

KGAST

Musterprospekt Anlagegruppen Immobilien Schweiz

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Informationen	2
2	Anlagekonzept	2
3	Organisation.....	3
4	Ausgaben und Rücknahmen von Ansprüchen.....	3
5	Nettoinventarwert.....	4
6	Gebühren, Kosten und Aufwendungen	4
7	Risikohinweise.....	5
8	Weitere Informationen	5

Hintergrund (intern, gem. Mail von Kurt Brändle/12.11.13):

Der OAK wurde seitens KGAST-Vorstand zugesichert, dass ein Mustertext für den Prospekt von Schweizer Immobilien Anlagegruppen bereitgestellt wird.

Der Vorstand der KGAST versteht den Mustertext für einen Immobilienprospekt als Dienstleistung für die KGAST-Mitglieder – ohne bindende Wirkung. Es soll also jeder Anlagestiftung weiterhin frei sein, eigene Prospekte, unabhängig vom KGAST-Musterprospekt zu entwerfen.

1 Allgemeine Informationen

[Individuell auszugestalten – Einführende Inhalte offen

zB Wer/was ist die Anlagestiftung? Was sind Eigenschaften der Anlageklasse Immobilien?]

2 Anlagekonzept

[Individuelle Ausgestaltung der vorgegebenen Struktur – richtet sich inhaltlich an die bestehenden Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien]

2.1 Anlagestrategie

...

2.2 Anlageziele

...

2.3 Anlageinstrumente

Die Anlagegruppe investiert hauptsächlich direkt in Immobilien. Es kann sich dabei um Grundstücke im Allein- und Miteigentum, um Bauten im Baurecht oder auch um unbebaute Grundstücke handeln.

Daneben ist auch der Erwerb von Anteilen an schweizerischen Immobilienfonds und Ansprüche von Anlagestiftungen, die vorwiegend in Immobilien in der Schweiz investieren, Aktien von Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz sowie Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke in der Schweiz ist, zugelassen.

Zum Zwecke ihres Liquiditäts-Managements ist es ihr zudem gestattet, in Geldanlagen anzulegen.

Immobilien können auch mittels Sacheinlage in die Anlagegruppe eingebracht werden.

...

2.4 Finanzierung & Ertragsverwendung

...

Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke 50% des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.

...

2.5 Anlagerichtlinien

...

Neben dem Halten von Immobilien im Allein-, Mit- und Stockwerkeigentum ist auch Erwerb und die Abgabe dauernder Rechte (Baurecht) zulässig.

Der Miteigentumsanteil pro Immobilie darf im Anlagezeitpunkt max. 10% des Gesamtvermögens ausmachen, wobei Miteigentumsanteile ohne beherrschenden Einfluss gesamthaft max. 30% des Gesamtvermögens ausmachen dürfen.

Bauland, angefangene Bauten, Bauprojekte und laufende Totalsanierungen dürfen gesamthaft höchstens 30% des Gesamtvermögens betragen.

Das Gesamtvermögen ist auf mindestens zehn unabhängige Grundstücke zu verteilen, wobei aneinandergrenzende Parzellen und Siedlungen, die nach gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, als ein einziges Grundstück gelten. Der Verkehrswert eines Grundstückes darf höchstens 15% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen.

[optional anwendbar/zwingend falls erlaubt] Der Erwerb von Anteilen an schweizerischen Immobilienfonds und Ansprüchen von Anlagestiftungen, die vorwiegend in Immobilien in der Schweiz investieren sowie Aktien von Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz, sofern deren Aktien an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, ist zulässig. Zudem sind auch Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke in der Schweiz ist, zulässig. Diese Anlagen dürfen zusammen max. 10% des Gesamtvermögens ausmachen.

Die liquiden Mittel (CHF) können in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie in Form von Geldmarktanlagen (inkl. Obligationen mit einer Restlaufzeit von max. 12 Monaten) bei inländischen Schuldern gehalten werden.

Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Grundstücke 50% des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten. Kredite aus der Anlagegruppe Hypotheken zu marktkonformen Bedingungen werden der Belehnungsquote angerechnet.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen in landwirtschaftlich genutzte Grundstücke
- Anlagen in Einfamilienhäuser und Villen
- Anlagen in Dachfonds, welche ihrerseits in Dachfonds investieren.

...

3 Organisation

[Individuelle Ausgestaltung der vorgegebenen Struktur – richtet sich inhaltlich an die bestehenden Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien]

Stiftungsrat

Geschäftsführung

Investment Guideline Monitoring

Anlagekomitee

Anlageausschuss

Portfoliomanager

Immobilienbewirtschaftung

Schätzungsexperten

Die Stiftung muss jedes Grundstück, das sie erwerben oder veräussern will, durch mindestens einen unabhängigen Schätzungsexperten schätzen lassen. Der Verkehrswert der Grundstücke wird grundsätzlich einmal jährlich durch den Schätzungsexperten geprüft.

Die Anlagestiftung lässt bei Bauvorhaben prüfen, ob die voraussichtlichen Kosten marktkonform und angemessen sind. Nach der Fertigstellung der Bauten lässt die Anlagestiftung den Verkehrswert schätzen.

Die Anlagestiftung hat folgende ständige und unabhängige Schätzungsexperten ernannt:

- *[Namentliche Erwähnung]*

Depotbank und Buchführung

Revisionsstelle

Die Revisionsstelle, die *[namentliche Erwähnung]*, prüft ob die Geschäftsführung die Bestimmungen der Anlagerichtlinien, des Reglements sowie der Statuten einhält. Sie plausibilisiert zudem, den Wert einer Sacheinlage gemäss Ziffer ... „Sacheinlagen“.

4 Ausgaben und Rücknahmen von Ansprüchen

Durchführung der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Die Geschäftsführung führt die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen durch.

