

naef
Prestige



THE WEALTH REPORT

Your partners in property

BC 142.64 +5.17 FSP 66.28
HIP 94.28 HTT 5.33
+0.97 KLT 11.00 KOP 1
LHP 55.78 +0.78 LON 84.28
PLC 34.28 +1.19 ALT 75.44
49.60 +0.47 ATT 38.28 BGC 50
1919 BHS 75.44 BGC 50
+0.88 COA 12.11



**THE
WEALTH
REPORT**

AGENDA

- **Enjeux de transition des portefeuilles mobiliers et immobiliers : convergences des compétences** | Jean Laville, Partner at Conser Invest
 - **The Wealth Report and the global real estate market** | Liam Bailey, Global Head of Research Knight Frank, Alex Koch de Gooreynd, Partner Knight Frank
 - **Marché immobilier alpin** | Annabelle Common, Responsable courtage Naef Prestige | Knight Frank - Agence de Verbier
 - **Marché immobilier genevois** | Jacques Emery, Directeur des ventes
-



Enjeux de transition des portefeuilles mobiliers et immobiliers : convergence des compétences.

Jean Laville

Partner at Conser Invest



Conser: Vérification ESG des portefeuilles Engagés pour la Finance durable depuis 2000



Angela de Wolff
Managing Partner Conser

Les caisses de pension sont restées centrées sur leur principale responsabilité: assurer un devoir fiduciaire où la préoccupation est de garantir aux assurés un rendement à terme. Considérer la durabilité dans les placements ne faisait jusqu'ici pas partie des priorités. Cependant, les appels multiples de la société, des milieux politiques ainsi que la conscientisation des risques, entre autres sur la question climatique, conduisent toujours plus d'institutions à intégrer la finance durable comme nouvel élément stratégique. Cette démarche est toutefois ralentie par l'absence d'éducation, ainsi que par des lacunes dans l'information et la transparence sur les solutions durables. Pour en favoriser l'adoption, il faut faciliter l'échange des bonnes pratiques et la lisibilité des approches. La définition d'un fil rouge ou d'une charte au niveau du Conseil de fondation aiderait aussi l'accélération de cette transition.

CONSEGUENZE INSOSTENIBILI

Il governo federale di Roma (M5S) si dichiara il suo alleato naturale, come chiaro finanziere, ma percepito non solo come "insostenibile" ma anche da parte, soprattutto i governi. Non a caso il sistema di regolamentazione del mercato finanziario, la considerazione per l'investimento di questi temi, la particolare attenzione che la maggior parte delle banche e degli operatori finanziari ha posto negli ultimi anni, è un segnale che si sta muovendo verso un nuovo paradigma di gestione del rischio. Ma...

Finance verte et investisseurs

GÉRANTS D'ACTIFS ET ANALYSTES FINANCIERS: SIMPLE CONVERSION OU NOUVEAU PARADIGME?

JEAN LAVILLE
Directeur adjoint
Swiss Sustainable Finance

market
LE MEDIA SUISSE DES HIGH NET WORTH INDIVIDUALS

Virginie van Doorn
Conser

Virginie van Doorn est responsable de portefeuilles au sein de Conser - Société de conseil en investissements responsables. Elle est également responsable en charge du développement des relations avec les Asset Managers.

Avant de se spécialiser dans la finance durable, Virginie a accumulé une riche expérience de Investissement et de Entrepreneurial au sein de fonds d'investissement (Capital Transitions SA) et de sociétés de conseil en Fusions et Acquisitions, comme The Corporate Finance Group.

Passionnée par la question climat, de durabilité et de développement durable, Virginie van Doorn est titulaire d'un Master en économie de l'Université de St Gall (HSG), d'un CAS en Sustainable Finance de l'Université de Zurich ainsi que d'un PhD de l'IMD.

Elle est reconnue que les prises de position d'acteurs majeurs de la finance durable et sociale financière, tentent à démontrer que l'on ne se trouve pas face à un effet de mode, mais bien à un changement fondamental de paradigme. La prise en considération de facteurs de risques non financiers, tels que les critères ESG, viennent désormais s'inscrire dans une politique globale de gestion des risques.

L'investisseur qui souhaite prendre en considération ces éléments dans une analyse multifactorielle fait toutefois face à un défi de taille - face à l'absence d'obligation de reporting standardisé pour les externalités négatives que...

Les nouvelles DE L'ÉCONOMIE DURABLE

15 CHF

Gestion ESG: l'importance du vérificateur indépendant

L'objectif pour les investisseurs durables grandit de toutes parts : alors qu'il est toujours resté l'apparage d'investisseurs avec une sensibilité environnementale ou sociale spécifique, En 2021, on estime à près de USD 30 milliards les actifs investis selon des critères Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance (ESG). Imposant un développement, et échapper aux soupçons de « greenwashing » ou à l'attention bien méritée, pour certains de parler sur une vague verte très en vogue.

Il faut reconnaître que les prises de position d'acteurs majeurs de la finance durable et sociale financière, tentent à démontrer que l'on ne se trouve pas face à un effet de mode, mais bien à un changement fondamental de paradigme. La prise en considération de facteurs de risques non financiers, tels que les critères ESG, viennent désormais s'inscrire dans une politique globale de gestion des risques.

L'investisseur qui souhaite prendre en considération ces éléments dans une analyse multifactorielle fait toutefois face à un défi de taille - face à l'absence d'obligation de reporting standardisé pour les externalités négatives que...

représentent les critères ESG. Il en est réduit à se tourner vers des fournisseurs de données.

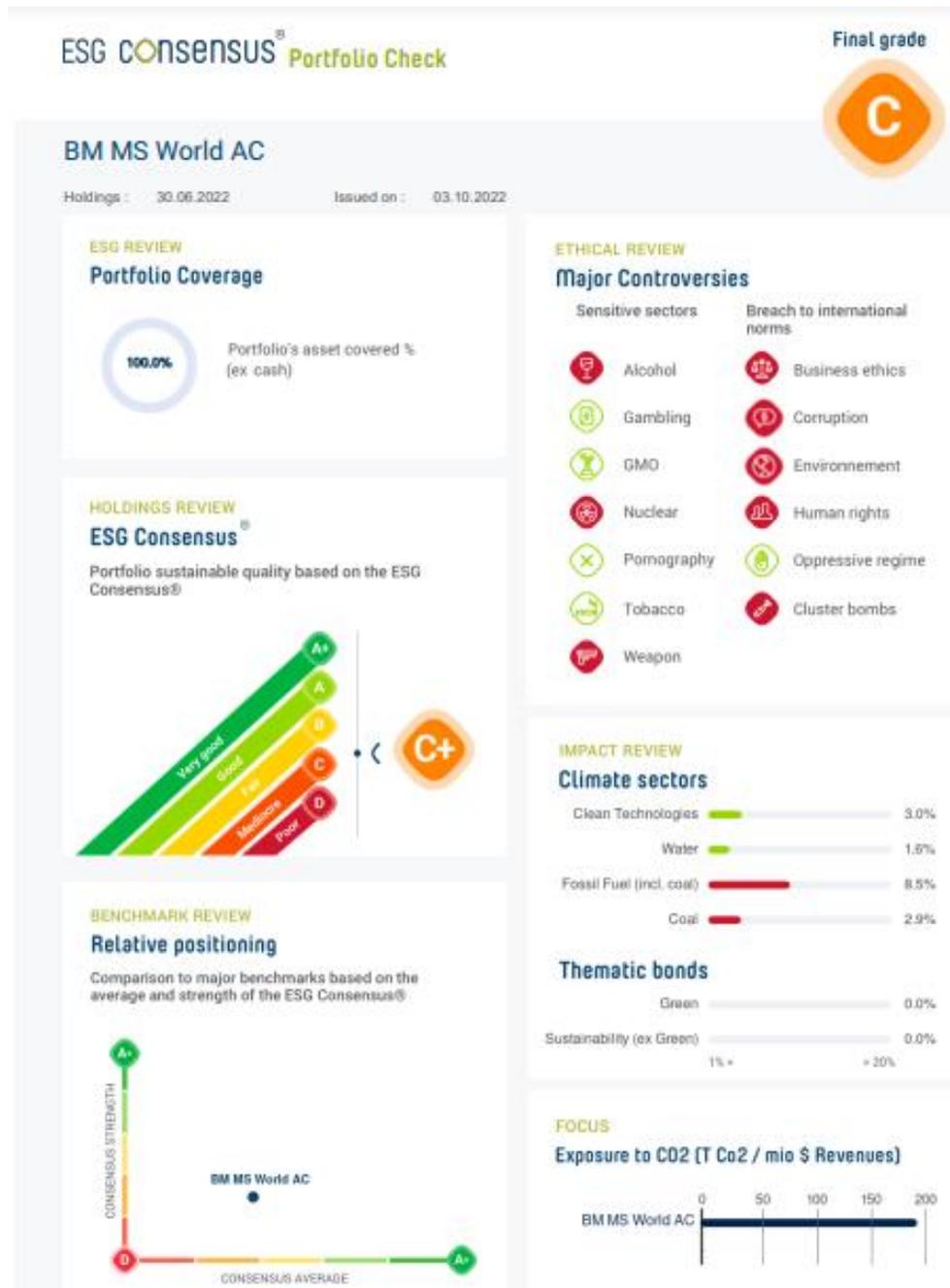
Le marché des données ESG, un marché en forte concentration

Au cours des deux dernières années, le marché des données ESG a subi une transformation fondamentale. Si les années 80 et 90 ont vu le besoin d'une myriade de fournisseurs indépendants, les années 2000 nous ont permis d'assister à un phénomène de concentration impressionnant. En 2020, il reste cinq principaux fournisseurs de données ESG: Moody's, Morningstar, MSCI et S&P Global, qui se battent pour imposer leur standard. D'autres acteurs (à des spécialités confinent) le marché, pour Investisseur. Le problème réside en premier lieu dans un choix à faire entre les fournisseurs. L'approche souvent divergente et à la méthodologie peu transparente. Selon une étude du MIT Sloan School of Management de 2020, les divergences entre fournisseurs de données ESG concernent avant tout les critères de définition de la performance ESG, que les approches retenues pour mesurer celle-ci. La contribution mesurée entre les données des différents agences n'est que de 0,59, alors qu'elle est en moyenne de 0,99 pour les ratings des agences de crédit.

L'ambiguïté autour des ratings ESG se reporte sur le client qui doit privilégier...

Le portfolio check ESG Consensus®

Quelle durabilité des marchés?



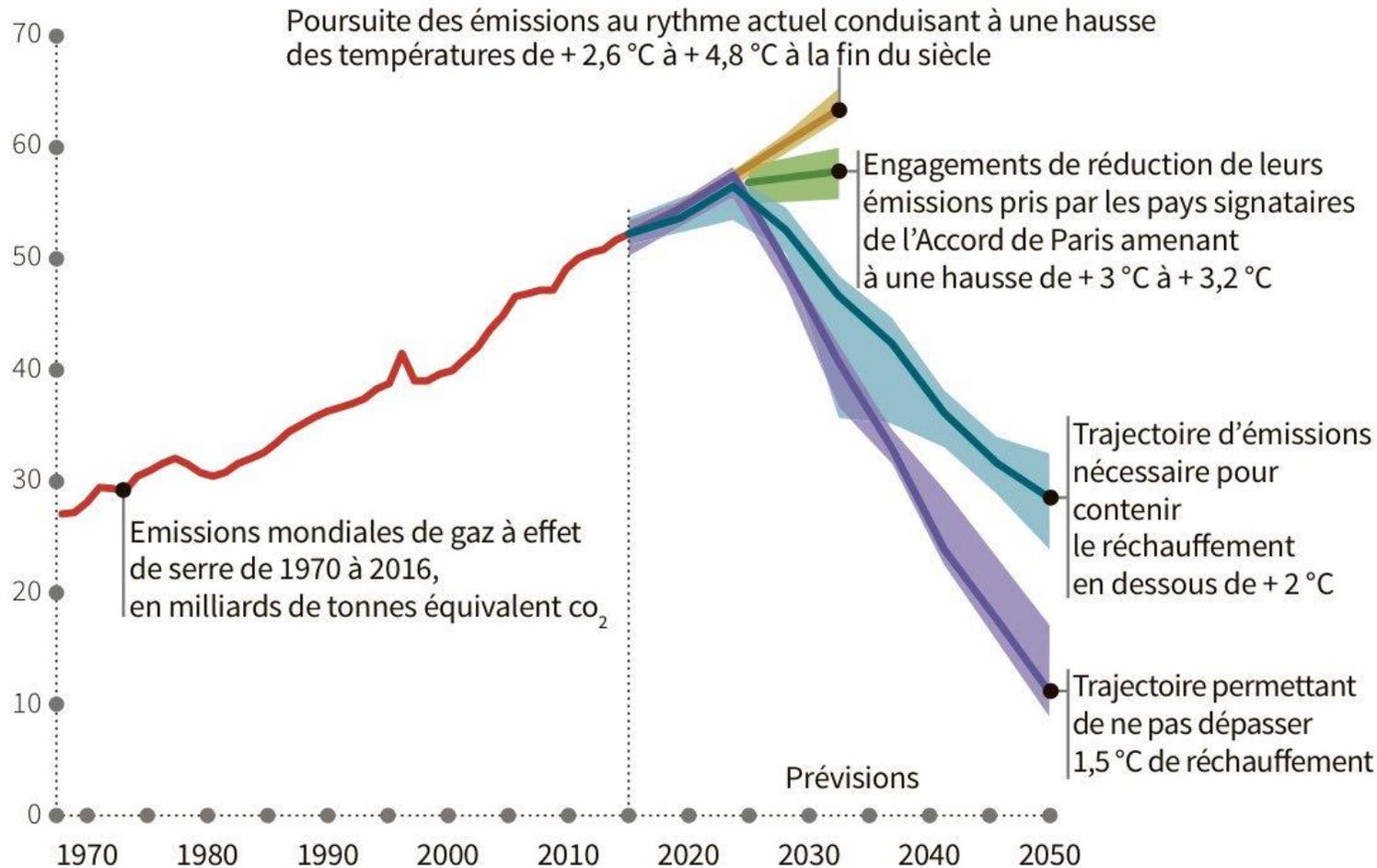
CHANGEMENT CLIMATIQUE – CONVERGENCE ACTIFS MOBILIERS ET IMMOBILIERS

1. **Enjeux climatiques:** l'objectif Net Zéro comme référence incontournable pour les investissements mobiliers et maintenant pour l'immobilier direct

QUELLES EMISSIONS FUTURES DE CO2?

DECARBONATION: LA NOUVELLE REFERENCE POUR LES INVESTISSEURS MOBILIERS ET IMMOBILIERS

HAUSSE PRÉVISIBLE DES TEMPÉRATURES EN FONCTION DES TRAJECTOIRES D'ÉMISSIONS



SOURCE: EDGAR V4.3.2 FT2016 (OLIVER ET AL., 2017)

NET ZERO: LE NOUVEL ENGAGEMENT DEMANDE AUX INVESTISSEURS

Les enjeux climatiques des investisseurs institutionnels demandent une implication et une compréhension forte de la part des décideurs au plus haut niveau (Conseil d'administration, Conseil de Fondation, etc.)

Initiatives du secteur financier pour des engagements de décarbonation compatibles net zero:

- Net Zero Asset Owner Alliance (NZAOA)
- Net Zero Asset Manager Initiative (NZAMI)
- Net Zero Banking Alliance (NZBA)
- Net Zero Insurance Alliance (NZIA)
- Paris Aligned Investment Initiative (PAII)

CHANGEMENT CLIMATIQUE

PORTEFEUILLES MOBILIERS : PAS ENCORE ALIGNÉS



COMBLER LE FOSSÉ

MESURER LES PROGRÈS DE L'ALIGNEMENT SUR L'OBJECTIF CLIMATIQUE ET
LES ACTIONS CLIMATIQUES DES INSTITUTIONS FINANCIÈRES SUISSES

PACTA 2020 : 179 institutions financières,
représentant environ 80 % du marché, ont participé
au test.

Résultats des tests

Cependant, **le secteur financier suisse dans son ensemble n'est pas encore alignés sur les objectifs de l'accord de Paris.**

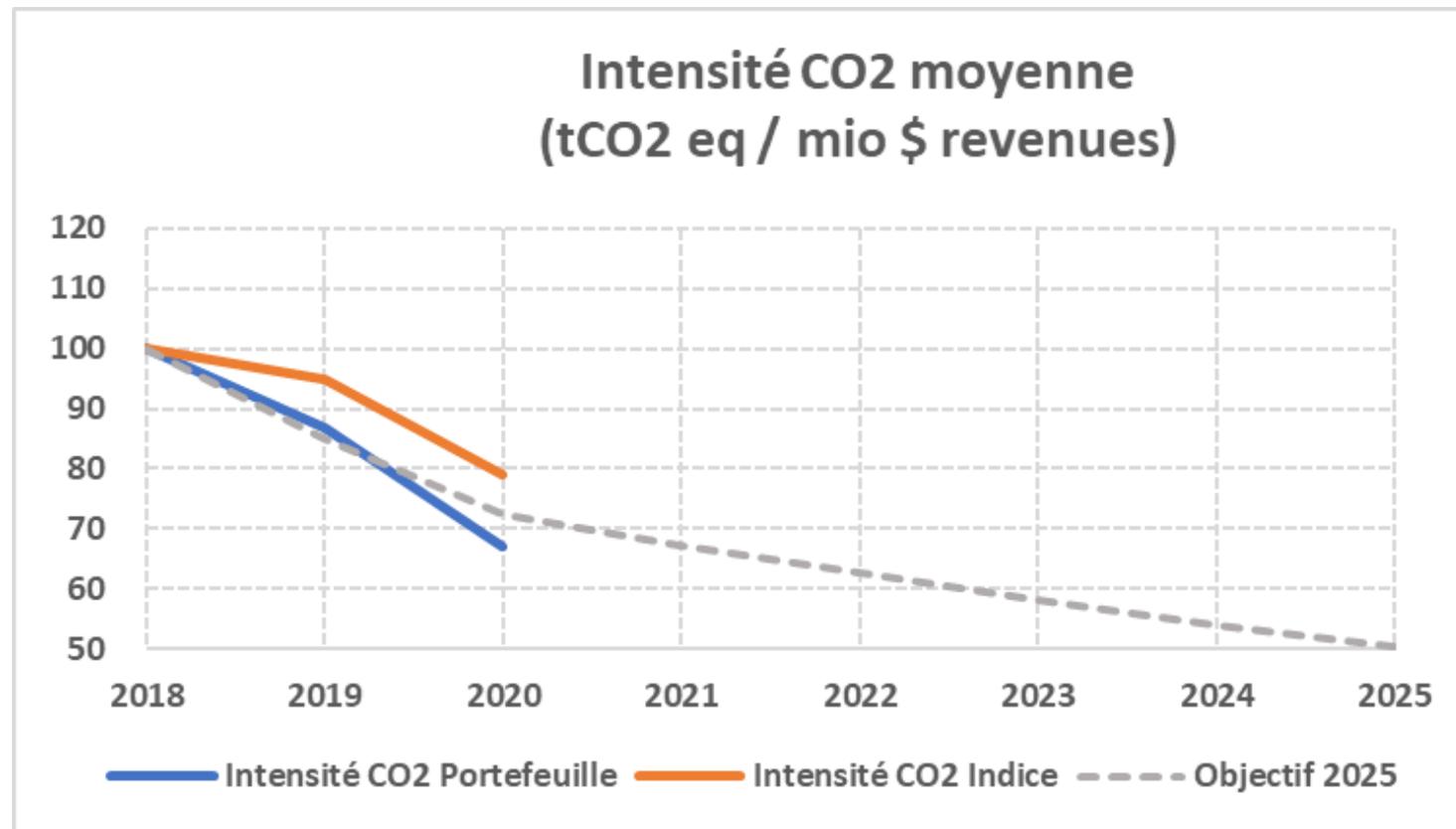
Si l'on considère huit secteurs clés en rapport avec le climat, aucune institution financière n'est compatible avec le climat dans plus de la moitié de ces secteurs.

