



Protokoll der Arbeitsgruppe Immobilien vom 7. September 2017

Datum / Zeit: 7.9 2017 / 0930 – 1150 Uhr
Ort: SwissLife, General Guisan Quai 40, Zürich

Anwesend:

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

Stephan Auf der Maur	CSA
Adrian Bamber	Testina
Ingo Bofinger	AFIAA
Gregor Bucher	SPA
Gerhard Demmelmair	SwissLife
Björn Kernen	Zürich
Nils Linsi	SwissLife
Daniel Schürmann	Pensimo
Camilo Serrano	Greenbrix
Markus Strauss	Assetimmo
Ruedi Stutz	Patrimonium
Roland Süsstrunk	Swisscanto
Roland Thoma	HIG
Roman Wiget	Tellco Immobilien
Michel Winkler	IST

Entschuldigt:

Nunzio Lo Chiatto	Berninvest
Hendrik David	Avadis
Marco Ipser	Helvetia
Jörg Koch	Turidomus
Patrik Oswald	Ecoreal
Paola Prioni	Testina
Andreas Roth	CSA
Michaela Tanner	UBS
Marc O. Tschabold	CSA
Joris Van Wezemaël	Adimora

Traktanden

Teil 1: Immobilien Ausland

Der Vorsitzende begrüsst die Vertreter von Auslandsimmobilien-Anlagegruppen.

Bei der von Marc O. Tschabold angepassten Excel-Darstellung werden kleinere Anpassungen vorgenommen. Es sollen weitere Spalten für die denominierte Währung eingefügt und farblich markiert werden (Stichtag für die Umrechnung in CHF ist das Rapportierungsdatum oder das Datum des Geschäftsabschlusses). Die Kennzahlen, beruhend auf a) der Währung in CHF oder b) der Fremdwährung werden mit der gleichen Farbe hinterlegt.

Stephan Auf der Maur wird die besprochenen Anpassungen Marc O. Tschabold entsprechend weiterleiten. Marc O. Tschabold stellt dann die angepasste Tabelle und die beschreibende Darstellung (bereits im März verabschiedet) den Vertretern von Auslandsimmobilien (cc Urs Fäs/Roland Kriemler) zu mit der Bitte, die Zahlen entsprechend dem letzten Abschluss **bis Ende September 2017** einzutragen. Marc O. Tschabold wird die Tabelle konsolidieren und den Vertretern der Auslandsimmobilien (cc. Urs Fäs/Roland Kriemler) **bis Ende Oktober 2017** zustellen.

Teil 2: Allgemeiner Teil

1. Begrüssung / Protokoll der letzten Sitzung

Der Vorsitzende begrüsst die restlichen Mitglieder der Arbeitsgruppe. Speziell begrüsst er Dr. Camilo Serrano, der als Vertreter von Greenbrix zum ersten Mal an der Arbeitsgruppensitzung teilnimmt. Das Protokoll vom 24.3.2017 wird genehmigt.

2. Vorstellung Gastgeber

Es erfolgt die Präsentation zu SwissLife durch Gerhard Demmelmair (Präsentation bereits im Extranet aufgeschaltet).

3. Informationen

a) aus der Immobilienarbeitsgruppe

Gerhard Demmelmair informierte während der Präsentation, dass SwissLife aufgrund ungünstiger regulatorischer Regelung in der ASV von der Lancierung einer Auslandsimmobilien-Anlagegruppe mit Zielfonds im Ausland abgesehen hat. Roland Kriemler nimmt diesen Punkt auf und orientiert die Teilnehmer über eine geplante ASV Änderung, welche in Zukunft auch Investitionen in ausländische Fonds zulässt, sofern die Finma mit der entsprechenden ausländischen Aufsichtsbehörde eine Vereinbarung nach Art. 120 Abs. 2 lit. e KAG abgeschlossen hat (eine Liste der Länder mit Vereinbarungen ist im Extranet bereits aufgeschaltet). Wann diese geplante Änderung in Kraft tritt, ist ungewiss. Roland Kriemler rechnet nicht vor Mitte 2018.

b) von der Geschäftsstelle

Des weiteren informiert Roland Kriemler wie folgt:

