



Protokoll der Arbeitsgruppe Immobilien vom 17. November 2016

Datum und Zeit: 17. November 2016, 0930 – 1215 Uhr

Ort: Avadis, Zollstrasse 42, Zürich

Anwesend:

Urs Fäs	UBS (Vorsitz)	
Roland Kriemler	Geschäftsführer KGAST (Protokoll)	
Nunzio Lo Chiatto	Berninvest	
Hendrik David	Avadis	
Gerhard Demmelmair	SwissLife	
Francisca Farina Fischer	CSA	Teil 1
Livia Gallati	AFIAA	Teil 1 und 2
Marco Ipser	Helvetia	
Andreas Roth	CSA	Teil 1, 2 und 3
Daniel Schürmann	Imoka / Pensimo	
Ruedi Stutz	Patrimonium	
Roland Süsstrunk	Swisscanto	
Marc O. Tschabold	CSA	Teil 1, 2 und 3
Roman Wiget	Tellco Immobilien	
Michael Winkler	IST	

Entschuldigt:

Gregor Bucher	SPA
Fritz Burri	HIG
Björn Kernen	Zürich
Stephan Kloess	AFIAA
Jörg Koch	Turidomus
Patrick Oswald	Ecoreal
Paola Prioni	Testina
Markus Strauss	Assetimmo
Joris Van Wezemaal	Adimora
Michaela Tanner	UBS

Traktanden

Teil 1: Immobilien Ausland

Der Vorsitzende begrüsst die Vertreter von Auslandsimmobilien-Anlagegruppen.

Teil 1 des Protokolls vom 26. August 2016 wird genehmigt.

Nachdem die Subkommission „Vergleichbarkeit“ zum Schluss kam, dass ein zweckmässiger Vergleich aufgrund der heterogenen Auslandsimmobilien-Anlagegruppen sehr schwierig ist, wurde an der letzten Sitzung beschlossen, eine Vergleichbarkeit in Form einer beschreibenden Darstellung zu verfassen. Marc O. Tschabold hat verschiedene Varianten erarbeitet und präsentiert sie den anderen Mitgliedern (beschreibender Text lang und kurz, Tabellen mit Key-Figures). Es wird beschlossen, die Tabelle weiter zu entwickeln und Passagen aus der Variante „beschreibender Text“ zu integrieren. Marc O. Tschabold erarbeitet einen angepassten Vorschlag und wird ihn den Mitgliedern des ersten Teils zu stellen.

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 26. August 2016 werden genehmigt.

Es erfolgt die Präsentation zu Avadis durch Hendrik David (Präsentation im Extranet aufgeschaltet).

2. Informationen

a) aus der Immobilienarbeitsgruppe

Bei AFIAA und HIG kommt es im neuen Jahr zu Wechseln in der Geschäftsführung. Bei AFIAA übernimmt Ingo Bofinger per 1. Januar 2017, bei der HIG löst Roland Thoma ab 1.3.2017 Fritz Burri ab.

b) von der Geschäftsstelle

Die Arbeitsgruppenmitglieder werden informiert, dass:

- der Vorstand betreffend Projekt Subindizes beim KIIK-Reglement und bei den Fact-Sheets noch leichte Anpassungen vorgenommen hat. An der Vorstandssitzung vom 8. November 2016 wurde die Einführung der Index-Familie beschlossen. Das neue Konzept mit den Subindizes wurde den KGAST-Mitgliedern am 16. November 2016 vorgestellt.
Fundo wird anfangs Januar 2017 einen Probelauf durchführen. Die erste offizielle Berechnung erfolgt mit „scharfen“ Daten ab dem 1. Januar 2017 per 31. Januar 2017. Das heisst, dass die erste

Publikation der Subindizes nach dem ersten vollen Monat etwa am 10. Kalendertag des Folgemonats (wie bis anhin) erfolgen wird, voraussichtlich am 10. Februar 2017. Vorab wird eine Medienmitteilung (noch zu erarbeiten) erstellt.

- sich das BSV bis Ende Jahr zu den vorgebrachten ASV-Änderungsvorschlägen gegenüber der KGAST äussern will.
- die OAK eine neue Weisung Anforderungen an Anlagestiftungen (Nr. 01/2016 vom 1. September 2016) 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.
- Greenbrix im Oktober 2016 nach 2013 ein zweites Beitritts-gesuch gestellt und umfangreiche Unterlagen dazu abgegeben hat. Der Vorstand hat das Gesuch geprüft. Bei den Kommissionen gibt es immer noch Unklarheiten, die Transparenz ist ungenügend. Greenbrix wurde entsprechend informiert. Ihnen wird die Gelegenheit gegeben, Anpassungen vorzunehmen, weshalb ihr Dossier im Moment auf „on hold“ gesetzt wurde.
- An der Generalversammlung vom 2. Februar 2017 Jürg Brechbühl über den Stand des Revisionsprojektes Altersvorsorge 2020 informieren wird. Designierte KGAST Präsidentin 2017 ist Alexandrine Kiechler von der CSA, als Vizepräsident ist Markus Anliker von der IST vorgesehen.

Teil 3: Immobilien Schweiz

1. Übersicht Kennzahlen / Übersicht Investitionsmodalitäten

Beide Übersichten wurden aktualisiert und publiziert (als PDF auf der Homepage, als Excel und PDF im Extranet).

Bei den Investitionsmodalitäten gibt es bezüglich Wording Anpassungsbedarf. Der Ausdruck „Kommission“ wird für „Geldflüsse an Dritte“ gebraucht und stellt nicht wie in der Übersicht bezeichnet, den Verwässerungsschutz zugunsten der Anlagegruppe dar. Bei der Übersicht zu den Kennzahlen erfolgt ebenfalls eine Anpassung bei den Fussnoten. Urs Fäs und Roland Kriemler sind für die Anpassungen besorgt.

2. Asset Swap Survey 2016

Vuk Stokanic, ein Mitarbeiter von Urs Fäs, startet demnächst die Umfrage zu den Sacheinlagen. Die Teilnehmer werden gebeten, den Questionnaire zügig zu beantworten.

3. Erfahrungsaustausch

Wie an der Sitzung vom 26. August 2016 besprochen, hat Res Roth verschiedene Themen für einen Erfahrungsaustausch aufgebracht, nämlich: Liquidationssteuern, Bewertung von Neubauprojekten und Leerstand. Die Themen sind entsprechend auf der Traktandenliste aufgeführt. Die Mitglieder informie-

ren sich gegenseitig über ihre Praxis und Vorgehensweisen. Auf eine detailliertere Protokollierung der Themen wird verzichtet.

4. Diverses

Gerhard Demmelmair erkundigt sich, wie andere Anlagestiftung die Kündigungsfristen bei den Immobilienanlagegruppen behandeln. Die Konzepte sind sehr unterschiedlich. Einzelne Anlagestiftungen bieten tägliche Rücknahmen (mit Valutadatum plus 2) ohne Kündigungsfrist an, während andere mit unterschiedlichen Kündigungsfristen Rücknahmen nur einmal im Jahr akzeptieren.

5. Nächste Sitzung / Sitzungstermine 2017

Die Daten und Durchführungsorte der Arbeitsgruppensitzungen 2017 werden festgelegt. Zusammen mit dem Protokoll wird die Agenda 2017 mit den entsprechenden Sitzungsorten auf dem Extranet aufgeschaltet.

6. Schluss

Schluss der Sitzung um 1215 Uhr.

RK/30.11.2016