



Protokoll der Arbeitsgruppe Immobilien vom 18. November 2015

Datum und Zeit: 18.11.2015, 0900 – 1200 Uhr

Ort: Zürich Versicherungen, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich

Anwesend:

Urs Fäs	UBS (Vorsitz)	
Gregor Bucher	SPA	
Fritz Burri	HIG	
Hendrik David	Avadis	
Gerhard Demmelmair	SwissLife	
Reto Schnabel	AFIAA	(stellvertretend für Norbert Grimm)
Astrid Heymann	Adimora	
Marco Ipser	Helvetia	
Björn Kernen	Zürich	
Nunzio Lo Chiatto	Berninvest	
Patrick Oswald	Ecoreal	
Paola Prioni	Testina	
Andreas Roth	CSA	
Daniel Schürmann	Imoka / Pensimo	
Ruedi Stutz	Patrimonium	
Roland Süsstrunk	Swisscanto	
Roman Wiget	Tellco Immobilien	

Roland Kriemler Geschäftsführer KGAST, Protokoll

Gäste:

Xenia Jelsch	UBS
Felix Zimmermann	SPA

Entschuldigt:

Markus Strauss	Assetimmo
Jörg Koch	Turidomus

Vorab-Bemerkung: Zum ersten Mal wird die Sitzung in drei Teile aufgeteilt: Den ersten Teil bestreiten die Vertreter der Anlagegruppen mit Auslandimmobilien. Der zweite Teil erfolgt gemeinsam mit den Vertretern von Anlagegruppen mit Schweizer Immobilien. Der dritte Teil wird von Vertretern von Schweizer Immobilienanlagegruppen bestritten.

Traktanden

Teil 1 Immobilien Ausland

Begrüssung, Anliegen, Zielsetzung

Der Vorsitzende begrüsst die Vertreter von Auslandimmobilien-Anlagegruppen. Er informiert über den Beschluss der letzten Arbeitsgruppensitzung, wonach eine Aufteilung der Themen in Auslandimmobilien und Immobilien Schweiz erfolgen soll.

Die Teilnehmer stellen sich und ihre Anlagegruppen vor. Bei der Kurzvorstellung von Testina weist Paola Prioni darauf hin, dass mit der OAK vereinbart wurde, die Anlagegruppe je nach Höhe des Leverage unterschiedlich (nämlich als Immobilien bei einem Leverage unter 33.3% und als Alternative Anlage bei einem Leverage darüber) zu qualifizieren. RK weist darauf hin, dass die Thematik von der KGAST aufgenommen werden sollte, auch wenn Testina für den Moment eine Lösung mit der OAK gefunden hat. Aufgrund der Umqualifizierung von Immobilien zu Alternativen und umgekehrt können verschiedene Probleme entstehen (einerseits bei den investierenden Pensionskassen, andererseits auch bei der Anlagestiftung, die je nach Qualifikation die Kennzahlen auch unterschiedlich zu berechnen hat).

Auf die Frage, zu welchen Themen die Vertreter der Auslandimmobilien Unterstützung brauchen könnten, erfolgen folgende Wortmeldungen:

- Die KGAST könnte bei der Information an die Investoren hinsichtlich der tiefen Quote in Auslandimmobilien (Aufklärung jedoch keine Werbung) unterstützen. Diese beträgt heute nur rund 1.5 bis 1.6 %. Die Immobilienquote für Schweizer Immobilien über alle Pensionskassen beträgt rund 20%. Eine mögliche Hilfe könnte eine von der KGAST organisierte Veranstaltung zu Auslandimmobilien (aber auch Schweizer Immobilien) für Pensionskassen sein.
- Dem Thema Steuern und Auswirkungen von FATCA soll ebenfalls vermehrt Beachtung geschenkt werden.
- Die TER-Berechnung der KGAST für Auslandimmobilien soll mit ausländischen Standards verglichen und allenfalls Korrekturmassnahmen seitens KGAST/Branche ergriffen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es drei verschiedene Arten von Immobilieninvestitionen gibt, die einen Einfluss auf die Berechnung haben können, nämlich direkt investierende, indirekt investierende über NAV-Produkte und Investments in Securities (REITs).
- Auch für Auslandimmobilien soll wie für die Anlagegruppen mit Schweizer Immobilien ein Kennzahlenpapier sowie eine Übersicht über die Investitionsmodalitäten erstellt werden. Zu berücksichtigen ist, dass die Prozesse und die Erhebung gegenüber dem Prozess bei Schweizer Immobilien unterschiedlich sein kann. Einen Einfluss hat auch das Hedging, falls vorhanden. Die CSA erklärt sich bereit, den neuen Portfoliomanager, Herr Marc-Oliver Tschibold, mit der Koordination zu beauftragen.

Schliesslich wird begrüsst, dass auch in Zukunft eine Dreiteilung der Sitzung, wie von Urs Fäs und Roland Kriemler vorgeschlagen, durchgeführt werden soll.

Teil 2: Allgemeiner Teil

1. Begrüssung / Protokoll der letzten Sitzung

Der Vorsitzende begrüsst die restlichen Teilnehmer, welche Anlagegruppen mit Fokus Schweiz vertreten. Speziell begrüsst er Dr. Gregor Bucher von der SPA, der nach der Aufnahme zum ersten Mal an der Arbeitsgruppensitzung teilnimmt. Ebenfalls werden Xenia Jelsch und Felix Zimmermann begrüsst, welche ihr Fach-Know-how bei Traktandum „Kennzahlenpapier“ einbringen werden. Er dankt den zwei Fachspezialisten für die Unterstützung bei der Überarbeitung der Kennzahlen.

Das Protokoll der Sitzung vom 20. August 2015 wird genehmigt.

