

# Frequently Asked Questions FAQ

État: 1 janvier 2017

## Immo-Index CAFP

## FREQUENTLY ASKED QUESTIONS

### **Que contient l'Immo-Index CAFP?**

La famille Immo-Index comprend un indice principal et trois sous-indices. Comme indice principal, l'Immo-Index CAFP illustre l'évolution de tous les groupes de placement disposant d'investissements directs d'immeubles suisses des membres CAFP. Les trois sous-indices Logement, Immeubles commerciaux et Mixte représentent la performance des segments correspondant au rapport de performance CAFP 2e pilier, 1e partie: Segments principaux: Immeubles Suisse (page 2).

L'Immo-Index CAFP mesure la performance des groupes de placement immobilier à investissement direct de membres de la Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement (CAFP). Seuls les groupes de placement disposant d'investissements immobiliers directement détenus en Suisse sont pris en considération. Il n'existe donc pas d'exposition dans des immeubles étrangers. Les prétentions des groupes de placement ne sont pas cotées. Leur valeur se fonde sur la valeur d'inventaire nette. Les distributions des groupes de placement sont prises en considération. Les groupes de placement sont des produits d'investissement dont les prétentions peuvent être acquises exclusivement d'institutions de prévoyance suisses.

### **Pourquoi existe-t-il deux téléscripteurs pour l'indice principal CAFP (différences entre WUPIIMM et WUPIKGAS)?**

L'Immo-Index publié par la CAFP débute en 1998. Pour le 31 janvier 1998, la valeur de 100 points a été normalisée. Cet indice est publié sur Bloomberg sous le téléscripteur «WUPIIMM». Sur Telekurs, l'indice peut être consulté avec le nom «KIGAST Immo CH TR» ou avec l'ISIN «CH0044920301».

En outre, Wüest & Partner, afin de permettre une meilleure comparabilité avec les indices WUPIX-A® et WUPIX-F®, a calculé l'indice rétroactivement de façon analogue jusqu'à janvier 1997 et l'a normalisé avec 100 points. Cet indice est publié sur Bloomberg sous le téléscripteur «WUPIKGAS».

Les deux indices sont calculés de façon identique. Les écarts sont dus aux différences de normalisation. Des différences d'arrondissement minimales peuvent se présenter.

### **Quel est le but de l'Immo-Index CAFP?**

L'Immo-Index CAFP comprend exclusivement les groupes de placement immobilier issus des fondations de placement affiliées à la Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement. Les évolutions sur le marché partiel des groupes de placement immobilier doivent être documentées représentativement avec l'indice. Celui-ci permet aux institutions de prévoyance de soumettre leurs propres investissements immobiliers à une comparaison de marchés. Il permet en outre d'améliorer la comparaison de placements immobiliers avec d'autres segments d'investissement.

**Qui calcule l'Immo-Index CAFP?**

L'indice est calculé par Fundo SA pour le compte de la CAFP.

**De quoi l'Immo-Index se compose-t-il?**

L'indice repose sur la performance des fondations de placement immobilier appartenant à la CAFP. Le poids  $\alpha_i$  d'une fondation  $i$  est analogue aux indices d'actions et de fonds, selon la taille, respectivement la fortune nette relative  $V_i(t_0)$  de chaque fondation au moment  $t_0$  en comparaison avec la fortune nette de toutes les fondations prises en considération au moment  $t_0$ .

$$\alpha_i(t_0) = \frac{V_i(t_0)}{\sum_{j=1}^n V_j(t_0)}, i = 1, \dots, n$$

**Comment la performance des différentes fondations de placement est-elle calculée?**

Les fondations de placement immobilier annoncent chaque mois leur fortune nette actuelle à Lipper, ainsi que les éventuelles distributions  $D_i(t)$ . Les données sont fournies à Fundo SA, qui calcule individuellement pour chaque fondation le *total return*  $R_i(t_0, t_1)$ .

