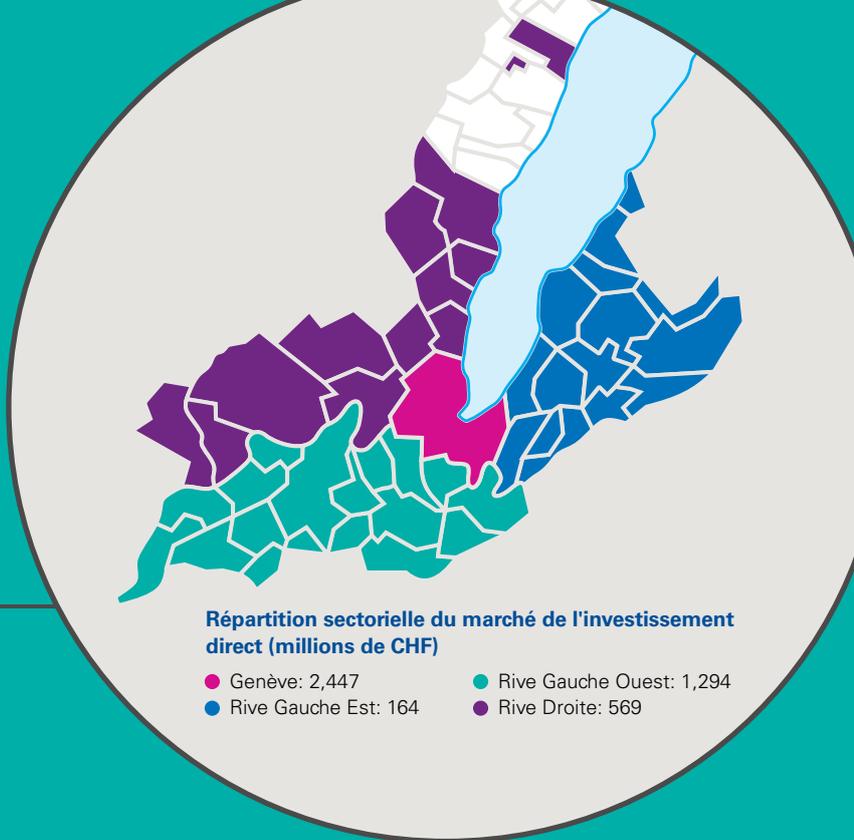




Marché de l'investissement immobilier direct genevois 2021

Mars 2022

kpmg.ch/realestate



Les volumes d'investissement

Avec près de CHF 4.4 milliards investis (hors vente de société – share deal), le marché de l'investissement immobilier direct⁽¹⁾ dans le canton de Genève a atteint un nouveau record en 2021, affichant une croissance de 18% par rapport à 2020. Le quatrième trimestre a été particulièrement dynamique, les volumes d'investissement sur ce seul trimestre ont atteint le montant record de CHF 1.86 milliard, soit 42% du volume annuel.

Ce très fort volume transactionnel résulte d'un nombre très élevé de grandes transactions. En effet, 19 transactions d'un montant supérieur à CHF 50 millions ont été recensées, représentant en cumulé près de CHF 2.8 milliards d'investissement (63% du volume d'investissement annuel). A l'opposé, les transactions d'un volume compris entre CHF 5 et 10 millions ont représenté 39% des transactions pour 9% des capitaux investis, soit un montant cumulé de l'ordre de CHF 398 millions.

A l'instar des années passées, la ville de Genève a accueilli la majorité des capitaux investis avec près de 51% des engagements annuels (CHF 2.2 milliards). La Rive Droite a attiré 13% des investissements, la Rive Gauche Ouest 28% et la Rive Gauche Est 4%.

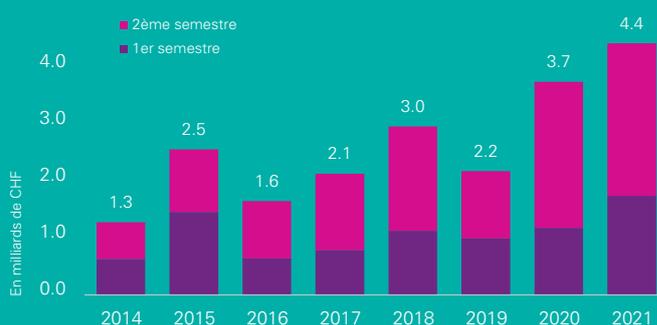
Les institutions de prévoyance ont été la catégorie d'investisseurs la plus active à l'acquisition avec près de CHF 1.3 milliard d'investissement soit 30% des capitaux investis, suivies par les fonds immobiliers et les investisseurs privés avec des volumes investis d'environ CHF 1 milliard et CHF 940 millions, soit respectivement 23% et 22% des investissements totaux. A la vente, les investisseurs privés ont représenté 58% des volumes. Les banques constituent

la seconde catégorie d'acteurs avec plus de CHF 885 millions d'actifs cédés (20% des volumes annuels).

Les investissements ont porté à 45% sur des immeubles commerciaux (artisanat, bureaux, commerce), à 26% sur des immeubles de logements, à 22% sur des actifs mixtes (immeuble de logements et commerciaux) et à 5% sur des terrains.

