



DES INCERTITUDES PLANENT DÉSORMAIS SUR NOTRE ÉCONOMIE

Chers Clients, Chers Partenaires,

Vous avez entre les mains notre première newsletter, une manière pour nous de rester en contact avec vous et de vous tenir informés non seulement de notre actualité, mais également de notre expertise qui se retrouve distillée dans ces pages, confrontée aux nouvelles tendances et enjeux d'un marché immobilier en perpétuel mouvement.

Avant quelques mots au sujet de l'année 2017, laissez-nous vous remercier de votre confiance qui, alliée à l'acquisition de nouvelles parts de marché par Partner Real Estate - Knight Frank en 2016, nous a permis de renforcer notre présence en Suisse et de finir l'année sur de très bons résultats! Cela doit aussi à l'investissement de l'ensemble de nos collaborateurs et de nos actionnaires impliqués dans la bonne marche de l'entreprise, un vecteur d'engagement et de confiance aussi bien à l'interne qu'à l'externe. Sans oublier notre expertise, dont vous aurez ici un aperçu, qui nous permet de comprendre très rapidement les besoins de l'économie, d'anticiper ses soubresauts et tendances, ainsi qu'offrir un conseil en lien avec les besoins réels et actuels des entreprises et auprès des propriétaires désireux de se réinventer. Avec l'arrivée de notre nouvelle partenaire Sabine Schofield, présente sur le marché suisse depuis 1991, c'est un réseau qui s'agrandit, une vision et une connaissance encore plus fortes du marché de l'immobilier commercial qui nous permettent d'aborder de manière sereine l'année 2017!

Qu'attendre maintenant de 2017? Cette année tout juste entamée se profile d'ores et déjà comme une année de changement, notamment avec le refus de la 3^{ème} réforme de l'imposition des entreprises (RIE III),

UNCERTAINTY HANGING OVER OUR ECONOMY

Dear Clients and Partners,

You now have the first edition of our newsletter in your hands; this is a new means for us to maintain contact with you and to keep you informed, not only of our news, but also our expertise which is demonstrated throughout these pages which outline the new trends and challenges of the constantly evolving real estate market.

Before broaching the subject of 2017, we would like to thank you for your ongoing confidence which, combined with Partner Real Estate - Knight Frank's gain in additional market share over 2016, has allowed us to strengthen our position in Switzerland and to post very good annual results! This performance is also due to the commitment of our staff and shareholders who are involved in the effective management of the company and who inspire trust and commitment both internally and externally. Our knowledge and expertise (a glimpse of which can be found in this newsletter) enable us to rapidly understand economic issues, anticipate problems and trends and to offer advice which is aligned with the real issues and concerns facing corporates as well as those of landlords seeking to innovate. The appointment of our new partner, Sabine Schofield (based in Switzerland since 1991), builds on our network while developing our understanding of the commercial real estate market and allows us to take on 2017 in a more serene manner!

What can we expect to see in 2017? The year may only just have begun, but it already appears to be a year of change, particularly due to the refusal of the third corporation tax reform (RIE III)

qui porte un coup de massue à l'économie suisse, au sein de laquelle l'immobilier tient depuis toujours une place très importante sur un échiquier aujourd'hui vacillant. À l'heure de la difficile « digestion » d'une décision somme toute démocratique, il en revient aux pouvoirs publics de composer avec d'une part le refus, et d'autre part l'absolue nécessité de soutenir l'économie suisse. Sans compter la deadline fixée par l'OCDE sur cette question fiscale à l'horizon 2018! Dans l'intervalle, le climat d'incertitude risque de péjorer fortement les investissements et les implantations de nouvelles sociétés, laissant planer le spectre d'un ralentissement de toute l'économie suisse. La Suisse ne peut plus miser uniquement sur sa qualité de vie, l'avantage fiscal représentant depuis plusieurs années le principal - si ce n'est l'unique - motif d'implantation des sociétés en territoire helvétique. Et avec des villes comme Londres, Dublin ou encore Amsterdam proposant des taux très avantageux, la Suisse doit, plus que jamais, être concurrentielle sur ce « marché de la fiscalité ». Sans quoi, ce sont des centaines de locaux vides et de constructions laissées à l'abandon que nous verrons fleurir sur notre si beau territoire... **Messieurs les politiques, réagissez, et vite!**

