



## Protokoll

der Sitzung der Arbeitsgruppe Immobilien vom 20. November 2013, 10.00 Uhr,  
im Konferenzraum 4. OG, Pensimo Management AG, Obstgartenstrasse 19, 8006 Zürich

---

### Teilnehmer

Urs Fäs	UBS (Vorsitz)
Fritz Burri	HIG
Paolo di Stefano	SwissLife
Astrid Heymann	Adimora
Marco Ipser	Helvetia
Alex Krauz	Avadis
Björn Kernen	Zürich
Jörg Koch	Turidomus
Nunzio Lo Chiatto	Berninvest
Andreas Roth	CS
Livia Gallati	AFIAA
Daniel Schürmann	Imoka / Pensimo
Markus Strauss	ASSETIMMO
Ruedi Stutz	Patrimonium
Karl Theiler	Swisscanto
Regina Wepfer	Protokollführerin

### Entschuldigt

Gerhard Demmelmair	SwissLife
Norbert Grimm	AFIAA
Hans Jürg Stucki	ECOREAL
Dr. Paola Prioni	Testina
Kuno Rohner	Tellco Immobilien AG
Bruno Schweinzer	Avadis

### Traktanden

1. Begrüssung / Protokoll letzte Sitzung
  2. Kurzvorstellung Pensimo Management AG
  3. Informationen
  4. Musterprospekt für inländische Immobiliengruppen (Entwurf)
  5. Verpflichtung zur Offenlegung der Zusatzkosten bei Handel/Renovationen von Liegenschaften
  6. Diverses / Schluss
- 

### 1. Begrüssung / Protokoll letzte Sitzung

Urs Fäs begrüsst alle Anwesenden und dankt der Pensimo Management AG, für die Gastfreundschaft.

Das Protokoll vom 21. August 2013 wird genehmigt und verdankt.

## 2. Kurzvorstellung Pensimo Management AG

Jörg Koch orientiert über die Unternehmensstruktur der Pensimo Management AG, welche mit 25 Mitarbeitenden die fünf Immobilien-Anlagestiftungen Turidomus, Pensimo, Imoka, Testina und Adimora sowie durch ihre Tochtergesellschaft Pensimo Fondsleitung AG, den Immobilienfonds Swissinvest führt. Sie hält Beteiligungen an sieben Immobilienbewirtschaftungsgesellschaften mit dem gemeinsamen Namen Regimo. In den Anlagestiftungen sind insgesamt ca. 60 Pensionskassen investiert. Das Gesamtvermögen beträgt CHF 6.12 Mia. Die Präsentation wird dem Protokoll beigelegt.

## 3. Informationen

### Kennzahlen SFAMA

Die Fondsfachverband SFAMA hat im November die Fachinformation "Kennzahlen von Immobilienfonds" mit Ergänzung der Ziff. 7 Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF) publiziert und damit ihre Kennzahlen denen der KGAST angeglichen.

### Umfrage Sacheinlagen 2013

Der jährliche Survey wird demnächst gestartet.

## 4. Musterprospekt für inländische Immobiliengruppen

Die Arbeitsgruppe, bestehend aus CS, Patrimonium, Helvetia, Avadis, Berninvest und UBS hat einen Entwurf für einen Musterprospekt erarbeitet. Dieser wurde mit der Einladung versandt. Er soll als Vorschlag dienen. Es ist noch kein Termin für den Musterprospekt kommuniziert worden. Urs Fäs geht Punkt für Punkt durch den Musterprospekt, wobei folgende Änderungen beschlossen werden:

### 4. Ausgaben und Rücknahmen von Ansprüchen

#### Sacheinlagen

Der Satz «Sacheinlagen werden zum Nettoinventarwert im Zeitpunkt der Einbringung abgewickelt, d. h. ohne Erhebung eines Ausgabeaufschlages» soll gestrichen werden.

### 5. Nettoinventarwert

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. Der letzte Satz „Die Anlagestiftung lässt den Verkehrswert... „ soll gestrichen werden.

### 6. Gebühren, Kosten und Aufwendung

Die weiteren Gebühren, Kosten und Aufwendungen müssen nicht aufgeführt werden. Die Kostentransparenz ist eine Voraussetzung für die Mitgliedschaft bei der KGAST.

### 7. Risikohinweise

Der Abschnitt „Im Einzelnen bestehen die folgenden Risiken“ kann weggelassen werden.

### 8. Weitere Informationen

Abschnitt über den Branchenverband KGAST einfügen.  
(Textbaustein aus KGAST Broschüre)

Der überarbeitete Musterprospekt liegt dem Protokoll bei. U. Fäs wird das weitere Vorgehen mit Kurt Brändle aufnehmen.

## 5. Verpflichtung zur Offenlegung der Zusatzkosten bei Handel/Renovationen von Liegenschaften

Der Auftrag zur nochmaligen Überprüfung betreffend Offenlegung in obiger Angelegenheit (vgl. Protokoll Mitgliederversammlung der KGAST vom 23. Mai 2013) wird im Plenum diskutiert.

Es wird beschlossen, von einer Verpflichtung zur Offenlegung der Zusatzkosten bei Handel/Renovationen von Liegenschaften abzusehen und es bei einer Empfehlung zu belassen. Im Musterprospekt wird für zusätzliche Transparenz gesorgt (Punkt 4).

## 6. Diverses / Schluss

### Austritt Karl Theiler, Swisscanto

Karl Theiler orientiert, dass er nun das letzte Mal an einer Sitzung der KGAST Arbeitsgruppe Immobilien teilnehmen wird, da er ab März 2014 ins Ausland geht und die Swisscanto verlässt. Es wird zurzeit ein Nachfolger auf internem und externem Weg gesucht. Sollte bis März 2014 kein Nachfolger gefunden werden, wird Herr Roland Süsstrunk an der März-Sitzung teilnehmen.

### BZO

Andreas Roth/CS erwähnt die verheerenden Auswirkungen der neuen Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich. Es wurde RA Sigrist hinzugezogen. Ausserdem werden mehrere Einsprachen von verschiedenen Seiten erwartet.

### Sitzungstermine 2014

Freitag, 21. März 2014, 10.00 Uhr, Pensimo Management AG, Zürich, Vorstellung der HIG

Mittwoch, 20. August 2014, 10.00 Uhr, Swisscanto, Zürich

Donnerstag, 20. November 2014, 10.00 Uhr, Berninvest, Bern, Nunzio Lo Chiatto

Ende der Sitzung: 12.30 Uhr

Zürich, 21. November 2013

Die Protokollführerin



Regina Wepfer

Beilagen