

A photograph of a modern glass building with several trees in front. People are walking on a paved area in the foreground. The image is used as a background for a report cover.

SWISS PRIME SITE

2019

— RAPPORT EN ABRÉGÉ

Chiffres clés 2019

11.8

Portefeuille (mrds CHF)
+5.0% par rapport à
l'exercice précédent

4.7

Taux de vacance (%)
-2.1% par rapport à
l'exercice précédent

3.80

Distribution (CHF)¹
inchangé par rapport à
l'exercice précédent

¹ proposition à l'Assemblée générale

Rapport en abrégé

2	Avant-propos
4	Chiffres clés du Groupe
5	Interview de René Zahnd, CEO
12	Une grande réussite
14	Conseil d'administration
15	Direction du Groupe
17	Stratégie
18	Modèle d'affaires
20	Sociétés du Groupe
24	Portefeuille immobilier
26	Réserve de projets
36	Nos forces en un coup d'œil
37	Notre action
38	Durabilité
40	Politique d'information



Chers actionnaires,

La demande importante d'immeubles de rendement de premier ordre ont entraîné un développement positif sur le marché immobilier. Dans ces conditions-cadres et grâce à une gestion active du portefeuille, Swiss Prime Site peut à nouveau afficher de très bons résultats pour 2019.

Le produit d'exploitation a atteint CHF 1 258.8 millions (+3.7%). Les segments opérationnels Immobilier et Services ont contribué positivement à cette hausse appréciable. Dans notre cœur de métier, l'immobilier, le produit a augmenté de 2.0%. La contribution des services proches de l'immobilier au Groupe affiche une hausse de 4.8%. Au cours de l'année, le portefeuille d'immeubles a augmenté de 5.0% pour atteindre 11.8 milliards CHF. La qualité du portefeuille se remarque au taux de vacance réduit, soit 4.7% [4.8%] et au rendement toujours net attrayant sur le marché, soit 3.5% [3.6%]. Le résultat obtenu a clairement augmenté et a atteint 608.5 millions CHF [310.9 millions CHF]. Outre les améliorations opérationnelles, les augmentations de la valeur dans le portefeuille d'immeubles et un effet fiscal unique positif suite à des baisses d'impôts dans certains cantons ont conduit à ce résultat réjouissant. Pour 2020, nous supposons que les conditions économiques et politiques resteront similaires à celles de l'année précédente. Cela devrait fournir des opportunités pour nous comme au secteur immobilier: les projets terminés, la gestion active du portefeuille, des vacances et des actifs, les produits récurrents issus des développements immobiliers ainsi que la mise en œuvre des projets prévus auront un effet positif sur la réalisation des objectifs opérationnels et stratégiques dans notre cœur de métier, l'immobilier, en 2020. Quant au segment Services, nous attendons à ce qu'il apporte des contributions solides. Par ailleurs, la vente du groupe Tertianum entraînera une augmentation ponctuelle de résultat avant réévaluations et impôts différés. Nous maintenons une politique de distribution attrayante.

Je remercie nos chers actionnaires, clients et partenaires pour leur confiance et leur soutien. Mes remerciements s'adressent également à toutes les collaboratrices et à la Direction du Groupe. Avec eux, Swiss Prime Site est devenue une entreprise prospère dans le secteur immobilier pendant mon mandat de membre et de Président du Conseil d'administration.



Hans Peter Wehrli,
Président du Conseil d'administration

Chiffres clés du Groupe

	Données en	31.12.2018	31.12.2019	Δ en %
Portefeuille immobilier à la juste valeur	mios CHF	11 204.4	11 765.4	5.0
Produit des locations immobilières	mios CHF	479.4	486.9	1.6
Taux de vacance	%	4.8	4.7	-2.1
Produit du développement immobilier	mios CHF	72.8	79.8	9.7
Produit des services immobiliers	mios CHF	116.7	117.5	0.7
Produit de Retail	mios CHF	131.3	127.8	-2.6
Produit de Cadre de vie des seniors	mios CHF	396.9	423.9	6.8
Produit de la gestion d'actifs	mios CHF	8.5	13.5	60.2
Total produits d'exploitation	mios CHF	1 214.1	1 258.8	3.7
Réévaluation des immeubles de rendement, nette	mios CHF	67.6	203.4	201.1
Résultat de la vente d'immeubles de rendement, net	mios CHF	18.4	20.8	12.9
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	478.6	628.3	31.3
Résultat	mios CHF	310.9	608.5	95.7
Taux des capitaux propres	%	43.9	44.4	1.1
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	6.4	11.5	79.7
Rendement des capitaux investis (ROIC)	%	3.4	5.6	64.7
Résultat par action (EPS)	CHF	4.27	8.00	87.4
VNI avant impôts différés par action ¹	CHF	83.40	86.34	3.5
VNI après impôts différés par action ¹	CHF	67.74	71.87	6.1
Données hors réévaluations et tous impôts différés				
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	411.1	424.9	3.4
Résultat	mios CHF	287.8	315.7	9.7
Résultat par action (EPS)	CHF	3.95	4.14	4.8
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	5.9	6.3	6.8