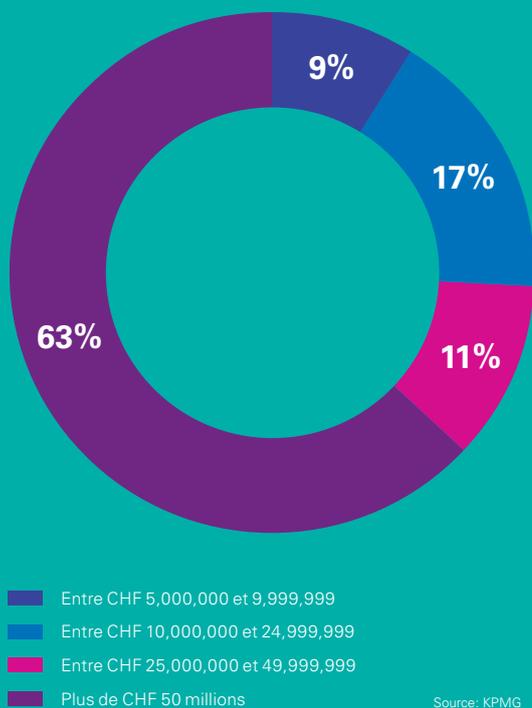
Parmi les principales transactions, nous pouvons notamment citer l'acquisition en sale & leaseback par Deka Immobilien, pour le compte de l'un de ses fonds ouverts, du siège de la banque Pictet pour CHF 615 millions, l'acquisition par la banque J. Safra Sarasin de l'immeuble BNP Paribas pour CHF 270 millions ou encore la finalisation de l'acquisition de plusieurs bâtiments de l'ensemble immobilier «Espace Tourbillon» à Plan-les-Ouates par la Fondation Hans Wilsdorf auprès de Swiss Prime Site pour CHF 325 millions⁽²⁾.

Evolution du marché de l'investissement direct genevois



Source: KPMG

Ventilation du volume investi en 2021 par tranche de prix



Taux de rendement prime à Genève

En 2021, l'immobilier genevois a bénéficié de plusieurs facteurs positifs. D'une part, aux yeux des investisseurs, l'immobilier bénéficie d'un couple rendement risque attractif, notamment en comparaison des marchés obligataires, ce qui a drainé une masse très importante de capitaux. D'autre part, l'aversion généralisée au risque a renforcé l'intérêt pour les grands pôles économiques suisses et notamment l'attractivité du canton de Genève. A l'acquisition, les rendements nets prime ont ainsi continué leur mouvement baissier. Pour les immeubles résidentiels, ils ont diminué de l'ordre de 10 pb pour passer sous la barre symbolique des 2%. Pour les immeubles commerciaux, la situation est similaire pour les immeubles prime et les objets qualitatifs, sécurisés à long terme. Par contre, les immeubles aux localisations secondaires ne bénéficiant pas d'un état locatif qualitatif ont vu leur prime de risque augmenter; d'autant plus que certaines catégories d'investisseurs ont décidé de ne plus se positionner sur ce segment.

Dans le canton de Genève, les rendements nets prime des immeubles résidentiels se situent désormais dans la fourchette [1.90%-2.40%]. A titre de comparaison, sur le mois de décembre 2021, le rendement moyen des emprunts de la Confédération à dix ans était de -0.243%, soit un spread de l'ordre de 215 à 265 pb. Pour les bureaux, les rendements nets prime se situent toujours dans la fourchette [2.40%-2.00%]⁽³⁾. Avec la pandémie de Covid-19, la prime de risque entre les immeubles résidentiels et les immeubles commerciaux s'est sensiblement reconstituée au profit des premiers.

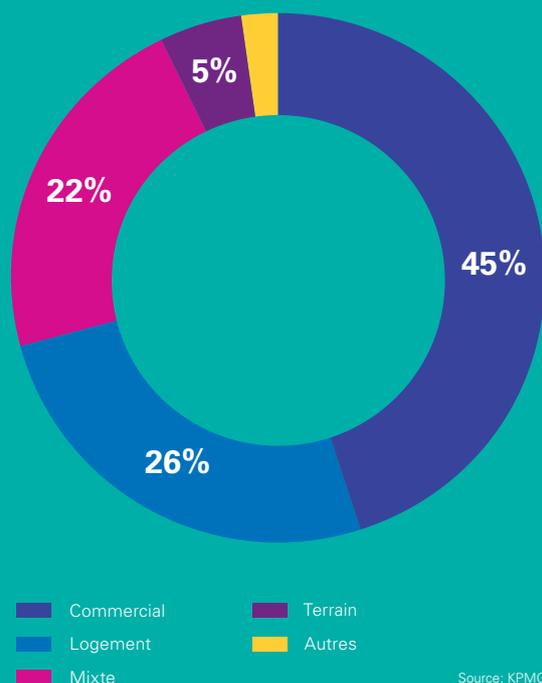
Quelles perspectives pour 2022?

En ce début 2022, l'inflation et la perspective d'un mouvement de remontée des taux d'intérêt par les banques centrales constituaient les deux principales actualités économiques d'un monde que les investisseurs immobiliers envisageaient post-Covid. L'invasion de l'Ukraine par la Russie a bouleversé l'ordre mondial. Après près de huit décennies de paix relative en Europe, la guerre nous plonge dans l'inconnu avec des conséquences sur le marché de l'investissement immobilier qui sont aujourd'hui difficiles à appréhender.

Si la hausse des prix des matières premières devrait accroître les pressions inflationnistes, ce qui en d'autre temps aurait été synonyme de hausse des taux directeurs, il semblerait que les stratégies de normalisation des banques centrales soient mises à mal, compte tenu du niveau d'incertitude actuel et des fortes dégradations des anticipations économiques. Côté investisseurs, il est probable que le risque de stagflation entraîne une révision des stratégies d'allocation d'actifs dans les prochains mois.

Avec des marchés actions qui étaient à leur plus haut niveau, il y a encore quelques jours, avant de dévisser, et des marchés obligataires jugés peu attractifs en raison des perspectives de hausse de taux, l'immobilier suisse et particulièrement l'immobilier genevois dispose d'un couple rendement/risque qui devrait rester très attractif aux yeux des investisseurs.

