



KGAST

Konferenz der Geschäftsführer
von Anlagestiftungen
Conférence des Administrateurs
de Fondations de Placement

Frequently Asked Questions FAQ

Stand: 1. Januar 2017

KGAST Immo-Index

FREQUENTLY ASKED QUESTIONS

Was beinhaltet der KGAST Immo-Index?

Die KGAST Immo-Index-Familie umfasst einen Hauptindex und drei Subindizes. Der KGAST Immo-Index als Hauptindex bildet die Entwicklung sämtlicher Anlagegruppen mit direkt investierenden, Schweizer Immobilieninvestments der KGAST-Mitglieder ab. Die drei Subindizes Wohnen, Geschäftsliegenschaften und Gemischt repräsentieren die Performance der Segmente, welche dem KGAST Performancebericht 2. Säule, Teil 1: Hauptsegmente: Immobilien Schweiz (Seite 2) entsprechen.

Der KGAST Immo-Index misst die Performance der direkt investierenden Immobilienanlagegruppen von Mitgliedern der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST). Es werden nur Anlagegruppen mit direkt gehaltenen Immobilieninvestments in der Schweiz berücksichtigt. Somit besteht kein Exposure in ausländischen Immobilien. Die Ansprüche der Anlagegruppen sind nicht kotiert. Ihr Wert richtet sich nach dem Nettoinventarwert. Ausschüttungen der Anlagegruppen werden berücksichtigt. Die Anlagegruppen sind Anlageprodukte, deren Ansprüche ausschliesslich von Schweizerischen Vorsorgeeinrichtungen erworben werden dürfen.

Weshalb existieren zwei Ticker für den KGAST Hauptindex (Unterschiede zwischen WUPIIMM und WUPIKGAS)?

Der von KGAST veröffentlichte Immo-Index beginnt im Jahr 1998. Für den 31. Januar 1998 wurde der Wert von 100 Punkten normiert. Dieser Index wird unter dem Ticker „WUPIIMM“ auf Bloomberg veröffentlicht. Auf Telekurs können der Index mit dem Namen „KGAST Immo CH TR“ oder mit der ISIN „CH0044920301“ abgerufen werden.

Daneben hat Wüest & Partner, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den Indizes WUPIX-A® und WUPIX-F® zu ermöglichen, den Index in analoger Weise bis zum Januar 1997 zurückberechnet und mit 100 Punkten normiert. Dieser Index wird unter dem Ticker „WUPIKGAS“ auf Bloomberg veröffentlicht.

Beide Indizes werden identisch berechnet. Die Abweichungen sind auf die unterschiedlichen Normierungen zurückzuführen. Minimale Rundungsdifferenzen können auftreten.

Was ist der Zweck des KGAST Immo-Index?

Der KGAST Immo-Index umfasst ausschliesslich Immobilienanlagegruppen aus den der KGAST angeschlossenen Anlagestiftungen. Die Entwicklungen auf dem Teilmarkt der Immobilien-Anlagegruppen soll mit dem Index repräsentativ dokumentiert werden. Der Index ermöglicht Vorsorgeeinrichtungen, die Rendite ihrer eigenen Immobilien-Anlagen einem Marktvergleich zu unterziehen. Ferner erlaubt der Index einen verbesserten Vergleich von Immobilien-Anlagen mit anderen Anlagensegmenten.

Wer berechnet den KGAST Immo-Index?

Berechnet wird der Index von Fundo AG im Auftrag der KGAST.

Wie setzt sich der KGAST Immo-Index zusammen?

Der Index beruht auf der Performance von den der KGAST angehörigen Immobilienanlagestiftungen. Das Gewicht α_i einer einzelnen Stiftung i ist analog zu den Aktien- und Fondsindizes abhängig von deren relativen Grösse bzw. Nettovermögen $V_i(t_0)$ jeder Stiftung zum Zeitpunkt t_0 im Vergleich zum Nettovermögen aller berücksichtigten Stiftungen zum Zeitpunkt t_0 .