L'autre enjeu est la compression des taux d'intérêt. Le taux intérêt à court terme est, comme tout le monde le sait, le principal instrument de politique macroéconomique dont dispose la BNS pour gérer l'économie suisse, et notamment le taux de change. Actuellement, la BNS impose même un taux négatif pour décourager l'afflux de capitaux étrangers et lutter contre l'appréciation du franc Suisse. Cette politique de soutien à l'économie suisse provoque néanmoins un certain nombre d'effets collatéraux indésirables, entre autres la formation de bulles spéculatives et la compression des rendements de l'épargne. Le secteur immobilier subit ces distorsions de plein fouet, avec les conséquences que nous connaissons. Il convient de rester extrêmement vigilant à l'égard de tout changement de politique monétaire de la part de la Banque Centrale Européenne ou la Réserve Fédérale Américaine, qui serait alors le signal d'un possible changement de politique de la BNS. Or, un « retour à la normale » (c'est-à-dire, à des taux d'intérêt positifs) ne se fera pas sans dégâts!

C'est de ce contexte, fait d'incertitudes mais dont nous croyons plus que jamais au potentiel, que nous souhaiterions vous parler dans nos pages. Nous vous laissons donc découvrir notre newsletter et espérons vivement que ce nouveau rendez-vous avec vous, clients et partenaires, s'inscrira dans la durée.

which has dealt a blow to the Swiss economy in which real estate has always played a major role for the currently unstable treasury. While 'digesting' this entirely democratic decision, the authorities now need to reconcile this refusal with the absolute necessity of supporting the Swiss economy. There is also the matter of the OECD deadline on this tax point which has been set for 2018! In the meantime, uncertainty may weigh heavily on investments and new company openings, leaving the threat of a slowdown hanging over the whole of the Swiss economy. Switzerland can no longer solely rely on quality of life as tax advantages have been the main, if not the only, motivation for companies to move to Switzerland. And with cities such as London, Dublin and Amsterdam offering highly advantageous rates, Switzerland must, more than ever, be competitive in the "tax market". If nothing changes there would be hundreds of empty premises and abandoned building sites strewn across our beautiful land... **Politicians, please act quickly!**

The other challenge is interest rate compression. As we all know, the short-term interest rate is the main macro-economic policy instrument used by the Swiss National Bank (SNB) to manage the Swiss economy and the exchange rate in particular. The SNB is currently applying a negative rate to discourage the influx of foreign capital and battle against appreciation of the Swiss franc. This economic support policy has caused several undesirable collateral effects including the formation of speculative bubbles and the compression of savings returns. The real estate sector is suffering the full effects of these distortions resulting in the effects we are all too familiar with. We need to remain highly vigilant in terms of any change in monetary policy by the Central European Bank or the American Federal Reserve which could trigger a possible change in SNB policy. We will not see a "return to normal" (meaning positive interest rates) without some damage being caused.

This climate may have been forged by uncertainty, but we believe more than ever in the potential it offers and this is what we will cover in more detail over the following pages. We therefore invite you to explore our newsletter and hope that this new means of reaching out to you our clients and partners will be a regular source of valuable insight.



UNE PARTENAIRE DE CHOIX POUR CONSOLIDER LA CROISSANCE DE PARTNER REAL ESTATE - KNIGHT FRANK

Depuis plus de 15 ans, Partner Real Estate - Knight Frank, en partenariat avec le groupe Gerofinance-Dunand | Régie de la Couronne, s'impose dans le paysage immobilier suisse en offrant son expertise, sa connaissance du secteur et son formidable réseau à une clientèle composée aussi bien de locataires que de propriétaires. Avec une constante: le sur-mesure dans la prise en charge des demandes.

Dans un désir d'accroître davantage cette expertise et son réseau, Partner Real Estate - Knight Frank, intègre depuis cette année une nouvelle partenaire de choix en la personne de Sabine Schofield.

