



## Protokoll der Arbeitsgruppe Immobilien vom 25. August 2016

**Datum und Zeit:** 25. August 2016, 0930 – 1200 Uhr

**Ort:** UBS AG, Paradeplatz 6, Zürich

**Anwesend:**

Urs Fäs UBS (Vorsitz)  
Roland Kriemler Geschäftsführer KGAST (Protokoll)

|                    |                   |              |
|--------------------|-------------------|--------------|
| Adrian Bamert      | Testina           | Teil 1       |
| Gregor Bucher      | SPA               |              |
| Hendrik David      | Avadis            |              |
| Gerhard Demmelmair | SwissLife         |              |
| Marco Ipser        | Helvetia          |              |
| Andreas Roth       | CSA               | Teil 1 und 2 |
| Paola Prioni       | Testina           | Teil 1       |
| Daniel Schürmann   | Imoka / Pensimo   |              |
| Markus Strauss     | Assetimmo         |              |
| Roland Süsstrunk   | Swisscanto        |              |
| Roman Wiget        | Tellco Immobilien |              |
| Michael Winkler    | IST               |              |

**Entschuldigt:**

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Fritz Burri       | HIG         |
| Björn Kernen      | Zürich      |
| Stephan Kloess    | AFIAA       |
| Jörg Koch         | Turidomus   |
| Nunzio Lo Chiatto | Berninvest  |
| Patrick Oswald    | Ecoreal     |
| Ruedi Stutz       | Patrimonium |



## **Traktanden**

### **Teil 1: Immobilien Ausland**

Der Vorsitzende begrüsst die Vertreter von Auslandimmobilien-Anlagegruppen.

Teil 1 des Protokolls vom 17. März 2016 wird genehmigt.

Eine Subkommission aus Portfoliomanagern und Finanzfachleuten unter der Leitung von Paola Priori hat die Einführung eines Kennzahlenpapiers für Auslandimmobilien in Anlehnung an das Kennzahlenpapier für Schweizer Immobilien detaillierter überprüft. Die Subkommission kam zum Schluss, dass ein zweckmässiger Vergleich aufgrund der heterogenen Auslandimmobilien-Anlagegruppen sehr schwierig ist. Neben den unterschiedlichen geografischen Märkten, die zu vergleichen sind (zum Teil wird nur in einzelne Länder, teilweise weltweit investiert) ist auch eine Vergleichbarkeit zwischen gehedgten und nicht gehedgten Vermögen schwierig zu bewerkstelligen und schliesslich wenig aussagekräftig. Es wird deshalb beschlossen, eine Vergleichbarkeit in Form einer beschreibenden Darstellung zu verfassen. Res Roth als Vertreter der CSA wird einen Vorschlag ausarbeiten und den anderen Vertretern von Auslandimmobilien zustellen.

Für die Fund-of-Fund Strukturen ist wie bis anhin die Fachinformation Nr. 2 (Betriebsaufwandquote) anwendbar.

### **Teil 2: Allgemeiner Teil**

#### **1. Begrüssung / Protokoll der letzten Sitzung**

Der Vorsitzende begrüsst die restlichen Mitglieder der Arbeitsgruppe.

Teil 2 und 3 des Protokolls vom 17. März 2016 werden genehmigt.

Es erfolgt die Präsentation zu UBS Global Real Estate – Switzerland durch Urs Fäs (Präsentation im Extranet aufgeschaltet).

#### **2. Informationen**

##### **a) aus der Immobilienarbeitsgruppe**

Es bestehen keine Updates zu diesem Untertraktandum.