Les investissements et les financements sont compatibles avec le climat s'ils sont conformes à l'objectif climatique convenu au niveau international de maintenir le réchauffement de la planète bien en dessous de 2 degrés.

La mise en œuvre de cet objectif doit être réalisée par des **mesures volontaires** de l'industrie financière.

NET ZERO: LE NOUVEL ENGAGEMENT DE DECARBONISATION DEMANDE AUX INVESTISSEURS

MONITORING DES TRAJECTOIRES CARBONE DES PORTEFEUILLES



Exemple: Caisse de pension suisse

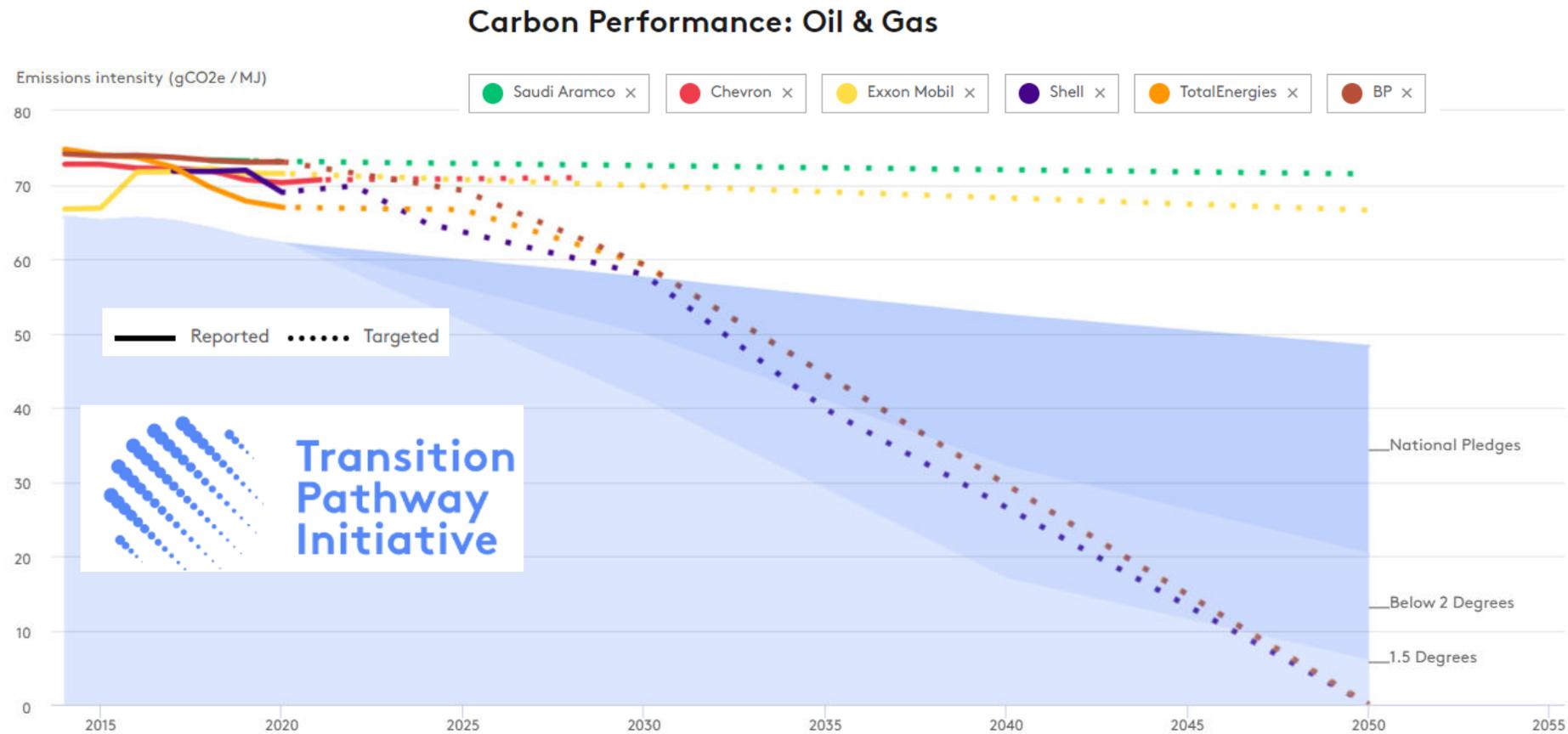
**Objectifs de réduction des émissions
de CO2 fixés pour 2025 :**

- Actions cotées -50% d'intensité carbone (Scope 1&2)

NET ZERO: LE NOUVEL ENGAGEMENT DE DECARBONISATION DEMANDE AUX ENTREPRISES

POUR LES INVESTISSEURS:

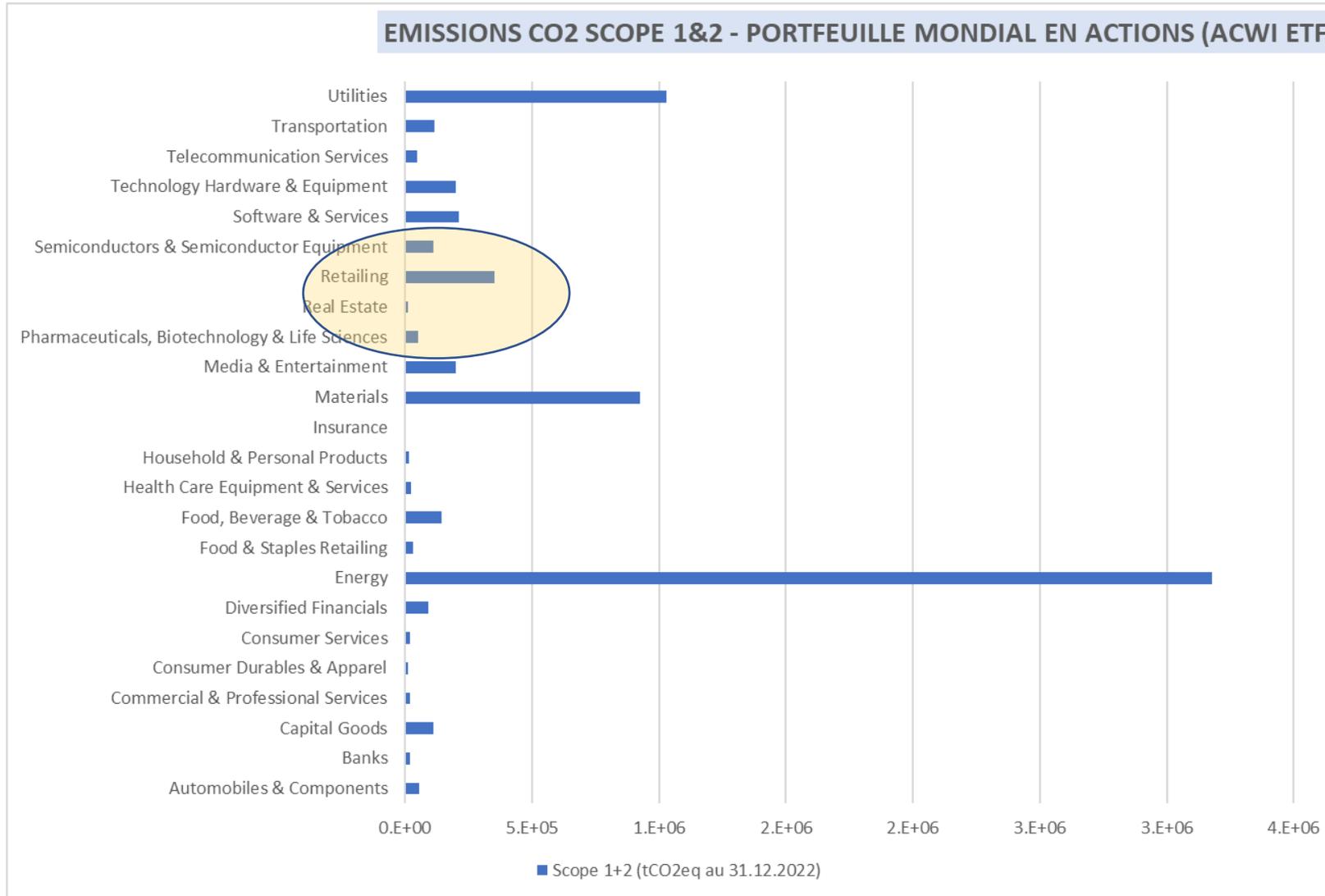
DECARBONER EN VENDANT ET/OU CONVAINCRE LES ENTREPRISES DE DECARBONER PAR LE DIALOGUE



Source TPI: <https://www.transitionpathwayinitiative.org/sectors/oil-gas>

EMISSIONS CO2 PORTEFEUILLE MOBILIER COTE

FORTE CONCENTRATION DANS QUELQUES SECTEURS – SECTEUR IMMOBILIER COTE PEU CONTRIBUTEUR



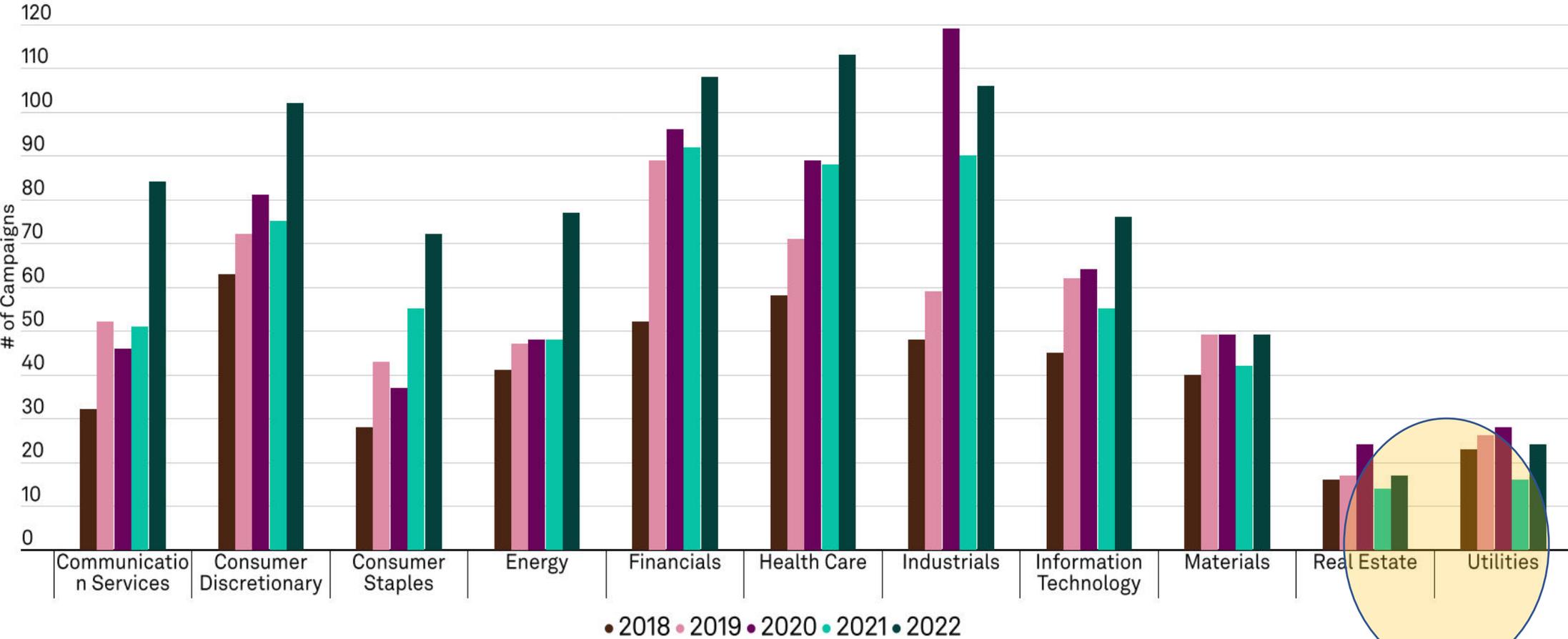
Immobilier coté:

- 1.1% des actifs
- 0.14% des émissions CO2 Scope 1+2

Source : Conser

IMMOBILIER COTE - DURABILITE / CHANGEMENT CLIMATIQUE

ACTIVISME ACTIONARIAL ET IMMOBILIER COTE – PAS VRAIMENT UNE CIBLE POUR LES ACTIONNAIRES



Source: S&P Capital IQ data as of January 1, 2023. Campaigns include launched / announced publicly by an activist firm against target company primary industry disclosed.

CHANGEMENT CLIMATIQUE

PORTEFEUILLES IMMOBILIERS : PAS ENCORE ALIGNÉS



70 % des immeubles appartenant à des propriétaires institutionnels fonctionnent toujours au pétrole ou au gaz.

Même si ces bâtiments émettent en moyenne moins de CO₂ en kg/m² que le reste du parc immobilier suisse, des améliorations sont nécessaires pour atteindre l'objectif climatique.

Source : OFEV Report

La majorité des participants respectent déjà la valeur limite de 20 kg d'émissions de CO₂ par mètre carré de surface de référence énergétique - que le Parlement suisse cherche à mettre en œuvre à partir de 2023, si un système de chauffage doit être remplacé dans un bâtiment existant

STRATÉGIES CLIMATIQUES EN DÉTAIL : OUTILS DE TRANSPARENCE

AMAS: informations obligatoires sur les fonds immobiliers (pour les membres)

N° 04/2022

Indices environnementaux pour les fonds immobiliers



Consommation d'énergie (IS ch. 21) et intensité énergétique (IS ch. 22)

Contexte

La consommation d'énergie est relevée au niveau des biens immobiliers, c'est-à-dire pour les constructions terminées dont la consommation est mesurée ou calculée.

L'intensité énergétique est la consommation d'énergie par rapport à la surface déterminante, selon le taux de couverture. Son calcul permet de comparer différents fonds immobiliers ou de comparer les années précédentes d'un fonds immobilier précis.

Émissions de gaz à effet de serre (IS ch. 23) et intensité des émissions de gaz à effet de serre (IS ch. 24)

Contexte

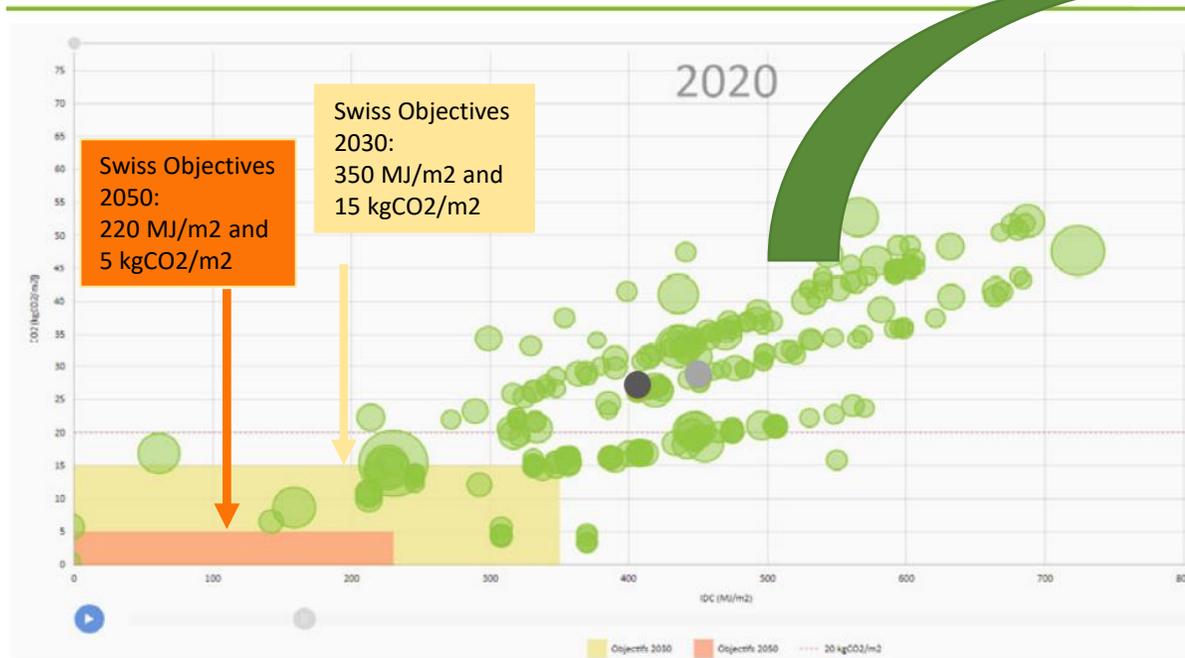
Les émissions de gaz à effet de serre résultent de la consommation d'énergie au niveau des biens immobiliers.

L'intensité des émissions de gaz à effet de serre se définit comme le rapport entre les émissions de gaz à effet de serre et la surface déterminante selon le taux de couverture. Son calcul permet de comparer différents fonds immobiliers ou de comparer les années précédentes d'un fonds immobilier précis.