Fondatrice de l'une des sociétés immobilières leaders en Suisse (Schofield & Partners), Sabine Schofield peut se targuer d'avoir à son actif plus de 25 années d'expérience dans ce secteur. Elle a su faire de sa devise « transformer les opportunités en réalité » un mantra pour la croissance de sa société. C'est grâce à cette force de caractère, une détermination sans faille et un souci constant d'innover, que Sabine Schofield a atteint haut la main le pari d'un positionnement réussi pour Schofield & Partners, ainsi que pour elle-même en tant qu'experte reconnue dans un domaine hautement concurrentiel.

Aux côtés de cette expérience avérée, Sabine Schofield a développé durant de nombreuses années son réseau, en créant des alliances nationales et internationales dans le monde immobilier certes, mais également au-delà avec des contacts dans tous les pans de l'économie suisse. En atteste ses différentes nominations: Sénatrice de la Junior International Chamber, ancienne présidente du LOM de Genève, membre du Cercle des Dirigeants d'Entreprise. De plus, très concernée par le sort des enfants atteints de maladies graves, Sabine siège depuis 4 ans au Conseil d'Administration de la Fondation Make A Wish Switzerland à laquelle elle apporte son soutien actif.

PARTNER OF CHOICE TO CONSOLIDATE GROWTH FOR PARTNER REAL ESTATE - KNIGHT FRANK

For the last 15 years, Partner Real Estate - Knight Frank, in partnership with Gerofinance-Dunand | Régie de la Couronne, has been a key player in the Swiss real estate market applying its expertise, sector knowledge and leveraging its formidable network to both tenants and landlords. Our key point of consistency: tailoring our service offering to meet individual requirements.

This year, seeking to further broaden our expertise and network, Partner Real Estate - Knight Frank has a new partner of choice in Sabine Schofield.

A founder of one of the leading Swiss real estate companies (Schofield & Partners), Sabine boasts over 25 years' experience in the sector. She has worked to transform her motto, "transform opportunities into reality", into a mantra for the growth of her company. Thanks to her strength of character, faultless determination and consistent innovation, Sabine has successfully positioned both Schofield & Partners and herself as recognised experts in a highly competitive field.

Alongside this proven track record, over the years, Sabine has developed her network and formed national and international alliances in both the real estate world and across all areas of the Swiss economy. Her various nominations bear testimony to this: Senator of the Junior International Chamber, former president of LOM de Genève, member of the Circle of Business Leaders. In addition, driven by her concern for critically ill children, for the last 4 years she has actively supported the Swiss foundation, Make A Wish, as a board member.



LE SEGMENT ALIMENTAIRE A LE VENT EN POUPE CHEZ PARTNER REAL ESTATE - KNIGHT FRANK

L'année 2016 fut marquée par de nombreux ralentissements sur le plan économique et un changement de décor très net s'est fait ressentir dans plusieurs segments de l'industrie immobilière.

Dans ce climat, un domaine reste toutefois largement épargné, se targuant même d'une attractivité élevée: celui de la distribution alimentaire (retail food). Il n'est donc pas étonnant que l'une des plus importantes transactions immobilières durant l'année 2016 ait été réalisée dans ce secteur, avec notamment la vente de deux portefeuilles de magasins de proximité COOP. L'ensemble représente à lui seul 24 propriétés dans toute la Suisse, attribué à une société Suisse spécialisée dans l'Asset Management de Fonds Immobiliers. Montant des deux transactions: environ 120 millions de francs suisses.

Un montant qui vient confirmer la très bonne santé du "retail food", qui reste un point de destination et un facteur d'attractivité pour de nombreux investisseurs. Avec des entreprises du segment alimentaire qui envisagent encore d'étendre leur surface de vente en 2017, il ne serait pas étonnant que la meilleure transaction de Partner Real Estate - Knight Frank en 2017 se fasse à nouveau dans ce secteur!

FOOD SECTOR BOOMING FOR PARTNER REAL ESTATE - KNIGHT FRANK

2016 was characterised by economic slowdowns as well as a substantial shift in a number of real estate industry segments.

One sector was largely spared and boasts a high level of attractiveness: retail food. It is therefore not surprising that one of the largest real estate transactions of 2016 was carried out in this sector with the sale of two portfolios of local COOP shops. These 24 properties across the whole of Switzerland, were acquired by a Swiss company that specialises in the asset management of real estate funds. The lot size for these two transactions was approximately 120 million Swiss francs.