Ventilation du volume investi en 2021 par typologie



Les capitaux à investir sur le marché sont toujours très importants. L'aversion au risque du marché et la sélectivité extrême qui en découle, obligent les investisseurs à réduire leurs exigences de rendement pour les meilleurs objets. Le spread entre les obligations et l'immobilier est donc encore attendu en baisse pour 2022.

En février, les taux obligataires ont notablement augmenté avant de légèrement refluer avec le conflit ukrainien. A titre d'illustration, le 15 février 2022, avant l'invasion russe, le rendement des obligations de la Confédération à 10 ans s'établissait à 0.331 % soit 575 pb de plus que la moyenne observée sur le mois de décembre 2021. Si le potentiel de baisse des rendements immobiliers semble arriver à sa fin, la très forte concurrence entre les investisseurs institutionnels, observée sur le marché, pourrait encore entraîner, pour les meilleurs objets, une légère contraction des rendements sur le segment résidentiel à Genève.

La recherche d'actifs immobiliers respectant les critères ESG et des objectifs de durabilité forts, dans une logique «Net Zéro Carbone», est devenu pour les institutionnels un nouveau moteur du marché immobilier. Côté vendeurs, 2022 pourrait être un point de bascule. Avec le retour de l'inflation et le retournement des taux d'intérêt qui en découle, les prix des actifs prime pourraient atteindre leur plafond en fin d'année.

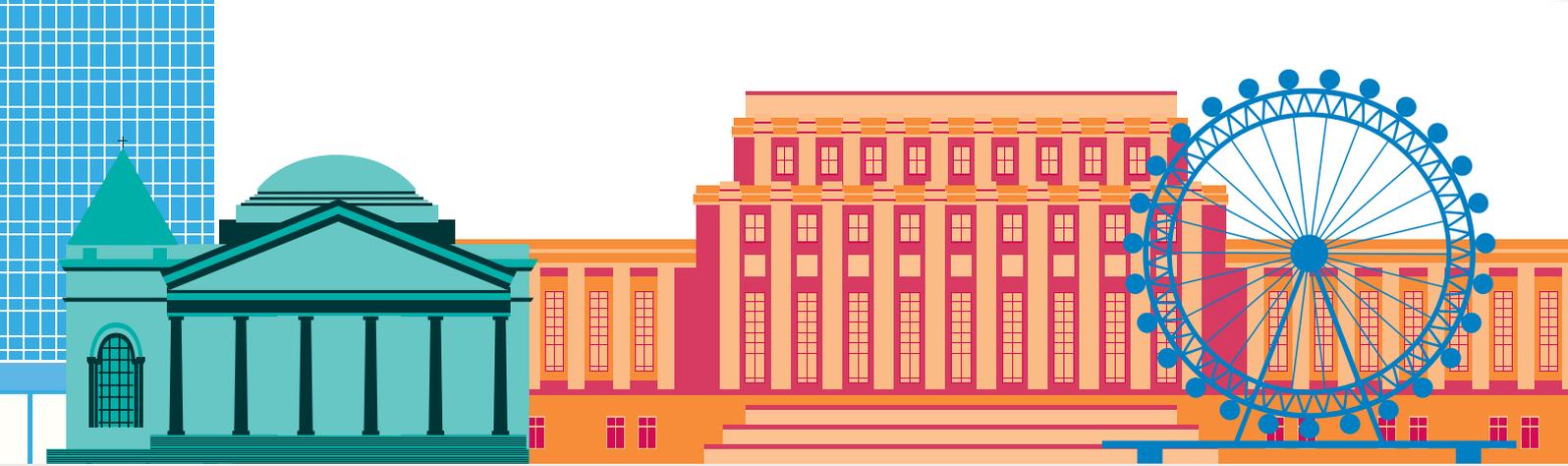
Rendement immobilier net par typologie

Typologie	Fourchette de rendement net prime à l'acquisition au 01.01.2022
Résidentiel	1.90% – 2.40%
Bureaux	2.40% – 2.90%
Commerce	2.75% – 3.25%
Industriel	4.00% – 5.50%

Source: KPMG

Evolution des taux de rendement net prime et évolution du spread entre le taux net prime résidentiel et le taux obligataire à 10 ans⁽⁴⁾





Quel est l'impact de la fiscalité sur le marché de l'investissement en immobilier direct?

Dans le canton de Genève, un propriétaire (en nom et non qualifié de professionnel immobilier) est imposé annuellement sur ses revenus locatifs nets au titre de l'impôt sur le revenu et ceci durant toute la période de détention immobilière à un taux maximum d'environ 44.75% (taux 2021 applicable à un revenu net imposable supérieur à env. CHF 600,000) en sus d'un impôt sur la fortune prélevé sur la valeur fiscale du bien immobilier. Pour une société immobilière (société anonyme ou société à responsabilité limitée), le résultat net ressortant des comptes statutaires est quant à lui sujet à l'impôt sur le bénéfice au taux d'impôt effectif d'environ 14%. De plus, un impôt sur le capital est en principe également perçu, sous réserve d'une imputation de l'impôt sur le bénéfice. En outre, un impôt complémentaire immobilier dont le taux peut varier de 0.1% à 0.2% est également prélevé sur la valeur fiscale dudit bien, tant pour les personnes morales (en cas de location) que physiques.

