



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

Reglement KGAST Immo-Index Familie

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	2
2	INDEXAUFBAU	2
2.1	Universum	2
2.2	Normierung	2
2.3	Index-Kommission	2
3	INDEXBERECHNUNG	3
3.1	Indexformeln	3
3.2	Berechnungsintervall und Publikation	3
4	INDEXAUFNAHMEN UND -AUSSCHLÜSSE	3
4.1	Anpassungstermin	3
4.2	Aufnahmekriterien	3
4.3	Ausschlusskriterien	3
5	MARKENSCHUTZ UND DISCLAIMER	4
5.1	Markenschutz	4
5.2	Disclaimer	4
6	KONTAKT UND WEITERE INFORMATIONEN	4

1 EINLEITUNG

Die KGAST Immo-Index-Familie umfasst einen Hauptindex und drei Subindizes. Der Hauptindex wurde 2005 lanciert, die Subindizes 2017.

Die Indizes messen die Performance der direkt investierenden Immobilienanlagegruppen mit Schweizer Immobilien. 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.

Der **KGAST Immo-Index** als Hauptindex bildet die Entwicklung sämtlicher Anlagegruppen der KGAST-Mitglieder ab.

Der Subindex **KGAST Immo-Index Wohnen** repräsentiert die Performance der Anlagegruppen, welche auf Wohnliegenschaften ausgerichtet sind (siehe KGAST Performancebericht 2. Säule, Hauptsegment Immobilien Schweiz Wohnen).

Der Subindex **KGAST Immo-Index Geschäftsliegenschaften** repräsentiert die Performance der Anlagegruppen, welche auf kommerzielle Liegenschaften ausgerichtet sind (siehe KGAST Performancebericht 2. Säule, Hauptsegment Immobilien Schweiz Geschäftsliegenschaften).

Der Subindex **KGAST Immo-Index Gemischt** repräsentiert die Performance der Anlagegruppen, welche auf gemischte Liegenschaften ausgerichtet sind (siehe KGAST Performancebericht 2. Säule, Hauptsegment Immobilien Schweiz Gemischt).

2 INDEXAUFBAU

2.1 UNIVERSUM

Der KGAST Immo-Index wurde 2005 von der Konferenz der Geschäftsführer der Anlagestiftungen (KGAST) lanciert. Es handelt sich dabei um einen kapitalgewichteten, ausschüttungsadjustierten Index für die Performance der direkt gehaltenen, Schweizer Immobilienanlagegruppen.

2.2 NORMIERUNG

Der von der KGAST veröffentlichte Immo-Index wurde am 31. Januar 1998 mit 100 Punkten normiert.

2.3 INDEX-KOMMISSION

Die KGAST Immo-Index-Kommission sorgt für eine professionelle Berechnung sowie einwandfreie Verbreitung der Indexzahlen und ist ein beratendes Organ der KGAST. Sämtliche indexrelevanten Fragen, namentlich auch die regelmässige Überprüfung dieses Reglements und die Aufnahme von neuen oder der Ausschluss von bestehenden Anlagegruppen werden durch die Index-Kommission behandelt.

3 INDEXBERECHNUNG

3.1 INDEXFORMELN

Der Index beruht auf der Performance von T Immobilienanlagegruppen aus den der KGAST angehörigen Anlagestiftungen. Das Gewicht α_i einer einzelnen Immobilienanlagegruppe i ist abhängig von deren Nettovermögen $V_i(t_0)$ zum Zeitpunkt t_0 im Vergleich zum Gesamtnettovermögen aller berücksichtigten Immobilienanlagegruppen zum Zeitpunkt t_0 .

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

Für jede individuelle Immobilienanlagegruppe basiert die Berechnung der Performance $R_i(t_0, t_1)$ auf der Marktentwicklung $P_i(t_1) - P_i(t_0)$ der monatlichen Nettoinventarwerte $P_i(t)$ sowie allfälligen Ausschüttungen $D_i(t)$.

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

Auf Basis der individuellen Performancedaten wird wiederum die Performance des Index $R(t_0, t_1)$ berechnet. Die Performance der einzelnen Anlagegruppen wird entsprechend ihrem Gewicht α_i berücksichtigt.

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

3.2 BERECHNUNGSINTERVALL UND PUBLIKATION

Der KGAST Immo-Index wird monatlich berechnet und grundsätzlich bis zum 10. Kalendertag des Folgemonats publiziert. Die Publikation erfolgt auf der Homepage der KGAST.

4 INDEXAUFNAHMEN UND -AUSSCHLÜSSE

4.1 ANPASSUNGSTERMIN

Vierteljährlich.

4.2 AUFNAHMEKRITERIEN

Generell gilt, dass alle im Performancebericht der KGAST ausgewiesenen, direkt investierenden Schweizer Immobilien Anlagegruppen in den KGAST Immo-Index aufgenommen werden. Dies geschieht in der Regel nach mindestens 12-monatiger operativer Tätigkeit und unter der Voraussetzung, dass die Anlagegruppe die erforderlichen qualitativen und zeitlichen Datenlieferungsanforderungen erfüllt. Die Index-Kommission entscheidet auf Vorschlag des Geschäftsführers der KGAST.

4.3 AUSSCHLUSSKRITERIEN

Anlagegruppen, welche die Aufnahmekriterien nicht oder nicht mehr einhalten, werden ausgeschlossen. Die Index-Kommission entscheidet auf Vorschlag des Geschäftsführers der KGAST.

5 MARKENSCHUTZ UND DISCLAIMER

5.1 MARKENSCHUTZ

KGAST ist eine in der Schweiz geschützte Marke.

5.2 DISCLAIMER

Die Dokumente und Berechnungen zum KGAST-Immo-Index wurden sorgfältig und nach bestem Gewissen erstellt. Gleichwohl kann für die Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Dokumente und Berechnungen keine Gewähr übernommen werden.

Die im Zusammenhang mit dem KGAST-Immo-Index veröffentlichten Inhalte und Berechnungen unterliegen dem Schweizer Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung ausserhalb der Grenzen des Urheberrechts bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Urhebers bzw. Autors.

6 KONTAKT UND WEITERE INFORMATIONEN

Informationen über den KGAST Immo-Index (Komponenten, Indexanpassungen, Mitteilungen usw.) befinden sich auf der Homepage der KGAST: www.kgast.ch. Weitere Informationen und Fragen können an info@kgast.ch gerichtet werden.

1. Januar 2017