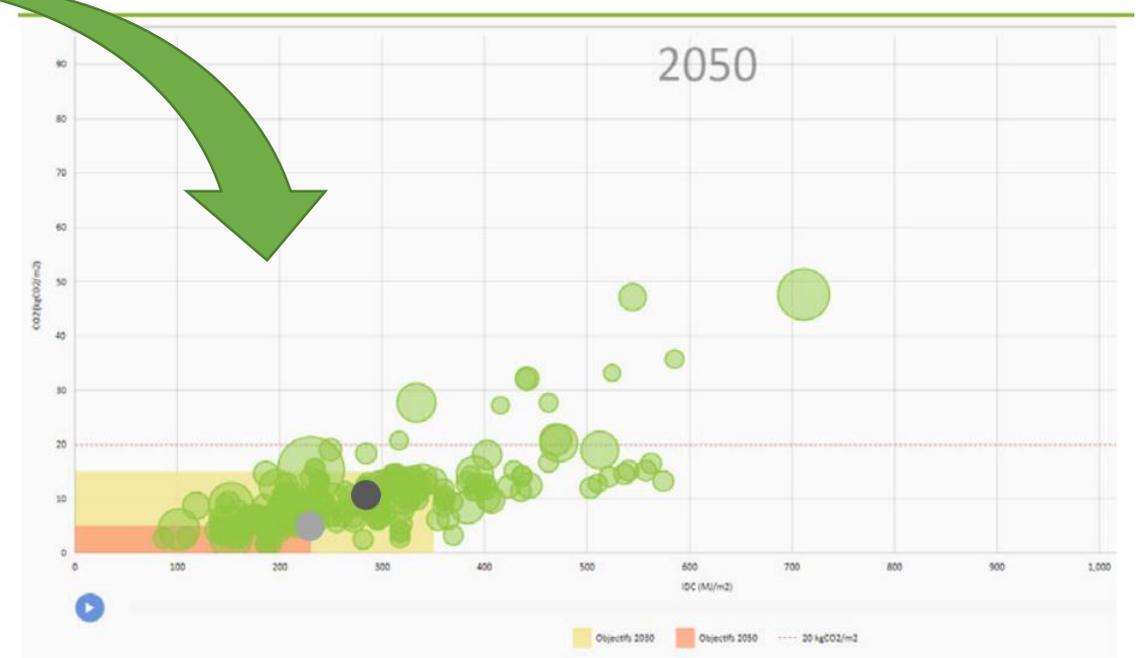
NET ZERO: LE NOUVEL ENGAGEMENT DEMANDE AUX INVESTISSEURS

MONITORING DES TRAJECTOIRES CARBONE DES PORTEFEUILLES IMMOBILIERS DIRECTS –
LA NOUVELLE REFERENCE DES INVESTISSEURS

Portefeuille immobilier 2020



Portefeuille immobilier 2050

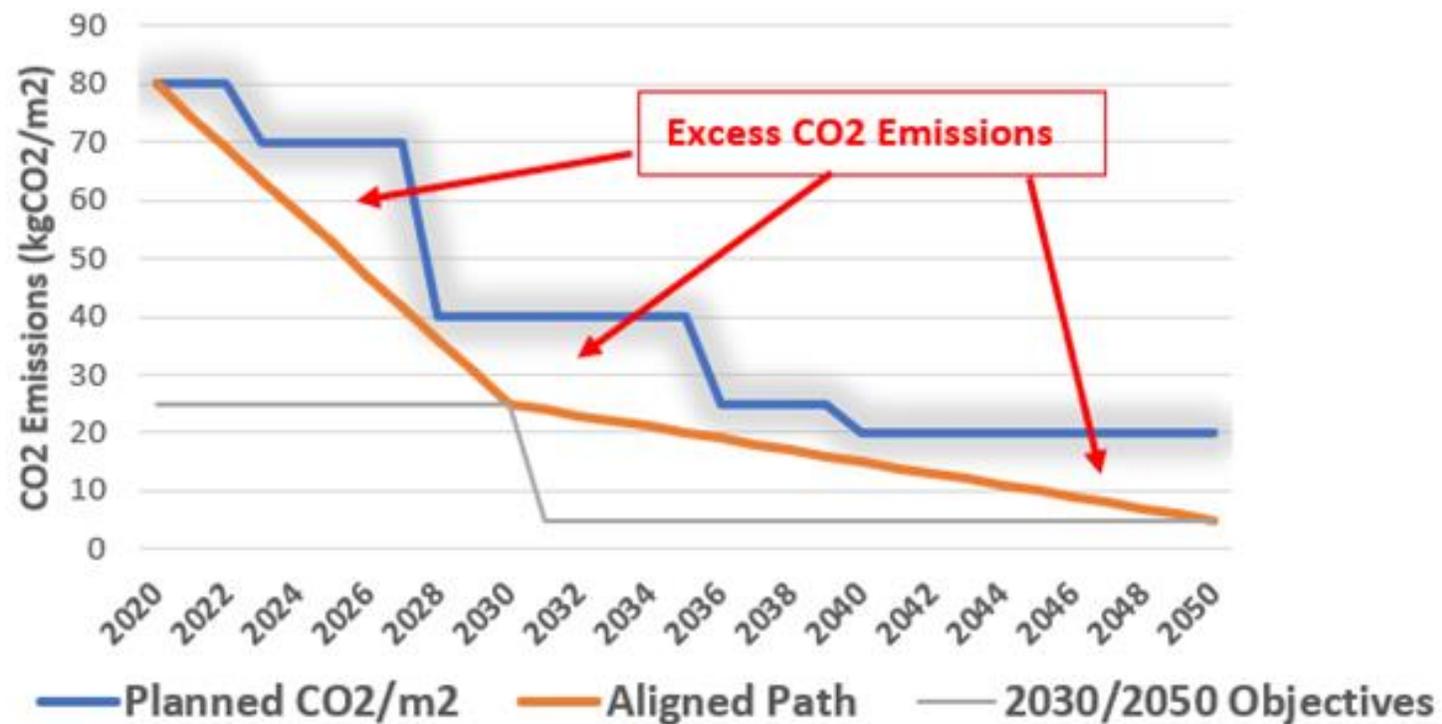


Source: Signa-Terre

NET ZERO: LE NOUVEL ENGAGEMENT DEMANDE AUX INVESTISSEURS

MONITORING DES TRAJECTOIRES CARBONE DES PORTEFEUILLES IMMOBILIERS DIRECT
COMPAREE AUX OBJECTIFS NATIONAUX DE DECARBONISATION DE LA SUISSE

**CO2 Performance: Excess CO2 emissions versus Swiss
2050 net zero objectives**



Intégration explicite des immeubles dans un portefeuille mobilier

En terme d'intensité CO₂ par revenus, un immeuble peut se classer au niveau des 10 ten contributeurs d'un portefeuille balancé d'une caisse de pension suisse (20% d'immobilier en direct)

- Total CO₂ emissions
- CO₂ by SRE (Reference Energy Surface)
- CO₂ / Revenues (equivalent to CO₂ intensity)

TOP 10 BIGGEST PORTFOLIO CO₂ INTENSITY CONTRIBUTORS

CORPORATE	INTENSITY %	CO ₂ /REVENUES	WEIGHT	INDUSTRY	SCOPE 1	SCOPE 2	SCOPE 3
Holcim (ex Lafargeholcim Ltd)	9.00%	4'722.8	0.23%	Materials	109'946	6'461	15'300
Southern Co	6.04%	3'696.5	0.20%	Utilities	75'112	205	4'700
Duke Energy Corp	5.04%	3'197.0	0.19%	Utilities	74'976	4	7'100
American Electric Power Company Inc	3.19%	3'330.1	0.12%	Utilities	49'271	409	3'000
Dominion Energy Inc	2.93%	2'351.7	0.15%	Utilities	33'296	32	3'300
Xcel Energy Inc	2.92%	3'661.3	0.10%	Utilities	41'574	626	3'300
ConocoPhillips	2.77%	840.4	0.40%	Energy	15'482	668	1'900
Canadian Natural Resources Ltd	2.63%	1'992.2	0.16%	Energy	22'264	2'831	1'200
Demo-meyrin, Admin. 1	2.49%	88.2	3.41%	Real Estate	1	NA	NA
Nextera Energy Inc	2.41%	2'411.9	0.12%	Utilities	43'399	7	3'000
TOTAL	39.43%		5.07%				

STRATÉGIES CLIMATIQUES EN DÉTAIL : OUTILS DE TRANSPARENCE

SWISS CLIMATE SCORES: informations facultatives sur les fonds de placement



SWISS
CLIMATE
SCORES

La Suisse et son secteur financier se sont donné pour objectif de réduire leurs émissions de gaz à effet de serre pour atteindre le «net zéro» d'ici 2050. Cette réduction doit permettre de respecter les engagements pris dans le cadre de l'Accord de Paris, à savoir maintenir l'augmentation de la température mondiale bien en deçà de 2° C et poursuivre les efforts pour limiter à 1,5° C. Les dernières connaissances scientifiques montrent qu'un réchauffement global supérieur à 1,5 °C aurait des conséquences potentiellement catastrophiques sur la nature et la société humaine.

Les *Swiss Climate Scores* établissent des bonnes pratiques de transparence visant à rendre les produits financiers compatibles avec les objectifs climatiques afin d'encourager les décisions d'investissement qui contribuent à la réalisation des objectifs climatiques.

SITUATION ACTUELLE

Émissions de gaz à effet de serre

Sont prises en compte toutes les sources d'émissions de gaz à effet de serre des entreprises du portefeuille, y compris les émissions pertinentes de leurs fournisseurs et produits (scope 1 à 3).

Intensité (éq. CO₂/million de CHF de chiffre d'affaire) **Empreinte** (éq. CO₂/million de CHF investi)



Indice de référence: [nom de l'indice pertinent]

Actifs du portefeuille pris en compte: X %

! Fiabilité de l'estimation **moyenne**

Exposition aux combustibles fossiles

Les milieux scientifiques s'accordent sur la nécessité de sortir du charbon et de mettre un terme au financement des nouveaux projets impliquant des combustibles fossiles. Les chiffres ci-dessous montrent la part d'investissement dans des entreprises qui réalisent plus de 5 % de leurs recettes dans ces secteurs d'activité.

Part d'investissement dans des entreprises exerçant des activités dans le secteur:

- du charbon: X %
- des autres combustibles fossiles: X %

! Fiabilité de l'estimation **élevée**

CHANGEMENTS CLIMATIQUES : LE NOUVEAU RÉFÉRENTIEL SASB



LES COMPÉTENCES REQUISES POUR CES ANALYSES SONT NÉCESSAIRES À TOUS LES NIVEAUX DÉCISIONNELS

SASB's CLIMATE RISK FRAMEWORK



Dans la presse:

Risques physiques

Suspension de permis de construire à cause de la sécheresse : «on a passé un cap avec le changement climatique».

Risques de transition

Le développement des coopératives d'habitants pourrait-il devenir une stratégie pour l'avenir du logement urbain face aux enjeux actuels ? la suisse comme modèle de l'habitat coopératif.

Risques législatifs

Comprendre l'interdiction de location des passoires thermiques.



Your partners in property

The Wealth Report.

Liam Bailey

Global Head of Research

Knight Frank



Alex Koch de Gooreynd

Partner

Knight Frank



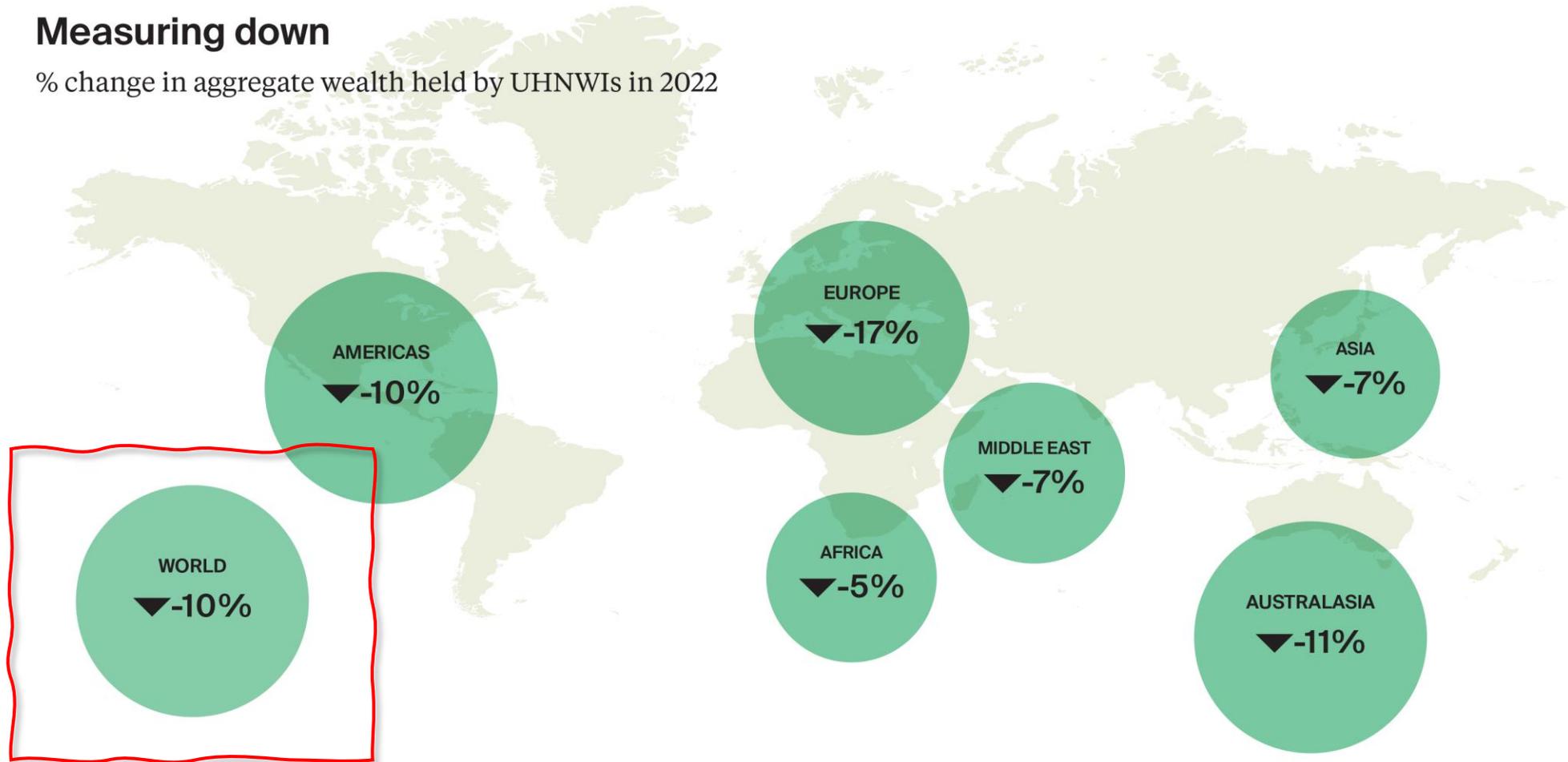


Key wealth themes for 2023

The 2022 wealth retreat ... and the 2023 rebound?

Measuring down

% change in aggregate wealth held by UHNWIs in 2022



Great expectations

How did/do you expect your clients' total wealth to change in...

	2022	2023
INCREASE	▲ 40%	▲ 69%
REMAIN THE SAME	◆ 16%	◆ 18%
DECREASE	▼ -44%	▼ -13%

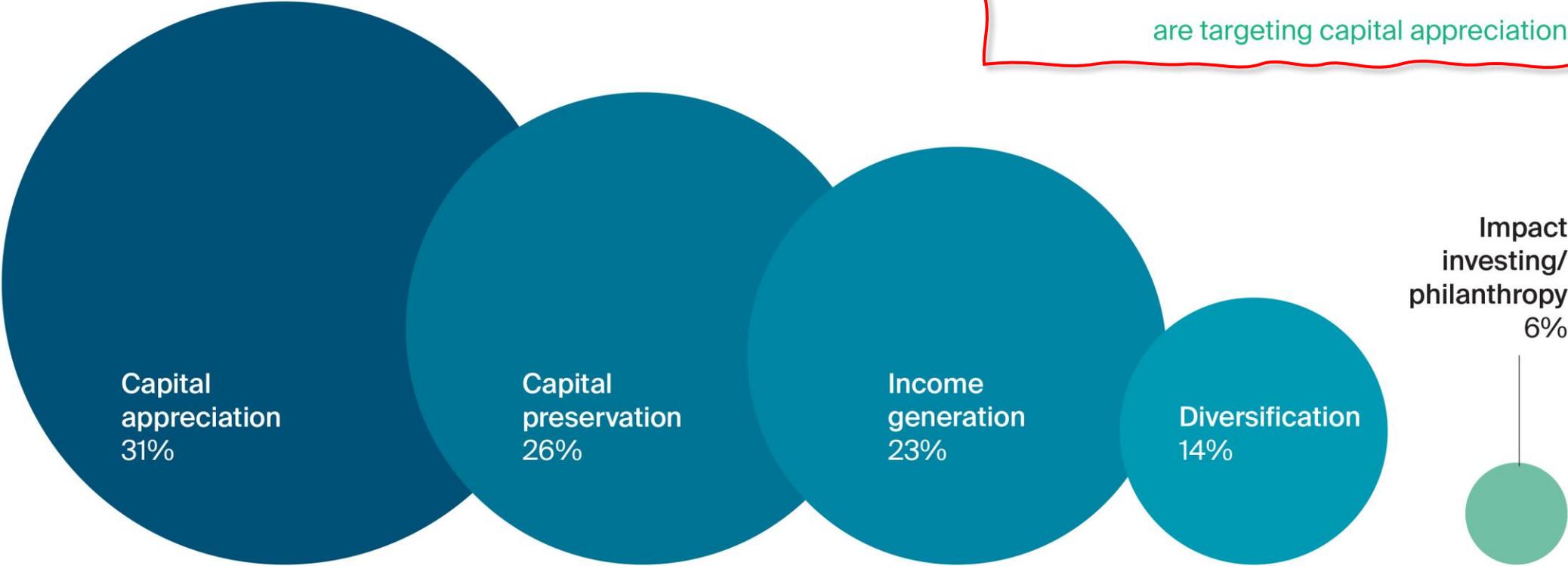
Sources: *The Wealth Report* Attitudes Survey,
Wealth Sizing Model, Macrobond
Exchange rates as at 30 December 2022

Wealth goals for the year ahead

Appreciation first

Primary goals for HNWI wealth in 2023

31%
are targeting capital appreciation



Source: Knight Frank HNW Pulse Survey

Real estate performance



Private capital leads real estate investment

Total private capital investment volumes since 2008 (US\$bn)

62%

Margin by which the total invested by private capital in 2022 is above the 10-year average

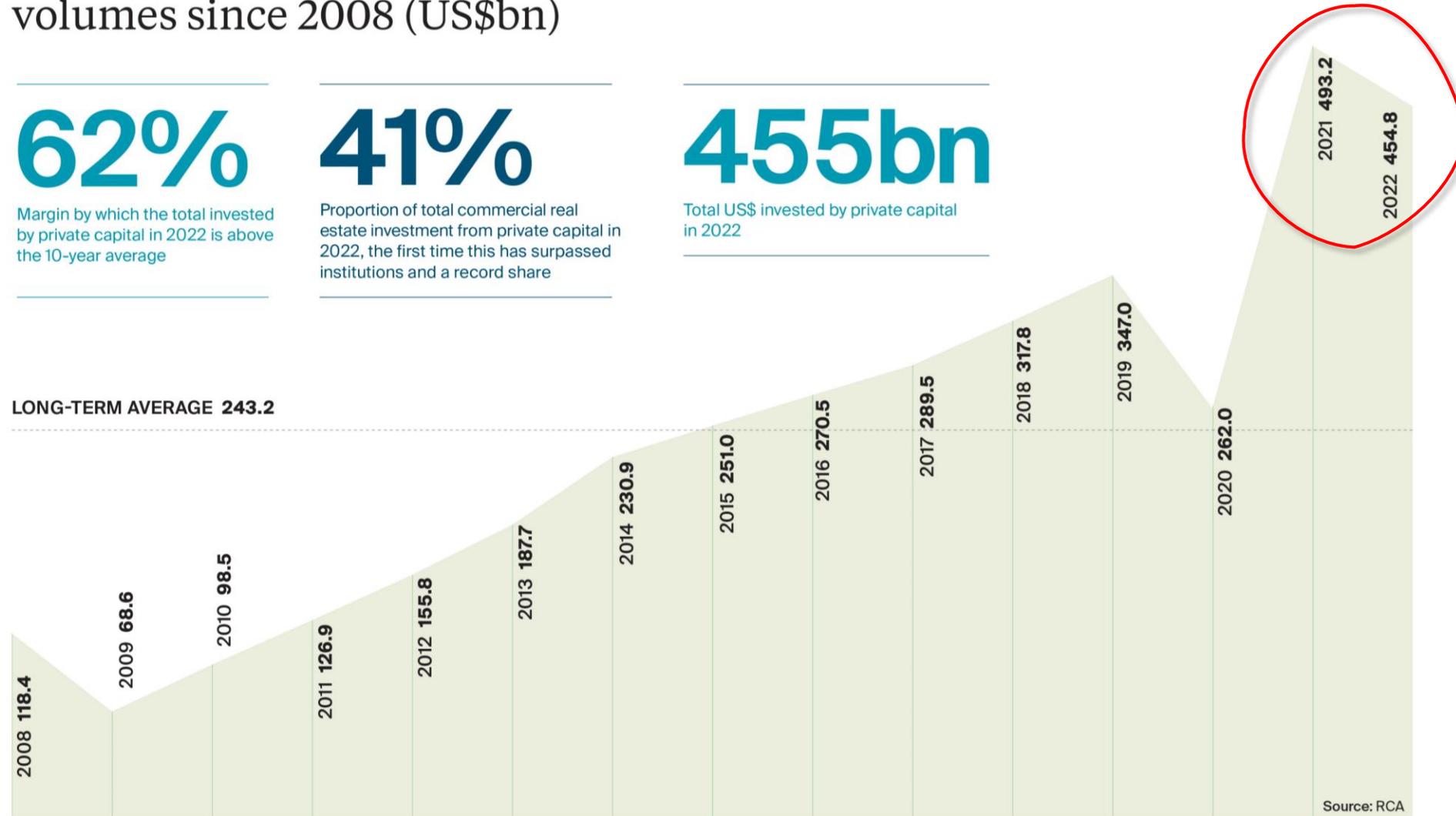
41%

Proportion of total commercial real estate investment from private capital in 2022, the first time this has surpassed institutions and a record share