- Neu im KGAST Immo-Index mit erstmaliger Publikation im September 2017 ist die Anlagegruppe der SPA zu finden, mit erstmaliger Publikation im November 2017 die Anlagegruppe der Greenbrix;
- Eine Präsentation von Andreas Ammann, welche an der Mitgliederversammlung vom 31.8.2017 gezeigt wurde, ist auch für die Arbeitsgruppenteilnehmer im Extranet downloadbar;
- Die AST Swiss Finance & Property (<http://www.sfp.ch>) lanciert per 29.9.2017 eine Anlagegruppe „SFP AST Global Core Property“ (Medienmittelung ist bereits im Extranet aufgeschaltet);
- Revisionsgesellschaften verlangen bei einzelnen AST, die Terminologie in ihren eigenen Dokumenten der Terminologie in den KGAST-Richtlinien anzupassen. Es ist jedoch nicht das Ziel der KGAST, Vorgaben zu Eigenheiten und Begrifflichkeiten von AST zu machen. Die Terminologie aus den Richtlinien soll nur soweit sinnvoll, nicht soweit möglich übernommen werden. Die Richtlinien sind vor allem inhaltlich richtig umzusetzen. Dazu wurde auf der Homepage eine KGAST-Mitteilung publiziert;
- Die Stellungnahme zur Vernehmlassung „Lex Koller“ (bis 30.6.2017) wurde am 23.6.2017 versandt und gleichzeitig auf der Homepage publiziert;
- Zum Hearing betreffend Risikokennzahlen OAK (bis 18.8.2017) hat die KGAST keine Stellungnahme eingereicht, da die AST nicht betroffen sind;
- Bei den Verordnungsänderungen im Zusammenhang mit der AV 2020 (bis 6.10.17) sind hauptsächlich Umwandlungssatz, Referenzalter, Einkauf ins BVG, Teilliquidation, Weiterversicherung nach Kündigung, Aufschub Altersleistungen etc. betroffen. Weil auch hier die AST der KGAST nicht betroffen sind, ist keine Stellungnahme geplant.

Teil 3: Immobilien Schweiz

1. Übersicht Kennzahlen / Übersicht Investitionsmodalitäten

Der Prozess bei der Datenlieferung zu den **Kennzahlen** wird kurz wiederholt:

Die Verantwortlichen der AST senden die angepassten Excel Tabellen der UBS (vuk.stokanic@ubs.com und urs.faes@ubs.com). Danach erfolgt eine Validierung. Eine konsolidierte Tabelle wird erstellt, welche von Roland Kriemler als PDF auf der Homepage (öffentlicher Bereich) und als Excel-Tabelle im Extranet (geschützter Bereich) aufgeschaltet werden. AST, welche den neu zu rapportierenden ROIC bereits berechnet haben, liefern diese Zahl noch nachträglich (wenn noch nicht berechnet, dann muss auch noch nicht geliefert werden). Für 2017 muss ROIC ohnehin von allen AST berechnet werden. Die Kennzahl ist dann in die übliche Datenlieferung zu integrieren.

Die Angaben für die Erstellung der **Investitionsmodalitäten** ist gemäss gleichem Schema der UBS zu liefern.

2. Markt- Erfahrungsaustausch

- Finanzierungen zwischen einzelnen Immobilienanlagegruppen sind möglich, solange die eigenen Richtlinien dies nicht untersagen. Seitens ASV gibt es keine Einschränkungen diesbezüglich.
- Einzelne Mitglieder prüfen eine Benchmarkänderung weg vom herkömmlichen KGAST Immo Index neu auf die per anfangs Jahr publizierten Sub-Indizes. Beim Entscheid werden die Feedbacks/Wünsche der Kunden miteinbezogen. Neu werden auf den Factsheets auch Ticker von Thomson Reuters erscheinen.
- Es wird festgestellt, dass die meisten Anlagestiftungen thesaurierende Immobilien-Anlagegruppen führen. Obwohl in den vergangenen Jahren bei verschiedenen AST oft über Ausschüttungen nachgedacht wurde, sind es dennoch nur wenige AST, welche sich dazu entschlossen haben.
- Eine Möglichkeit, Ansprüche einer verkaufswilligen PK einer anderen zu übertragen besteht nach ASV Art. 18 Abs. 2. Danach sind Zessionen in begründeten Einzelfällen erlaubt, falls dies im Reglement der AST vorgesehen ist und unter der Voraussetzung einer vorgängigen Zustimmung durch den Geschäftsführer.

3. Umfrage / Diverses

Daniel Schürmann informiert, dass die Fusion zwischen Pensimo und Imoka erfolgreich abgeschlossen wurde und die Publikation im SHAB erfolgt ist.

Michel Winkler informiert, dass die Absorptionsfusion zwischen IST und FIDIP per 29.6.2017 abgeschlossen wurde. Die Fidip ging in der IST AST auf.

Ingo Bofinger berichtet, dass die Geschäftsführerin der AVADIS, Ivana Reiss, per Ende 2017 gekündigt hat. Über die Nachfolge ist noch nichts bekannt.

4. Nächste Sitzung / Sitzungstermine 2018

Die nächste Sitzung findet am 30. November 2017 bei der ZKB/Swisscanto statt. Die Sitzungstermine 2018 werden dann bekannt gegeben.

5. Schluss

Schluss der Sitzung um 1150 Uhr.

RK/14.9.2017