...

Ausgabe von Ansprüchen

...

Die Ausgabe von Ansprüchen kann sowohl gegen Bar- wie auch gegen Sacheinlage von Immobilien erfolgen.

...

Zeichnungsmitteilung

Aufträge zur Zeichnung von Ansprüchen müssen schriftlich eingereicht werden.

...

Ausgabepreis**Rückgabe von Ansprüchen****Rückgabemitteilung****Rücknahmepreis****Zusätzliche Einschränkungen bei der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen**

Die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen unterliegt **zusätzlich** folgenden Einschränkungen:

Aufgrund mangelnder Investitionsmöglichkeiten kann die Anlagegruppe für Zeichnungen vorübergehend geschlossen werden.

Unter ausserordentlichen Umständen, insbesondere bei Liquiditätsengpässen, kann die Rücknahme von Ansprüchen bis zu zwei Jahre aufgeschoben werden. Falls nach der zweijährigen Aufschubfrist die Bedienung der Rückgabe lediglich unter Inkaufnahme von grossen Abschlägen auf den Anlagen oder aufgrund der mangelnden Liquidität der Anlagen nicht möglich ist, kann nach Konsultation der Anleger und Information der Aufsichtsbehörde die Bedienung der Rückgaben weiter aufgeschoben oder andere Optionen geprüft werden.

In begründeten Fällen können unter der Voraussetzung der vorgängigen Zustimmung des Geschäftsführers Ansprüche unter den Anlegern zediert werden.

Sacheinlagen

Die Geschäftsführung kann einem Anleger ausnahmsweise gestatten, anstelle einer Geldleistung die Anlage in Form einer Sacheinlage einzubringen. Eine Sacheinlage ist nur zulässig, wenn die eingebrachten Immobilien mit der Anlagepolitik und den Anlagerichtlinien vereinbar sind und die Interessen der übrigen Anleger nicht beeinträchtigt werden.

Der Portfoliomanager erstellt einen Bericht, der die eingelieferten Immobilien einzeln aufführt und aus dem sich der Verkehrswert zum Übertragungszeitpunkt einerseits und die Anzahl der als Gegenleistung übertragenen Ansprüche andererseits nebst einem allfälligen Barausgleich enthält.

Die Bewertung von Sacheinlagen erfolgt grundsätzlich nach der Discounted Cash-Flow-Methode, falls nötig nach einer anderen bewährten Methode.

Der Wert einer Sacheinlage wird durch einen unabhängigen Experten bestätigt und von der Revisionsstelle plausibilisiert.

5 Nettoinventarwert

Der massgebliche Nettoinventarwert des Portfolios ist der um die Summe der konsolidierten Verbindlichkeiten und Rückstellungen der Anlagegruppe verminderte konsolidierte Verkehrswert der Immobilien, Ansprüche, Aktien und Beteiligungen, die im Portfolio gehalten werden.

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe wird zum Verkehrswert berechnet.

Die Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilien wird jeweils bei jedem Kauf nach der Discounted Cash-Flow-Methode oder bei Bauprojekten mittels adäquater Bewertungsmethode vorgenommen.

...

6 Gebühren, Kosten und Aufwendungen

Die nachstehend aufgeführten Kosten und Aufwendungen führen zu einer Verminderung der durch die Anleger erzielbaren Rendite auf die Ansprüche.

Managementgebühr

...

Immobilienbewirtschaftung

...

Kauf- und Verkaufskommission

...

Baukommission

...

[optional]

Weitere Kosten und Aufwendungen

...

Eine Verminderung der Rendite auf den Ansprüche der Anlagegruppe kann insbesondere durch die Anlagegruppe gehaltenen Bauprojektvorhaben oder Realsierungen von Neubauten und Sanierungen entstehen. Ebenfalls können zusätzliche Kosten, Aufwendungen und Steuern beim Kauf / Verkauf entstehen.

Des Weiteren werden der Anlagegruppe nebst den ordentlichen Liegenschaftsaufwendungen, Kosten, welche durch Dritte in Rechnung gestellt werden belastet (ausserordentliche Schätzungskosten, Bautreuhandgebühren, Verwaltungshonore, Handänderungssteuern, Notariatskosten, Abgaben, Anwalts- und Gerichtskosten, Maklergebühren etc.).

...

7 Risikohinweise

Zu welchem Preis Ansprüche zurückgenommen werden, hängt unter anderem davon ab, wie sich das Immobilienportfolio der Anlagegruppe in der Zukunft entwickelt. Im Fall einer ungünstigen Entwicklung besteht für den Anleger das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlustes des von ihm eingesetzten Kapitals.

[Optional: Vorschläge möglicher Risiken, welche individuell beschrieben werden]

8 Weitere Informationen**Valorenummer**

...

Änderungen

...

Änderungen des Prospektes werden von der Geschäftsführung beantragt und vom Stiftungsrat genehmigt. Der geänderte Prospekt wird unverzüglich allen Anlegern der Anlagegruppe in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

Inkrafttreten

...

Der vorliegende Prospekt tritt durch Beschluss des Stiftungsrats per xx.yy. 2013 in Kraft.

Branchenverband KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen)

...

KGAST-Anlagestiftungen müssen strengen Qualitätsstandards genügen. KGAST-Mitglied kann nur werden, wer ein hohes Mass an Kostentransparenz aufweist.

Die Kennzahlen der KGAST decken die wichtigsten immobilienpezifischen Risiko-/Renditeaspekte ab. Die obligatorischen Kennzahlen sind für alle Immobilien-Anlagegruppen zu berechnen, von der Revisionsstelle der Anlagegruppe prüfen zu lassen und mindestens einmal jährlich im Rahmen des Jahresberichtes offen zu legen.