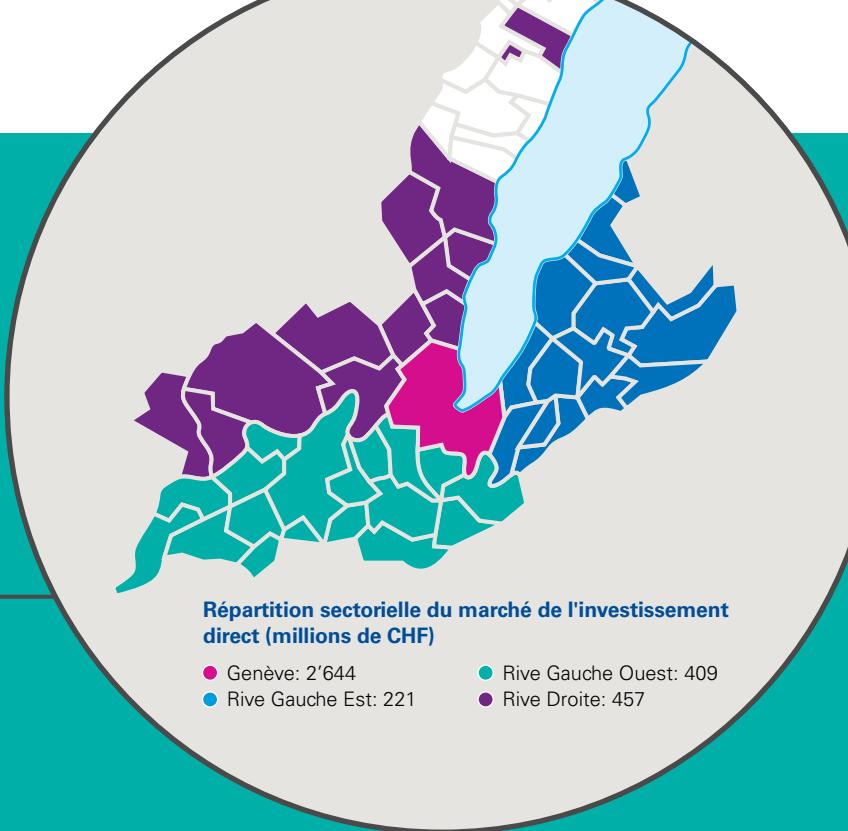
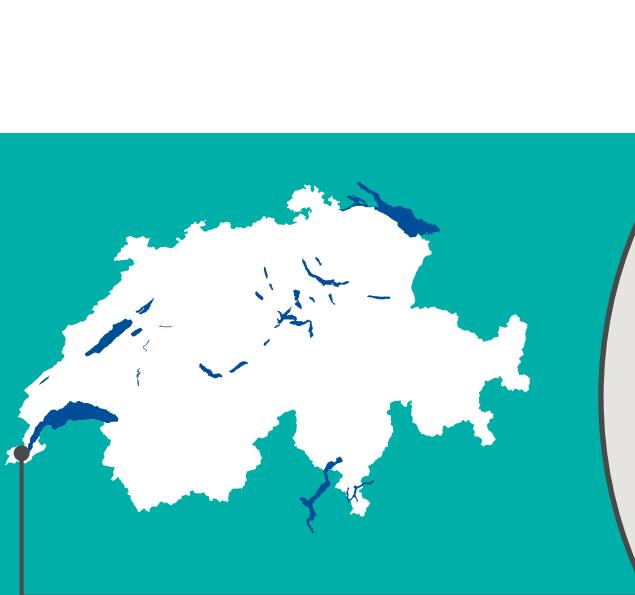


Marché de l'investissement immobilier direct genevois 2020

Mars 2021

kpmg.ch/realestate





Les volumes d'investissement

Avec plus de CHF 3.7 milliards investis (hors vente de société – share deal), le marché de l'investissement direct¹ dans le canton de Genève affiche une croissance éblouissante alors même que nous sommes en pleine crise de la Covid-19. En effet, la hausse des investissements en immobilier direct est de 71% comparativement à 2019². Le second semestre 2020 a été particulièrement dynamique puisque sur les six derniers mois de l'année, ce sont plus de CHF 2.6 milliards d'actifs immobiliers qui ont changé de main, soit un volume supérieur aux investissements de toute l'année 2019.