455bn

Total US\$ invested by private capital in 2022

LONG-TERM AVERAGE 243.2



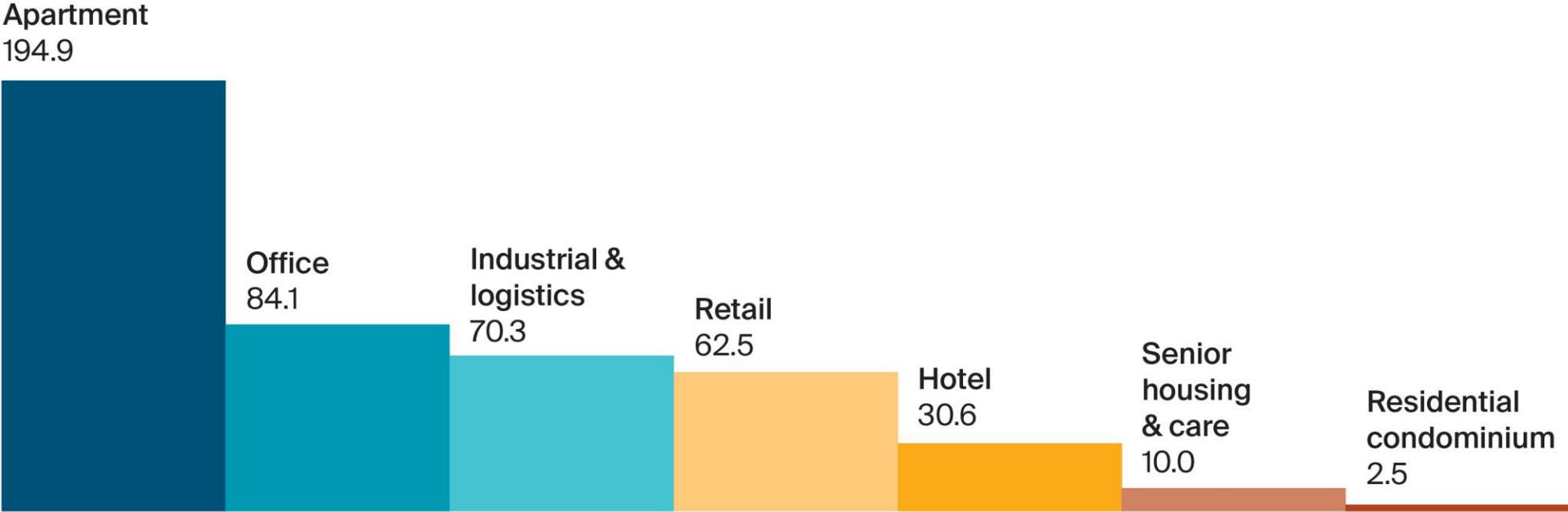
Institutional -28%
Private -8%

Source: RCA

Where the money is going ...

The what...

Private capital investment split by sector (US\$bn)



% CHANGE VS 2021

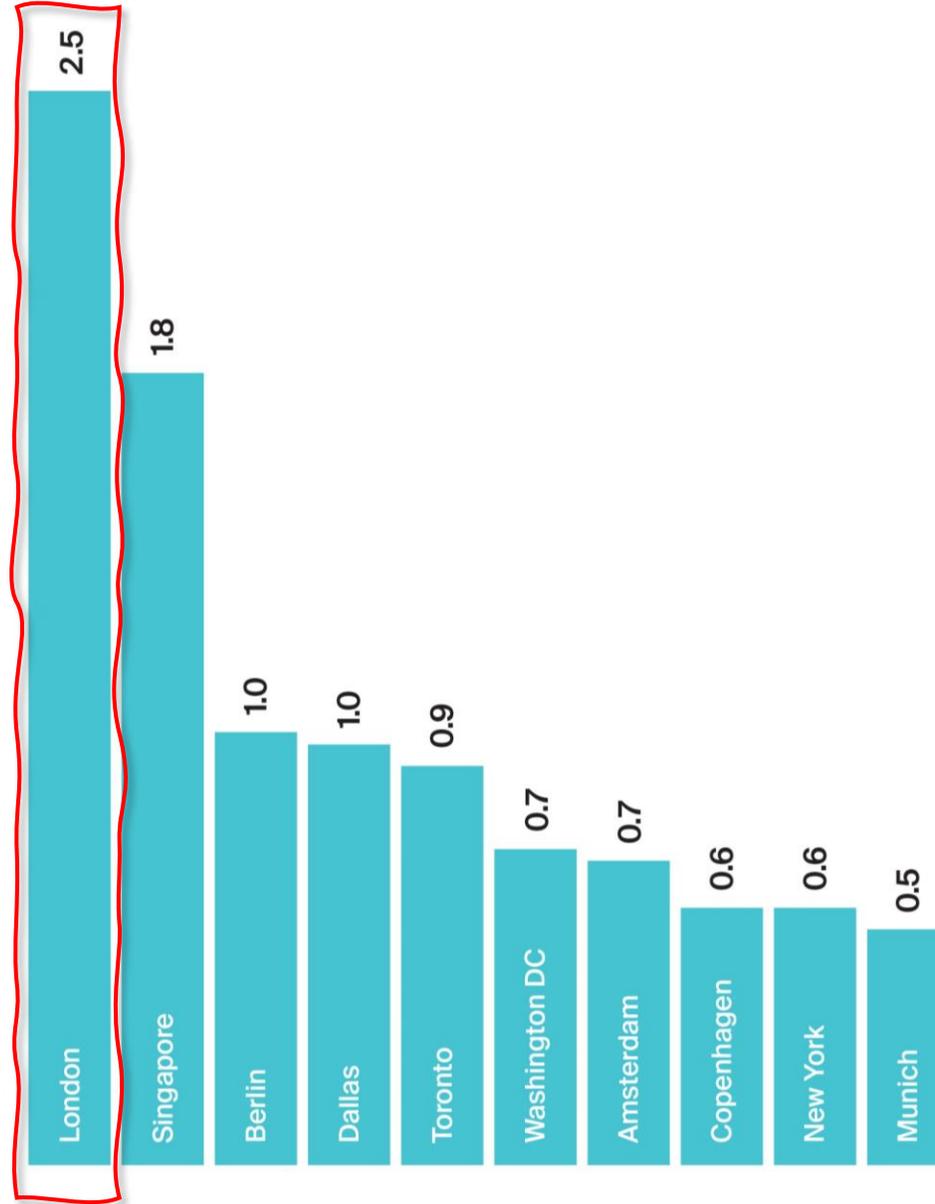
▼ -13%	▼ -4%	▼ -15%	▲ 9%	▲ 17%	▼ -16%	▼ -12%
--------	-------	--------	------	-------	--------	--------

% CHANGE VS 10-YEAR LONG-TERM AVERAGE

▲ 103%	▲ 9%	▲ 117%	▲ 42%	▲ 35%	▲ 46%	▲ 8%
--------	------	--------	-------	-------	-------	------

London leads...

Top cities for cross-border private capital in 2022 (US\$bn)



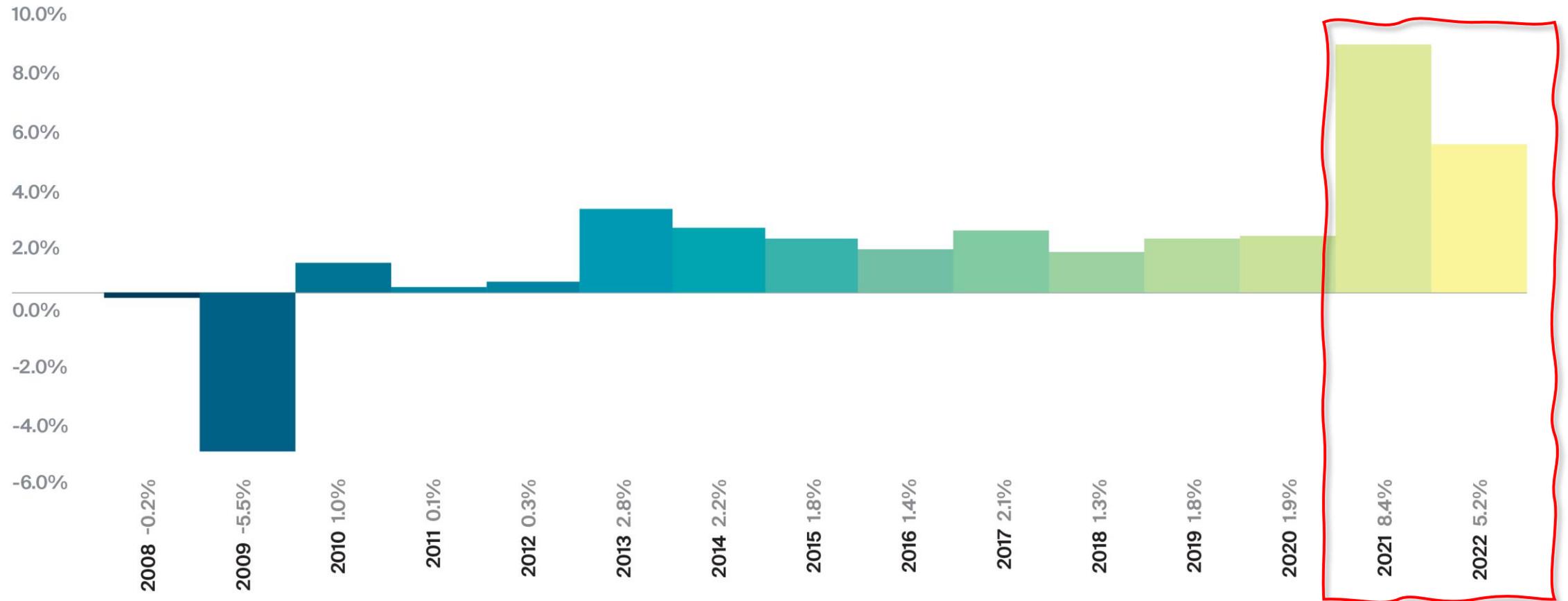
Prime residential



Luxury residential prices surprise on the upside

2022 in perspective

Average annual % change across the PIRI 100 markets



The residential markets in demand...

ANNUAL CHANGE IN LUXURY RESIDENTIAL PRICES IN 2022: GLOBAL TOP 5



AVERAGE ANNUAL CHANGE BY MARKET TYPE

CITY ▲ 4.2%

SUN ▲ 8.4%

SKI ▲ 8.3%

AVERAGE ANNUAL CHANGE BY WORLD REGION

AMERICAS ▲ 7.0%

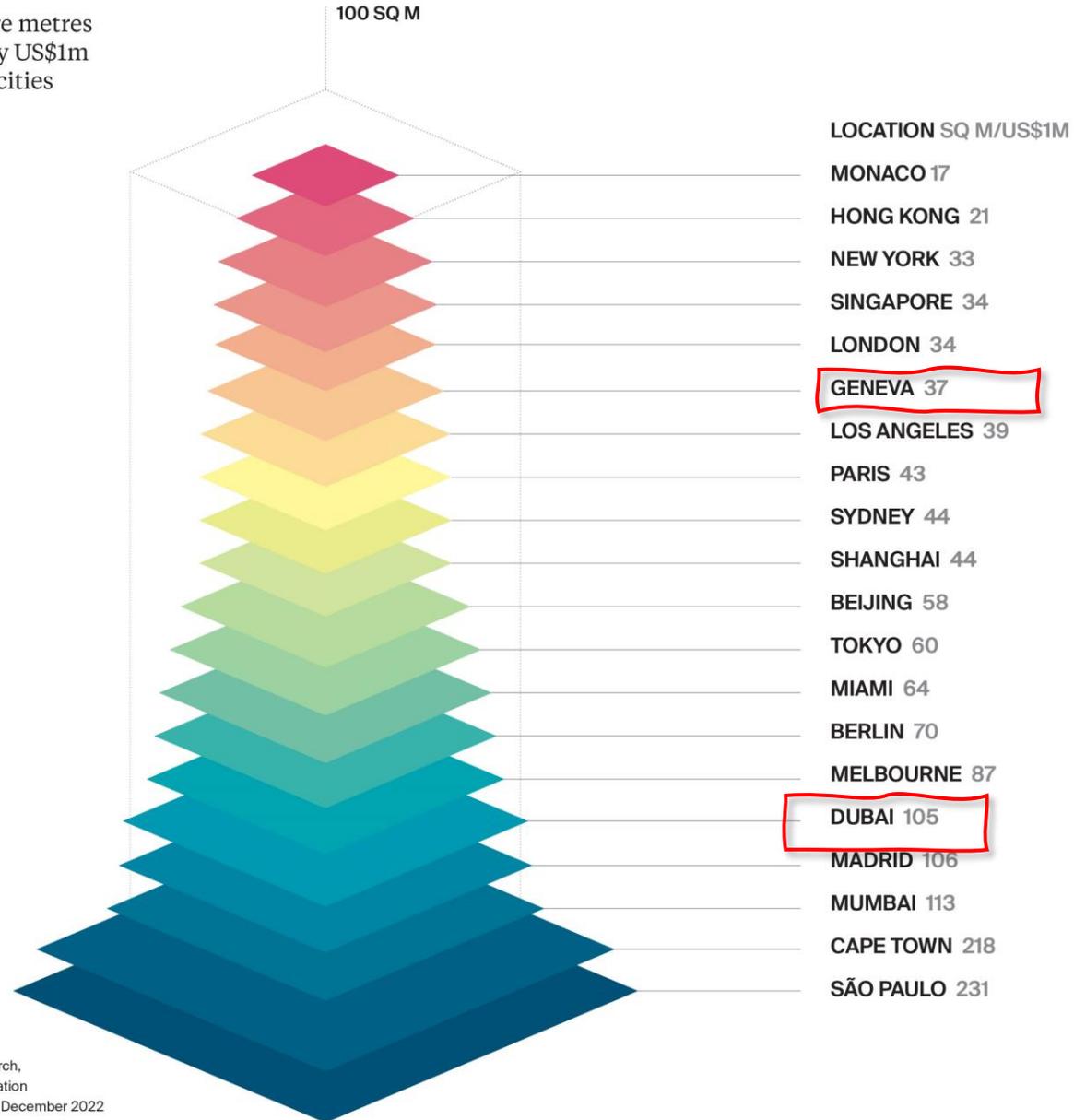
EMEA ▲ 6.5%

ASIA-PACIFIC ▲ 0.4%

Luxury value play

Relative values

How many square metres of prime property US\$1m buys in selected cities

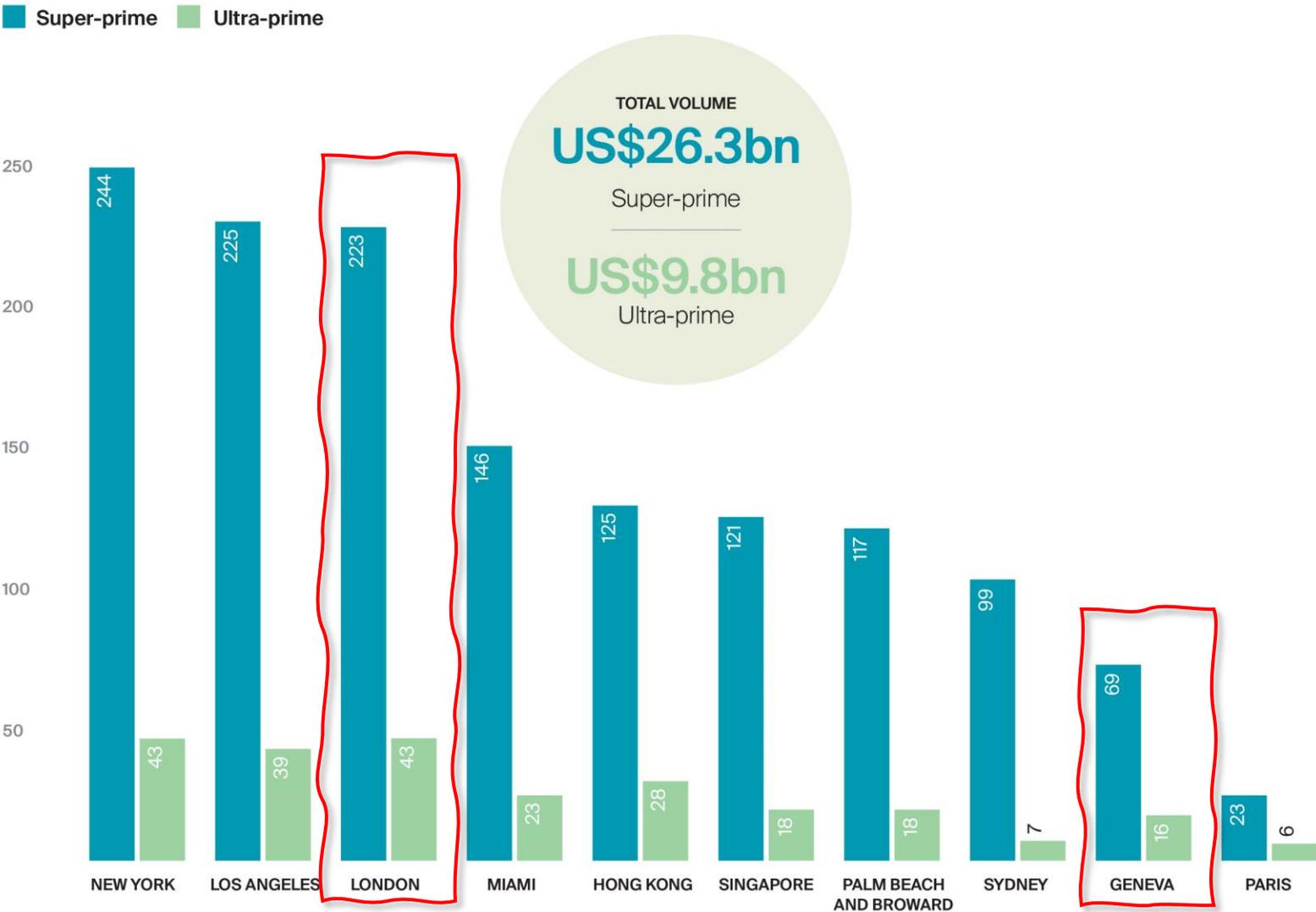


Sources: Knight Frank Research,
Douglas Elliman, Ken Corporation
Note: Exchange rate as at 30 December 2022