Einschub: Es erfolgt die Präsentation zur ZAST und den ZAST Immobilienprodukten durch Björn Kerren. Die Präsentation ist auf dem Extranet downloadbar.

2. Informationen

a) aus Immobilienarbeitsgruppe

Die Index Kommission hat am 10. November 2015 getagt. Dabei wurde unter anderem erörtert, ob die Lancierung von Subindices sinnvoll sind. Die Kommission hat die Fundo SA beauftragt, Berechnungen mit historischen Werten für einzelne, mögliche Subindices zu machen. Die Analysen werden mit Zahlen per 31.12.2015 rückwirkend auf die letzten fünf Jahre berechnet und erfolgen anfangs Januar 2016. Die Arbeitsgruppe wird über die Resultate an der nächsten Sitzung informiert.

b) von der Geschäftsstelle

- Roland Kriemler informiert, dass der Rücklauf der Stammdaten (zwecks aufsetzen eines Logins im Extranet) nicht sehr hoch war. Es wird deshalb eine Liste herungereicht, welche von den Anwesenden mit ihren Stammdaten auszufüllen ist. Danach werden die Zugriffe erteilt. Die Teilnehmer erhalten ein Mail mit Passwort und Login.
- Er orientiert über das Hearing der OAK bezüglich Weisungsentwurf Anforderungen an Anlagestiftungen. Die offizielle Stellungnahme ist auf der KGAST Homepage downloadbar.
- Er informiert weiter, dass ein Gespräch mit dem BSV stattgefunden hat. Auch hierzu gibt es eine Gesprächsnotiz, die im Extranet heruntergeladen werden kann.
- Die Projekte *Anpassung Statuten* und *Anpassung Qualitätsstandards* schreiten weiter voran. Es ist damit zu rechnen, dass an der Generalversammlung vom 4. Februar ein Entwurf vorliegt. Die Genehmigung durch die Mitglieder wird voraussichtlich zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. In diesem Zusammenhang wurde auch ein Aufnahmeforum verhängt. Die SPA war noch die letzte AST, die aufgenommen wurde, bis die neuen Qualitätsstandards und die angepassten Statuten in Kraft getreten sind.

- Die Fundo SA hat einen neuen Mitarbeiter, Herr Marc Defilippi, Senior Portfolio Manager, defilippi@fundo.ch, +41 21 340 65 65 (Phone), +41 76 675 66 33 (Mobile)

Teil 3: Immobilien Schweiz

1. Übersicht Kennzahlen / Investitionsmodalitäten

Beide Dokumente entsprechen dem letzten, gemeldeten Kenntnisstand. Falls es Änderungen gibt, müssen sie Urs Fäs gemeldet werden.

2. Diskussion und Verabschiedung Kennzahlenpapier

Die Änderungsvorschläge, ausgearbeitet von den Vertretern der Arbeitsgruppe (UBS, SPA, SwissLife, Avadis, Patrimonium und Tellco) am 22. Oktober mit Input von weiteren Fachspezialisten, werden einzeln besprochen. Akzeptierte und an der Sitzung neu aufgebrachte und verabschiedete Änderungen werden im **Extranet** zusammen mit der Aufschaltung des Protokolls zur Sitzung vom 18.11.2015 in einer Track-changes Version publiziert. Sodann bietet sich die Möglichkeit, danach nochmals letzte Anpassungen einzubringen.

Sobald die angepassten Kennzahlen von der Arbeitsgruppe gesamthaft verabschiedet worden sind, wird die angepasste Fachinformation Nr. 1 dem Vorstand zugestellt. Danach erfolgt die Genehmigung durch die Mitgliederversammlung. Zu berücksichtigen bleibt, dass die OAK die Fachinformation Nr. 1 zum Minimalstandard erhoben hat. Änderungen müssen deshalb auch von der OAK akzeptiert werden. An der nächsten Sitzung mit der OAK vom 26. November wird die KGAST auf die Überarbeitung (auch in Abstimmung mit der SFAMA) hinweisen. Ein mögliches Inkraftsetzungsdatum für die geänderte Fachinformation Kennzahlen könnte gemäss SFAMA der 1.6.2016 sein. Die KGAST hingegen hat kein Datum für die Inkraftsetzung geplant, zumal dies auch von der Genehmigung der OAK abhängt. Die Änderungen sind zudem nicht dringlich. Dennoch soll das Papier bis spätestens Ende 2016 Gültigkeit erlangen.

Roland Kriemler informiert, dass sich die Bezeichnung des Kennzahlenpapiers womöglich ändert. Dies ist jedoch abhängig von dem Projekt „Überarbeitung Qualitätsstandard“. Dabei werden auch neue, einheitliche Bezeichnungen für die unterschiedlichen KGAST-Papiere gesucht. Roland Kriemler informiert an der nächsten Sitzung.

3. Umfrage Sacheinlagen 2015

Urs Fäs informiert, dass die UBS die Arbeitsgruppen-Mitglieder diesbezüglich kontaktieren wird. Er weist darauf hin, dass neu auch indirekte Sacheinlagen einbezogen werden.

4. Termine 2016

Die nächsten Sitzungstermine werden wie folgt fixiert:

- | | |
|-------------------|-------------------------------|
| 17. März 2016 | UBS |
| 25. August 2016 | SPA |
| 17. November 2016 | (wahrscheinlich) AFIAA/Avadis |

Zwischenzeitliche Korrigenda: Die Sitzungsorte von März und August wurden nachträglich getauscht. Die Sitzung vom 17. März findet bei der SPA, jene vom 25. August bei der UBS statt.

5. Diverses

Roland Kriemler informiert, dass die Generalversammlung 2016 im Uniturm der Uni Zürich stattfinden wird.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Schluss der Sitzung um 1200 Uhr.

RK/30.11.2015