Ce très fort volume transactionnel résulte notamment d'un nombre très important de grandes transactions. Alors qu'en 2019, seules 20 transactions de plus de CHF 25 millions, représentant un montant global de l'ordre de CHF 1.1 milliard, avaient été enregistrées, ce sont 32 transactions de plus de CHF 25 millions, qui ont animé le marché en 2020, pour un volume cumulé de CHF 2.7 milliards. Parmi ces grandes transactions de 2020, six portaient même sur des montants supérieurs à CHF 100 millions.

Les transactions d'un volume unitaire compris entre CHF 5 et 10 millions ont représenté 38% des transactions pour 9% des capitaux investis, soit un montant cumulé de l'ordre de CHF 352 millions.

A l'instar des années passées, la ville de Genève a accueilli une nette majorité des capitaux investis avec près de 71% des engagements annuels (CHF 2.6 milliard). La Rive Droite a attiré 12% des investissements, la Rive Gauche Ouest 11% et la Rive Gauche Est 6%.

Les institutions de prévoyance ont été la catégorie d'investisseurs la plus active à l'acquisition avec près de CHF 1.4 milliard d'investissements soit 38% des capitaux investis, suivies par les investisseurs privés et les sociétés d'assurance avec des volumes investis d'environ CHF 811 millions et CHF 542 millions, soit respectivement 22% et 15% des investissements totaux.

A la vente, les investisseurs privés ont représenté 70% des volumes. Les banques constituent la seconde catégorie d'acteurs avec plus de CHF 451 millions d'actifs cédés.

Parmi les principales transactions de 2020, nous pouvons notamment citer l'acquisition par la Caisse de pension de Bâle-Ville d'un portefeuille de 7 ensembles immobiliers à dominante résidentielle pour plus de CHF 600 millions.

Evolution du marché de l'investissement



¹ Seules les transactions portant sur des immeubles ont été recensées, les ventes de société (share deal) n'ont pas été intégrées à l'analyse.

² En 2019, le marché de l'investissement immobilier avait été marqué par la vente en share deal, à Swiss Life, d'un portefeuille résidentiel principalement genevois pour plusieurs centaines de millions de francs. Cette vente n'apparaît pas dans les chiffres ci-dessus.



Taux de rendement prime à Genève

En ce début 2021, les perspectives de l'économie mondiale semblent s'éclaircir avec le déploiement progressif des vaccins contre la Covid-19. Toutefois, les répercussions de la pandémie sur l'économie réelle ne sont pas encore complètement visibles. Si la croissance devrait être au rendez-vous pour 2021, certaines entreprises souffrent et risquent même de disparaître. Dans ce contexte, les grandes banques centrales devraient maintenir leurs politiques expansionnistes et les états poursuivre, voir même renforcer, leurs plans de relance. De ce fait, aucun relèvement des taux directeurs n'est attendu à court ou moyen terme.

Si l'attrait des investisseurs pour l'immobilier n'a pas été démenti en 2020, il n'en reste pas moins que ces derniers se focalisent sur les grands pôles économiques et concentrent leurs investissements sur les immeubles résidentiels. L'impact de la crise sanitaire sur de nombreux secteurs d'activités tels que le commerce de détail, le tourisme, le transport, l'hôtellerie, l'événementiel, etc. a très fortement diminué l'intérêt d'une majorité d'investisseurs pour les immeubles commerciaux, à l'exception des immeubles logistiques qui profitent du boom des ventes en lignes.

L'univers de taux bas qui prévaut depuis quelques années est devenu la norme. Dans ce contexte, les rendements des placements immobiliers demeurent particulièrement attrayants pour les investisseurs, bien qu'ils n'aient cessé de se contracter ces dernières années.

