

Zurich, le 11 janvier 2012

## **Evolution du KGAST Immo-Index au cours de l'année 2011**

Le KGAST Immo-Index calcule la performance des groupes de placement suisses en immobilier direct gérés par les membres de la Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement (KGAST). Sur l'année 2011, l'indice affiche une performance de 6.89%, et de 1.30% sur le seul mois de décembre.

Le niveau étonnamment élevé (même en comparaison pluriannuelle) de la performance 2011 et la contribution toute particulière des mois de décembre (1.30%) et de janvier (0.97%) à l'évolution observée, soulève des questions que nous tenons à aborder brièvement ci-dessous.

Les fondations de placement procèdent à l'évaluation de leurs immeubles une fois par an, généralement dans le cadre de l'établissement de leur bilan annuel. Les adaptations mensuelles de la valeur nette d'inventaire (VNI) découlent essentiellement de recettes budgétisées ou thésaurisées. Des ajustements peuvent être effectués en cours d'exercice à la lumière de nouveaux éléments (par exemple des gains ou des pertes survenus en cours d'exercice dans le cadre de transactions immobilières).

Auparavant, l'évolution des prix de l'immobilier était moins rapide que celle observée au cours des deux dernières années. C'est pourquoi les bilans de clôture, respectivement les revalorisations annuelles du KGAST Immo-Index, progressaient de manière moins ostensible qu'ils ne le font à l'heure actuelle. Pour la première fois, les bilans annuels 2010 des fondations de placement Pensimo et Turidomus ont été pris en compte dans le calcul de l'indice à la fin du mois de janvier 2011. Si leur intégration dans l'indice n'a été réalisée qu'à fin janvier 2011, ceci est dû au fait qu'à la fin de l'année 2010, les valeurs n'avaient pas encore été approuvées par la société de révision compétente. La KGAST accorde cependant une importance tout particulière au reflet de l'exercice comptable dans son indice. C'est pourquoi une méthode a été développée afin de pouvoir garantir en toutes circonstances l'inclusion de réévaluations de fin d'année civile dans l'exercice écoulé. Pour l'année 2011, les nouvelles valeurs des fondations de placement Pensimo et Turidomus ont donc pu être prises en compte à la fin du mois de décembre, comme il se devait. L'exercice 2011 intègre ainsi, à titre exceptionnel, deux réévaluations des fondations de placement Pensimo et Turidomus.

Nous attirons l'attention sur le fait qu'en raison de l'intervalle annuel de valorisation, les "anomalies" de certaines valeurs mensuelles du KGAST Immo-Index ne peuvent être interprétées comme des changements de valeur réels et réguliers. Nous recommandons ainsi aux utilisateurs du KGAST Immo-Index de ne pas y recourir à des fins de comparaison à court terme, mais de le concevoir comme un indice de référence à long terme.

La commission KGAST Immo-Index