

Nimit Khamar, maison de courtage Sucden

QUESTION

QUOTES-PARTS DANS UNE PPE

L'envisage l'achat d'un appartement en PPE. Comment est calculée la quote-part qui détermine les charges communes? C. K. Lausanne

La quote-part attribuée à chaque lot d'une PPE indique, le plus souvent en millièmes, la valeur de cette unité par rapport à la valeur globale de l'immeuble. Le nombre de millièmes est important: c'est lui qui déterminera votre participation aux charges et frais communs ainsi que le poids de votre voix en assemblée des copropriétaires. La répartition des millièmes est effectuée au moment de la création de la copropriété. Diverses associations se sont concertées pour élaborer des directives relatives au calcul des quotes-parts PPE. Vous pouvez vous les procurer auprès de la Chambre vaudoise immobilière. Le critère prépondérant demeure la surface pondérée dans les différentes unités d'étages. Des éléments qualitatifs sont également pris en compte: l'étage, l'ensoleillement, la vue, la jouissance privative d'une partie commune, la présence dans le logement d'une mezzanine, d'un galetas ou d'un escalier intérieur. Si vous achetez dans une copropriété ancienne, vous pouvez demander à consulter le règlement d'administration de la PPE ainsi que le tableau des quotes-parts qui mentionne les éléments pris en compte lors de la répartition initiale. Plus de renseignements sur www.cvi.ch. ○

Pour répondre au besoin de sécurité, certains produits financiers cherchent à limiter les variations de valeur.

Objectif performance

Réduire la volatilité

En période de turbulences, les investisseurs redécouvrent le charme de la sécurité... et son corollaire: une performance poussive. Tenter d'allier rendement intéressant et diminution du risque est l'objectif affiché de nombreux produits. Objectif pas si facile à atteindre. Les classiques fonds à capital garanti bénéficient peu des phases d'embellies boursières, en raison du coût de la protection. En lançant le premier fonds dit «décorrélé», Reyl Asset Management affiche, par la voix de son directeur Thomas de Saint-Seine, clairement son ambition de faire mieux. Le Reyl Europe Low Vol – une



«Un tel fonds devrait afficher un meilleur rendement qu'un produit à capital garanti.»

Thomas de Saint-Seine, associé,
directeur de Reyl Asset Management

SICAV luxembourgeoise répondant à la norme UCITS III et admise à la vente en Suisse – a été construit pour répondre aux besoins d'investisseurs recherchant, sur une période d'un à trois ans, à la fois une performance annuelle nette de 10%, une volatilité moyenne de 5 à 8% et une liquidité quotidienne. Les spécialistes de Reyl Asset Management, arrivés en

tête du dernier classement des gérants Actions Europe établi par le magazine financier *Citywire*, se font fort d'y arriver. Entre autres, grâce à un indicateur maison annonceur de turbulences sur les marchés actions, mis au point ces dernières années. La composition de base du fonds comprend 65% d'actions européennes affichant une capitalisation

PERFORMANCES RECONSTITUÉES DES MANAGED RISK INDEX TOTAL RETURN

Backtesting depuis	SMI Avril 2000	DJ EuroStoxx50 Janvier 2000	S&P 500 Janvier 2000	MIB Avril 2002	S&P GSCI (matières premières) Janvier 2000
Rendement moyen					
Indice	3,54%	0,70%	1,65%	6,85%	12,39%
Stratégie	3,92%	4,44%	3,41%	6,67%	9,86%
Surperformance de la stratégie	0,38%	3,74%	1,76%	-0,18%	-2,53%
Volatilité					
Indice	14,23%	18,34%	13,87%	16,05%	21,73%
Stratégie	7,71%	7,26%	7,20%	7,49%	12,85%
Pour un risque inférieur	-45,8%	-60,4%	-48,1%	-53,3%	-40,9%
Perte maximale mensuelle					
Indice	-13,69%	-20,62%	-11,51%	-18,31%	-15,56%
Stratégie	-5,33%	-4,75%	-4,40%	-5,90%	-10,92%

Source: Vontobel

<http://genevievebrunet.typepad.com/>

Marchés financiers, banques, assurances. Retrouvez les analyses et les conseils de Geneviève Brunet sur son blog.

Les coûts de restructuration et de fusion devraient s'élever à 1 milliard de dollars d'ici à la fin de l'année.»

Jamie Dimon, PDG de JPMorgan, à propos du rachat de Bear Stearns

boursière d'au moins 150 millions d'euros pour garantir la liquidité – avec 70 titres en portefeuille – et 35% de placements monétaires sans risque. L'originalité de la démarche tient au mécanisme mis en place, au-delà de ce coussin de sécurité monétaire, pour réduire la volatilité: une couverture permanente de base de 15%, via des futures sur actions, qui peut être rapidement augmentée jusqu'à 45% quand l'indicateur propre signale une baisse à venir des cours. Concrètement, l'exposition nette du fonds aux actions descend alors à 20%. Les réajustements de portefeuilles sont

décidés chaque semaine. Selon ses concepteurs, ce fonds, qui ouvre un style de gestion sophistiquée au grand public, est adapté aux besoins d'investisseurs recherchant un revenu régulier.

EN PHASE DE VOLATILITÉ ÉLEVÉE, LES MARCHÉS D' ACTIONS ÉVOLUENT SOUVENT NÉGATIVEMENT.

Christophe Magnin, Vontobel

En période de forte volatilité, les actions ont tendance à piquer du nez; d'où le lancement des Managed Risk Index par Vontobel. Un modèle automa-

tique, développé par la société swissQuant, permet de faire varier la part investie dans le marché choisi entre 18% – quand la volatilité est forte – et 100%. De quoi faire mieux que

l'indice de référence pour des investisseurs ayant opté pour une gestion passive. Certes, si cet indice de base baisse, l'indice à risque géré ne montera pas, reconnaît Christophe Magnin, sous-directeur de la division Financial Products. Mais il perdra moins de valeur que sa référence (voir tableau). ○

UBS

RECAPITALISATION BOUCLÉE

UBS a réussi à placer 99,4% des nouvelles actions offertes en souscription, dans le cadre de son augmentation ordinaire de capital décidée lors de l'assemblée générale du 23 avril. Proposées à 21 francs, les 760 295 181 actions émises apporteront 15,97 milliards de francs à la banque aux trois clés. Le succès relatif de cette recapitalisation a été salué à la Bourse: l'action a gagné le jour même 5,2% à 25 fr. 58. ○

EN BREF