Typologie	Fourchette de rendement net au 01.01.2021		
Résidentiel	2.00%	–	2.50%
Bureaux	2.50%	–	3.00%
Commerce	2.70%	–	3.20%
Industriel	4.50%	–	6.00%

Source: KPMG Real Estate

Dans le canton de Genève, les rendements nets prime des immeubles résidentiels se sont encore contractés et se situent désormais dans la fourchette [2.00%-2.50%]. A titre de comparaison, sur le mois de décembre 2020, le rendement moyen des emprunts de la Confédération à dix ans était de -0.530%, soit un spread de l'ordre de 250 à 300 pb.

Pour les bureaux, les rendements nets prime se situent dans la fourchette [2.50%-3.00%]³. La prime de risque entre les immeubles résidentiels et les immeubles commerciaux tend à se reconstituer au profit des premiers.

Quelles perspectives pour 2021?

Malgré la pandémie mondiale, la masse de capitaux à investir sur le marché immobilier est très importante. L'aversion au risque des investisseurs s'est traduite par un net resserrement des stratégies d'allocation.

La demande exprimée par les investisseurs se concentre aujourd'hui sur les immeubles de logements. Pour ce segment d'actif, une nouvelle baisse des taux de rendement à horizon 12 mois est encore possible. Pour les immeubles commerciaux, la situation est plus incertaine. Les «trophy assets» du centre-ville et les immeubles récents, bénéficiant d'un accès qualitatif aux infrastructures de transport et surtout sécurisés à long terme, devraient rester attractifs aux yeux des investisseurs. Les biens ne cochant pas l'ensemble des cases exigées par le marché pourraient être notamment pénalisés, à l'instar de ce que nous avons observé sur le marché des fonds immobiliers cotés. Ce marché à deux vitesses devrait entraîner un écartement des primes de risque en 2021.

La restructuration de portefeuilles et la réalisation de plus-values devraient rester les deux des principaux moteurs permettant d'alimenter le marché en 2021. A plus long terme, la recherche d'actifs immobiliers respectant les critères ESG et des objectifs de durabilité forts dans une logique «Net Zéro Carbone» devrait devenir un nouveau moteur du marché immobilier.

³ Fourchette de rendement estimée sur la base d'un engagement ferme d'une durée de 10 ans.

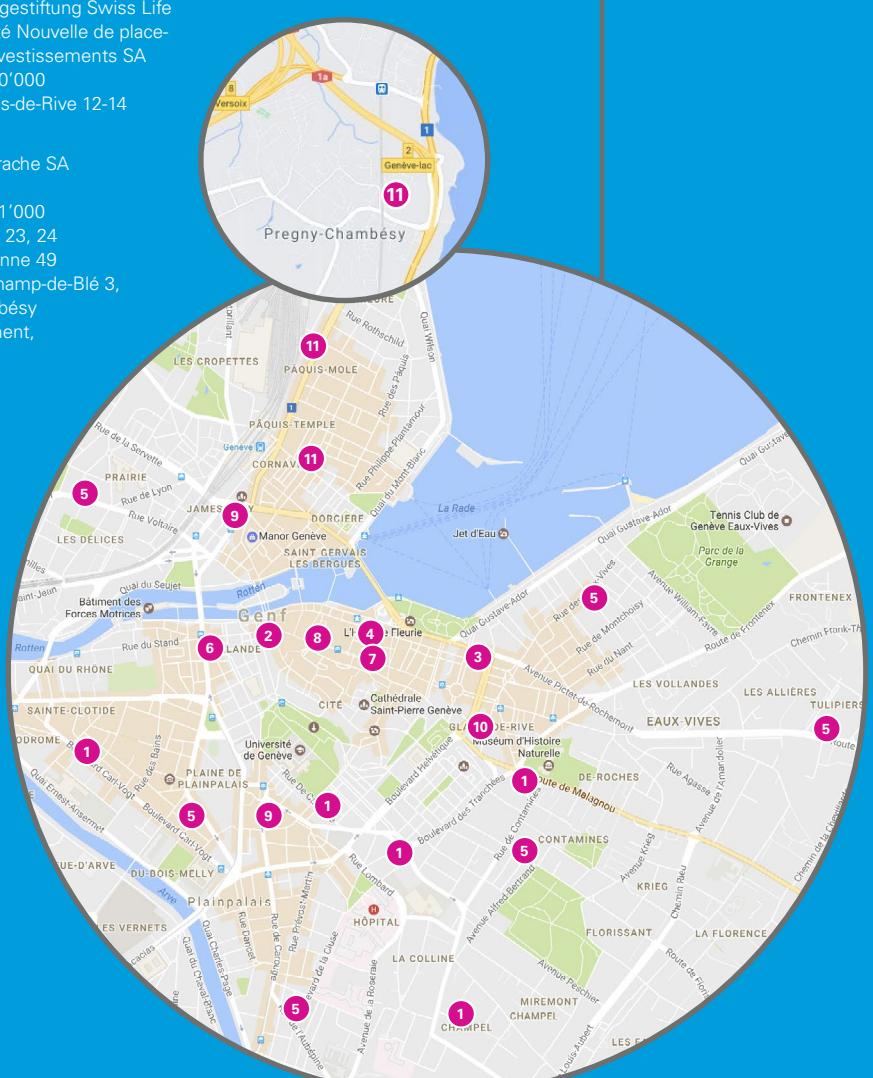
Focus sur les principales transactions de 2020