¹ segment Services (secteurs proches de l'immobilier) compris seulement à sa valeur comptable

Vous trouvez des chiffres financiers plus détaillés sous: www.sps.swiss/reporting

«Les conditions du marché restent favorables»

Swiss Prime Site boucle l'exercice 2019 avec des résultats très positifs. Les deux segments ont évolué comme prévu. René Zahnd, CEO de Swiss Prime Site, nous explique pourquoi les conditions du marché restent bonnes, pourquoi l'entreprise se sépare de Tertianum, quand le co-working fonctionne, comment on peut enrichir avec succès les surfaces du commerce de détail et l'importance de la durabilité pour la société dans son ensemble.

René Zahnd, en 2019 il y avait une «révolution de la durabilité» dans l'air. Vous qui êtes un grand défenseur de la durabilité, comment percevez-vous ce mouvement?

René Zahnd: La durabilité est la viabilité future. Nous vivons actuellement un tournant dans le temps. La création durable génère une valeur ajoutée à moyen et long terme. Quiconque a lu la lettre de Larry Fink intitulée «Un remaniement fondamental de la finance» sait que des sociétés comme BlackRock, après tout le plus grand gestionnaire d'actifs du monde, accordent désormais aussi beaucoup plus d'importance à ce sujet qu'auparavant, et ce à juste titre.

Comment le secteur immobilier et Swiss Prime Site réagissent-ils à cette exigence?

Le secteur immobilier investit dans des immeubles et des bâtiments qui ont un cycle de vie de 50 à 100 ans. Ce qui nous oblige à tenir compte de cette durée à moyen et long terme, afin de pouvoir offrir à nos clients des solutions qui seront encore valables après-demain. Or, il existe notam-

ment dans la construction et l'exploitation d'immeubles un grand potentiel d'économies d'énergie, que ce soit dans l'énergie grise ou dans l'énergie d'exploitation. La Confédération a posé les conditions: à partir de 2050, nous devons devenir neutres au point de vue du climat. A cet effet, nous nous sommes fixé, chez Swiss Prime Site, des objectifs à plusieurs niveaux. Ceux-là vont de l'électromobilité à des immeubles qui ne produisent quasiment plus d'émissions de gaz à effet de serre ou qui peuvent même servir de centrales électriques à part entière en passant par l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits de nos bâtiments. Nous avons également établi une charte contraignante de réduction des émissions polluantes, qui nous incite à prendre différentes mesures pour apporter notre contribution à l'effort général. En outre, nous avons créé en 2019 au sein du Conseil d'administration une commission Durabilité, qui approfondit ce thème et tente de l'intégrer chaque fois que possible dans nos processus opérationnels.



En 2019, le marché immobilier a de nouveau connu un bon développement.
Le bas niveau des taux alimente toujours la demande d'immeubles et de terrains.
Pensez-vous que ce marché puisse encore progresser?

Le marché immobilier croît depuis plus de 20 ans. Depuis bientôt une décennie, nous nous demandons quand viendra la correction. Nous l'attendons toujours. Outre le bas niveau des taux, la raison se trouve dans le développement solide de l'économie suisse et, par conséquent, dans la grande attractivité du marché suisse du travail pour les entreprises étrangères et leurs employés ainsi que pour des spécialistes. Même le faible taux de change de l'euro n'y a pas changé grand-chose. Quand j'observe l'avenir proche, je ne vois aucun signe de bouleversement. Ce qui me rend confiant dans l'avenir.