Lors d'une vente immobilière, le canton de Genève applique un système dualiste pour ce qui est de l'imposition des gains en capital immobiliers. En d'autres termes, ces gains derniers sont imposés de manière différenciée en fonction du profil du contribuable qui les réalise. Ainsi, les gains immobiliers réalisés par les sociétés immobilières (personnes morales) sont généralement imposés à un taux d'imposition effectif fixe d'environ 14% (sous réserve de pertes reportées ou de l'année en cours) sans prise en compte des années de possession. En revanche, la vente d'immeubles détenus en direct par des personnes physiques à titre privé (non qualifiées de professionnel immobilier) qui résulterait en une plus-value bénéficie en principe d'une imposition dégressive en fonction des années de possession. Le taux d'imposition varie de 50% pour les biens détenus pendant moins de 2 ans à 0% pour une période d'au moins 25 ans. Par ailleurs, la cession des actions d'une société immobilière par une personne physique peut être assimilée à une cession économique des biens immobiliers sous-jacents et donc être traitée comme une vente d'immeuble en direct.

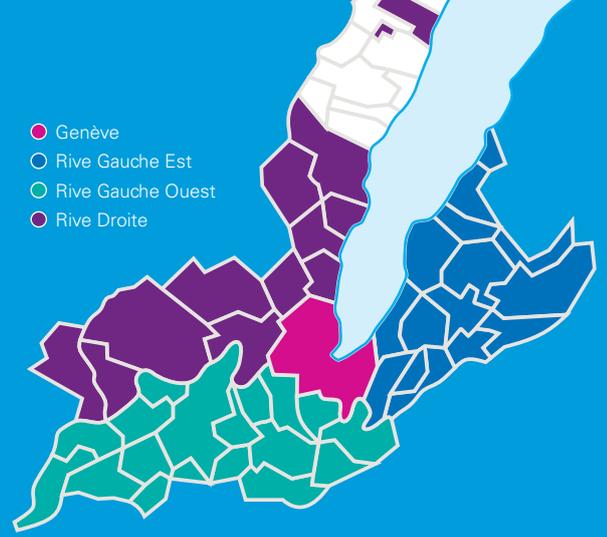
En outre, le transfert de propriété à titre onéreux d'un bien fonds est en principe frappé dans le canton de Genève d'un droit d'enregistrement de 3%. Ce dernier est en principe dû par l'acquéreur du bien foncier.

Ainsi, en fonction du profil des investisseurs, de leur stratégie et objectif d'investissement immobilier (par exemple la réalisation d'un gain à court ou moyen terme ou l'obtention d'un rendement stable), il est recommandé d'analyser en amont la structure utilisée pour acquérir un bien immobilier afin de réduire la charge fiscale récurrente et latente. La réduction du taux d'impôt applicable aux personnes morales soumis à un régime ordinaire peut encourager certains investisseurs à considérer une détention indirecte de leurs biens immobiliers. D'un point de vue opérationnel, la cession des actions d'une société immobilière peut toutefois s'avérer plus difficile. En effet, elle implique la reprise de l'historique de la société immobilière, l'ensemble des actifs et passifs et de ce fait, la charge fiscale latente sur la plus-value latente de l'immeuble, ce qui a une influence sur la détermination du prix de vente.



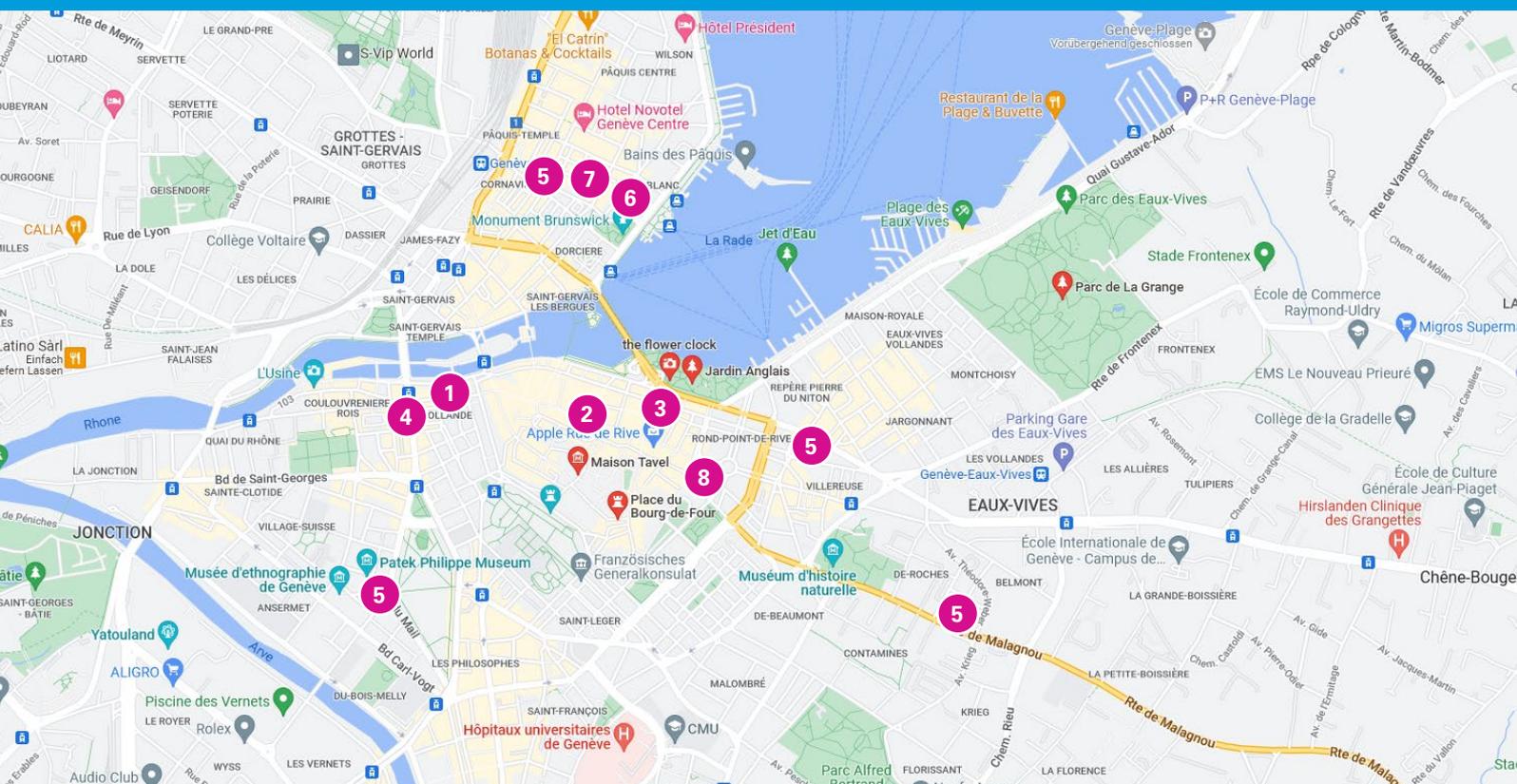
Focus sur les principales transactions de 2021

