



Protokoll

der Sitzung der Arbeitsgruppe Immobilien vom 21. März 2014, 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
Norbert Grimm	AFIAA
Astrid Heymann	Adimora
Marco Ipser	Helvetia
Alex Krauz	Avadis
Jörg Koch	Turidomus
Andreas Roth	CS
Daniel Schürmann	Imoka / Pensimo
Markus Strauss	ASSETIMMO
Ruedi Stutz	Patrimonium
Roland Süsstrunk	Swisscanto
Roman Wiget	Tellco Immobilien AG
Regina Wepfer	Protokollführerin

Entschuldigt

Gerhard Demmelmair	SwissLife
Björn Kernen	Zürich
Nunzio Lo Chiatto	Berninvest
Hans Jürg Stucki	ECOREAL
Paola Prioni	Testina
Bruno Schweinzer	Avadis

Traktanden

1. Begrüssung / Protokoll letzte Sitzung
 2. Kurzvorstellung HIG
 3. Informationen
 4. KGAST Übersicht Kennzahlen 2013
 5. Umfrage Sacheinlagen
 6. Prioritäten 2014
 7. Diverses / Schluss
-

1. Begrüssung / Protokoll letzte Sitzung

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

Das Protokoll vom 20. November 2013 wird genehmigt und verdankt.

2. Kurzvorstellung HIG

Fritz Burri orientiert über die Unternehmensstruktur der HIG und die aktuellen Aktivitäten. Eine Präsentation wird dem Protokoll angehängt.

3. Informationen

Musterprospekt

Der Musterprospekt für inländische Immobilienanlagegruppen wurde an der letzten Mitgliederversammlung verabschiedet. Kurt Brändle wird diesen nun der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) zur Kenntnisnahme zustellen. Der Musterprospekt wird als Empfehlung und Dienstleistung für die KGAST-Mitglieder verstanden.

ASV: Potentielle Reduktion Fremdfinanzierungsquote

Die aktuell zulässige Fremdfinanzierungsquote (50%) könnte Gerüchten zufolge seitens OAK auf 30% reduziert werden. Dies wird von den Teilnehmern als wenig sinnvoll erachtet. Daniel Schürmann wird beauftragt, das Thema beim KGAST-Vorstand zu platzieren, mit der Bitte, das Anliegen doch proaktiv mit der OAK aufzunehmen, d.h. bevor eine Änderung der ASV beschlossene Sache ist.

4. KGAST Übersicht Kennzahlen 2013

Den Teilnehmern der Arbeitsgruppe Immobilien wurde zusammen mit der Einladung zur heutigen Sitzung die aktualisierten Kennzahlen 2013 zugestellt. Aufgrund letzter Anpassungen liegt die Liste nunmehr vollständig vor. Diese wird dem Protokoll angehängt und – wie gewohnt – auch auf der KGAST-Homepage aufgeschaltet.

Die Teilnehmer werden gebeten, Aktualisierungen und weitere Anpassungen (bspw Fussnote) laufend Urs Fäs mitzuteilen.

5. Umfrage Sacheinlagen

Urs Fäs orientiert anhand einer Präsentation über die Auswertung der Umfrage von Immobilien Sacheinlage-Transaktionen bei KGAST Mitgliedern im 2013. Es wurden Transaktionen im Umfang von mehr als CHF 600 Mio. durchgeführt. Das Thema bleibt aktuell und wird insbesondere auch betreffend der (unterschiedlichen) steuerlichen Handhabungen interessant bleiben.

Die Präsentation wird auf der KGAST-Homepage aufgeschaltet und dem Protokoll angehängt.

6. Prioritäten 2014

Die Teilnehmer diskutieren die für das Jahr 2014 wichtigen Themen und Anliegen:

Um der Aufsicht ein besseres Verständnis über die zu beaufsichtigenden Immobilienanlagegruppen zu geben, könnte ein Meeting (zB in Form eines Workshops) durchgeführt werden. Ein entsprechender Vorschlag wird Daniel Schürmann dem KGAST Vorstand zustellen.

Da die KGAST-Webpage im Rahmen der Erstellung und Umsetzung eines Kommunikationskonzeptes ohnehin Anpassungen erfahren wird, wird eine Übersicht betreffend der Liquidität (offen/geschlossen, ggf. mit Konditionen) der CH Immobilienanlagegruppen ge-

wünscht. Dies entspricht in zunehmendem Masse dem Bedürfnis der Kunden. Daniel Schürmann wird gebeten, dieses Thema dem KGAST-Vorstand zu unterbreiten.

Nachdem das Kennzahlenpapier letztes Jahr bereits überarbeitet und angepasst wurde, wird auf eine weitere Überarbeitungsrunde im Moment verzichtet. Mögliche weitere Kennzahlen (zB leverage-bereinigte Anlagerendite) können individuell berechnet und ausgewiesen werden.

7. Diverses / Schluss

Immobilien Ausland

Norbert Grimm stellt eine verstärkte Nachfrage nach Auslandimmobilien fest. Die AFIAA konnte ihre Investorenbasis um 25% verbreitern.

Nachfolger von Karl Theiler, Swisscanto

Stephan Lüthi wird am 1. Juli 2014 die Nachfolge von Karl Theiler antreten.

Sitzungstermine 2014

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

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

Ende der Sitzung: 12.00 Uhr

Zürich, 28. März 2014

Die Protokollführerin



Regina Wepfer

- Präsentation HIG
- Sacheinlagen 2013
- Kennzahlen 2013