Sur l'ensemble de l'année 2020, nous avons comptabilisé 25 transactions d'un montant supérieur à CHF 30 millions pour un montant cumulé de près de CHF 2.5 milliards.

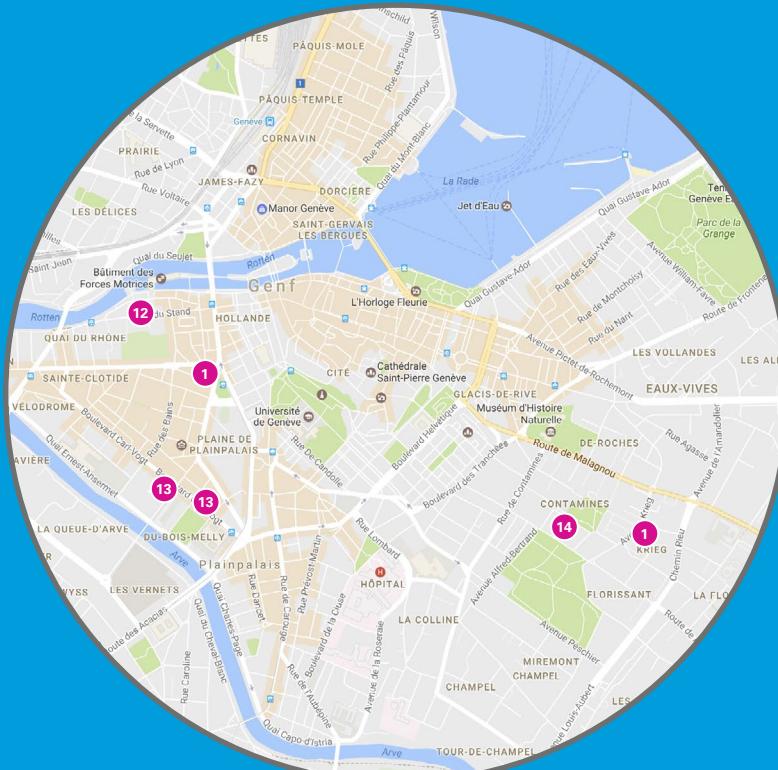
Genève-Cité

- 1** **Acquéreur** Pensionskasse Basel-Stadt
Vendeur Financiere Ardit SA
Prix CHF 601'000'000
 Avenue Calas 3-3A-3B
 Boulevard Carl-Vogt 35-37-39-41-43
 Route de Malagnou 2
 Rue De-Candolle 9
 Rue Sautter 29
Place du Cirque 2-4 (Plainpalais)
 Avenue Krieg 9-11 (Eaux-Vives)
 Logement
- 2** **Acquéreur** PSP Real Estate AG
Vendeur UBS SA (UBS AG)
Prix CHF 295'000'000
 Rue de la Cité 2-6ter /
 Rue de la Corraterie 3-7
 Bureaux
- 3** **Acquéreur** Swiss Life SA
Vendeur SGIF SA
Prix CHF 226'500'000
 Rue du Rhône 65
 Bureaux
- 4** **Acquéreur** Lemanus SA
Vendeur Banque J. Safra Sarasin SA
Prix CHF 125'000'000
 Rue du Rhône 70
 Bureaux
- 5** **Acquéreur** L'Huillier Capital SA
Vendeur Investisseur privé
Prix CHF 83'017'384
 Rue Tronchin 2-4
 Rue des Eaux-Vives 90
 Route de Chêne 57
 Route de Florissant 17-19-19A
 Boulevard de la Cluse 23
 Rue Du-Bois-Melly 2bis
 Mixte (Logement, Commerce)
- 6** **Acquéreur** Credit Suisse Anlagestiftung
Vendeur S.A.R.L 7 Boulevard Georges Favon
Prix CHF 51'500'000
 Rue de la Bourse 2, 6
 Bureaux
- 7** **Acquéreur** Swiss Life SA
Vendeur Ronstreet Properties AG Immobilien AG
Prix CHF 48'550'000
 Rue de la Croix-d'Or 17-17A
 Mixte (Commerce, Bureaux)

- 8** **Acquéreur** E.A.K. SA
Vendeur Privé
Prix CHF 40'610'000
Place de la Fusterie 9-11
 Bureaux
- 9** **Acquéreur** Avadis Anlagestiftung
Vendeur CP De La Maison F. Uhlmann-Eyraud SA
Prix CHF 37'598'000
Place des Vingt-Deux-Cantons 3
 Rue de Carouge 5-7
 Logement
- 10** **Acquéreur** Anlagestiftung Swiss Life
Vendeur Société Nouvelle de placements et d'investissements SA
Prix CHF 33'900'000
Rue des Glacis-de-Rive 12-14
 Bureaux
- 11** **Acquéreur** Gabrache SA
Vendeur Privé
Prix CHF 30'631'000
 Rue de Berne 23, 24
 Rue de Lausanne 49
Chemin du Champ-de-Blé 3, Pregny-Chambésy
 Mixte (Logement, Commerce)



Sources: Registre foncier et KPMG



Genève-Plainpalais

- 1: Acquéreur Pensionskasse Basel-Stadt, Vendeur Financiere Ardit SA, Place du Cirque 2-4, Logement
- 12: Acquéreur Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Vendeur Barbier-Mueller & Cie SA, Prix CHF 45'200'000, Rue du Stand 15, Bureaux
- 13: Acquéreur JF Pavillons SA, Vendeur Privé, Prix CHF 37'687'000, Rue de l' Ecole-de-Médecine 16, Rue Du Bois-Melly 7, Boulevard Carl-Vogt 85, Mixte (Logement, Commerce)