Sur l'ensemble de l'année 2021, nous avons comptabilisé 33 transactions d'un montant supérieur à CHF 25 millions pour un volume transactionnel cumulé de près de CHF 3.25 milliards.



Genève-Cité

- 1 Acquéreur** Place de Hollande SA
Vendeur BNP Paribas (Suisse) SA
Prix CHF 270'255'555
 Place de Hollande 2
 Genève-Cité
 Bureaux
- 2 Acquéreur** Immobilien-Anlagestiftung Turidomus
Vendeur Privé
Prix CHF 220'000'000
 Rue du Marché 30-32
 Genève-Cité
 Commerce
- 3 Acquéreur** BVK Personalvorsorge des Kantons Zurich
Vendeur Allianz Suisse Societe d'Assurances SA
Prix CHF 137'659'880
 Rue du Rhône 90
 Genève-Cité
 Mixte (Logement, Bureaux)
- 4 Acquéreur** Axa Anlagestiftung
Vendeur Domovoy SA
Prix CHF 103'750'000
 Boulevard Georges-Favon 14-16
 Genève-Cité
 Logement
- 5 Acquéreur** Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen
Vendeur Societe Immobiliere Genevoise SA
Prix CHF 71'990'000
 Rue des Alpes 16
 Place des Eaux-Vives 1
 Route de Malagnou 39
 Rue de l'Ecole-de-Médecine 2
 Genève-Cité
 Mixte (Logement, Commerce)
- 6 Acquéreur** Swiss Prime Anlagestiftung
Vendeur Hôtel Beau-Rivage SA
 Genève
Prix CHF 37'200'000
 Rue Dr-Alfred-Vincent 5-7
 Genève-Cité
 Mixte (Logement, Bureaux, Commerce)
- 7 Acquéreur** Generali Assurances de personnes SA
Vendeur Fondation d'Harcourt
Prix CHF 37'000'000
 Rue Sismondi 2
 Genève-Cité
 Mixte (Logement, Commerce)
- 8 Acquéreur** Insight Finance SA
Vendeur Privé
Prix CHF 25'000'000
 Rue d'Italie 11
 Genève-Cité
 Bureaux



Genève-Plainpalais

- 9** **Acquéreur** Versopolis J SA
Vendeur Privé
Prix CHF 209'835'000
 Rue DIZERENS 2-4-6-8-10-12-14 /
 Rue de Carouge 64
 Square Clair-Matin 17-19-21-23
 Square Clair-Matin 3-5-7-9
 Square Clair-Matin 1-11-13-15
 Vieux-Chemin-d'Onex 14-16-18
 Rue de Jargonnant 2-4
 Genève-Plainpalais/Genève-Eaux-Vives
 Mixte (Logement, Commerce)
- 10** **Acquéreur** Axa Leben AG
Vendeur Financière Arditi SA
Prix CHF 90'000'000
 Avenue de Champel 59-63
 Genève-Plainpalais
 Mixte (Logement, Commerce)
- 11** **Acquéreur** Fish Immobilier SA
Vendeur Privé
Prix CHF 72'658'052
 Rue de l'Athénée 15
 Rue de l'Athénée 31
 Rue de la Colline 26
 Rue Madame-De-Staël 4
 Rue de Saint-Léger 3
 Genève-Plainpalais
 Logement

- 12** **Acquéreur** CPEG
Vendeur Firmenich SA
Prix CHF 70'000'000
 Route des Jeunes 1
 Genève-Plainpalais
 Bureaux
- 13** **Acquéreur** Helvetia Anlagestiftung
Vendeur Biboon Invest SA
Prix CHF 65'000'000
 Rue du Pré-Jérôme 19-23
 Genève-Plainpalais
 Logement

