

Erfahrungsbericht einer Übertragung von Immobilien an eine Anlagestiftung

Sacheinlage statt Eigentümerfunktion?

Die Pensionskasse der Ascoop übergibt ihre gesamten Liegenschaften als Sacheinlage an eine Immobilien-Stiftung. Aus welchen Motiven? Wie läuft eine solche Übergabe nach dem neuen Fusionsgesetz ab? Welche Kriterien sind dabei massgebend?

Der Trend ist eindeutig: Vorsorgeeinrichtungen investieren wieder vermehrt in Immobilien. Ein Immobilien-Portefeuille aufbauen und nachhaltig optimal bewirtschaften, sodass es die hohen Anforderungen der eigenen Anlagepolitik erfüllt, ist eine sehr anspruchsvolle Aufgabe.

Welche Art von Liegenschaften eignen sich am besten? Soll der Schwerpunkt mehr bei Wohn- oder Geschäftsliegenschaften liegen? Wie sollen sie sich geografisch verteilen? Soll man eher in Neubauten investieren oder bestehende Liegenschaften erwerben? Wie spielen die Gesetze und Trends auf dem Liegenschaftsmarkt? Wem soll man die Verwaltung übergeben? Ist es sinnvoll, intern die personellen Kapazitäten und Kompetenzen dafür aufzubauen respektive beizubehalten? Sollte die Pensionskasse die Eigentümer-Funktion beibehalten und nur den operativen Teil der Bewirtschaftung delegieren oder die Liegenschaften als gesamtes Anlagepaket in ein externes Vermögen einbringen? Oder wäre es sinnvoll, die ganzen Liegenschaften als Sacheinlage an eine Anlagestiftung zu übertragen? Ein Entscheidungsprozess, für den jede Vorsorgeinstitution einen eigenen Weg finden muss.

2005 standen die Entscheidungsträger der Pensionskasse der ASCOOP (im Weiteren Ascoop genannt, siehe Kasten Seite 64) vor genau diesem Fragenkomplex. Sie entschieden sich schliesslich, ihre Direktinvestitionen in Liegenschaften

nicht mehr länger selber zu bewirtschaften, sondern sie als indirekte Anlage an eine Immobilien-Institution zu übertragen. Es handelte sich um rund 75 Objekte mit einem Marktwert von 409 Mio. Franken.

In Kürze

- > Die Ascoop übertrug Immobilien im Wert von rund 400 Mio. Franken an eine Anlagestiftung
- > Die Übertragung verlief reibungslos, die Geschäftsleitung hat mehr Zeit für Kernaufgaben

Das Ziel war, die Geschäftsleitung der Ascoop von den zeitaufwändigen Beratungen und Entscheiden rund um den eigenen Liegenschaftenbesitz zu entlasten. Das würde ihr mehr Zeit und Kapazität verschaffen für ihre Kernaufgaben. Und die damit verbundenen Risiken sollten breiter gestreut und generell verringert werden (über 40 Prozent der Ascoop-Bauten lagen im Grossraum Bern).

Die Ascoop hat verschiedene Alternativen geprüft. Konkret geprüft wurde der Aufbau eines eigenen Immobilien-Managements, externe Bewirtschaftung mit externem Management

oder eine Sachwerteinlage in eine Immobilien-Anlagestiftung.

Anlagepolitik, Risikoverteilung und Kompetenzstruktur entscheidend

Sogleich tauchten weitere Fragen auf: Welche Immobilien-Anlagestiftung eignete sich am besten für diese Anlagen-Umwandlung? Mehrere Institutionen wurden angefragt und gebeten, entsprechende Offerten und Übernahmekonzepte einzureichen und sich vor den Ascoop-Entscheidungsgremien zu präsentieren. Nach gründlicher Prüfung aller Angebote entschied man sich bei Ascoop, die gesamten Liegenschaften an die IST Immobilien-Anlagestiftung (seit dem 1. Januar 2007 ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung) zu übertragen. Diese verfügt über zwei fokussierte Sondervermögen, W (Wohnliegenschaften) und G (Geschäftsliegenschaften). Wichtige Kriterien für diesen Entscheid waren ein überzeugendes Konzept für die Durchführung der Übernahme, eine gute Übereinstimmung bei der Anlagepolitik und beim Bewirtschaftungsstil, eine schweizweit ausgeglichene Streuung der Anlagen sowie die Tatsache, dass auch die indirekten Anlagen weiterhin in einer steuerbefreiten Stiftung untergebracht sind.