Etes-vous satisfait de l'exercice 2019 et quelle conclusion en tirez-vous?

Malgré les apparences, ce fut une année difficile. Nous avons pris des décisions stratégiques importantes, comme la cession de Tertianum, que nous avons réalisée à fin 2019. Mais même dans la gestion quotidienne, nous avons franchi des étapes importantes, comme la transformation de Wincasa, la poursuite du développement du commerce de détail chez Jelmoli et celle de notre portefeuille immobilier ainsi

que la croissance de Swiss Prime Site Solutions. Nous avons maîtrisé ensemble ces développements et pouvons être fiers du résultat. Pourtant, comme d'habitude, il reste beaucoup à faire. L'environnement actuel exige du mouvement et de la flexibilité à tout moment.

Parlons de Tertianum.

Quand Swiss Prime Site a acquis Tertianum en 2013, ce prestataire de services dans le logement et les soins pour personnes âgées possédait moins de 20 établissements. Aujourd'hui, nous avons un réseau de plus de 80 résidences et centres de soins répartis dans toute la Suisse. En 2019, Tertianum a enregistré un produit d'exploitation supérieur à un demi-milliard de francs (519.6 millions CHF, +6.5%). Quant au résultat d'exploitation, il s'est élevé à 34.0 millions CHF (+23.6%) et la marge EBIT a atteint 6.5%, niveau qui soutient la comparaison avec la concurrence internationale. Nous avons fait de Tertianum le plus grand prestataire de Suisse dans le domaine du Cadre de vie des seniors où il s'est positionné avec succès.

Quelle a été l'évolution des revenus dans le segment Services?

Tant le produit d'exploitation (828.4 millions CHF, +4.8%) que le résultat d'exploitation (55.5 millions CHF, +16.6%) ont augmenté. Nous sommes satisfaits de cette évolution. Je suis particulièrement fier, concernant l'EBIT de Tertianum et de Wincasa, d'avoir dépassé un EBIT commun de plus de 50 millions CHF, qui était un objectif que nous nous étions fixé à l'échéance de trois ans à moyen terme. Or, nous l'avons réalisé un an plus tôt que l'année 2020 prévue alors.

Etes-vous satisfait des résultats du segment Immobilier, votre cœur de métier? Pouvez-vous nous donner plus de détails?

Dans notre segment clé, nous avons pu augmenter légèrement le produit d'exploitation à 519.5 millions CHF, soit de +2.0% en un an. Avec des réévaluations s'élevant à 204.4 millions CHF, nous avons triplé cette valeur par rapport à 2018. Sur le plan géographique, cette augmentation est bien répartie sur nos deux principaux marchés de Genève et de Zurich. A cet égard, l'immeuble sis à la Müllerstrasse à Zurich constitue une exception positive. Il s'agit d'un immeuble que nous avons acquis dans le cadre d'un échange lors de la cession de notre participation dans Sihlcity. Or, celui-là s'est taillé la part plus grande dans les évaluations de 2019. La raison en

est que nous avons pu relouer cet immeuble à long terme. Cela montre également que les réévaluations ne sont pas seulement liées au niveau actuel des taux d'intérêt, mais peuvent être influencées très directement par la Direction. Avec un produit d'exploitation de 572.9 millions CHF, le résultat de l'exercice précédent a été nettement dépassé de 141.8 millions CHF, soit de 32.9%. Compte non tenu des réévaluations, le produit d'exploitation est au diapason de l'exercice précédent (368.4 millions CHF, +1.6%).

«Quand j'observe l'avenir proche, je ne vois aucun signe de bouleversement. Ce qui me rend confiant dans l'avenir.»

En 2019, votre portefeuille enregistré de transactions plus modestes. Le marché était-il asséché ou étiez-vous plus sélectif?

Les deux. D'une part, la demande d'immeubles bien placés est actuellement très forte, ce qui conduit parfois à des prix absurdes et à des rendements bas. Nous ne sommes pas prêts à acheter à n'importe quel prix. Par chance, nous n'en avons pas besoin grâce à notre réserve de projets qui se chiffre à 2 milliards CHF. D'autre part, nous avons quand même réalisé quelques transactions. Il s'agissait de petits immeubles qui ne convenaient plus au porte-

feuille et ont été vendus avec profit, ainsi que d'achats offrant un potentiel pour de futurs développements de projets.