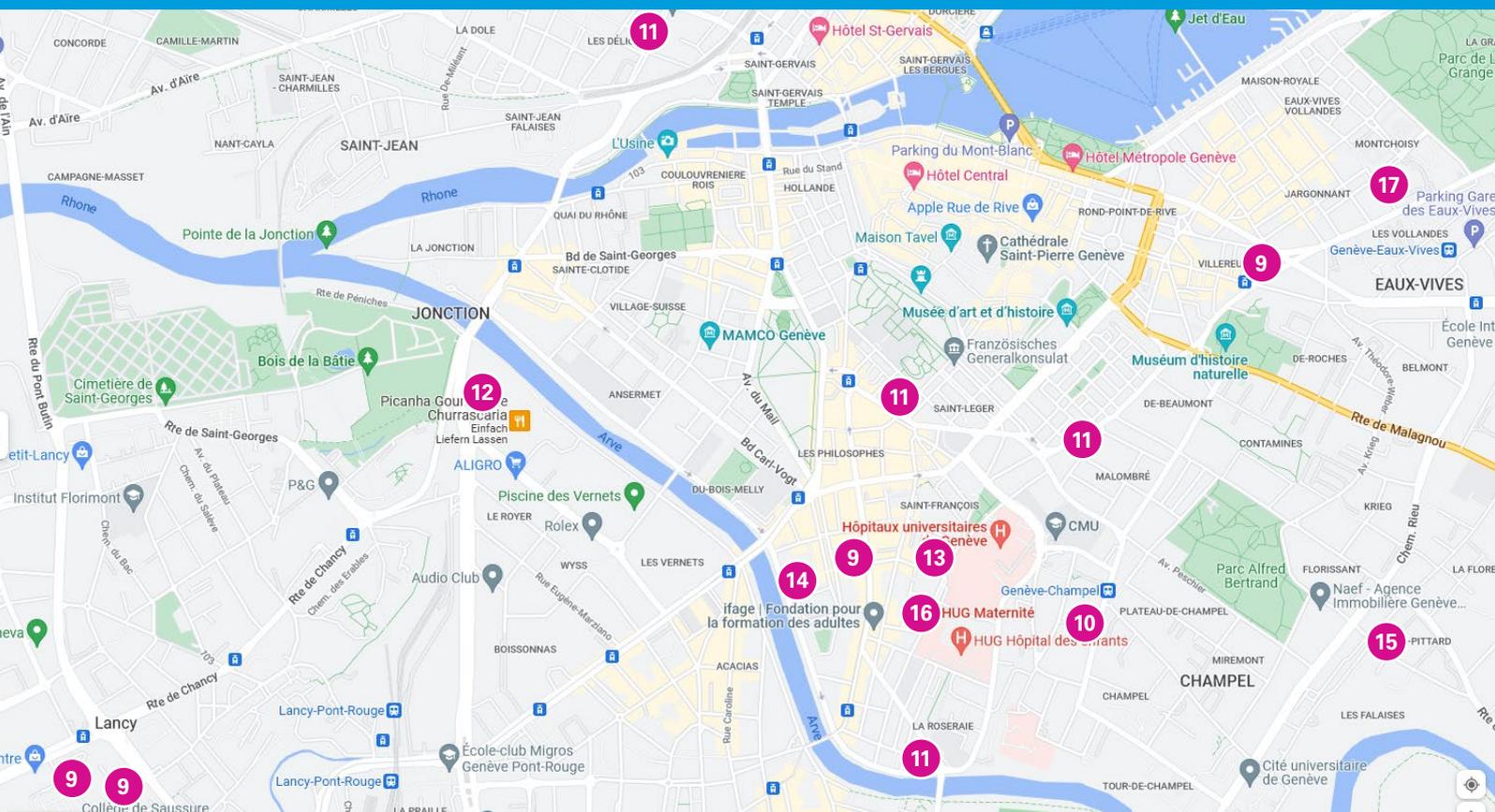
- 14** **Acquéreur** Swiss Life SA
Vendeur Privé
Prix CHF 39'000'000
 Quai Charles-Page 7-9
 Genève-Plainpalais
 Logement

- 15** **Acquéreur** Anlagestiftung Pensimo
 für Personalvorsorge-Einrichtungen
Vendeur Privé
Prix CHF 39'000'000
 Avenue Eugène-Pittard 26-32
 Genève-Plainpalais
 Logement

- 16** **Acquéreur** Axa Anlagestiftung
Vendeur Privé
Prix CHF 38'000'000
 Rue John-Grasset 9
 Genève-Plainpalais
 Mixte (Logement, Bureaux,
 Commerce)

Genève-Eaux-Vives

- 17** **Acquéreur** Immobilien-Anlagestiftung
 Turidomus
Vendeur Privé
Prix CHF 54'800'000
 Rue Ernest-Bloch 31-33
 Genève-Eaux-Vives
 Logement



Genève-Petit-Saconnex

- 18 Acquéreur** Horizon Fifteen SA
Vendeur Meigerhorn Nation Sàrl
Prix CHF 63'000'000
 Chemin des Mines 15-15BIS
 Genève-Petit-Saconnex
 Bureaux
- 19 Acquéreur** Axa Investment Managers
 Schweiz AG
Vendeur Privé
Prix CHF 40'000'000
 Avenue de la Paix 1-3
 Genève-Petit-Saconnex
 Bureaux
- 20 Acquéreur** Interswiss Immobilien AG
Vendeur Privé
Prix CHF 29'770'000
 Quai du Seujet 28, 28A
 Genève-Petit-Saconnex
 Mixte (Logement, Bureaux)
- 21 Acquéreur** Swisscanto Fondation
 de placement
Vendeur Privé
Prix CHF 28'620'000
 Parc du Château-Banquet 26
 Genève-Petit-Saconnex
 Mixte (Logement, Bureaux)

- 22 Acquéreur** Generali Assurances
 de personnes SA
Vendeur Fondation d'Harcourt
Prix CHF 28'000'000
 Rue du Colombier 10-12
 Genève-Petit-Saconnex
 Logement

- 23 Acquéreur** SFP Anlagestiftung
Vendeur TSBMC SA
Prix CHF 26'950'000
 Rue de Lyon 105
 Genève-Petit-Saconnex
 Bureaux

Vernier

- 24 Acquéreur** Edmond de Rothschild
 Real Estate SICAV
Vendeur Promotions de l'Etang SA
Prix CHF 116'000'000
 Square des Grenouilles
 Vernier
 Logement