##### **b) von der Geschäftsstelle**

Roland Kriemler informiert, dass:

- die Genehmigung der angepassten Statuten und der Richtlinien durch die Mitglieder an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 1. September 2016 erfolgen wird.
- sich das BSV betreffend ASV-Teilrevision und weiterem Vorgehen nicht wirklich festlegen will. Immerhin will sich das BSV bis Ende Jahr zu den vorgebrachten ASV-Änderungsvorschlägen gegenüber der KGAST äussern.
- das Extranet unter den Mitgliedern vermehrt benützt wird. Seit der Neugestaltung gab es ausschliesslich positive Feedbacks (zum Layout wie auch zum Inhalt). Die französische Version ist nun auch überprüft und wo nötig angepasst worden.
- News und Updates aufgrund des gut funktionierenden Extranets schnell und umfassend publiziert werden können. Aufgrund der verbesserten Suchfunktion sind Dokumente einfacher aufzufinden. Roland Kriemler bittet die Arbeitsgruppenmitglieder, diese Art der Informationsbeschaffung vermehrt zu nutzen.
- die OAK die neue Weisungen Nr. 01/2016 vom 1. September 2016 (in Kraft per gleiches Datum mit einer Übergangsfrist von zwei Jahren) in Kraft gesetzt hat. Die Publikation erfolgte überraschend, da die KGAST mit der OAK vereinbart hatte, dass vor dem In-Kraft-Setzen nochmals ein Austausch mit der KGAST stattfinden würde. Immerhin kann festgestellt werden, dass aufgrund der KGAST-Stellungnahme vom Oktober 2015 sowie einem Workshop Mitte Januar 2016 die für die KGAST wichtigsten, nicht praktikablen Bestimmungen bereinigt werden konnten. Der Vorstand wird sich an der nächsten Sitzung im Oktober nochmals detaillierter mit der Weisung auseinandersetzen.

### **Teil 3: Immobilien Schweiz**

#### **1. KGAST Immo-Index/Indexfamilie**

Die Arbeiten der Indexkommission sind soweit fortgeschritten, dass die konkrete Ausgestaltung des Regelwerks diskutiert werden kann. Die neu entworfenen Factsheets (mit einer neuen „Coverpage“ und den drei neuen Subindizes), das angepasste Reglement und die entsprechenden FAQs wurden den Teilnehmern vor der Sitzung zur Prüfung zur Verfügung gestellt.

- Die angepassten Textpassagen des Reglements werden einzeln vorgestellt und erläutert. Es werden keine Änderungen vorgeschlagen.
- Die entsprechenden FAQs werden besprochen. Es werden keine Änderungen gewünscht.
- Die neuen Factsheets werden besprochen.

Die Mitglieder werden gebeten, die Dokumente nochmals zu prüfen und bis Ende August Feedback zu geben. Danach werden die von der Arbeitsgruppe verabschiedeten Dokumente dem Vorstand vorgelegt. Die Änderungen sollen per 1. Januar 2017 erfolgen (mit Publikation der ersten Factsheets per anfangs Februar 2017). Eine entsprechende Medienmitteilung (Details noch offen) ist ebenfalls für Januar /Februar 2017 geplant.

## **2. Übersicht Kennzahlen / Übersicht Investitionsmodalitäten**

Die aktuellen Übersichtsblätter zu Kennzahlen und Investitionsmodalitäten finden sich auf dem Extranet. Urs Fäs ruft allen Mitgliedern in Erinnerung, dass es Sache der einzelnen Anbieter ist, über Änderungen und aktuelle Daten zu informieren. Dies erfolgt am Effizientesten mittels Mail mit den gewünschten Änderungen zHd [urs.faes@ubs.com](mailto:urs.faes@ubs.com).

## **3. Update KGAST Richtlinie Nr. 1**

Die neue KGAST-Richtlinie Nr. 1 tritt per 1. September 2016 in Kraft. Sie ist auch auf der KGAST Homepage verfügbar. Urs Fäs informiert darüber, dass das Kennzahlenpapier seitens SFAMA resp. Immobilienfonds noch nicht verabschiedet ist.

## **4. Diverses**

An der nächsten Sitzung sollen die Themen Liquidationssteuern, Bewertung von Neubauprojekten und Leerstand bei Investitionen im Rahmen der Umfrage besprochen werden.

## **5. Nächste Sitzung 17. November 2016**

Die nächste Sitzung findet am 17. November 2016 bei Afiaa/Avadis statt.

Schluss der Sitzung um 1200 Uhr.

---