Le commerce de détail est en plein bouleversement dans le monde entier. Sa part dans le portefeuille de Swiss Prime Site est actuellement de 26%. Qu'est-ce qui vous rend confiant dans l'avenir?

Il y a vente au détail et vente au détail. Notre portefeuille détient actuellement 26% de surfaces de vente, dont Jelmoli représente environ le quart. Comme notre influence y est grande, nous pouvons veiller à ce que son développement soit positif. De plus, dans ce genre d'affectation, nos principaux locataires sont les deux grands distributeurs suisses focalisés sur l'alimentation, où le commerce en ligne est moins important. En outre, la majorité de ces surfaces est située à des emplacements de premier ordre. C'est ainsi que lorsque OVS a tourné le dos au marché suisse en 2018, nous avons pu relouer très rapidement ces surfaces tout en obtenant des loyers plus élevés.

Prévoyez-vous de diminuer encore la part du commerce de détail?

Nous avons réduit cette part de 34% en 2015 à 26% aujourd'hui. Après la mise en exploitation des projets en construction, la part de la vente au détail diminuera encore automatiquement au fil du temps.

Dans une hypothèse réaliste, j'estime que le commerce de détail sera en fin de compte de l'ordre de 20% à 25%. De surcroît, nous allons poursuivre le développement des surfaces de vente existantes et les enrichir d'offres supplémentaires.

Que voulez-vous dire par là?

Nous avons par exemple accueilli à Jelmoli, à l'été 2019, un nouveau locataire très intéressant, il s'agit des cliniques Pallas. Bien qu'il ne soit pas détaillant dans le sens propre du mot, Pallas s'intègre parfaitement dans notre grand magasin haut de gamme. Il partage la même clientèle que Jelmoli, en leur offrant un service d'exception. Il nous permet de compléter de manière idéale le parcours du client, accroissant sensiblement l'attraction du magasin en tant que destination. Non seulement nous avons gagné un locataire qui tout en tirant très bien parti du réseau existant au sein du grand magasin l'enrichit considérablement.

Vous avez nommé un nouveau CEO chez Jelmoli en la personne de Nina Müller. Quelle sera sa tâche principale?

Nous sommes très heureux du choix de Nina Müller comme CEO de Jelmoli. Elle prendra ses fonctions au printemps 2020, à un moment où Jelmoli se développe bien et se réjouit d'assumer la conduite du plus beau grand magasin haut de gamme

de Suisse. Nina Müller aura fort à faire avec les défis posés par le marché en ligne, l'ouverture d'un nouveau magasin à l'aéroport de Zurich et la transformation du système de gestion des marchandises forte.

Où en est Swiss Prime Site aujourd'hui dans la mise en œuvre de sa stratégie?

Notre stratégie se fonde sur des scénarios commerciaux de trois à cinq ans. De concert avec le Conseil d'administration, nous avons adopté, au printemps 2019, le plan couvrant la période 2020 à 2022. Les objectifs de ce plan sont ambitieux mais réalisables.

«En prenant la décision de vendre Tertianum et en réalisant ce projet, nous avons accompli un grand progrès dans notre stratégie de recentrage.»

Pouvez-vous nous en dévoiler plus?

En prenant la décision de vendre Tertianum et en réalisant ce projet, nous avons accompli un grand progrès dans notre stratégie de recentrage. Grâce au flux de trésorerie généré par la vente de Tertianum et au produit de cette vente, nous pouvons poursuivre la réalisation de nos projets en réserve, progresser dans la gestion d'actifs et diminuer notre endettement, répondant ainsi aux attentes de nos actionnaires et parties prenantes.

Comment jugez-vous la situation actuelle du marché de bureaux en Suisse?

Les conditions du marché des immeubles de bureaux et de commerces situés aux meilleurs emplacements restent favorables. En particulier, le marché de la location des régions de Zurich et de Genève, importantes pour nous, affiche une santé robuste. Par exemple, l'offre de surfaces haut de gamme dans la ville de Zurich n'a jamais été aussi faible depuis 2010.

Quel sera, selon vous, le taux de vacance à moyen terme?