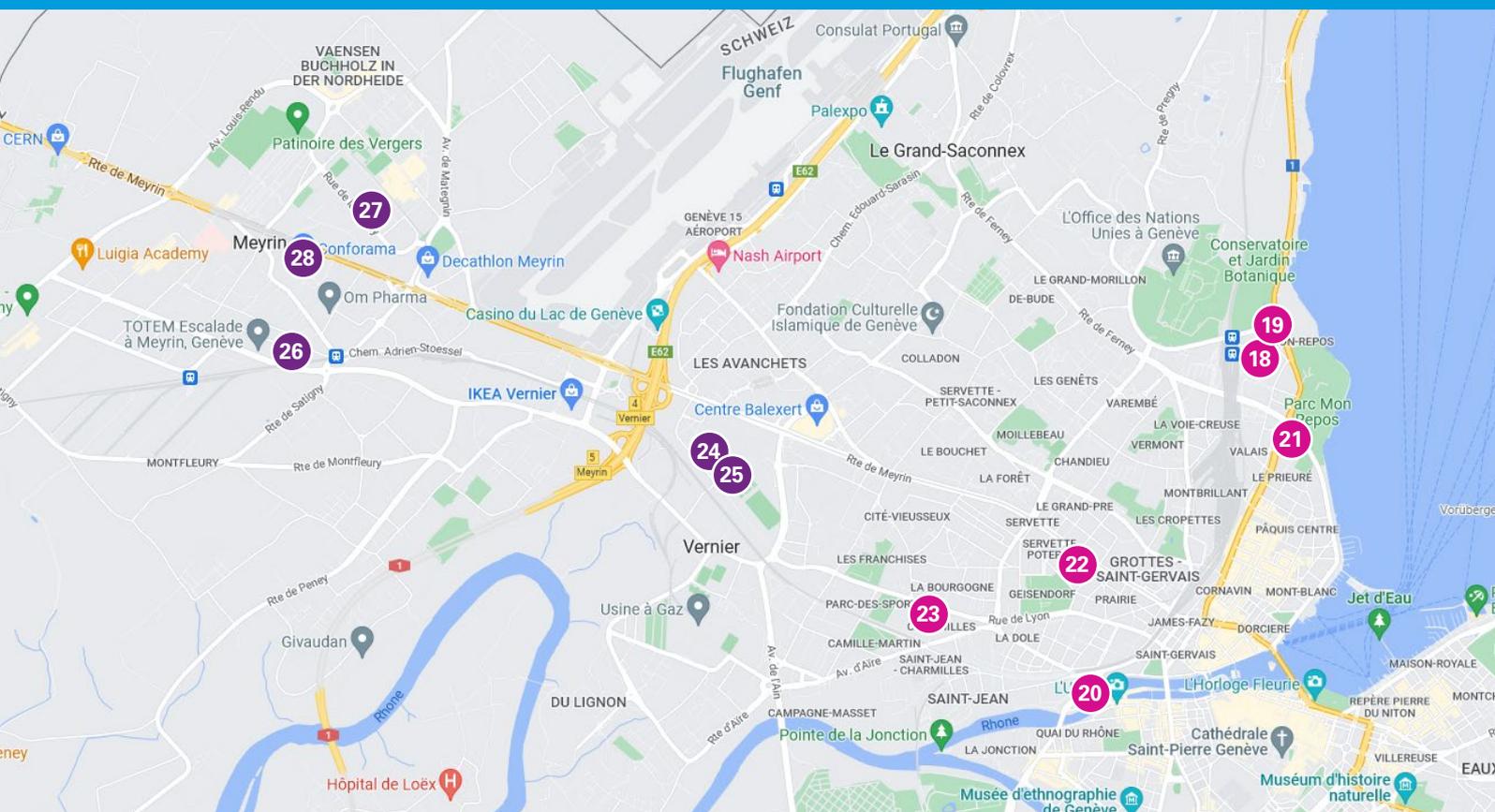
- 25 Acquéreur** Parloca Geneve
Vendeur Promotions de l'Etang SA
Prix CHF 33'553'300
 Square des Grenouilles
 Vernier
 Logement

Meyrin

- 26 Acquéreur** Deka Immobilien
 Investment GmbH
Vendeur CP Kammacher SA
Prix CHF 89'053'594
 Rue Emma-Kammacher 5A-5C
 Meyrin
 Artisanat

- 27 Acquéreur** Swisscanto Fondation
 de placement
Vendeur Societe Immobiliere
 Meryna SA, Societe Immobiliere
 Pertinax SA, SI Celsius SA,
 SI Darios SA, SI Oriona SA
Prix CHF 61'000'000
 Rue de la Prulay 30-38
 Meyrin
 Logement

- 28 Acquéreur** DMC Properties SA
Vendeur Conforama Suisse SA
Prix CHF 44'200'000
 Rue des Entreprises 14
 Meyrin
 Commerce



Carouge

- 29 Acquéreur** Wiis Die Genf GmbH & Co. KG
Vendeur Banque Pictet & Cie SA
Prix CHF 615'000'000
Route des Acacias 58-62
Carouge
Bureaux

Lancy

- 30 Acquéreur** Credit Suisse Anlagestiftung
Vendeur Trèfle d'Or SA
Prix CHF 34'955'000
Route de Saint-Julien 63
Lancy
Terrain

Plan-les-Ouates

- 31 Acquéreur** Fondation Hans Wilsdorf
Vendeur Swiss Prime Site Immobilien AG
Prix CHF 325'000'000
Route de la Galaise 17A-25B
Plan-les-Ouates
Artisanat