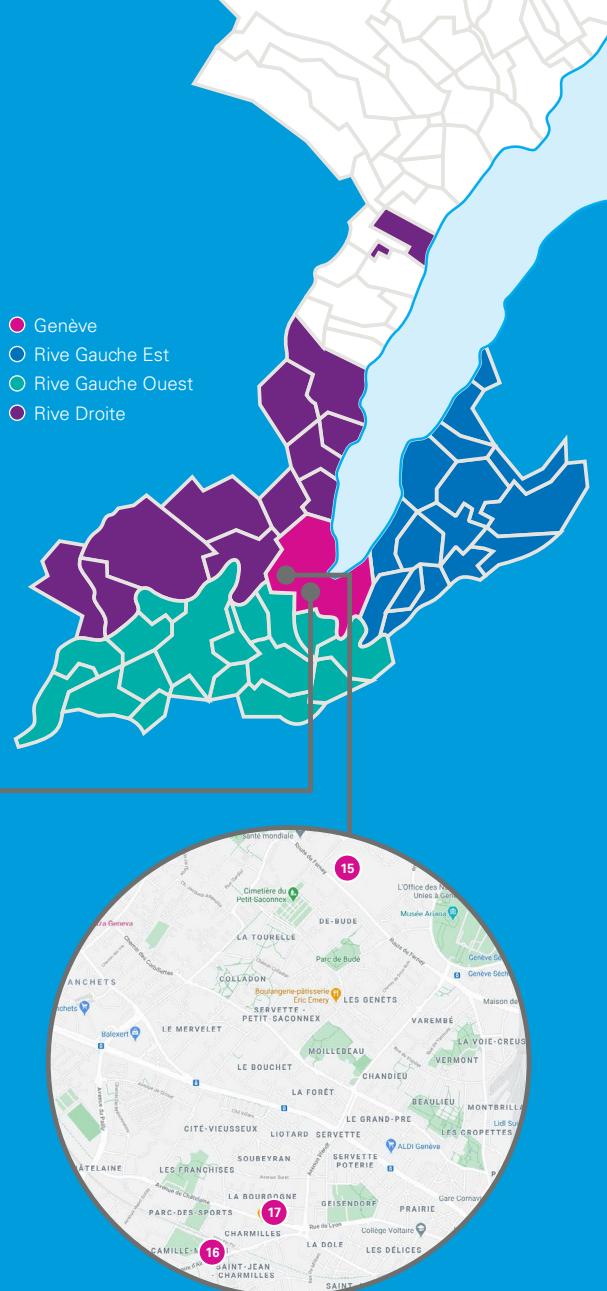
Genève-Eaux-Vives

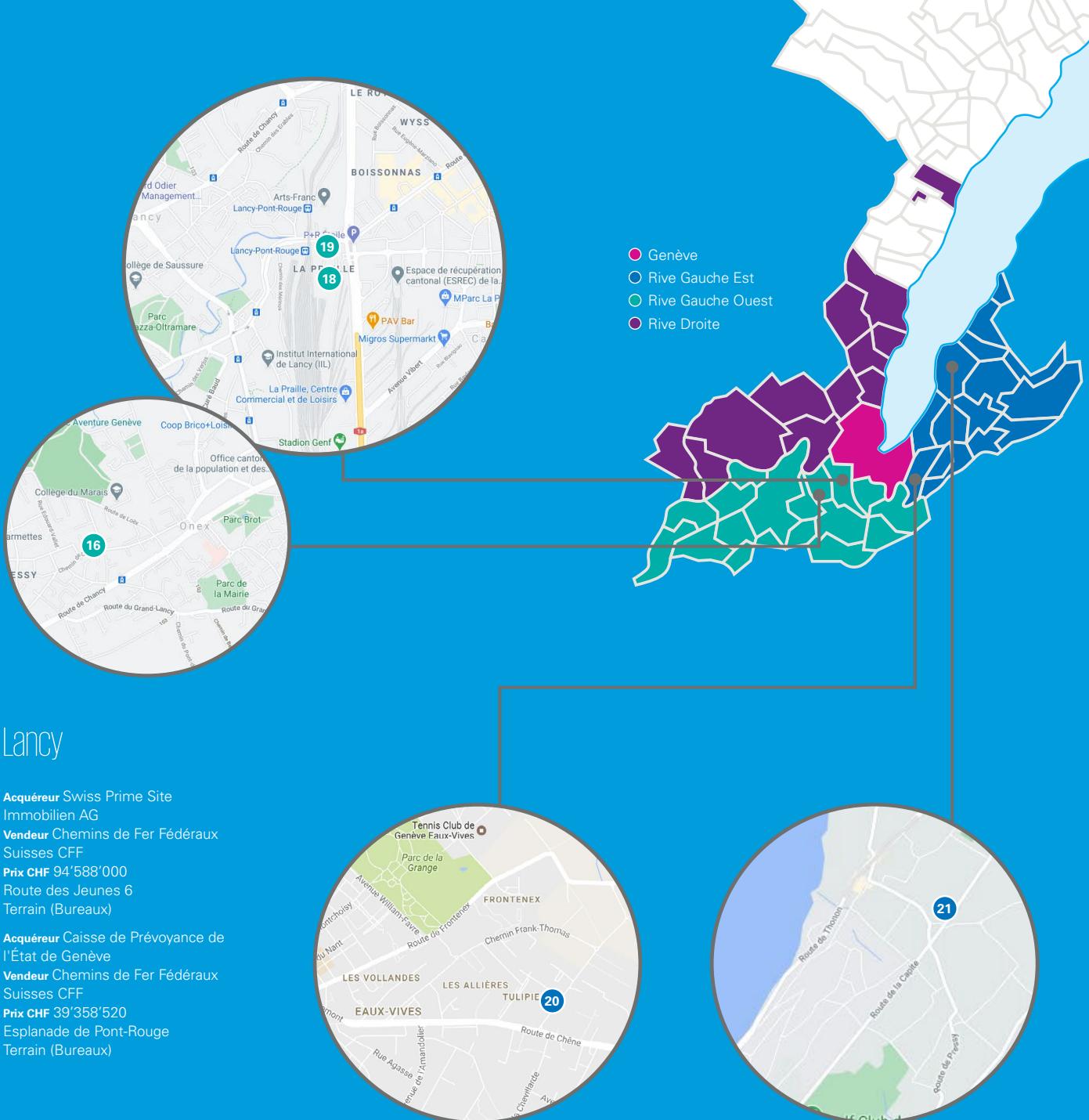
- 1: Acquéreur Pensionskasse Basel-Stadt, Vendeur Financiere Ardit SA, Avenue Krieg 9-11, Logement
- 14: Acquéreur Axo Leben AG, Vendeur Privé, Prix CHF 72'000'000, Rue Crespin 12-14, Logement