En 2019, notre taux de vacance a été de 4.7%, soit légèrement inférieur à celui de 4.8% dans l'exercice précédent. Fondamentalement, nous sommes sûrs de pouvoir maintenir ce taux sous la barre des 5%. Il faut savoir qu'un certain taux de vacance est inévitable et au fond bienvenu. En effet, il

nous donne la souplesse nécessaire pour répondre aux demandes des clients existants et pour mieux réagir à l'évolution du marché.

Le co-working et le travail flexible sont sur toutes les lèvres. Où en est Swiss Prime Site à cet égard?

Une douzaine de nos immeubles offrent actuellement des espaces de co-working. Cependant, avec environ 1% des revenus locatifs de notre portefeuille, le co-working reste anecdotique. Toutefois, il est tout à fait possible que nous augmentions notre offre dans ce domaine. Car nous sentons que ce segment répond à un besoin qui était jusqu'ici trop peu satisfait.

Collaborez-vous dans ce secteur avec des prestataires de services ou avez-vous votre propre modèle d'affaires?

A l'heure actuelle, nous collaborons avec plusieurs prestataires, qui ont différents modèles d'affaires s'agissant de la participation de Swiss Prime Site. Il y a des offres classiques mais aussi d'autres qui sont uniques, du moins actuellement. C'est ainsi que Tadah est devenu locataire de notre bâtiment YOND. Cette société propose des places de co-working et des crèches intégrées. Cette offre s'insère parfaitement dans YOND et son propre écosystème comprenant divers locataires. Nous continuerons certainement à œuvrer dans cette direction. Par ailleurs, nous ne pouvons pas ex-

clure d'exploiter nous-mêmes des espaces de co-working, car pourquoi partager ces revenus avec des tiers?

Nombreux sont ceux qui prétendent que c'est un bon moyen d'occuper des locaux vacants. Qu'en pensez-vous?

Il se peut que certains acteurs du marché le voient ainsi. Pour notre part, cette approche est nettement trop restrictive, voire erronée. Un excellent emplacement dans une zone très fréquentée est primordial pour qu'une surface de bureaux ou de commerces attire des locataires. Si un immeuble a des locaux vacants parce qu'il n'est plus au goût du jour ou que son emplacement n'est pas bon, il ne pourra pas non plus faire le plein avec des concepts de co-working.

Pouvez-vous encore esquisser vos objectifs à court et moyen terme?

Pour l'exercice 2020, Swiss Prime Site prévoit une hausse du résultat hors réévaluations et impôts différés. Cette hausse sera en partie alimentée par un bénéfice important provenant de la cession du groupe Tertianum. De plus, nous tablons, comme indiqué, sur un taux de vacance toujours inférieur à 5%.

Une grande réussite

Swiss Prime Site a été créée en 1999. L'entreprise est la plus grande société d'investissement immobilier de Suisse cotée, qui détient un portefeuille d'immeubles valant actuellement 11.8 milliards CHF.

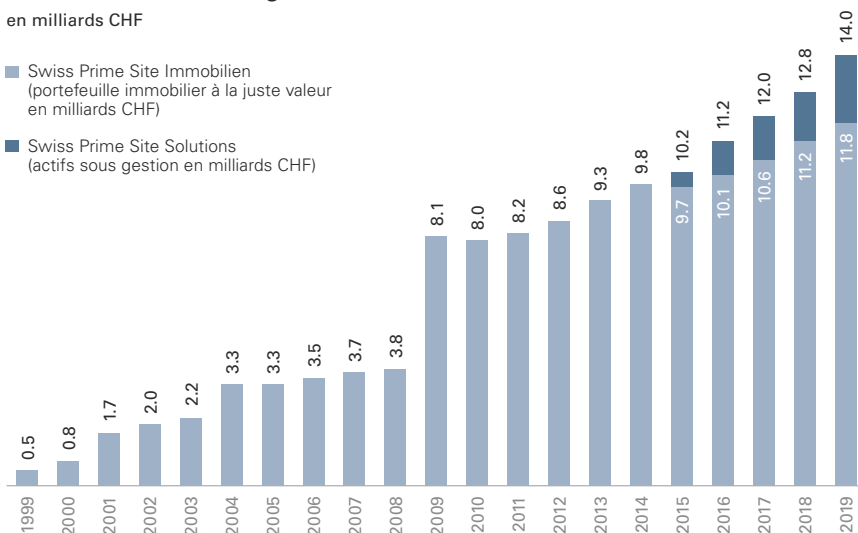
Par des acquisitions, des développements, des réaffectations et une forte concentration sur d'excellents emplacements, Swiss Prime Site n'a cessé d'agrandir son portefeuille. L'acquisition de Maag Holding (2004) a compté jusqu'à aujourd'hui parmi les achats les plus importants. Il a permis d'y construire la Prime Tower et les bâtiments qui l'entourent. L'acquisition de Jelmoli (2009) a doublé la valeur du parc immobilier. En achetant Wincasa (2012) et Tertium (2013),