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

Wie wird die Performance einzelner Anlagestiftungen berechnet?

Die Immobilienanlagestiftungen melden Lipper monatlich ihr aktuelles Nettovermögen sowie allfällige Ausschüttungen $D_i(t)$. Die Daten werden an Fundo SA geliefert, welche für jede Stiftung individuell den Total Return $R_i(t_0, t_1)$ berechnet.

Der Total Return wird basierend auf der Marktwertentwicklung $P_i(t_1) - P_i(t_0)$ und der ausgeschütteten Dividende berechnet.

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

Wie wird die Performance des KGAST Immo-Index berechnet?

Wüest & Partner wiederum berechnet auf Basis der individuellen Performancedaten die Performance des Index $R(t_0, t_1)$. Die Performance der einzelnen Stiftungen wird entsprechend ihrem Gewicht $\alpha_i(t_0)$ berücksichtigt.

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

Zu welchen Zeitpunkten sind ordentliche Neuaufnahmen oder Ausschlüsse von Immobilien-Anlagegruppen möglich?

Ordentliche Neuaufnahmen oder Ausschlüsse von Immobilien-Anlagegruppen sind vierteljährlich jeweils zu Beginn eines neuen Quartals möglich.

Ab wann wird der KGAST Immo-Index berechnet?

Der KGAST Immo-Index wurde im Januar 1998 mit 100 Punkten normiert.

Historische Daten sind ab 31. Januar 1998 in Form einer Excel-Tabelle erhältlich (Immo-Index Zeitreihe abrufbar unter: <http://www.kgast.ch/immo-index>).

Ab wann werden die KGAST Immo-Subindizes berechnet?

Die erstmals im Februar 2017 publizierten Subindizes werden auf fünf Jahre zurück, ab 31. Januar 2012, berechnet.

In welchem Intervall wird der KGAST Immo-Index berechnet und wann erfolgt die Publikation?

Der KGAST Immo-Index wird jeweils zum Monatsende berechnet und grundsätzlich bis zum 10. Kalendertag des Folgemonats veröffentlicht.

Warum wird der KGAST Immo-Index nur monatlich aktualisiert?

Die Immobilienanlagestiftungen melden grundsätzlich nur einmal nach Monatsende ihr aktuelles Nettovermögen sowie allfällige Ausschüttungen. Somit liegen nur einmal monatlich aktualisierte Daten zur Neuberechnung des Index vor.

Wieso weist der KGAST Immo-Index eine relativ geringe Volatilität auf?

Der KGAST Immo-Index misst die Performance von Immobilien-Anlagegruppen, deren Ansprüche nicht kotiert sind. Deshalb ist ihr Wert keinen Kapitalmarktschwankungen (z.B. über die Börse) ausgesetzt. Dies führt zu einer meist linearen und deshalb wenig volatilen Entwicklung des Index.

Warum kann es trotz der geringen Volatilität des Index zu Sprüngen kommen?

Die Anlagestiftungen bewerten ihre Liegenschaften einmal jährlich. Dabei steht es den Anlagestiftungen frei, das Immobilienportfolio auf einen Stichtag gesamthaft oder aber Teile des Portfolios verteilt auf zwei, drei oder mehr Stichtage zu bewerten. Unterjährig erfolgen tägliche oder monatliche Anpassungen der Net Asset Values (NAV), hauptsächlich auf Basis von budgetierten und / oder kalkulierten, aufgelaufenen Erträgen.

Wie und von wem darf der KGAST Immo-Index verwendet werden?

Der KGAST Immo-Index darf mit folgender Quellenangabe frei verwendet werden: „Quelle: KGAST“.

Verfügen die KGAST Immo-Indizes über eindeutige Kennnummern?

Der KGAST Immo-Indizes verfügen sowohl über eine Valorennummer wie auch über eine International Securities Identification Number:

KGAST Immo-Index (Hauptindex)

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

KGAST Immo-Subindex Wohnen)

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

KGAST Immo-Subindex Geschäftsliegenschaften

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

KGAST Immo-Subindex Gemischt

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