20'000-24'000 Visits jährlich. Die IST verzeichnet rund 16'000 Besucher. Unsere Homepage wird sehr oft besucht, was auch der CEO der Creanet als «sehr beeindruckend» betitelt. In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass eine Ablösung des in die Jahre gekommenen CMS bei Creanet ansteht (allenfalls bereits 2024, spätestens 2025).

Creanet wird in Abklärung mit RK in Kürze das Handbuch für die Erfassung der Stammdaten/Preise aktualisieren (wenige Änderungen und Ergänzungen) und aufschalten. Eine Totalüberarbeitung des Handbuches findet aber erst beim Rollout des neuen CMS statt. Fundo hat in Zusammenarbeit mit RK eine Arbeitshilfe «Wegleitung» für die Datenerfassung der verschiedenen Berichte (Performanceberichte, Index, IMAST-Reporting) erstellt. Dies wurde den Mitgliedern bereits kommuniziert und ist auch im Admin-Bereich des KGAST Extranet aufgeschaltet worden. RK erhofft sich dadurch weniger Anfragen der Mitglieder bei Erfassungsfragen». Die Anzahl «unnötiger» Anfragen hat leider wieder zugenommen, was meist auf Mitarbeiterwechsel zurückzuführen ist (bei welchen keine Instruktionen erfolgten).

RK berichtet über den Stand hinsichtlich Greenwashing-Massnahmen des Bundesrates (siehe auch Mail vom 25.10.2023). Gemäss Medienmitteilung sieht der Bundesrat eine Lösung vor, wie von der KGAST vorgeschlagen. Wir haben dazu keine Medienmitteilung verfasst, wie z.B. AMAS/SVV/Swissbanking. Die Ressourcen sind dafür zu knapp, was als «verpasste Chance» bezeichnet werden muss. Denn die KGAST hätte nach Meinung von RK durchaus auch Werbung in eigener Sache machen können, im Sinne von: «Der Bundesrat hat den Vorschlag der KGAST aufgenommen und wir wollen bei der Rechtsetzung mithelfen». Die Arbeitsgruppenleiterin des SIF hat sich nach der Medienmitteilung des Bundesrates für unser Feedback noch persönlich bedankt und darauf hingewiesen, dass die KGAST als einziger Branchenverband die Frage nach dem level playing field nicht nur aus eigener Sicht beantwortet hat, sondern geltungsbereichübergreifend. Noch vor Jahresende wird mitgeteilt, welche Verbände in die neue Arbeitsgruppe, welche bei der Rechtsetzung behilflich sein soll, einberufen werden. Nach Meinung RK wird es sehr schwierig für kleinere Verbände wie die KGAST, Teil der neuen Arbeitsgruppe zu werden (obwohl wir aufgrund unseres Feedbacks eigentlich gesetzt sein sollten). Es ist anzunehmen, dass nur die grossen Verbände eingeladen werden. RK versucht aber, an einem Call am 9.11.2023 mit

der Arbeitsgruppenleitern des SIF, die Vorteile einer Teilnahme der KGAST aufzuzeigen, wodurch er sich eine höhere Chance zur Teilnahme an der Arbeitsgruppe erhofft (realistischerweise aber bleibt die Chance klein).

RK informiert weiter, dass der Bundesrat per 8.11.2023 einen Vorschlag für eine Verordnungsänderung des RTVV vorstellen wird (als Alternative für die Halbierungsinitiative der SVP) und dass wir bereits mit dem SVV und dem ASIP allfällige Massnahmen z.B. Kontaktnahmen mit Parlamentariern vorbesprochen haben. Hinsichtlich Interessensvertretung ist anzufügen, dass - was Arbeiten im Bundeshaus und / oder Kontakte zu Parlamentariern und Kommissionsmitgliedern anbelangt - es in der neuen Legislaturperiode grössere Änderungen geben wird. Die KGAST wird neue Kontakte knüpfen müssen, da viele Ansprechpartner im Parlament nicht mehr angetreten sind (Kuprecht, Landolt, Noser usw). Auch bei der OAK (und wie erwähnt bei AMAS und ASIP) kam/kommt es zu grösseren Veränderungen hinsichtlich Kontaktpersonen. 2024 wird die Beziehungspflege deshalb eine wesentliche Aktivität darstellen.

RK berichtet weiter über die Entwicklungen bei den Partnerverbänden: AMAS wächst weiter und hat einen neuen Mitarbeiter für Vorsorgethemen und eine neue Mitarbeiterin für public affairs eingestellt (ein erstes Gespräch mit RK hat bereits stattgefunden), ASIP wird per anfangs 2024 einen neuen Mitarbeiter für die Kommunikation einstellen, RK wird versuchen, den Kontakt zum VVS zu intensivieren (wo wurde z.B. die Anfrage zur RTVV-Vernehmlassung bereits gesandt – Antwort ausstehend) und Coptis will 2024 einen gemeinsamen Event zu Immobilienfragen mit uns durchführen (Besprechung offen).