Super-prime delivers

High-end activity

The number of sales in super-prime (US\$10m+) and ultra-prime (US\$25m+) market segments across 10 global locations

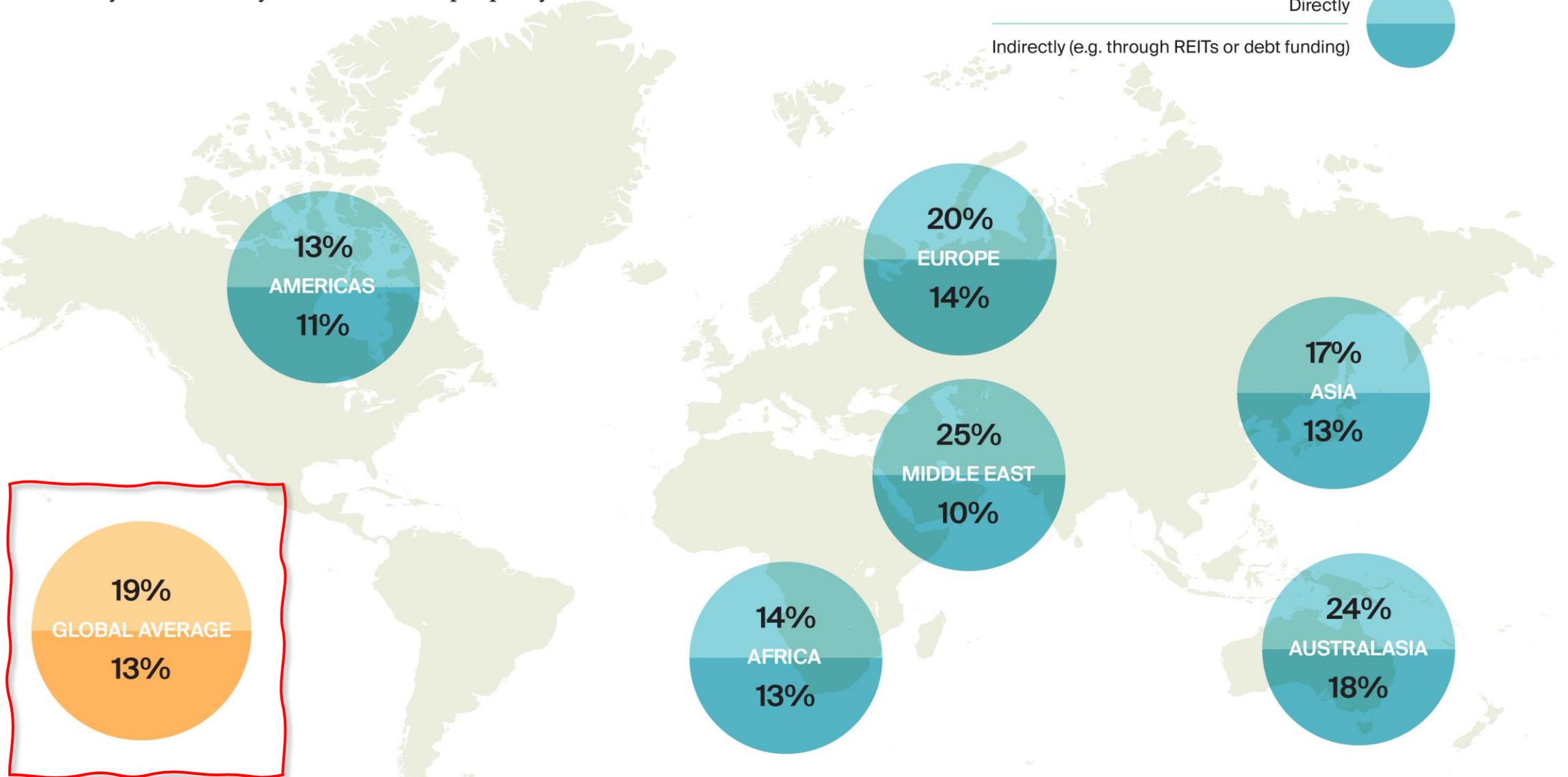


Future demand...



Global appetite for real estate

Proportion of UHNWIs planning to invest either directly or indirectly in commercial property in 2023

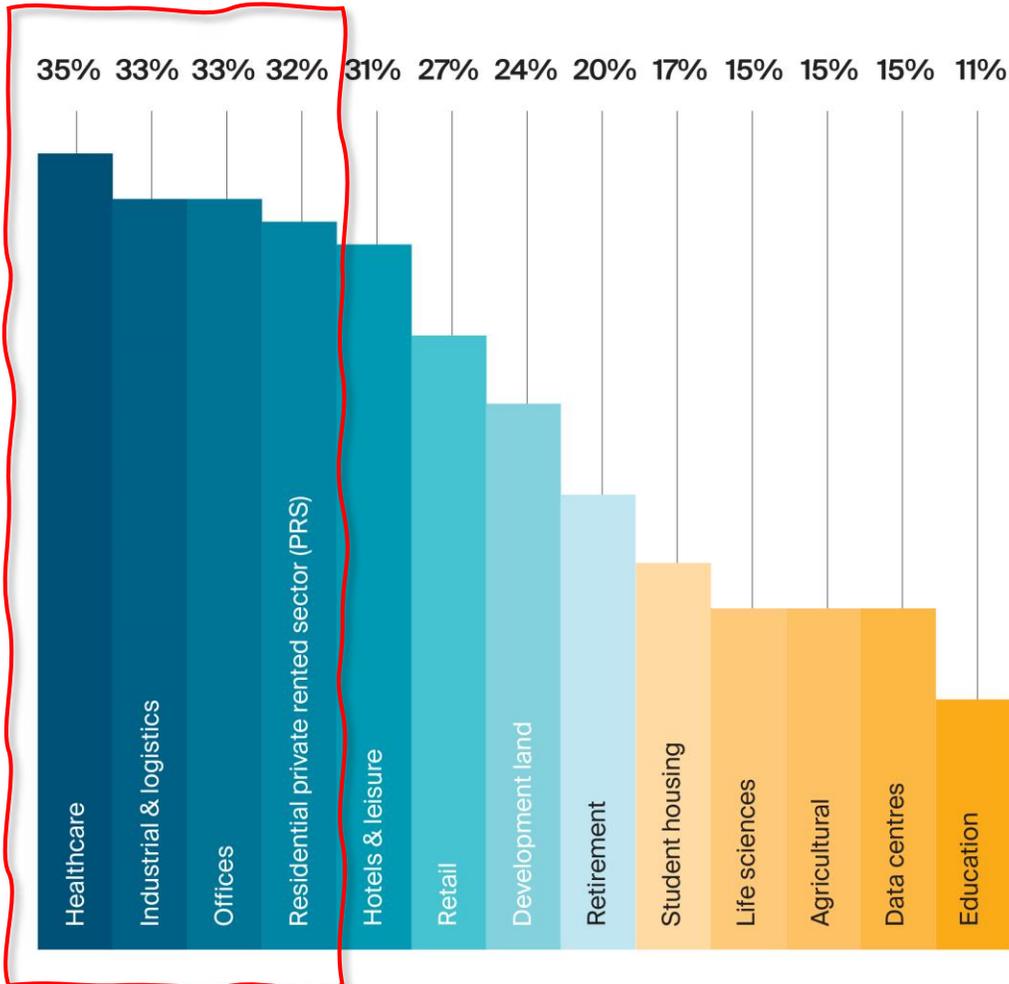


Source: *The Wealth Report Attitudes Survey*

Real estate in demand

In the spotlight

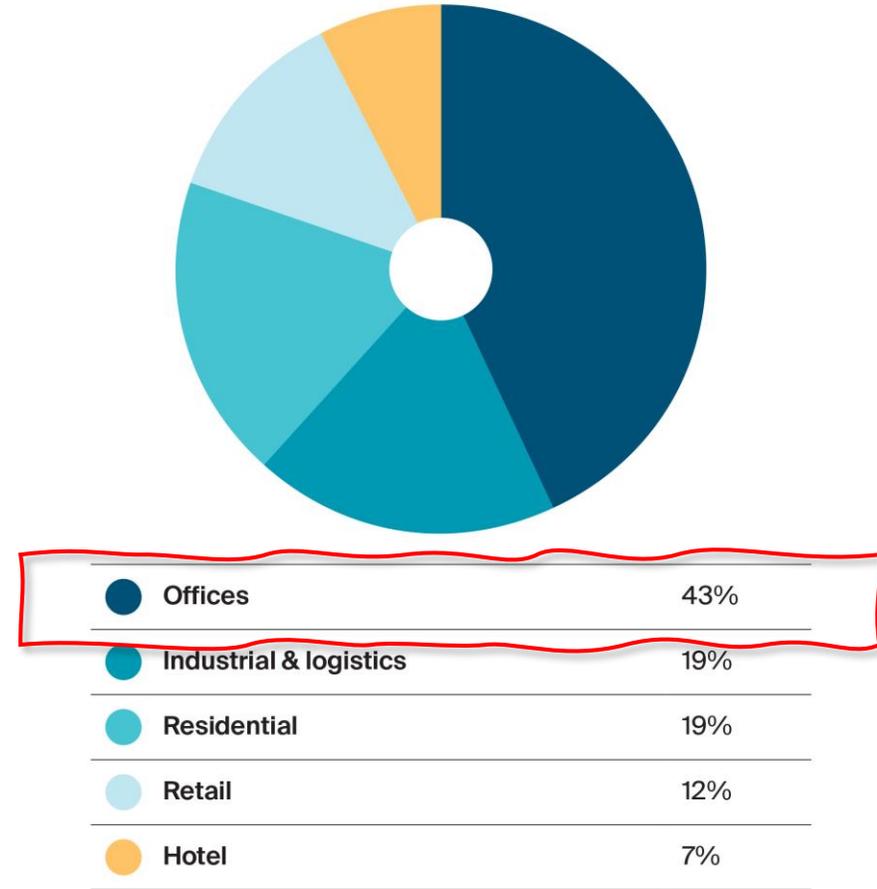
Sectors of focus for UHNWI investors in 2023



Source: *The Wealth Report* Attitudes Survey
Note: Respondents could choose multiple sectors

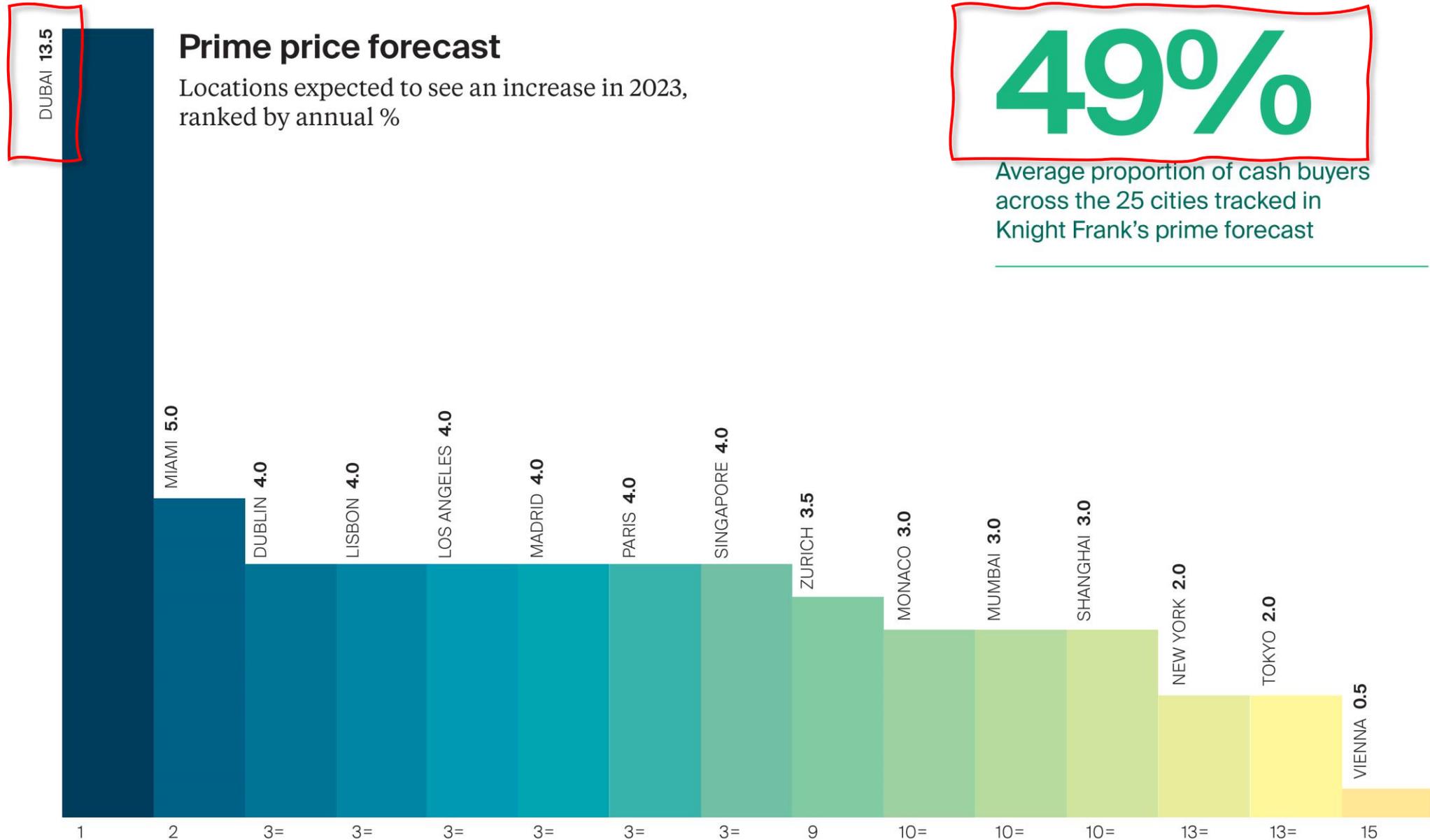
International allocation

Target sectors for private cross-border capital investment in 2023



Sources: RCA, Knight Frank Research
Note: Based on largest flows only and may not represent all flows into or out of each market. Private includes HNWI and private equity. Figures are preliminary and subject to change

Dubai keeps moving...

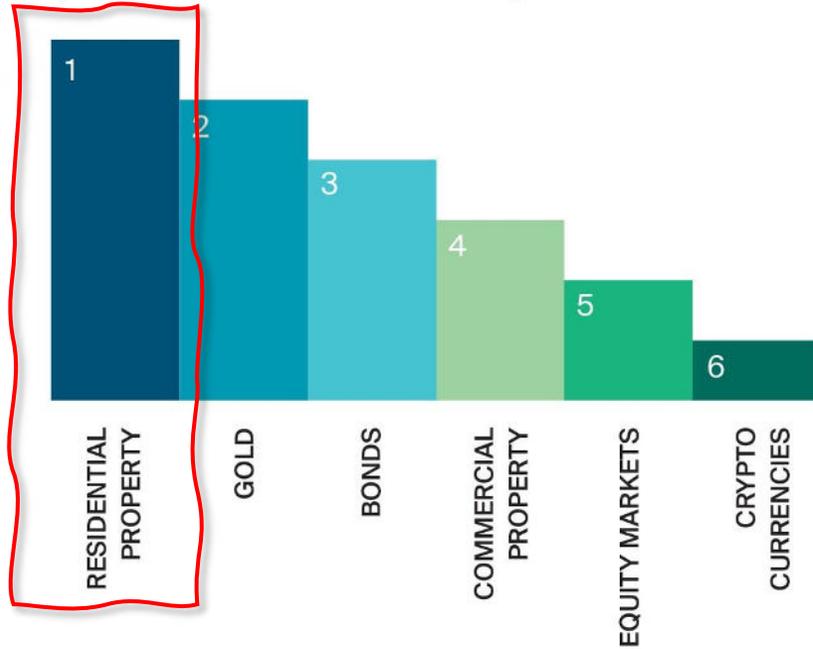


Sources: Knight Frank Research, Douglas Elliman, Ken Corporation

Residential safety and investment

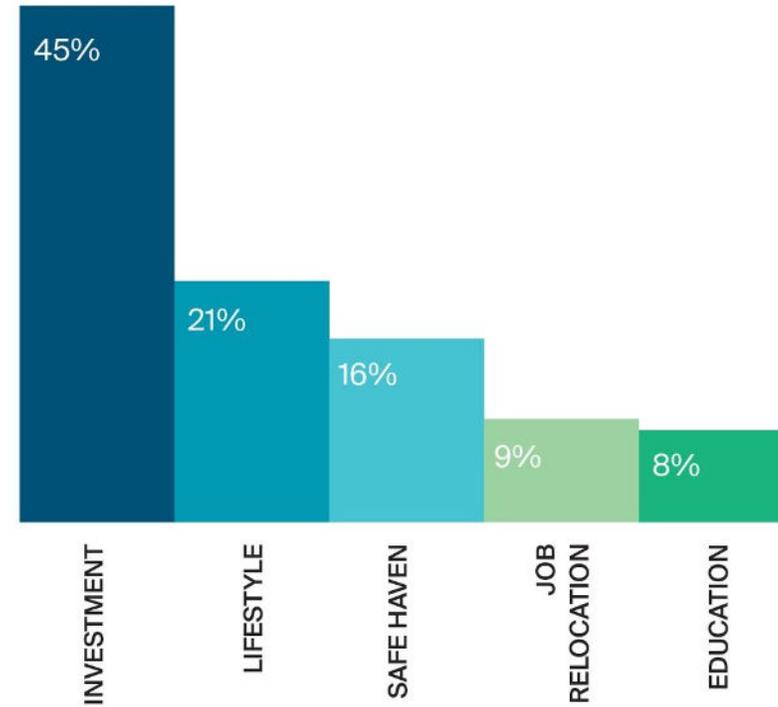
Residential property considered the safest asset class

How HNWIs rank asset classes for stability
(1 = safest and least volatile)



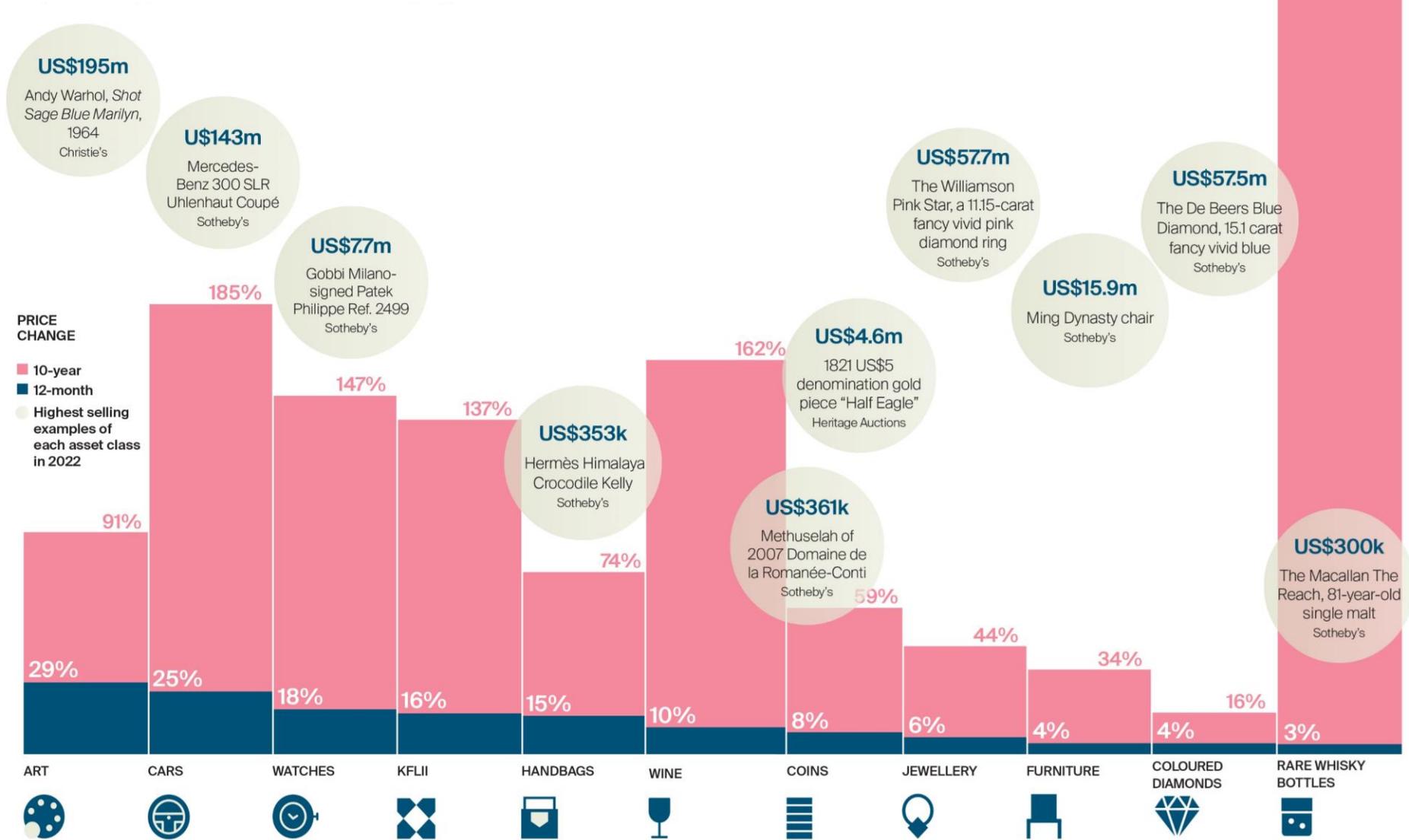
Investment is a key driver of demand

The factors driving HNWI residential property purchases



Inflation busters

The results of the Knight Frank Luxury Investment Index show that investments of passion are still riding high, despite economic worries.