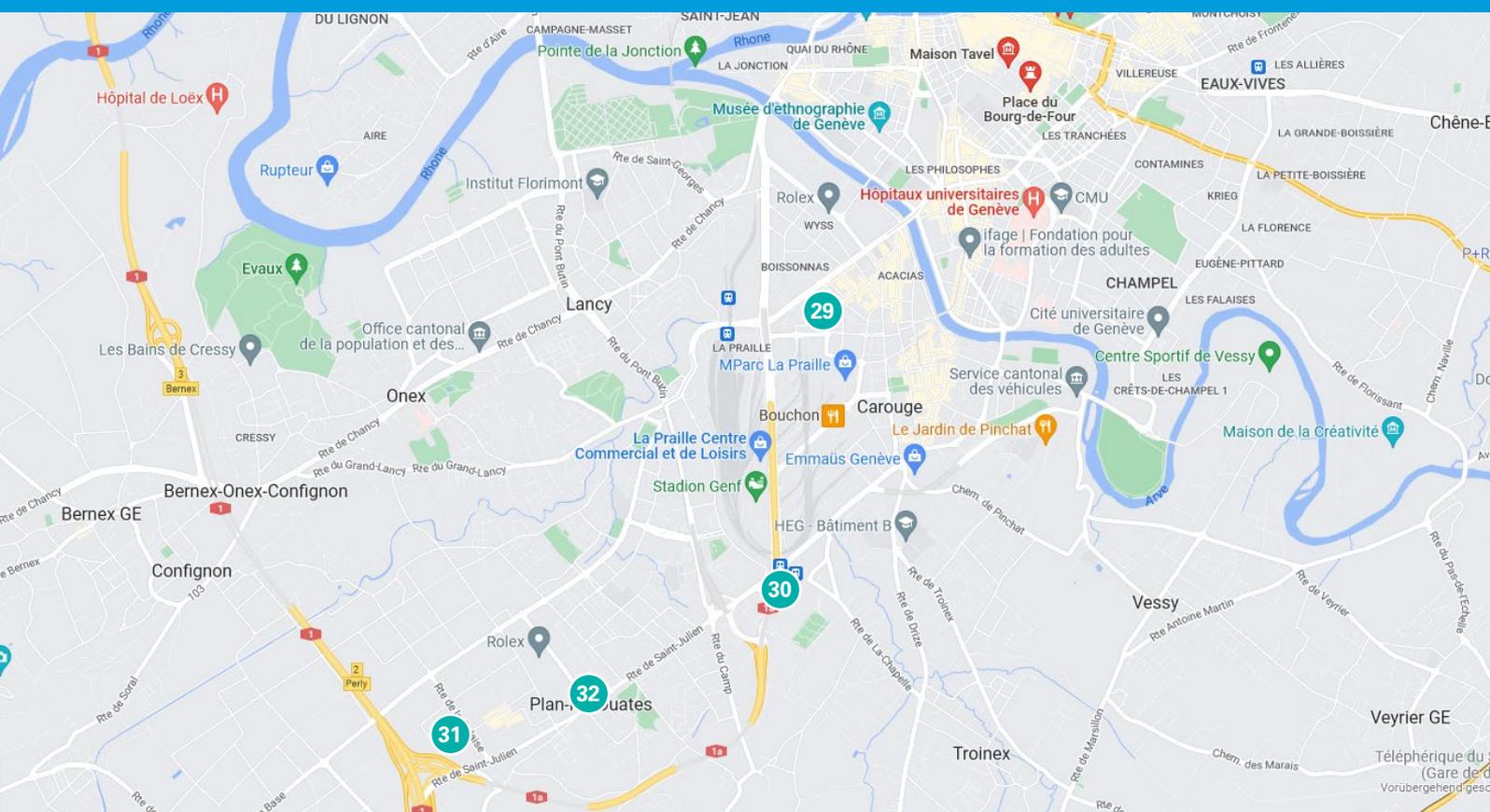
- 32 Acquéreur** Swiss Life SA
Vendeur Privé
Prix CHF 72'800'000
Route du Vélodrome 4-14, 44-54
Plan-les-Ouates
Logement

Portefeuille diffus (non représenté)

- 33 Acquéreur** CPEG
Vendeur Etat de Genève
Prix CHF 64'271'000
Mixte (Logement, Bureaux)

Sources: Registre foncier et KPMG

- 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 L'acquisition d'une partie d'Espace Tourbillon par la Fondation Hans Wilsdorf a été comptabilisée comme une seule transaction toutefois, elle a été réalisée en 2 phases.
- ³ Fourchette de rendement estimée sur la base d'engagement ferme d'une durée de 10 ans.
- ⁴ Le taux de rendement des obligations de la Confédération correspond à la moyenne observée au mois de décembre de l'année précédente.



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
- Détermination de la charge fiscale lors de transaction immobilière, identification de possibilités d'optimisation
- Conseils fiscaux relatif à l'intégration du nouveau bien fonds dans le patrimoine immobilier ou la mise en place d'une structure d'acquisition
- Obtention d'accords fiscaux relatifs à la transaction



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
- Détermination, optimisation de la charge fiscale



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
- Due diligence fiscale, y compris revue des contrats d'acquisition et de vente
- Conseils fiscaux relatif à l'intégration du nouveau bien fonds dans le patrimoine immobilier ou la mise en place d'une structure d'acquisition
- Accompagnement de grands project (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.



KPMG Voice

Thought Leadership and insights on regional and global business issues from KPMG Switzerland's subject matter experts.

📍 kpmg.ch/voice

KPMG Expert Talk

Podcasts addressing some of the most pressing issues and opportunities of today's business world.

📍 kpmg.ch/podcast

Contacts

KPMG SA

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

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

Yi Xin Tseng

Director
Real Estate Tax Expert
+41 58 249 38 25
yixintseng@kpmg.com

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

[kpmg.ch/realestate](https://www.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.

© 2022 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.