Genève-Petit-Saconnex

- 15: Acquéreur Steiner Investment Foundation, Vendeur OIT, Prix CHF 150'000'000, Le Grand Morillon, Rue Michelle Nicod, Terrain
- 16: Acquéreur Realstone Fondation de Placement, Vendeur UFP SA, Prix 82'000'000, Avenue d'Aire 56, Chemin de la Traille 3, 19, 23, 27-33 (Onex), Allée des Petites-Fugues 2-8 (Meyrin), Chemin du Vieux-Bureau 104-106 (Meyrin), Avenue Louis-Casai 41 (Vernier), Mixte (Logement/Commerce)
- 17: Acquéreur Solvalor Fund Management SA, Vendeur Guyen SA, Prix CHF 67'800'000, Rue Guye 1-7, Logement

Sources: Registre foncier et KPMG





Sources: Registre foncier et KPMG



Meyrin

16 **Acquéreur** Realstone Fondation de Placement
Vendeur UFP SA
 Allée des Petites-Fugues 2-8
 Logement

16 **Acquéreur** Realstone Fondation de Placement
Vendeur UFP SA
 Chemin du Vieux-Bureau 104-106
 Logement

22 **Acquéreur** Suva
Vendeur CP de la Bergère SA
 Rue de la Bergère 3-3B
 Hôtel

23 **Acquéreur** Nouveau Meyrin
Vendeur Societe Philippe Dunand
 Prix CHF 43'283'870
 Les Vergers
 Terrain (Logement)

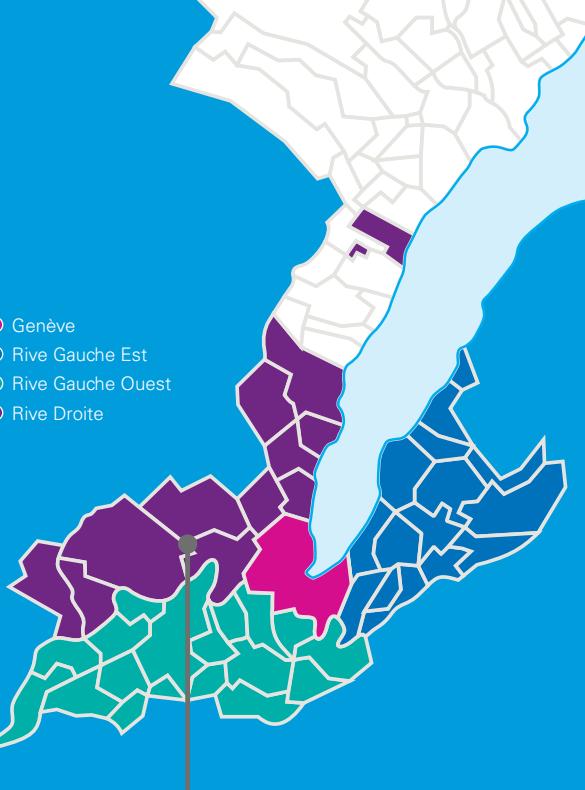
Vernier

16 **Acquéreur** Realstone Fondation de Placement
Vendeur UFP SA
 Avenue Louis-Casaï 41
 Logement