Alex Koch de Gooreynd
Partner, Head of Switzerland
Knight Frank

BC 142.64 +5.17 FSP 66.28
HIP 94.26 HTT 5.33
+0.97 KLT 11.00 KOP 1
LHP 55.78 LTO 84.26
PLC 34.26 +1.19 ALT 75.4
49.60 +0.47 RTT 38.28
219 BHS 75.44 BOG 55
+0.88 COA 12.11

GLOBAL FOOTPRINT



The Americas
3 Territories
Canada
The Caribbean | USA

162
OFFICES
7,502
PEOPLE

SAN FRANCISCO

NEW YORK

United Kingdom
4 Territories
England | Scotland
Wales | Jersey

79
OFFICES
3,026
PEOPLE

LONDON

PARIS

BERLIN

Europe
17 Territories
Austria | Belgium | Bulgaria
Czech Republic | France | Germany
Greece | Hungary | Ireland | Italy
Netherlands | Poland | Portugal
Romania | Serbia | Spain | Switzerland

67
OFFICES
1,037
PEOPLE

Asia Pacific
16 Territories

Australia | Cambodia | China | Fiji
Hong Kong | India | Indonesia | Japan
Malaysia | New Zealand | Philippines
Singapore | South Korea | Taiwan
Thailand | Vietnam

150
OFFICES
9,359
PEOPLE

SHANGHAI

HONG KONG

DUBAI

MUMBAI

SINGAPORE

NAIROBI

23
OFFICES
601
PEOPLE

Africa
9 Territories

Botswana | Kenya | Malawi
Nigeria | South Africa | Tanzania
Uganda | Zambia | Zimbabwe

The Middle East
4 Territories
Bahrain | Qatar
Saudi Arabia | UAE

Monaco



Quinta do Lago



SYDNEY

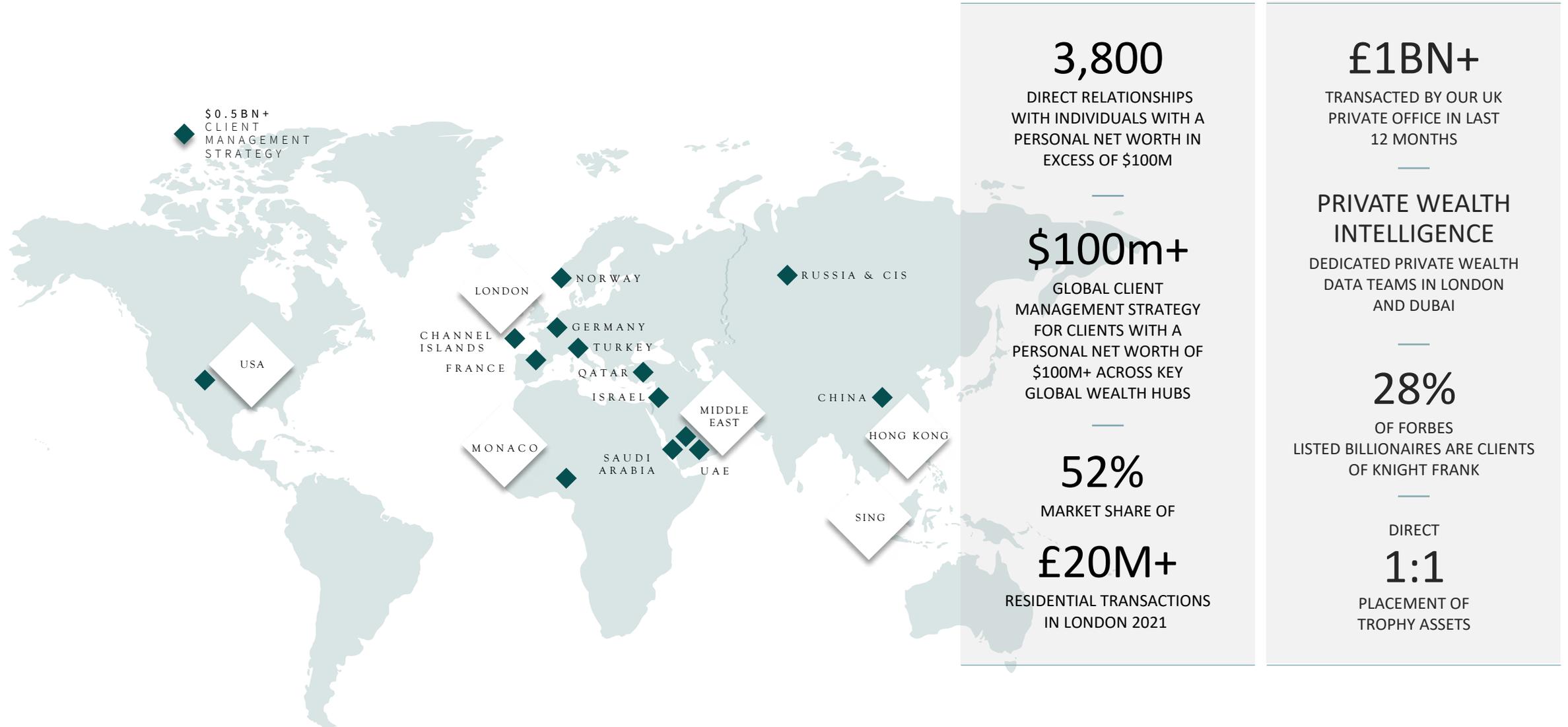
487 OFFICES
53 TERRITORIES
OVER 20,000 PEOPLE

To work responsibly in partnership, to enhance people's lives and environments



THE PRIVATE OFFICE

UNPARALLELLED ACCESS TO PRIVATE CAPITAL AND FAMILY OFFICES



Luxury residential



London retaining 'Safe Haven' status

Mini-budget, +3.6% Jan to Jan.

Flat Jan 23, New buyers 1% above 5yr average

London still Safe haven : since 2014. Knightsbridge -24% + currency = 53% discount in \$

1.5% in 2023

Grosvenor Square, London
Prices from: £8,650,000

France

6.2%

Luxury price
increase in Paris

12%

Luxury price increase
across Provence

9%

Average luxury price
increase across the
Côte d'Azur

Paris : 2 Speed market – Area Specific (6th/7th/8th), 40,000 sales (20yr high) – 20%
foreign buyers, infrastructure inv

Côte d'Azur ; \$ buyers, Rtn of the Cannes investor

Provence : Stock Shortage, 50% reduction in selling times, accessibility

Saint-Jean-Cap-Ferrat, France
Guide price: €60,000,000

Italy

683

Lump sum applications

Urban

Living is back

Italian lifestyle ticks all the boxes of pandemic wary buyers

Milan, Rome, Florence, Venice & Lucca ave 5.7%. Tuscany = lifestyle
Past 3yrs Lump sum, 19,730 UHNW by 2026.
Italy lowest risk out of 17 developed (Economist)

Lucca, Tuscany, Italy
Prices from €1,260,000

Portugal

6%

Luxury price
increase in Lisbon

12.7%

Luxury price increase in
Porto

15.5%

Luxury price increase in
the Algarve

End of Golden Visa – NHR key driver
Resi districts of Lisbon, Cascais & Algarve
Improved infrastructure, schooling etc
Quinta Super Prime, Comporta, Porto 50% of Lisbon

Quinta do Lago, Portugal
Prices from €3,500,000

44.2% growth in Dubai luxury prices

Post Pandemic demand, lifestyle & waterfront homes
Stable & mature market – global buyers
Low supply. Low cost \$1m = 105 sq mtrs (4 x NYC, London & Singapore)
219 x \$10m sales in 22 v 93 in 21 (record)

The Palm, Dubai
Price on application

America standing strong

10.6 average. Aspen 27.6% - 62% of sale above \$5m.
Listing down 173 in Q3 2020 v 75 in Q3 2023
Miami 21.6% - US Migration, tax & lifestyle
NYC – 7.1% in June, strongest in 8 years, 2.7% overall.
\$10m+ global leader with 244 in 2022

Mandarin Oriental Residences, New York
Price on application

Risks or an Opportunity?



Radical change in ESG strategy

73%

UHNWIs want their investments to have a positive environmental outcome

8.8%

Price increase expected if the EPC rating was upgraded from E to C

Carbon Zero by 2050

Environmentally conscious, extreme weather, cost of energy
EU Emissions Trading Scheme (ETS) directive, 0% - New by 2028, All by 2050. 1.5% Wealth Tax.
– Decarbonising homes by 2050 will cost £250bn.

Thank you





Le marché immobilier Alpes | 2022

Annabelle Common

Responsable vente Alpes

Naef Prestige | Knight Frank

Verbier



Indice des prix de l'immobilier de luxe alpin 2022.

Basé sur un chalet de 4 chambres avec une situation idéale en plein centre.

+ 5,8 %

Hausse du prix moyen d'une résidence de ski

+ 7,1 %

Hausse des stations de ski suisses

+ 14 %

Hausse de la station de Crans-Montana qui domine le classement

VARIATION ANNUELLE EN % JUSQU'AU T2 2022

+	14.0%	CRANS-MONTANA
+	14.0%	ST MORITZ
+	13.8%	KLOSTERS
+	13.0%	DAVOS
+	11.1%	LES GETS
+	9.0%	MORZINE
+	8.6%	KITZBUHEL
+	8.0%	VERBIER
+	6.9%	MEGÈVE
+	6.4%	GRIMENTZ
+	6.0%	CHAMONIX
+	5.6%	GSTAAD
+	3.0%	VAL D'ISÈRE
+	2.9%	ST-MARTIN-DE-BELLEVILLE
+	2.1%	MÉRIBEL VILLAGE
+	1.9%	COURCHEVEL VILLAGE (1550)
+	1.5%	COURCHEVEL 1850
+	1.3%	MÉRIBEL
+	1.2%	COURCHEVEL MORIOND (1650)
+	1.1%	CHAMPERY
+	1.0%	LEYSIN
+	0.7%	VILLARS-SUR-OLLON
+	0.5%	ZERMATT

Stations classées par prix.

Prix en € par m²

 1. Gstaad 37'941

 2. St Moritz 28'266

 3. Verbier 27'757

 4. Courchevel 1850 27'200

 5. Zermatt 23'188

 6. Val-d'Isère 20'900

 7. Kitzbuhel 18'971

 8. Courchevel Moriond (1650) 16'700

 9. Courchevel Village (1550) 16'500

 10. Davos 16'041

 11. Klosters 16'001

 12. Méribel 16'000

 13. Megève 15'500

 14. Méribel Village 14'800

 15. Crans-Montana 13'659

 16. Villars-sur-Ollon 13'579

 17. St-Martin-de-Belleville 13'500

 18. Chamonix 13'250

 19. Grimentz 12'481

 20. Leysin 11'597

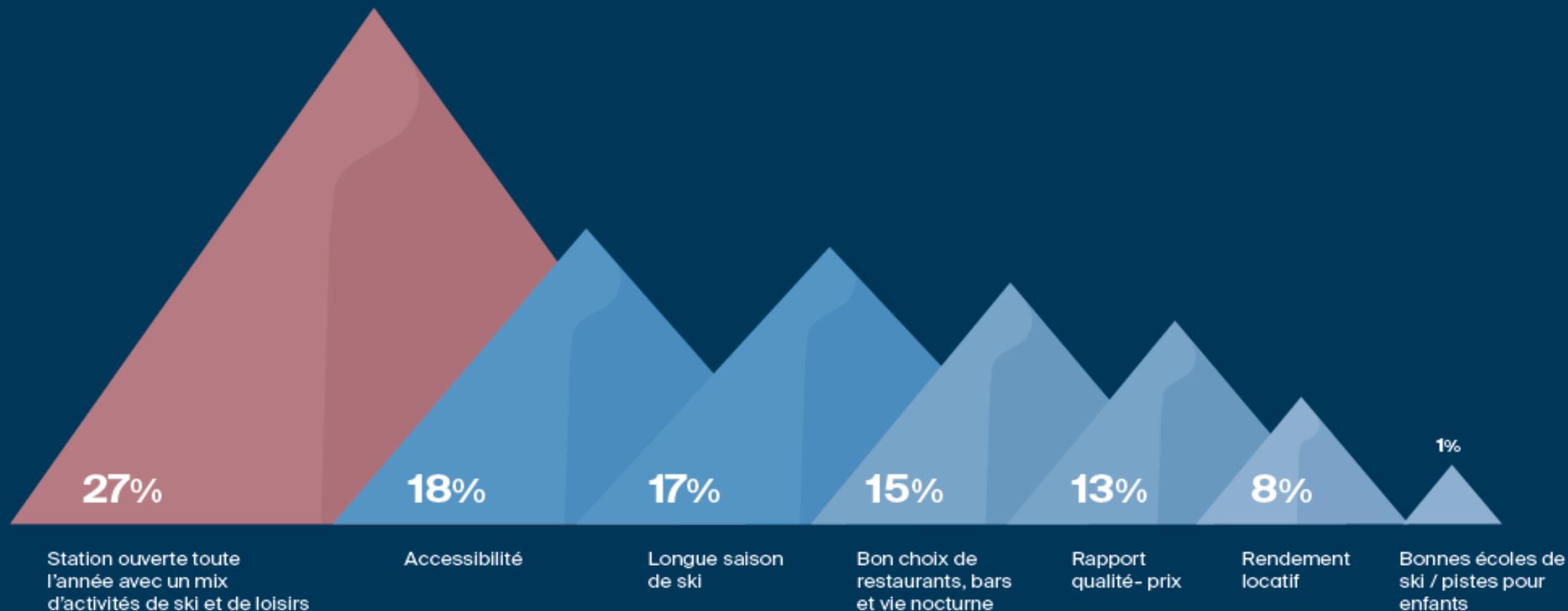
 21. Les Gets 10'000

 22. Morzine 9'538

 23. Champéry 9'086

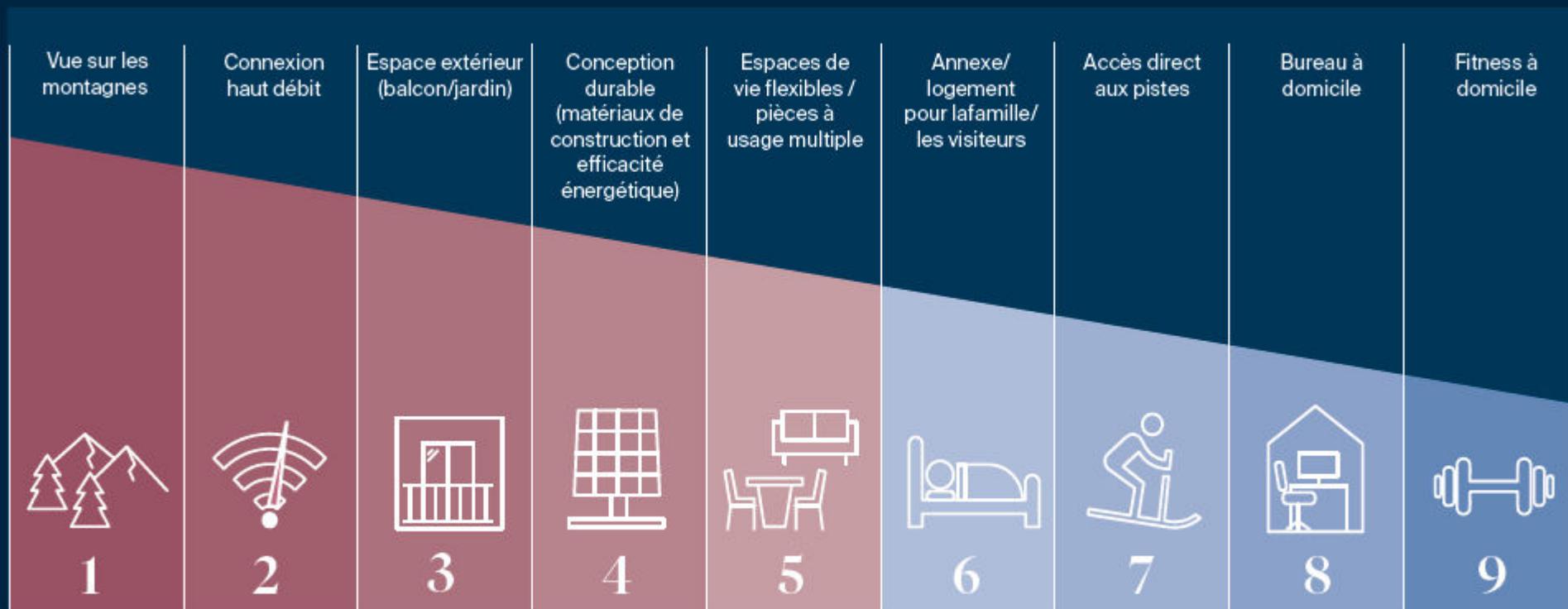
Ski Sentiment Survey | S'installer dans une station.