Celui-ci est calculé sur la base de l'évolution du marché  $P_i(t_1) - P_i(t_0)$  et des dividendes distribués

$$R_i(t_0, t_1) = \frac{P_i(t_1) - P_i(t_0) + \sum_{h=t_0}^{t_1} D_i(h)}{P_i(t_0) + D_i(t_0)}, i = 1, \dots, n$$

**Comment la performance de l'Immo-Index est-elle calculée?**

Wüest & Partner calcule à son tour la performance de l'indice sur la base des données individuelles de performance  $R(t_0, t_1)$ . La performance des différentes fondations est prise en considération selon leur poids  $\alpha_i(t_0)$ .

$$R(t_0, t_1) = \sum_{i=1}^n \alpha_i(t_0) R_i(t_0, t_1), i = 1, \dots, n$$

**A quels moments les nouvelles admissions ou les exclusions de groupes de placement immobilier ordinaires sont-elles possibles?**

Les nouvelles admissions ou les exclusions ordinaires de groupes de placement immobilier sont possibles au début de chaque nouveau trimestre.

**A partir de quand l'Immo-Index CAFP est-il calculé?**

L'Immo-Index CAFP a été normalisé en janvier 1998 avec 100 points.

Les données historiques sont disponibles depuis le 31 janvier 1998 sous la forme d'un tableau Excel (série chronologique Immo-Index consultable sous: <http://www.kgast.ch/fr-ch/immo-index>).

**A partir de quand les sous-indices Immo CAFP sont-ils calculés?**

Les sous-indices publiés pour la première fois en février 2017 seront calculés sur cinq ans, à partir du 31 janvier 2012.

**A quel intervalle l'Immo-Index CAFP est-il calculé, et quand la publication a-t-elle lieu?**

L'Immo-Index CAFP est calculé à la fin de chaque mois et publié en principe jusqu'au 10e jour civil du mois suivant.

**Pourquoi l'Immo-Index CAFP n'est-il mis à jour qu'une fois par mois?**

Les fondations de placement immobilier annoncent en principe une seule fois, à la fin du mois, leur fortune actuelle nette ainsi que les éventuelles distributions. Ainsi, des données actualisées pour le nouveau calcul de l'indice n'existent qu'une fois par mois.

**Pourquoi l'Immo-Index CAFP présente-t-il une volatilité relativement faible?**

L'Immo-Index CAFP mesure la performance de groupes de placement immobilier dont les prétentions ne sont pas cotées. C'est pourquoi leur valeur n'est exposée à aucune fluctuation du marché des capitaux (par ex. à travers la bourse). Cela implique une évolution la plupart du temps linéaire et par conséquent peu volatile de l'indice.

**Pourquoi l'indice peut-il faire des bonds malgré sa faible volatilité?**

Les fondations de placement immobilier évaluent leurs immeubles une fois par an. Celles-ci demeurent toutefois libres d'évaluer leur portefeuille immobilier globalement à une date de référence, ou partiellement sur deux ou trois dates de référence, voire plus. Au cours de l'année, il y a des adaptations journalières ou mensuelles des net asset values (NAV), principalement sur la base rendements accumulés budgétés et / ou calculés.

### **Qui peut utiliser l'Immo-Index CAFP, et comment?**

L'Immo-Index CAFP peut être utilisé librement avec l'indication de source suivante: «Source: CAFP».

### **Les indices Immo CAFP disposent-ils de numéros d'identification clairs?**

Les indices Immo CAFP disposent aussi bien d'un code VALOR que d'un International Securities Identification Number:

Immo-Index CAFP (indice principal)

- Code VALOR: 4492030
- International Securities Identification Number (ISIN): CH004492031

Sous-indice CAFP Immo Logement

- Code VALOR: CH034095496
- International Securities Identification Number (ISIN): CH0340954962

Sous-indice Immo CAFP Immeubles commerciaux

- Code VALOR: CH034095497
- International Securities Identification Number (ISIN): CH0340954970

Sous-indice Immo CAFP Mixte

- Code VALOR: CH034095495
- International Securities Identification Number (ISIN): CH0340954954