24 **Acquéreur** Suva
Vendeur SAB Investment SA
 Prix CHF 30'520'000
 Avenue du Lignon 6
 Logement

Satigny

25 **Acquéreur** Solufonds SA
Vendeur Gedefi Asset Management SA
 Rue du Pré-de-la-Fontaine 19
 Artisanat



Sources: Registre foncier et KPMG

Real Estate en Suisse

Un conseil immobilier global



Fusions et acquisitions/marché des capitaux

- Structuration et exécution de transactions (Lead Advisory)
 - Asset Deals: acquisition et vente d'immeubles
 - Share Deals: fusions, spin-offs, IPO, placements privés
- Arrangement d'investissements indirects tels que des fonds ou des fondations
- Levée de fonds
- Debt & Capital Market Advisory



Conseil en investissement

- Accompagnement des décisions d'investissement dans le cadre de placements immobiliers indirects en Suisse et à l'étranger
- Structuration des placements immobiliers dans le portefeuille
- Analyse qualitative et quantitative des produits de placement
- Suivi et controlling des investissements



Stratégie/organisation

- Développement et mise en oeuvre d'une stratégie
 - planification d'entreprise/modèles d'activités
 - corporate/public real estate management
 - gestion des actifs et du portefeuille
- Analyse de l'organisation et des processus; développement de l'organisation; système de contrôle interne
- Gestion de la performance/MIS/suivi des investissements
- Gestion des risques/modélisation financière des instruments de placement
- Turnaround et Restructuring
- Assistance dans la transformation numérique



Evaluation/due diligence

- Evaluations DCF d'immeubles individuels, de portefeuilles immobiliers et d'entreprises
- Evaluations neutres pour les comptes annuels
- Evaluations dans le cadre d'acquisitions et de ventes
- Etudes de faisabilité et évaluation de projets de développement
- Due diligence axée sur les transactions et la gestion de processus
- Accompagnement de grands projets (Major project advisory)

Un savoir-faire professionnel de haut niveau, une riche expérience ainsi qu'un vaste réseau d'experts font de nous un partenaire fiable et compétent en mesure de répondre à vos questions les plus complexes, relatives au marché immobilier national et international.

Contacts

KPMG SA

Esplanade de Pont-Rouge 6
Case postale 1571
CH-1211 Genève 26

Ulrich Prien

Partner
Advisory Real Estate
+41 58 249 62 72
uprien@kpmg.com

Beat Seger

Partner
Advisory Real Estate
+41 58 249 29 46
bseger@kpmg.com

Laurent Aillard

Senior Manager
Advisory Real Estate
+41 58 249 28 15
laillard@kpmg.com

Sophie Brouyère

Manager
Advisory Real Estate
+41 58 249 66 33
sbrouyere@kpmg.com

kpmg.ch/realestate

L'information contenue ici est de nature générale et ne prétend en aucun cas s'appliquer à la situation d'une personne physique ou morale quelconque. Même si nous mettons tout en œuvre pour fournir une information précise en temps opportun, nous ne pouvons pas garantir que cette information est fidèle à la réalité au moment où elle est reçue ou qu'elle continuera de l'être à l'avenir. Cette information ne saurait être exploitée sans un conseil professionnel basé sur une analyse approfondie de la situation en question. Les prescriptions réglementaires relatives à l'indépendance de l'auditeur déterminent l'étendue de la collaboration avec les clients d'audit. Si vous souhaitez en savoir plus sur la manière dont KPMG SA traite vos données personnelles, veuillez lire notre Privacy Policy que vous trouverez sur notre site Internet www.kpmg.ch.

© 2021 KPMG SA, société anonyme suisse, est une filiale de KPMG Holding SA, elle-même membre de l'organisation mondiale KPMG d'entreprises indépendantes rattachées à KPMG International Limited, une société à responsabilité limitée de droit anglais. Tous droits réservés.