Erfolgreiche Übertragung in einem mehrstufigen Vorgehen

Am 13. Januar 2006 wurde zwischen den beiden Partnern eine entsprechende Grundsatzvereinbarung unterzeichnet. Darin wurden die Eckwerte der Übernahme festgelegt. Nachdem die Aufsichtsbehörde, nämlich das Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV), dieser Übertragung im Grundsatz zugestimmt hatte, konnte das Vertragswerk für die Transaktion ausgearbeitet werden.

Autor

Markus Strauss
Direktor der
Assetimmo Immobilien-
Anlagestiftung



Die Pensionskasse der ASCOOP führt die Pensionskasse von 158 Unternehmen im Bereich öffentlicher Verkehr und Tourismus. Betreut werden über 9000 aktive Versicherte und 5500 Rentenbezüger. Die Pensionskasse verwaltet Aktiven von rund 2.15 Mrd. Franken. Die Geschäftsstelle befindet sich an der Beundenfeldstrasse 5 in 3000 Bern. Website: www.ascoop.ch

Am 24. Mai wurde der Vertrag zur Übernahme der Liegenschaften unterzeichnet und öffentlich beurkundet. Der Übergang von Nutzen und Schaden wurde rückwirkend auf den 1. April 2006 vereinbart. Es wurden 74 Objekte mit einem Marktwert von 402.9 Mio. Franken als Sacheinlage eingebracht: 66 Liegenschaften mit einem Marktwert von 334.3 Mio. Franken ins Sondervermögen W (Wohnliegenschaften), vier Liegenschaften sowie vier Mit-eigentumsanteile im Marktwert von 68.6 Mio. Franken ins Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften). Im Gegenzug erhielt die Ascoop per Datum der Eigen-

tumsübertragung Ansprüche an den entsprechenden Sondervermögen auf Basis des Kapitalwerts per 1. April 2006. Diese Ansprüche sind für das Geschäftsjahr 2006/7 voll ausschüttungsberechtigt.

Überführung als Gesamtpaket dank neuem Fusionsgesetz

Die Transaktion wurde auf der Basis des neuen Fusionsgesetzes vorgenommen (Art. 98 FusG). Der Vermögensübertragungsvertrag ist am 19. Juni 2006 im Handelsregister Bern-Mittelland eingetragen worden. Im Anschluss daran wurde die Eigentumsübertragung bei den zuständigen Grundbuchämtern angemeldet. Diese nachfolgende Eintragung hat aber rein deklaratorischen Charakter: Als massgebliches Datum der Eigentumsübertragung gilt für alle Liegenschaften der 19. Juni 2006. Dieses Vorgehen brachte eine beträchtliche Erleichterung gegenüber früher, wo für jede einzelne Liegenschaft ein separater Verkaufsvertrag hätte ausgearbeitet werden müssen.

Sorgfältige Bewertung durch verschiedene Instanzen

Ein Kernpunkt für eine solche Überführung war natürlich eine faire Bewertung der betreffenden Liegenschaften. Sie wurden grundsätzlich zu den von Wüest & Partner AG ermittelten Marktwerten übernommen. Diese Werte wurden von der Geschäftsleitung der Anlagestiftung in wirtschaftlicher wie technischer Hinsicht überprüft, und zwar im Rahmen einer «Due Diligence». Dabei wurden die wichtigsten Liegenschaften besichtigt. Es wurde auch abgeklärt, ob irgendwelche Altlasten vorhanden sind. Die endgültigen Bewertungen wurden anschliessend bestätigt durch PricewaterhouseCoopers AG als unabhängige Experten. Die operative Eingliederung der Liegenschaften ist praktisch abgeschlossen. ■

Expériences faites lors d'un transfert d'immobilier dans une fondation de placement

Un apport en nature au lieu de la fonction de propriétaire?

La caisse de pensions de l'Ascoop transfère tout son immobilier dans une fondation immobilière sous forme d'apport en nature. Pour quelles raisons? Comment se passe un tel transfert sous le régime de la nouvelle loi sur les fusions? Quels critères sont déterminants?

La tendance est évidente: les institutions de prévoyance retrouvent leur engouement pour les investissements immobiliers. Construire un portefeuille immobilier

et le gérer durablement de façon optimale pour qu'il réponde à la politique de placement ambitieuse de sa propre caisse de pensions constitue un véritable défi.