This sum confirms the robust health of the retail food sector which remains an investment destination and a key point of attractiveness for many investors. As companies in the food sector are planning to expand their sales areas in 2017, it would come as no surprise if Partner Real Estate - Knight Frank's largest transaction of 2017 were once again to be seen in this sector!

Partner Real Estate Knight Frank / Schofield & Partners selected Track Record 2016 Overview Transactions

INVESTMENTS / BROKERAGE / CAPITAL MARKETS

GENEVA



GENEVA RESIDENTIAL BUILDING - EAUX-VIVES (GENEVA)

- Price : CHF *
- Buyer representation (private investor)

GENEVA



RESIDENTIAL BUILDINGS PROJECT - GENEVA

- Price: CHF **
- Buyer: Major Swiss insurance
- Limited binding process with selected investors

GENEVA



FURNISHED RESIDENCE INVESTMENT - CAROUGE (GENEVA)

- Price: CHF *
- Buyer: Private investor
- Mortgage renegotiation support
- Support in a real estate SPV creation

LAUSANNE



BUSSIGNY -- LAUSANNE (VD)

- Acting as sole agent, sale of a stand-alone building fully let to PEUGEOT / By My Car Group
- Transaction amounted to CHF **
- The final purchaser is a Swiss Real Estate Fund (Asset Deal)

SION



MIGROS - SHOPPING CENTER - SION (VS)

- Acting on behalf of a Lux Co regarding the purchase of this shopping-center, we sourced a Swiss Prime Institutional Investor via an off-market and confidential sale process
- Total amount transacted: CHF **

FRIBOURG



MANOR DEPARTMENT STORE - FRIBOURG (FR)

- Acting on behalf of a major Swiss Pension Fund, we acquired this prime property for CHF ***
- (Asset Deal)

SWITZERLAND



2X COOP SWISS RETAIL PORTFOLIO RESPECTIVELY COMPRISED OF 17 AND 7 PROPERTIES THROUGHOUT SWITZERLAND

- Sold to 2 major Swiss Investment Companies
- Total amount transacted of circa CHF ***** M (Asset and Share Deal)

MONTREUX



MONTREUX (VD)

- Sale of a mixed-use retail and administrative building
- This well secured property was transacted circa CHF ** M (Asset Deal) to a Swiss Insurance Company after a competitive limited bidding process

GENEVA



LOGISTIC ASSET - ZIPLO (GENEVA)

- Price: CHF *
- Buyer: major Geneva watchmaker
- Negotiation support for the seller

1* = 1 → 20 mio / 2* = 20 → 50 mio / 3* = 50 → 80 mio / 4* = 80 → 110 mio / 5* = 110 → 150 mio

TENANT REPRESENTATION / LEASING / CORPORATE SOLUTIONS

GENEVA



TENANT RESEARCH

- CBD
- High standard office of 400sqm

GENEVA



TENANT RESEARCH

- Eaux-Vives, close to the CEVA
- 750sqm in the ground floor rent to a training space that provides the optimal fitness experience

GENEVA



TENANT RESEARCH

- Geneva main station
- More than 950sqm rent to an international management consulting firm

GENEVA



TENANT RESEARCH

- More than 680sqm rent to an interior design shop

GENEVA



TENANT RESEARCH

- More than 400sqm rent to an organic food shop

GENEVA



LEASE TRANSFER

- CBD - Rue du Rhône
- High standard office of 445sqm

GENEVA



TENANT RESEARCH

- Acacias - BAT 43
- More than 2,500sqm leased to two different tenants: RSD SA and IBM Switzerland



CORPORATE REPRESENTATION

- Acquisition of 393sqm



LEASE REGEARING

- 411sqm

Robert CURZON PRICE
MRICS - PARTNER & CEO

dir. +41 22 322 22 70
mob. +41 79 723 89 72
robert.curzon@prekf.ch



Partner Real Estate - Knight Frank SA
Chemin du Château-Bloch 11
CH-1219 Le Lignon
Phone +41 22 322 22 77
info@prekf.ch

Sabine SCHOFIELD
ACTIVE BOARD MEMBER

dir. +41 22 322 22 88
mob. +41 79 202 29 06
sabine.schofield@prekf.ch