

Wüest & Partner
Zürich

Reglement Indizes indirekter Immobilienanlagen

Methodenbeschrieb
1. September 2010

Projektnummer 98007

Auftraggeber Wüest & Partner

Kontaktperson Ronny Haase

Bearbeitung Wüest & Partner AG
Gotthardstrasse 6
CH-8002 Zürich
Tel. +41 44 289 90 00
Fax +41 44 289 90 01
mail@wuestundpartner.com
www.wuestundpartner.com

Projektleitung Dr. Urs Hausmann

Bearbeitung Ronny Haase

Zeitraum September 2010

Wüest & Partner ist ein international tätiges Beratungsunternehmen in den Bereichen Immobilien- und Baumarkt sowie Raum- und Standortentwicklung. Das multidisziplinär zusammengesetzte Team berät sowohl institutionelle Eigentümer wie Banken, Versicherungen, Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds als auch Bauunternehmen, die öffentliche Hand und Private.

Mit umfassenden Dienstleistungen, innovativen Produkten und exklusiven Daten entwickelt Wüest & Partner kundennahe Lösungen und wirkt in vielen Fällen bei deren Umsetzung mit.

Seit seiner Gründung im Jahr 1985 in Zürich steht Wüest & Partner, nicht zuletzt dank seiner Unabhängigkeit, für höchste Qualität. Die Konzentration auf Beratungsleistungen gewährleistet professionelle und neutrale Ergebnisse.

Mit einem über 80-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine exzellente Wissensbasis. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Ein internationales Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen vor Ort ergänzt die in Zürich, Genf, Frankfurt und Berlin stationierten Beraterteams.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die elf Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest & Partner AG sind: Martin Hofer, Urs Hausmann, Matthias Haag, Matthias Arioli, Andreas Ammann, Marcel Scherrer, Christoph Zaborowski, Marco Feusi, Andreas Bleisch, Jan Bärthel und Nabil Aziz.

Inhaltsverzeichnis

1	Indizes indirekter Immobilienanlagen	1
2	Indexaufbau WUPIX-A® und WUPIX-F®	1
2.1	Einleitung	1
2.2	Normierung	1
3	Indexberechnung WUPIX-A® und WUPIX-F®	2
3.1	Indexformel	2
3.2	Berechnungsintervall und Publikation	2
3.3	Verwendete Kursart	2
3.4	Datenquelle	2
4	Indexanpassungen WUPIX-A® und WUPIX-F®	2
4.1	Dividendenzahlungen und Ausschüttungen	2
4.2	Kapitalereignisse	3
4.3	Indexaufnahmen und -ausschlüsse	3
5	Berechnung des KGAST-Index-Immo	3
5.1	Einleitung	3
5.2	Indexberechnung	3
5.3	Normierung	4
6	Markenschutz und Disclaimer	4
6.1	Markenschutz	4
6.2	Disclaimer	4
7	Kontakt	5
8	Stammdaten	5

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben erfolgen ohne Gewähr, verpflichten Wüest & Partner in keiner Weise und können jederzeit und ohne weitere Ankündigung durch Wüest & Partner geändert werden. Wüest & Partner ist in keiner Weise verpflichtet, auf solche Fehler aufmerksam zu machen.

1 Indizes indirekter Immobilienanlagen

In diesem Reglement werden die folgenden Indizes beschrieben:

- WUPIX-A® (Index für Immobilienaktiengesellschaften),
- WUPIX-F® (Index für Immobilienfonds) und
- KGAST-Immo-Index (Index für Immobilienanlagestiftungen).

In allen drei Fällen werden Indizes für indirekte Immobilienanlagen berechnet. Es wird jeweils der Total Return der jeweiligen Anteilsscheine bzw. Aktien berechnet. Die Indizes geben nicht 1:1 den Total Return der Direktanlagen, also der Immobilien selbst wieder. Bei Aktien und Fonds ist vorrangig der Börsenkurs der Wertpapiere entscheidend für den Total Return. Der Börsenkurs aber ist bis zu einem gewissen Grade nicht direkt abhängig von dem Vermögen, welches in Liegenschaften gebunden ist. Bei Stiftungen ist der Wert der Anteilsscheine an das Nettovermögen geknüpft und damit nicht nur von den Immobilienwerten beeinflusst. Abhängigkeiten bestehen auch bezüglich des Ausmasses der Fremdverschuldung sowie allfälliger weiterer Anlagen.

Einen Überblick über die Performance von Direktanlagen in der Schweiz gibt der zurzeit jährlich erscheinende IPD-Index (www.ipdindex.co.uk).

2 Indexaufbau WUPIX-A® und WUPIX-F®

2.1 Einleitung

Die Indizes WUPIX-A® und WUPIX-F® haben zum Ziel, die Entwicklung des gesamten schweizerischen Marktes für kotierte indirekte Immobilienanlagen abzubilden. Im Index WUPIX-A® sind ausgewählte börsenkotierte Immobilieaktiengesellschaften und im Index WUPIX-F® sind ausgewählte börsenkotierte Immobilienfonds enthalten. Beide Indizes werden als dividendenadjustierter Total-Return-Index ausgewiesen.

Grundsätzlich werden nur Aktientitel oder Fonds von schweizerischen Unternehmen mit juristischem Gesellschaftssitz in der Schweiz oder im Fürstentum Liechtenstein aufgenommen.

2.2 Normierung

Die Indizes WUPIX-A® und WUPIX-F® wurden erstmals am 03.01.1997 berechnet und mit 100 Punkten normiert.

Historische Kursdaten sind seit dem 03.01.1997 erhältlich.