Quels sont les facteurs recherchés les plus importants pour s'installer dans une station de ski ?

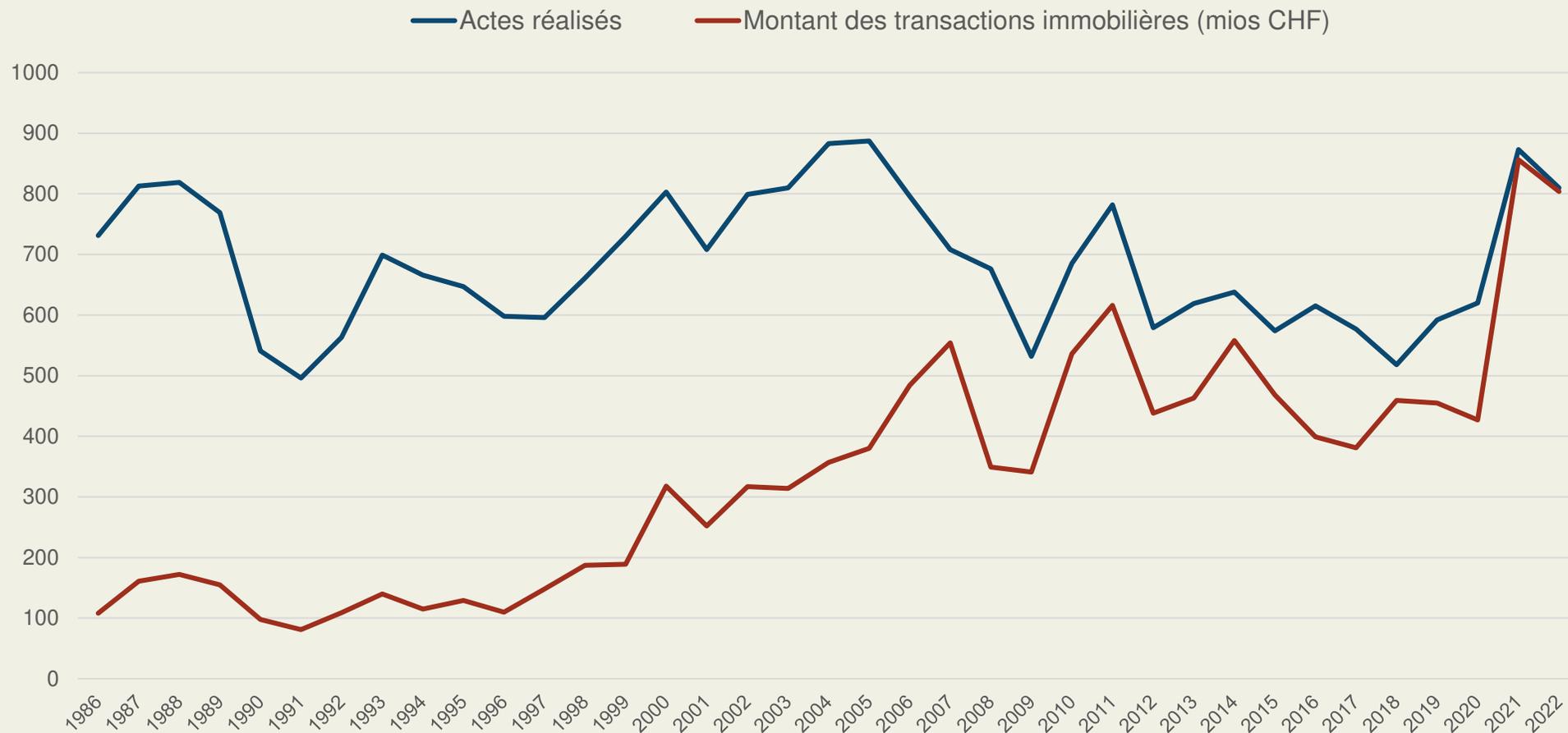


Ski Sentiment Survey | S'installer dans une station.

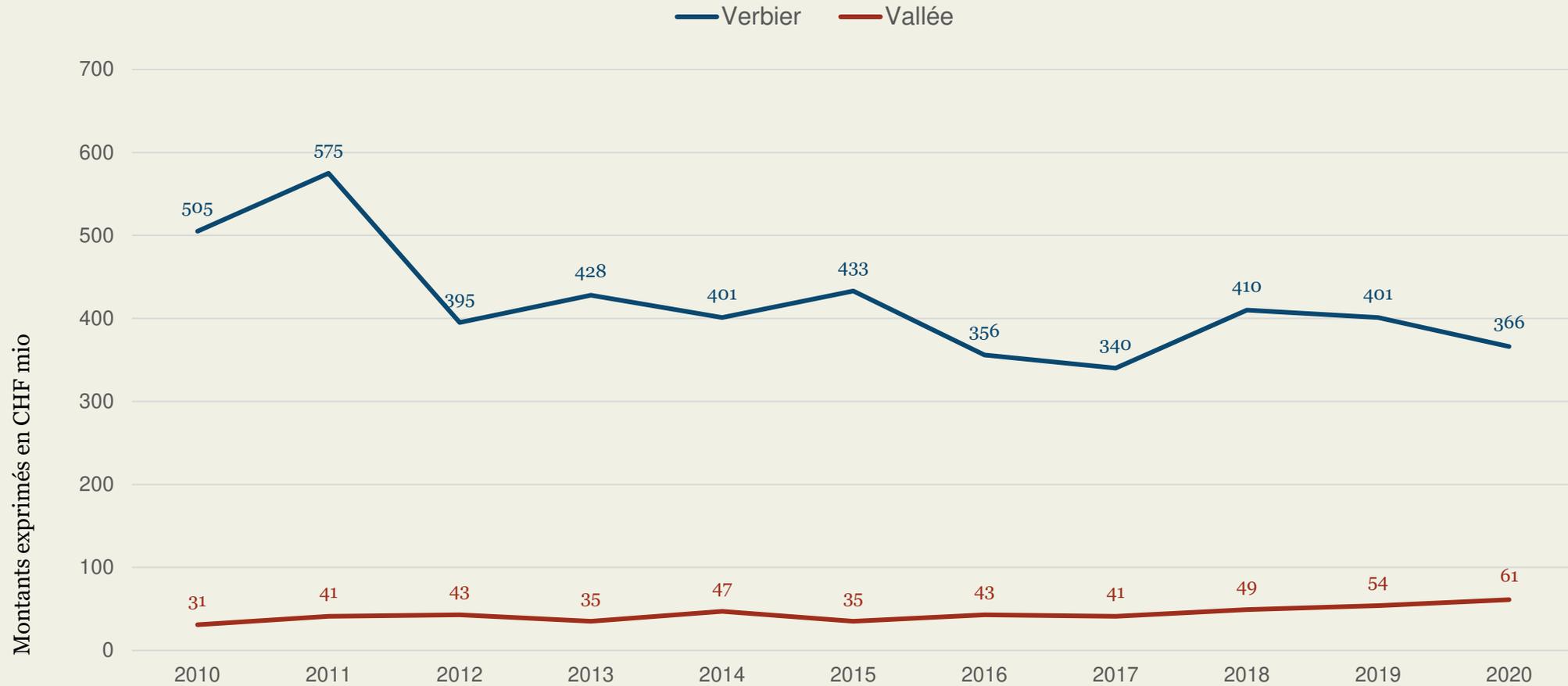
Quelles sont les préférences en matière de logement ?



Val de Bagnes : actes et transactions immobilières.



Comparaison des transactions immobilières. Verbier vs Vallée





Le marché immobilier Genève | 2022

Jacques Emery

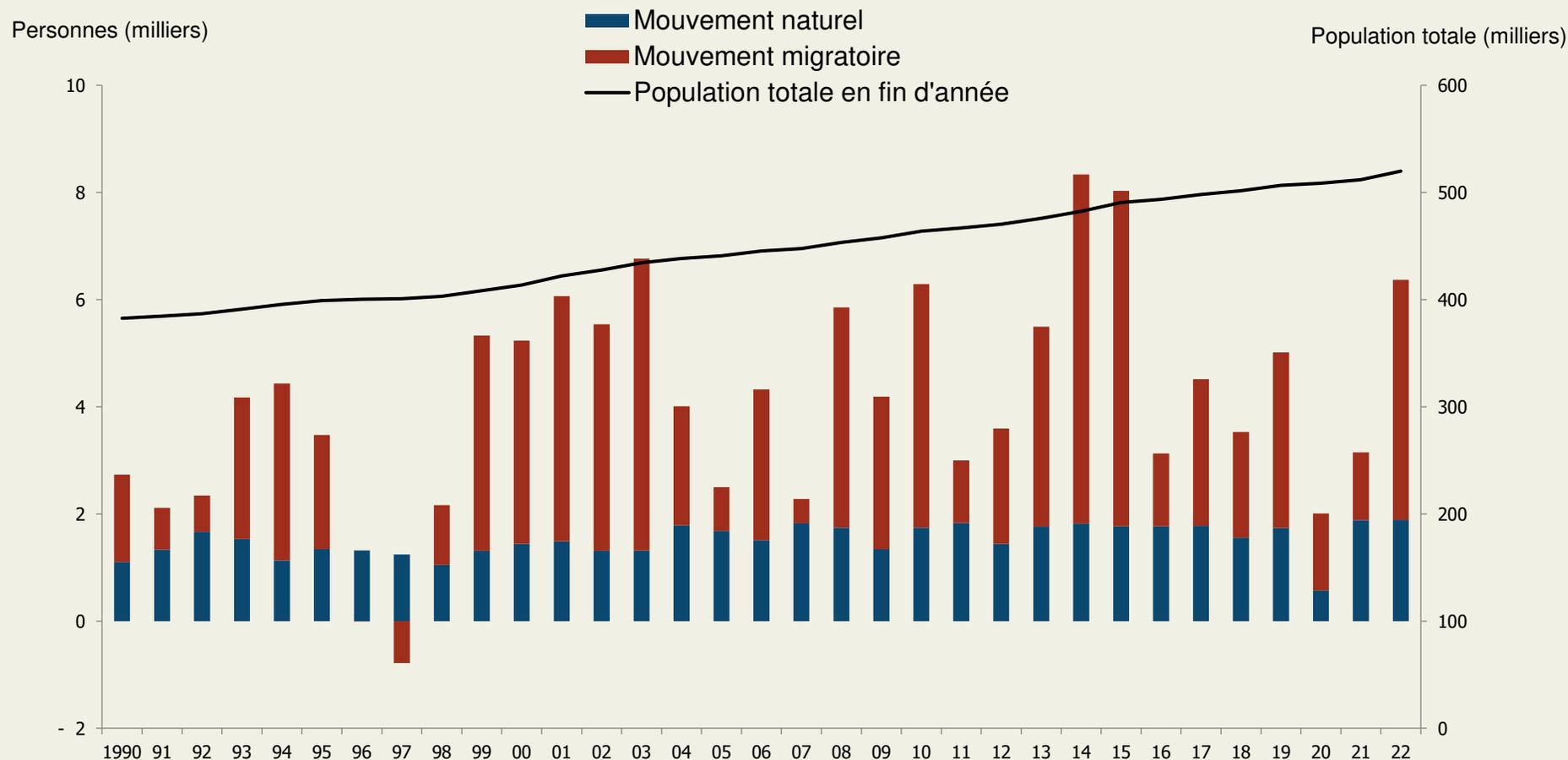
Directeur Naef Prestige | Knight Frank

Genève



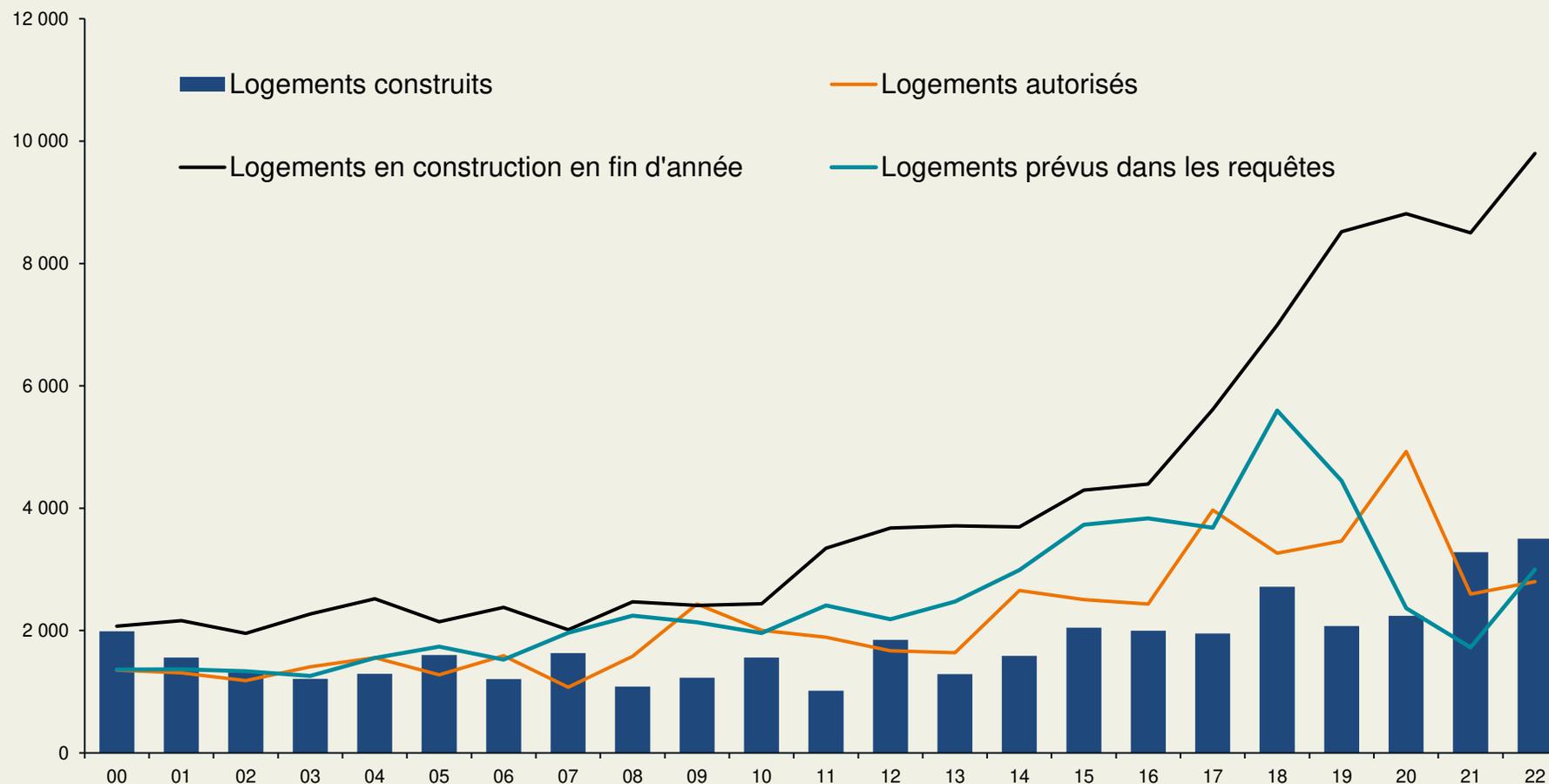
Your partners in property

Mouvement démographique.



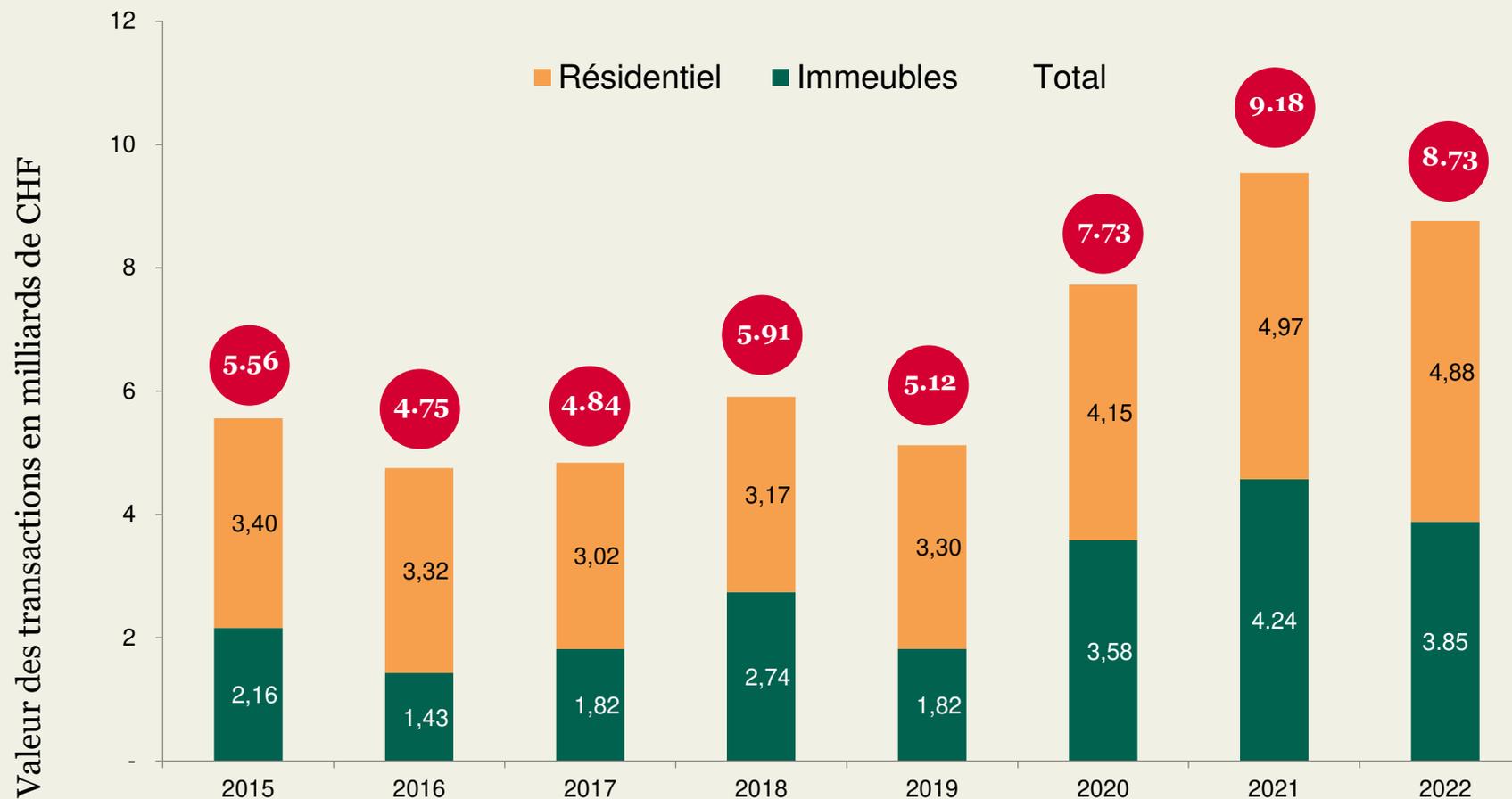
- En 2023, dépassement de la barre des 9 millions d'habitants en Suisse.
- Rythme retrouvé pour la composante du mouvement naturel (solde positif entre naissance et décès d'env. 1'850 personnes).
- Forte reprise de l'immigration en 2022 avec plus de 4'000 personnes.

Construction de logements.



