

Genève, le 22 février 2021

Ce 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, qui vient de s'achever, s'est révélé tout bonnement exceptionnel. Au total, 56 ventes d'immeubles pour un volume de CHF 1.53 milliards. Il ne manque que CHF 300 millions pour dépasser le résultat annuel de 2019 à CHF 1.8 milliards. Si les compteurs explosent, c'est principalement dû à la vente de tous les superlatifs : celle de la Fondation Arditì à la caisse de pension de la ville de Bâle, à CHF 600 millions.

Puis, c'est aussi la loi des séries. Au cours de l'année 2020, on recense 5 autres transactions exceptionnelles. Trois immeubles à l'affectation commerciale ont été vendus à plus de CHF 100 millions.

Vient ensuite, la vente d'un portefeuille composé de deux immeubles, pour une somme de CHF 226 millions. Finalement, il y a celle d'UBS SA à PSP AG d'un immeuble de bureaux, sis à la rue de la Confédération, dans les Rues Basses, en échange de CHF 295 millions.

Vous l'aurez bien compris : l'année 2020 représente un record absolu qui s'arrête à CHF 3.729 milliards, soit plus que le double du résultat de 2019. Historiquement, la barre des CHF 2 milliards a été franchie à deux reprises, en 2015 et en 2018.

### HISTORIQUE DES VENTES 2020

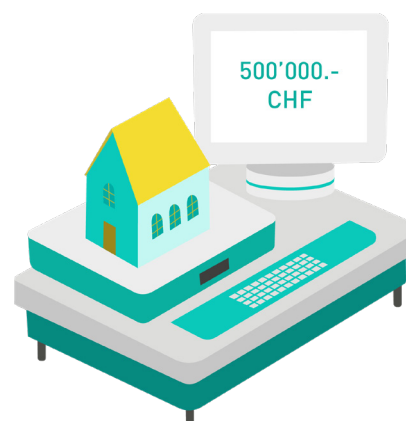
	trimestre 1	trimestre 2	trimestre 3	trimestre 4	2020
Volume (mios CHF)	832	342	1020	1534	<b>3729</b>
Transactions	45	37	31	56	<b>169</b>
Moyenne (mios CHF)	18,5	9,5	33	27	<b>22</b>

### VENTES SELON LE VOLUME

	trimestre 1	trimestre 2	trimestre 3	trimestre 4	2020
+ de 100 mios CHF	2	0	2	4	<b>8</b>
10 - 100 mios CHF	18	14	15	26	<b>73</b>
- de 10 mios CHF	25	23	14	26	<b>88</b>

### RENTABILITÉ BRUTE - taux de l'AFC\* - octobre 2020

Immeubles de logements	4.05%	(3.91% en 2019)
Immeubles HBM, HLM, HCM, HM	5.35%	(5.35% en 2019)
Immeubles commerciaux zone 1	3.25%	(3.04% en 2019)
Immeubles commerciaux zone 2	3.86%	(4.01% en 2019)
Immeubles commerciaux autres	4.50%	(4.54% en 2019)



\* Administration Fiscale Cantonale (GE)

L'ensemble du top 10 cumulé atteint CHF 1.6 milliards, soit 46% du volume des ventes en 2020, les trois premières ventes cumulent CHF 880 millions. À la suite de cette année remarquable, une nouvelle tendance se dégage : les grands vaisseaux changent de mains. Il s'agit principalement de bâtiments ou de portefeuilles d'immeubles parfaitement positionnés, rénovés, avec des loyers à leur comble. Le levier qu'offre les taux bas encourage les propriétaires à vendre et réaliser de fortes plus-values.

Ces transactions extraordinaires impactent le prix unitaire moyen qui atteint CHF 22 millions. Nous commercialisons actuellement deux immeubles d'habitation : l'un dans le canton de Vaud (28 logements au rendement net de 3.33%) ; l'autre, situé à proximité de Châtel-Saint-Denis, dans le canton de Fribourg, a été livré au début de l'année 2020. Intégralement loué en peu de temps, il offre un rendement net de 3.27%. N'hésitez pas à nous contacter pour toute information complémentaire.