Mit ASIP, AMAS und der Präsidentin der OAK sind per Ende Jahr/anfangs 2024 Koordinations-/Kenntnisgespräche geplant. Auch mit dem VVS soll der Kontakt zum Geschäftsführer intensiviert werden, nachdem sich der Kontakt zum Präsidenten etwas schwierig gestaltet (zwei Treffen gingen seitens VVS-Präsidenten «vergessen»).

Für die Einladung des UVEK zum Thema WACC-Berechnung (Präsentation in Bern) stellt die CSA eine Mitarbeiterin (Infrastrukturexpertin) ab, welche die KGAST vertreten wird. RK sendet AK die entsprechenden Unterlagen zur Vorbereitung (bereits erfolgt).

Das Bundesamt für Statistik (BfS) will ein Revisionsprojekt für ihre Immobilienpreisstatistik 2025 durchführen und bat uns, Angaben zu allfälligen Transaktionspreisen im Bereich der Rendite- und Gewerbeimmobilien zu übermitteln. RK hat aufgezeigt, dass die KGAST bei der Datenerhebung nicht direkt helfen kann. Wir erheben «nur» NAV-Änderungen/Bewertungen/Modalitäten/Kennzahlen. Das BfS will nun aber mit einem grösseren Vertreter einer AST ein Gespräch führen, um die Vorgehensweise und Prozesse bei AST-Investitionen und Devestitionen zu verstehen. TM erklärt sich bereit, dem BfS Auskunft aus Sicht UBS zu gewähren. RK informiert den Verantwortlichen (Urs Fäs/UBS) entsprechend (bereits erfolgt).

Weiter informiert RK, dass ein neues Aufnahmegesuch von Vertina AST eingegangen ist. Dieses wird voraussichtlich zusammen mit Realstone AST an der Vorstandssitzung im Februar behandelt. Urs Rüdin hat eine weitere Tätigkeit als GF der Dufour AST übernommen. Er ist somit bei drei AST tätig. Neben Dufour auch bei der DAI als Geschäftsführer und bei der Terra Helvetica als SR. RK wird ihn

demnächst kontaktieren, um mehr über seine Mandate und deren Abgrenzungen zu erfahren. RK weist nochmals kurz auf die neue Tätigkeit von Danny Schlumpf (Autor «Rentendebakel») bei Admicasa hin, fasst die Entwicklungen bei Terra Helvetica und Admicasa zusammen (soweit noch nicht unter Traktandum 2 geschehen). MG ergänzt, dass im Grossen Ganzen entsprechend unseren Forderungen reagiert wurde. Es ist von Vorteil, wenn eine AST, die «ausschert», Mitglied ist. Denn dann können wir Einfluss nehmen. Ein weiteres Argument dafür, neuen AST die Mitgliedschaft nicht zu verweigern (siehe auch *Vorausbemerkung* bei Traktandum 2).

9. Varia

SS informiert, dass die SC AST im Rahmen der Berichterstattung an die OAK lediglich EINEN Betrag in Schweizer Franken für die Gesamtaufwendungen, welcher den AST von der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt wurde, per E-Mail übermittelt hat. Diese Information scheint der OAK zu genügen und ist somit «in line» mit der Aussage des OAK Direktors, Manfred Hüsler, die Angaben nur zu sammeln und abzulegen (siehe auch Protokoll zur VS-Sitzung vom 22.8.2023, Punkt 4).

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Protokoll Vorstandssitzung

Pendenzliste

Nr.	Datum	Pendenz / Kurztext	Verantwortlich	Termin / Erledigt	Kommentar
5	16.3.2021	Übersicht zu L-QIF / RAIF / AST für Mitglieder.	RK (MG)	Neuer Termin: offen bis auf weiteres	Erst nach Publikation/Resultate Vernehmlassung in Absprache mit AMAS
34	7.11.2023	Traktandum 5 auf Chlaushöck/nächste Sitzung verschoben: Behandlung Nachhaltigkeitsthemen bei der KGAST.	RK	5.12.2023	
35	7.11.2023	Traktandum 6 auf Chlaushöck/Sitzung verschoben: KGAST Werte und Normen»/Handlungsbedarf und Workshop 2024.	RK	5.12.2023	
36	7.11.2023	Versenden der neuen Darstellung von P/E und/oder Infrastruktur-Clusters an betroffene AST mit Feedbackmöglichkeit.	RK	30.11.2023	

*MM = Mitgliedermittellung

**MU = Mitgliederumfrage

15.11.2023/rk