



## Protokoll

der Sitzung der Arbeitsgruppe Immobilien vom 21. August 2013, 10.00 Uhr,  
bei der Credit Suisse im Sihcity an der Kalandergasse 4

---

### Teilnehmer

Urs Fäs	UBS (Vorsitz)
Astrid Heymann	Adimora
Marco Ipser	Helvetia
Xenia Jelsch	UBS
Alex Krauz	Avadis
Björn Kernen	Zürich
Nunzio Lo Chiatto	Berninvest
Andreas Roth	CS
Reto Schnabel	AFIAA
Daniel Schürmann	Imoka / Pensimo
Markus Strauss	ASSETIMMO
Ruedi Stutz	Patrimonium
Hans Jürg Stucki	ECOREAL
Roman Wiget	Tellco Immobilien AG
Regina Wepfer	Protokollführerin

### Referenten

Prof. Donato Scognamiglio	IAZI
Alain Chaney	IAZI

### Entschuldigt

Kurt Brändle	
Fritz Burri	HIG
Gerhard Demmelmair	SwissLife
Norbert Grimm	AFIAA
Jörg Koch	Turidomus
Dr. Paola Prioni	Testina
Kuno Rohner	Tellco Immobilien AG
Bruno Schweinzer	Avadis
Karl Theiler	Swisscanto

## Traktanden

1. Begrüssung / Protokoll letzte Sitzung
  2. Kurzvorstellung CSAM
  3. Informationen
  4. KGAST Kennzahlenpapier (Fachinformation Nr. 1)
  5. Musterprospekt für inländische Immobiliengruppen
  6. «Immobilienmarkt Schweiz / Bewertungsthemen» - Präsentation IAZI
  7. Diverses / Schluss
- 

### 1. Begrüssung / Protokoll letzte Sitzung

Urs Fäs begrüsst alle Anwesenden sowie Marco Ipser von der Helvetia Anlagestiftung und dankt Andreas Roth, CS, für die Gastfreundschaft.

Kurt Brändle ist aufgrund eines Velounfalls verhindert.

Das Protokoll vom 19. März 2013 wird genehmigt und verdankt.

### 2. Kurzvorstellung CSAM

Andreas Roth orientiert über die Unternehmensstruktur der Immobilienanlagegruppen der CS Anlagestiftung sowie über das Gütesiegel «Greenproperty». Sihlcity wird von der CS in Miteigentümerschaft mit der SPS bewirtschaftet mit 110 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Das Gesamtvermögen beträgt CHF 31.8 Mia. Die Präsentation wird dem Protokoll angehängt.

### 3. Informationen

#### KGAST Homepage

Die aktualisierten Kennzahlen wurden anfangs Juli 2013 aufgeschaltet.

Urs Fäs erinnert nochmals, dass die Daten fristgerecht geliefert werden sollen, damit das Kennzahlenpapier auf dem neuesten Stand ist.

Der Aufnahme der Anlagestiftung Adimora in den KGAST-Immo-Index per 1. Januar 2014 steht nichts im Wege.

### 4. KGAST Kennzahlenpapier (Fachinformation Nr. 1)

Urs Fäs dankt allen Teilnehmern der Sitzung für die vielen Anregungen und Verbesserungsvorschläge.

Ziel der heutigen Sitzung ist die Verabschiedung des Kennzahlenpapiers (Fachinformation Nr. 1), damit es am Freitag, 23. August 2013 an der Plenarversammlung der KGAST genehmigt werden kann.

Alle Mitglieder der KGAST-Arbeitsgruppe Immobilien haben den Entwurf des Kennzahlenpapiers vorab im Korrekturmodus erhalten.

Folgende Ergänzungen bzw. Korrekturen wurden beschlossen:

**Seite 1, a) Obligatorische Kennzahlen unter 1. gleicher Text analog Seite 6:**

1. Mietzinsausfall- (Ertragsausfall-)quote

**Seite 8, 4. Betriebsaufwandquote ( $TER_{ISA}$ ), Absatz 1:**

*Richtiger Satz:*

Die Belastung ist sowohl ins Verhältnis **zum** Gesamtvermögen (GAV: Gross Asset Value) als auch **zum** Nettovermögen (NAV: Net Asset Value) zu stellen.

Das Datum für die Fachinformation Nr. 1 ist nach deren Genehmigung auf den **23. August 2013** festzusetzen.

Es soll ebenfalls eine französische Version mit dem Vermerk auf die deutsche Version betr. Richtigkeit der Angaben erstellt werden.

Der von Daniel Schürmann (Pensimo), Urs Fäs (UBS Zürich) und Xenia Jelsch (UBS Basel) überarbeitete Entwurf des Kennzahlenpapiers (Fachinformation Nr. 1) wird verabschiedet. Eine aktualisierte Version mit Ergänzungen bzw. Korrekturen wird den Mitgliedern der KGAST-Arbeitsgruppe Immobilien noch zugestellt.

**5. Musterprospekt für inländische Immobiliengruppen**

Daniel Schürmann erwähnt noch einmal die Gründe der Prospektspflicht der OAK.

Die Arbeitsgruppe, bestehend aus CS, Patrimonium, Avadis, Ecoreal, Berninvest und UBS wird einen Entwurf für einen Musterprospekt erarbeiten und diesen wenn möglich an der nächsten Sitzung am 20. November 2013 präsentieren.

**6. «Immobilienmarkt Schweiz / Bewertungsthemen» - Präsentation IAZI**

Urs Fäs begrüsst die beiden Referenten, Herrn Prof. Dr. Donato Scognamiglio und Herrn Alain Chaney der IAZI AG. Die IAZI AG zählt zu den führenden Beratungsunternehmen im Immobiliensektor Schweiz für Banken, Versicherungen, Pensionskassen, öffentl. Hand, Immobilienfonds, Private. Sie setzt sich seit ihrer Gründung 1994 durch Unabhängigkeit, Kompetenz und Innovation für die Erhöhung der Transparenz im Schweizer Immobilienmarkt ein. Zu ihren Stärken zählen Bewertungen und Analysen von Immobilien aller Art sowie die Berechnung statistischer Modelle und Indizes. Die Präsentation wird den entschuldigten Mitgliedern direkt von IAZI zugestellt oder kann bei IAZI bezogen werden.

**10. Diverses / Schluss**

Die Sitzung wird ohne weitere Themen beendet.

Sitzungstermin 2013

Mittwoch, 20. November 2013, 10.00 Uhr, Pensimo Management AG, Daniel Schürmann

Ende der Sitzung: 12.30 Uhr

Zürich, 23. August 2013

Die Protokollführerin



Regina Wepfer