A qui confier la gestion? Est-il raisonnable de se doter ou de maintenir en interne les ressources de personnel et les compétences nécessaires à cet effet? La caisse de pensions a-t-elle meilleur temps de conserver la fonction de propriétaire et de ne déléguer que la partie opérationnelle de la gestion, serait-il préférable d'apporter tout l'immobilier dans un fonds externe ou de transférer tout le patrimoine immobilier dans une fondation de placement sous forme d'un apport en nature? Chaque ins-

La caisse de pensions de l'Ascoop opère comme caisse de pensions pour 158 entreprises du domaine des transports publics et du tourisme. Plus de 9000 assurés actifs et 5500 bénéficiaires de rentes y sont regroupés. Les actifs gérés par la caisse de pensions avoisinent 2.15 mias de francs. Le secrétariat est sis Beundenfeldstrasse 5, Berne 3000. Site Web: www.ascoop.ch

titution de prévoyance devra décider elle-même quelle solution est la meilleure dans son cas. En 2005, les décideurs de la caisse de pensions de l'Ascoop (ci-après Ascoop pour simplifier, voir encadré ci-dessus), étaient confrontés à ces questions dans toute leur complexité. Ils ont finalement décidé de ne plus gérer eux-mêmes leurs investissements directs dans l'immobilier, mais de les transférer dans une institution immobilière sous forme de placement indirect.

L'objectif consistait à décharger la direction de l'Ascoop de tous les travaux de consultation et de décision qui dévorent tellement de temps et sont pourtant indispensables lorsqu'on gère ses propres immeubles, afin qu'elle puisse se consacrer à ses tâches clés. Parallèlement, on souhaitait diversifier davantage et diminuer globalement les risques inhérents à ce patrimoine immobilier (plus de 40% des immeubles Ascoop se situaient dans l'agglomération de Berne).

L'Ascoop a étudié plusieurs options. Concrètement, elle s'est demandée s'il fallait mettre en place sa propre gérance d'immeubles, elle a aussi envisagé une gestion externe ou un apport en nature dans une fondation de placements immobiliers.

La politique de placement, la répartition des risques et la structure des compétences comme facteurs décisifs

De nouvelles questions ont surgi immédiatement: Quelle fondation de placements immobiliers se prêtait le mieux à cette conversion de nos placements? Plusieurs institutions ont été contactées et priées d'élaborer des offres et des concepts de reprise et de les soumettre aux organes décisionnels de l'Ascoop. Après un examen minutieux de toutes les

offres, l'Ascoop a décidé de transférer tout son patrimoine immobilier dans la fondation de placements immobiliers IST (appelée Fondation immobilière ASSE-TIMMO depuis le 1er janvier 2007). Celle-ci dispose de deux fonds spéciaux cibles: W (pour immeubles d'habitation) et G (pour immeubles commerciaux). Les critères qui ont fait pencher la balance ont été un concept d'exécution de la reprise très convaincant, la cohérence entre nos politiques de placement et nos styles de gestion, ainsi que le fait que les placements indirects continuent d'être placés dans une fondation exonérée d'impôts.

Mission accomplie par étapes

Le 13 janvier 2006, les deux parties ont signé un accord de base définissant les valeurs angulaires de la reprise. Sitôt le principe du transfert avalisé par l'autorité de surveillance, en l'occurrence l'Office fédéral des assurances sociales OFAS, les travaux d'élaboration du contrat de la transaction furent entamés.

Le 24 mai, le contrat de reprise des immeubles fut signé et publiquement certifié. Le transfert du profit et des pertes fut convenu avec effet rétroactif au 1er avril 2006. L'apport en nature dans la fondation avait la forme de 74 objets d'une valeur de marché de 402.9 mias de francs. 66 immeubles d'une valeur de marché de 334.3 mias de francs furent attribués au fonds spécial W (immeubles locatifs) et quatre immeubles, ainsi que quatre parts

de copropriété d'une valeur de 68.6 mias de francs furent affectés au fonds spécial G (immeubles commerciaux). En contrepartie, l'Ascoop reçut avec effet à la date de transfert de la propriété des parts dans les fonds spéciaux concernés sur la base de la valeur en capital au 1er avril 2006.

Transfert global grâce à la nouvelle loi sur les fusions

La transaction fut effectuée sur la base de la nouvelle loi sur les fusions (art. 98 Lfus). Le contrat de transfert de patrimoine a été inscrit le 19 juin 2006 au registre du commerce de Berne-Mittelland. Ensuite, les registres fonciers compétents ont été notifiés du changement de mains. Cette démarche était très simplifiée par rapport à autrefois où il aurait été nécessaire d'élaborer un contrat de vente à part pour chaque immeuble isolé.

L'évaluation équitable des immeubles concernés a évidemment joué un rôle clé dans toute la transaction. En principe, ils ont été repris à la valeur de marché déterminée par la société Wüest & Partner SA. Ces valeurs ont été vérifiées par la direction de la fondation de placement du point de vue économique et technique. Les évaluations définitives ont ensuite été confirmées par la société PricewaterhouseCoopers SA en tant qu'expert indépendant. L'intégration opérationnelle des immeubles est pratiquement terminée. ■

Markus Strauss