3 Indexberechnung WUPIX-A® und WUPIX-F®

3.1 Indexformel

Die Indizes WUPIX-A® und WUPIX-F® werden als «Wertindex» berechnet. Es werden die aktuellen Kurse mit der aktuellen Anzahl der Anteile multipliziert und aggregierte und mit den Kursen und Anteilen der Basisperiode verglichen.

$$\text{Index}_t = \frac{\prod_{i=1}^n (\text{Kurs}_{it} * \text{Anzahl Anteile}_{it})}{\prod_{i=1}^m (\text{Kurs}_{it_0} * \text{Anzahl Anteile}_{it_0})} * 100 * \text{Verkettungsfaktor}$$

Marktfremde Einflüsse, wie Dividendenzahlungen, Kapitalerhöhungen und –herabsetzungen oder Indexrevisionen, werden durch einen Verkettungsfaktor korrigiert.

3.2 Berechnungsintervall und Publikation

Die Indizes WUPIX-A® und WUPIX-F® werden handelstäglich berechnet und monatlich publiziert. Grundsätzlich erfolgt die Publikation am zweiten Arbeitstag des Folgemonats via Wüest & Partner oder Informationsdienstleister (zum Beispiel Telekurs).

3.3 Verwendete Kursart

Für die Indexberechnung wird der letztbezahlte Kurs (Tagesschlusskurs) berücksichtigt. Beim Fehlen eines solchen wird auf den Vortageskurs zurückgegriffen.

3.4 Datenquelle

Alle relevanten Informationen zur Berechnung der Indizes stammen grundsätzlich von Thomsen Reuters (DataScope Select). Die Indexberechnungen werden von Wüest & Partner durchgeführt.

4 Indexanpassungen WUPIX-A® und WUPIX-F®

4.1 Dividendenzahlungen und Ausschüttungen

Der WUPIX-A® und WUPIX-F® sind dividendenadjustierter Total-Return-Indizes. Dividendenzahlungen bzw. Ausschüttungen werden unter der Annahme der Reinvestition vollumfänglich berücksichtigt.

Kapitalrückzahlungen durch Herabsetzung des Nennwertes der Aktien, die anstelle einer Dividende erfolgen beziehungsweise Bestandteil der ordentlichen Ausschüttung sind, werden wie eine normale Dividendenzahlung behandelt. Dividendenzahlungen werden stets als Brutto-Betrag (inklusive Verrechnungssteuer-Anteil) berücksichtigt.

4.2 Kapitalereignisse

Bei Kapitalereignissen (z.B. Erhöhungen der Aktienzahl oder Anteilsscheine) erfolgt die Anpassung der Anteile des entsprechenden Instruments am Ereignistag.

4.3 Indexaufnahmen und -ausschlüsse

Um die Repräsentativität der Indizes zu bewahren, wird deren Zusammensetzung regelmässig überprüft und gegebenenfalls angepasst. Insbesondere wird überprüft, ob die einzelnen Indexinstrumente weiterhin die Aufnahmekriterien erfüllen. Wüest & Partner bestimmt die Kriterien für und entscheidet über eine Aufnahme.

Neu primärkotierte Instrumente werden zu einem definierten Stichtag in den Index aufgenommen. Die Dekotierung einer Immobilienaktiengesellschaft oder eines Immobilienfonds führt zum sofortigen Ausschluss aus dem Index.

5 Berechnung des KGAST Immo-Index

5.1 Einleitung

Der KGAST Immo-Index wurde 2005 von der Konferenz der Geschäftsführer der Anlagestiftungen (KGAST) ins Leben gerufen. Der KGAST Immo-Index ist ein kapitalgewichteter Index für den Total Return von Immobilienanlagestiftungen. Gemessen wird der Erfolg der Wertentwicklung der Anteile der Stiftungen zuzüglich der Ausschüttung. Berechnet wird der Index von Wüest & Partner in Zusammenarbeit mit Fundo SA im Auftrag der KGAST.

5.2 Indexzusammensetzung

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 .

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

5.3 Berechnung der Performance einzelner Anlagestiftungen

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.

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

5.4 **Berechnung der Performance des KGAST Immo-Index**

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.

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

5.5 **Normierung**

Der von der KGAST veröffentlichte Immo-Index wird zurückberechnet bis zum Januar 1998 und mit 100 Punkten normiert. Wüest & Partner hat, 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.

6 **Markenschutz und Disclaimer**

6.1 **Markenschutz**

Die WUPIX-A® und WUPIX-F® sind international eingetragene bzw. hinterlegte Marken der Wüest & Partner AG. Die Marken dürfen zum Zweck der wahrheitsgemässen Berichtserstattung über den betreffenden Index frei benutzt werden. Sofern technisch möglich und üblich, soll dazu das Symbol ® verwendet werden.

Jede weitere Benutzung der Marken wie auch die kommerzielle Benutzung der Indexzahlen (z. B. Emission indexgebundener Finanzinstrumente) ist nur im Rahmen eines Lizenzvertrages zulässig.

6.2 **Disclaimer**

Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information bestimmt. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest & Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit, Kontinuität, Verfügbarkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

7 Kontakt

Informationen über die Indizes befinden sich auf der folgenden Internetseite:

http://www.wuestundpartner.com/online_services/immobilienindizes/wupix/

Wüest & Partner AG

Gotthardstrasse 6

CH-8002 Zürich

Tel. +41 44 289 90 00

Fax +41 44 289 90 01

wupix@wuestundpartner.com

www.wuestundpartner.com

8 Stammdaten

Name	Valoren-Nr.	ISIN
WUPIX-A®	4540053	CH0045400535
WUPIX-F®	4540041	CH0045400410
KGAST-Immo-Index	4492030	CH004492031