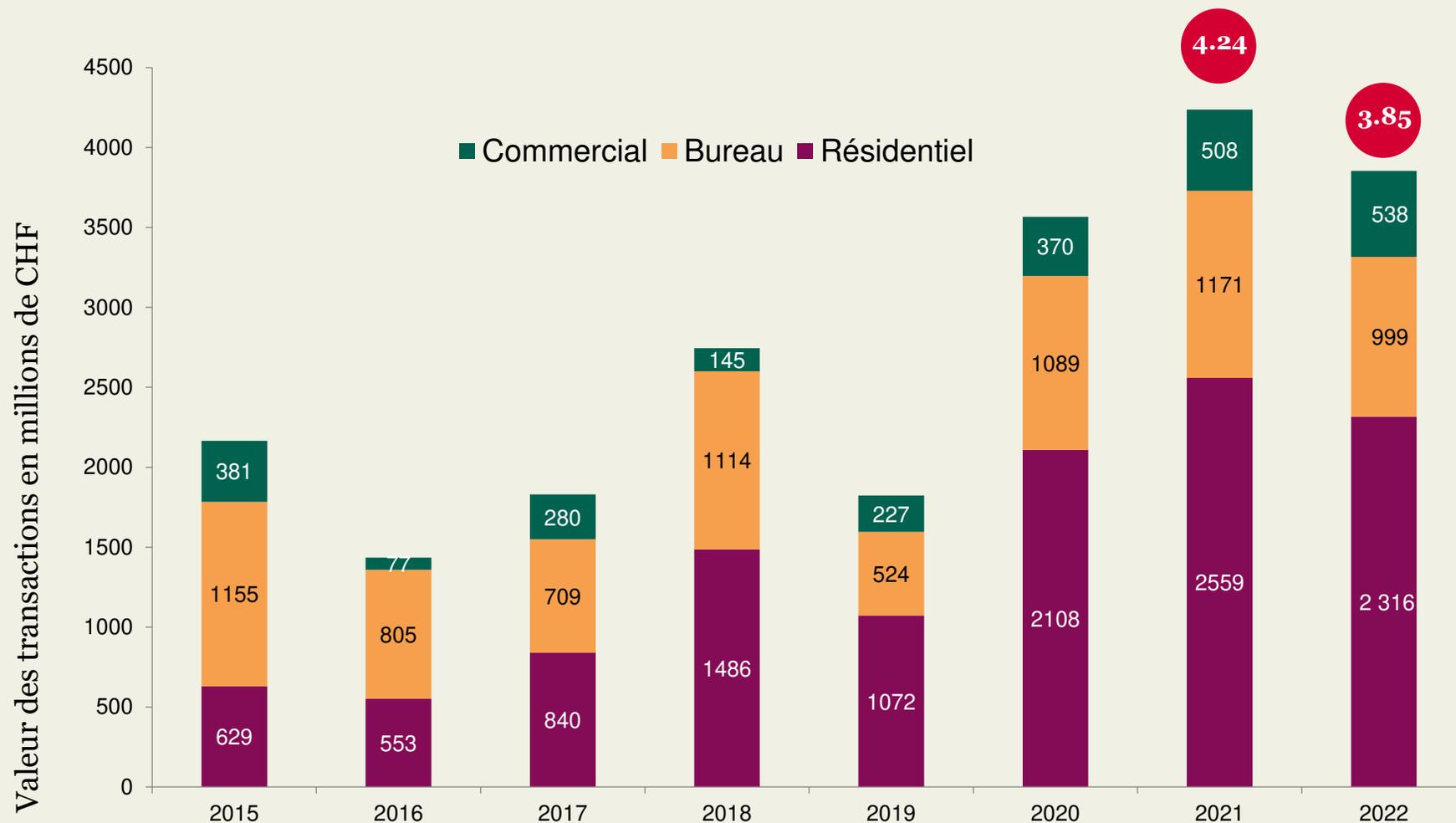
- Nombre de logements construits à Genève en 2022 devrait à nouveau franchir la barre des 3'000 unités.
- Dynamisme du marché de la construction
- Tendence haussière des logements autorisés et des logements construits

Répartition des ventes.



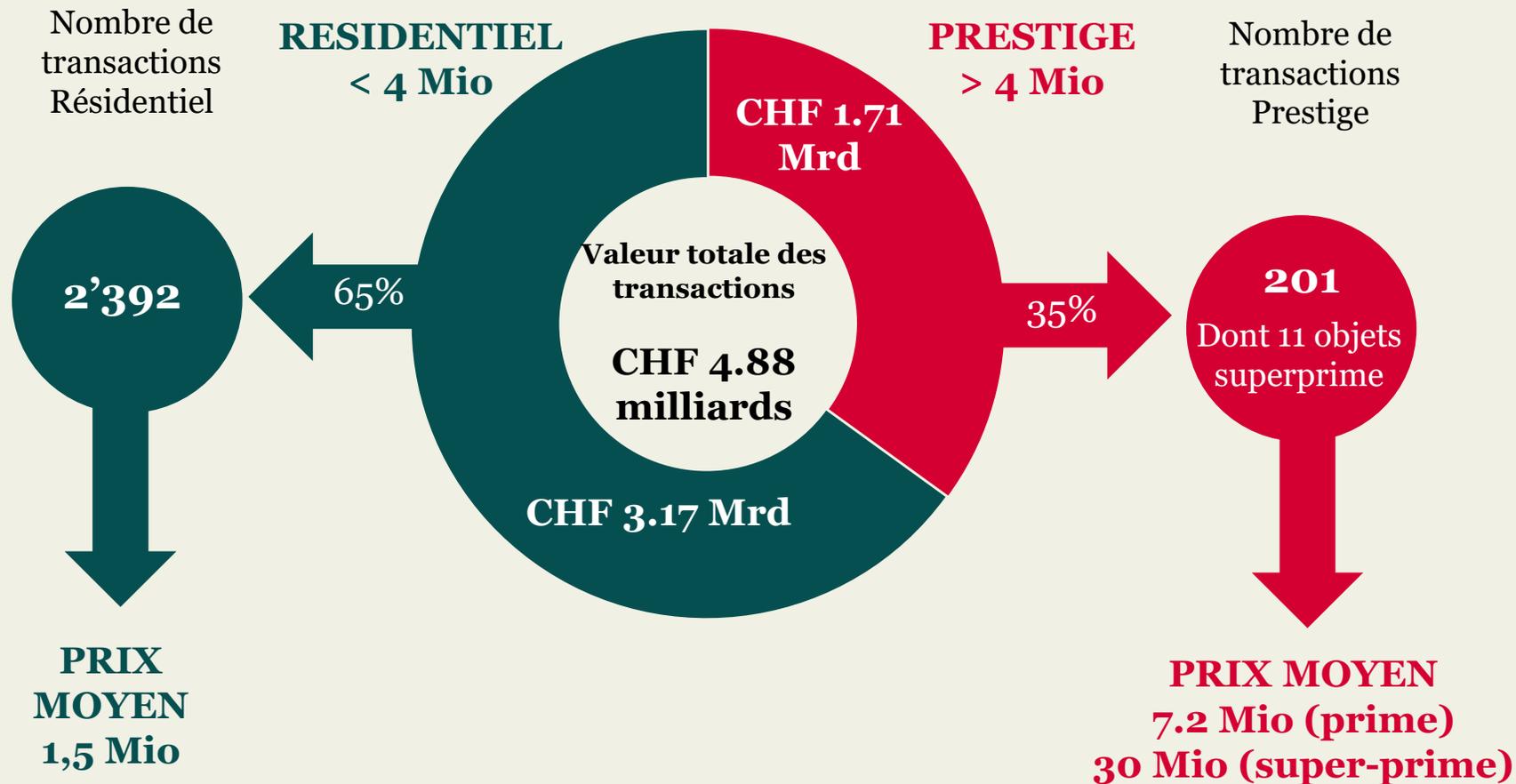
- Le volume des ventes pour le canton de Genève a été de CHF 8.73 milliards en 2022. Une baisse principalement pour les immeubles à 3.85
- Pour le segment résidentiel : les ventes sont restées stables en volumes : CHF 4.88 milliards en 2022.
- 2022 est une année en baisse comparativement à 2021, mais toujours assez haute et nettement supérieure aux années précédentes.

Répartition des ventes d'immeubles par type.



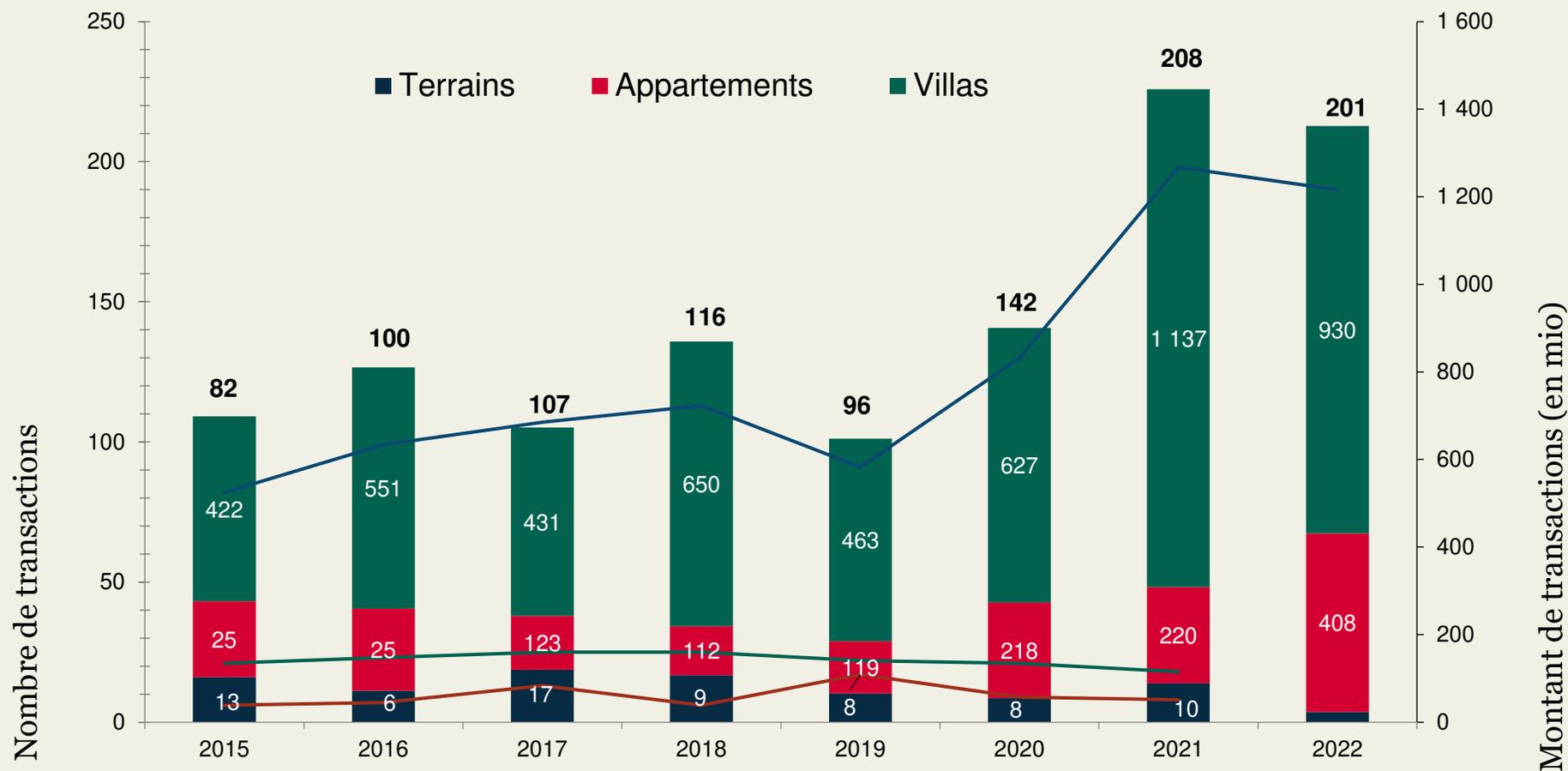
- Le volume des ventes d'immeubles pour le canton de Genève a été de CHF 3.85 milliards en 2022, ce qui représente une baisse de 9% en volume.

Marché résidentiel et prestige.



- Les ventes «résidentiel» et «prestige» réalisées en 2022 représentent un volume de CHF 4,88 milliards environ.
- 35% du volume des transactions est concentré sur les objets prestige.
- 201 transactions réalisées comprises entre CHF 4 et CHF 20 mio.
- 11 transactions > CHF 20 mio

Nombre de transactions prestige par segment.



- Baisse du nombre de transactions prestige de 3% par rapport à 2021.
- Seule la catégorie 'appartements' a progressé (+85%)

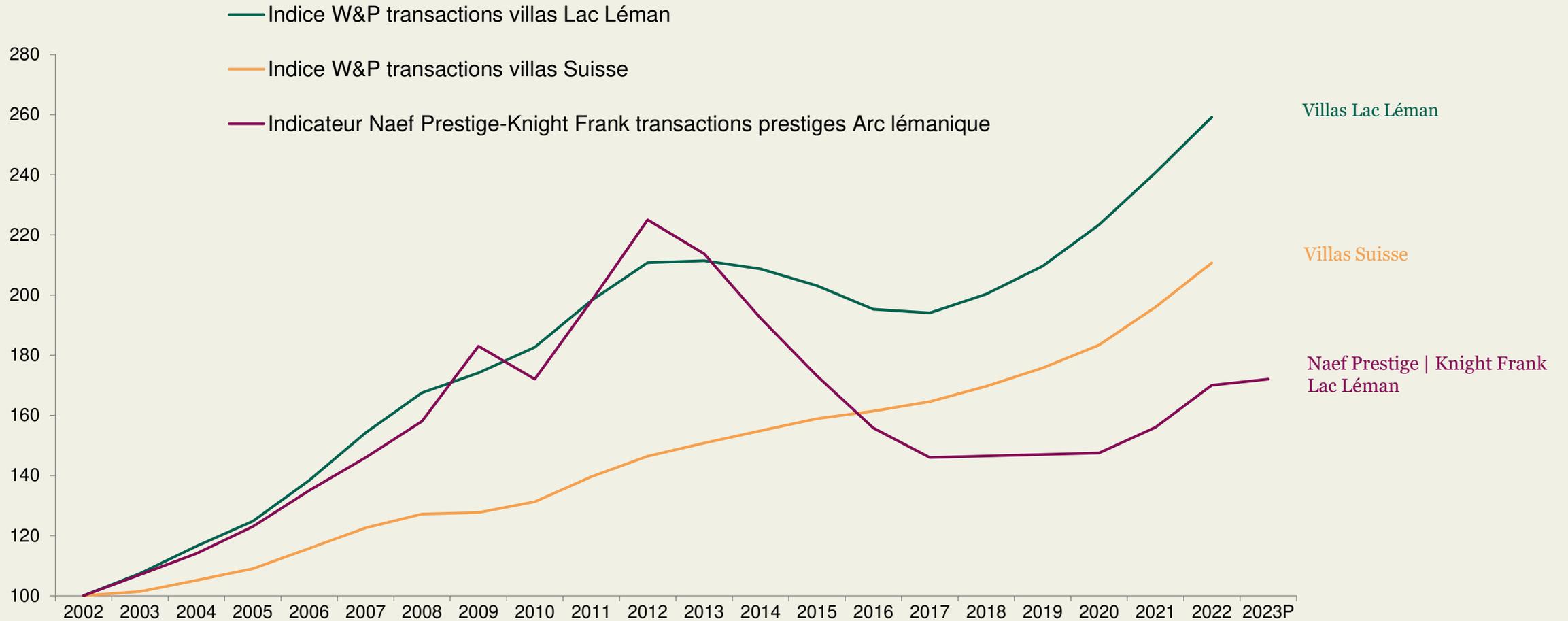
Top 5 des communes les plus prestigieuses.

Transactions > 4 mio – sur les 201 transactions réalisées en 2022

	En millions		En nombre	
COLOGNY	498	27%	30	15%
COLLONGE-BELLERIVE	252	14%	23	11%
GENÈVE	192	11%	49	24%
VANDŒUVRES	185	10%	19	9%
CHÊNE-BOUGERIES	178	10%	14	7%
Your partners in property	1'305	72%	135	66%

- Cologny conserve son titre de commune la plus prisée avec CHF 498 mio d'investissement, soit un prix moyen de + de 12 mio par objet.
- La ville de Genève reste la commune la plus présente dans les transactions prestige.
- Les 5 premières communes du classement cumulent 2/3 des transactions en nombre et en volume d'investissement.

Evolution de l'indice global des prix des transactions résidentielles.



Perspectives 1^{er} trimestre 2023.

Aperçu des transactions de janvier à février 2023

		nombre	montant
Super Prime	>20 millions	4	168 250 000
Prime	entre 10 et 20	9	121 396 400
	entre 5 et 10	8	50 400 000
	entre 4 et 5	10	51 225 000
Total		31	391 271 400

Perspectives d'évolution à Genève.

Evolution des facteurs d'influence sur l'immobilier

	Scénario probable	Impact sur l'immobilier
PIB	↘	Limité
Taux de chômage	→	Positif
Inflation	↗	Négatif
Revenus	→	Négatif
Taux d'intérêt	↗	Négatif
Démographie	↗	Positif
Construction	↘	Négatif
Coût de construction	↗	Négatif
Coût de la transition énergétique	↗	Négatif / Positif
Rendement obligations	↗	Négatif
Fiscalité	↗	Négatif

Perspectives d'évolution à Genève.

Evolution des prix

Evolution prix	Scénario probable	Estimation pour 2023
PPE	→	Stagnation
Villas	↗	0% à + 3%
Immeuble	↘	-10% à -15%
Prestige	→	Stagnation
Location	↗	+ 3 % à + 5 %

Evolution nbre transactions	Scénario probable	Estimation pour 2023
PPE	↘	-5% à -10%
Villas	↘	0% à -5%
Immeuble	↘	-10% à -20%
Prestige	↘	-5% à -10%

Evolution du marché de l'arc lémanique.

La Côte :



Attractivité de nos régions
(sécurité, stabilité politique,
qualité des écoles, qualité de
vie, proximité d'un aéroport
international, etc.)



Bonne demande pour les propriétés
pieds dans l'eau (ou avec vue sur le
lac et les Alpes)
+ Pour les biens à l'architecture
contemporaine au norme énergétique

Région de Lausanne :



Demande pour des biens de 3
à 8 millions de la part
d'étrangers déjà domiciliés
en Suisse



Stabilisation des prix et du
marché immobilier de
prestige en 2023

Riviera :



Demande pour des biens de 3 à 10
millions, de la part de clients à
double nationalité



Stabilisation des prix et du marché
immobilier de prestige en 2023



Des compétences pour vous accompagner pour tous vos projets immobiliers.



naef

Gérance
PPE
Courtage résidentiel



naef | Projets
neufs

Commercialisation de
projets neufs



naef
Prestige |  Knight
Frank

Immobilier de prestige



naef
Commercial |  Knight
Frank

Immobilier commercial et
d'investissement

naef
Commercial



Votre partenaire en immobilier d'investissement et commercial.

Local experts.
Globally connected.



SCANNEZ CE CODE
POUR EN SAVOIR PLUS

naef-commercial.ch

Une équipe à votre écoute.



La force de notre équipe (24 personnes) de Genève.

Votre équipe Naef Prestige | Knight Frank Genève.





**THE
WEALTH
REPORT**

Thank you

naef-prestige.ch

Your partners in property