

Infoblatt zur Vorstandssitzung vom 28.9.2015

Beitrittsgesuch DAI

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 22. September 2015 ersucht die DAI 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 versandt werden und b) die von der DAI eingereicht, geprüft und als korrekt befunden wurden, die jedoch weniger relevant sind und nicht versandt werden.

- a) 1. Statuten
2. Reglement
3. Angaben zur Organisation, SR, GF und Depotbank
4. Prospekt Immobilienanlagegruppe
- b) Aufnahmegesuch vom 22. September 2015 / Formeller Beschluss zur Unterstellung unter die KGAST-Qualitätsstandards / Gründungsverfügung OAK vom 10. Juni 2015 / HR-Auszug / Anlagerichtlinien (im Prospekt bereits enthalten).

Analyse

Übersicht Key-Daten:

Geschäftsführung	Quantus AG gegründet 1980 / Asset Manager mit rund CHF 1 Mia. Mehrheitlich institutionelle Kunden.						
Depotbank	J. Safra Sarasin						
Revisionsstelle	BDO						
Compliancestelle	KPMG						
Bewertungsexperte	W&P						
NAV	quartalsweise						
Capital Calls	1.12.2015 (erster) 31.3.2016 (zweiter) 30.9.2016 (dritter Capital Call)						
Liquidität	Jährliche Rücknahmen auf Geschäftsjahresende unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist						
Fremdkapital	Gemäss Prospekt 33.33%, gemäss Präsentation 30% (in Abklärung)						
Ausgabe-/Rücknahmekommissionen	Je 1%						
Kommissionen auf Liegenschaftenkauf/Verkauf	Max. 2%						
Baumanagement	Max. 2%						
Liegenschaftsverwaltung	Max. 5% der Nettomieten						
Management Fee	Staffeltarif (0.7 - 0.5%)						
Amts-dauer jeweils ein Jahr für	Stiftungsrat, Anlagekommission, Revisionsstelle, Bewertungsexperten						

Eingereichte Dokumente:

Die Dokumente entsprechen den KGAST-Voraussetzungen. Nennenswerte Hinweise, Fragen und Besonderes:

Statuten:

Nichts Besonderes.

Reglement:

- Viele Wiederholungen (Bestimmungen aus ASV, BVG oder Prospekt).
- Bewertungsmethode nach IVS bereits in Reglement geregelt gem. Art. 3 Abs. 7 (grundsätzlich bei Immobilienanlagestiftung so möglich, bei polithematischen Anlagestiftungen wäre es unzweckmässig).
- Sacheinlage für Immobilien im Reglement geregelt, nicht im Prospekt.
- Zession geregelt gem. Art. 4 Abs. 3 und Art. 6 Abs. 6.
- Spezielle Regelung betreffend Kapitalzusagen (strenge Massnahmen bei Verzug) gem. Art. 7.

Prospekt:

- In Anlehnung an das KGAST-Muster.
- Viele Wiederholungen.
- Managementgebühr nach Staffeltarif gem. Art. 10.
- „Kommissionen“:
 - Die „Ausgebekommision“ beträgt 1% (Verwässerungsschutz) und fliesst gem. Aussage St. Binderheim immer zu 100% in das Anlagegruppenvermögen. Sollte sich zeigen, dass die Rücknahmekommision in Bezug auf den zu erreichenden Verwässerungsschutz zu hoch oder zu tief angesetzt ist, wird der Stiftungsrat die Rücknahmekommision zu Gunsten der Anlagegruppe entsprechenden an die effektiven wirtschaftlichen Gegebenheiten anpassen.
 - Die „Rücknahmekommision“ beträgt ebenfalls 1% zugunsten des Anlagegruppenvermögens.
 - Laut St. Binderheim fließen „Ausgabekommisionen bzw. Rücknahmekommisionen“ (im Sinne eines Verwässerungsschutzes) gemäß Art. 14 Abs. 3 vollumfänglich in das Vermögen der Anlagegruppe. Dies kommt jedoch m.E. im Prospekt **zu wenig klar zum Ausdruck**. Allenfalls sollte von der KGAST eine Präzisierung bei der nächsten Prospektänderung verlangt werden.
- Gem. St. Binderheim erhebt die Depotbank Bank J. Safra Sarasin im Zusammenhang mit der Zeichnung von Ansprüchen zur Deckung des mit dem Vertrieb verbundenen Aufwandes eine „Ausgebekommision“ im Sinne von Art. 14 Abs. 4 der Qualitätsstandards der KGAST in der Höhe von 1%. Auch dies kommt in der Dokumentation **nicht klar zum Ausdruck**.

Conclusio

In der Dokumentation finden sich etwas speziellere Regelungen als sonst üblich. Die Dokumente sind detailliert ausgearbeitet und zum Teil auch redundant, was aber auch bewusst so erfolgt sein könnte. Bezüglich „Kommissionen“ besteht Präziserungsbedarf: Einerseits wird der Ausdruck „Kommission“ für den Verwässerungsschutz benutzt, andererseits auch für die Erhebung einer Vertriebsentschädigung durch die Bank. Eine Präzisierung in der DAI-Dokumentation erscheint zwingend.

Fragen zu DAI

An der Vorstandssitzung vom 28. September stellt der Geschäftsführer, Herr Dr. Stefan Binderheim, die DAI und ihre Anlagegruppe DAWID vor. Fragen zum Set-up und zum Punkt „Kommissionen“ etc. können dann an ihn gerichtet werden.

Beilagen unter a) erwähnt

13.9.2015