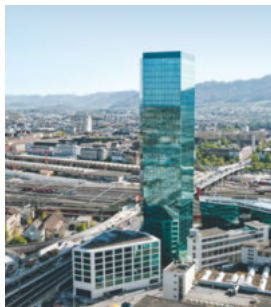
Swiss Prime Site a procédé à des acquisitions stratégiques importantes. De surcroît, des développements importants comme SkyKey à Zurich et EspacePost à Berne ou des réaffectations d'anciens immeubles de bureaux (par exemple Motel One à Zurich) ont ajouté de la croissance et de la valeur. En collaboration avec Swiss Prime Site Solutions (gestion de fortune pour compte de tiers), Swiss Prime Site gère un patrimoine immobilier de 14.0 milliards CHF.

Actifs immobiliers sous gestion

en milliards CHF

- Swiss Prime Site Immobilien
(portefeuille immobilier à la juste valeur
en milliards CHF)
- Swiss Prime Site Solutions
(actifs sous gestion en milliards CHF)





Prime Tower, Zurich



Jelmolli – The House of Brands, Zurich



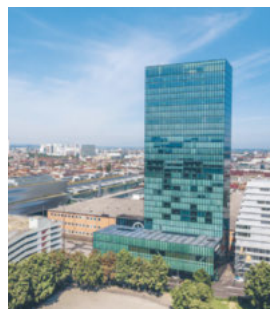
SkyKey, Zurich



Motel One, Zurich



Opus, Zoug



Messeturm, Bâle



EspacePost, Berne



Rue du Rhône 48-50, Genève



Place du Molard 2-4, Genève

Conseil d'administration



Prof. em. Hans Peter Wehrli

Président

Membre depuis le 29 avril 2002³



Mario F. Seris

Vice-président

Membre depuis le 27 avril 2005³



Barbara Frei-Spreiter

Membre depuis

le 27 mars 2018²



Thomas Studhalter

Membre depuis

le 27 mars 2018¹



Christopher M. Chambers

Membre depuis

le 22 octobre 2009^{1, 2}



Rudolf Huber

Membre depuis

le 29 avril 2002¹



Gabrielle Nater-Bass

Membre depuis le 26 mars 2019²

¹ Comité d'audit

² Comité de nomination et de rémunération

³ Comité des placements

Le Conseil d'administration de Swiss Prime Site est composé de personnalités de l'économie suisse. Les nombreuses années d'expérience de chacun de ses membres dans divers domaines conduisent à une orientation équilibrée et à long terme de ce collège.

Direction du Groupe



René Zahnd

CEO Swiss Prime Site



Markus Meier

CFO Swiss Prime Site



Peter Lehmann

CEO Swiss Prime Site
Immobilien



Oliver Hofmann

CEO Wincasa



Luca Stäger

CEO Tertianum

La Direction du Groupe Swiss Prime Site est composée à la fin 2019 des directeurs des sociétés du Groupe Swiss Prime Site Immobilien, Wincasa et Tertianum ainsi que du CEO et du CFO du Groupe.



Stratégie

Investissements et concentration

Les objectifs du Groupe Swiss Prime Site sont une croissance constante et une progression durable de la profitabilité. Pour ce faire, il procède à des investissements importants dans l'immobilier, son cœur de métier. Il s'agit d'immeubles de premier ordre situés en Suisse et dégagant des rendements attrayants. Actuellement, avec une part de 43%, Zurich est la principale région stratégique du portefeuille, dont la valeur totalise 11.8 milliards CHF. En outre, l'Arc lémanique est en forte croissance. Swiss Prime Site se concentre sur des surfaces et espaces destinés à une utilisation commerciale. En s'appuyant sur son propre savoir-faire, le Groupe développe, repositionne ou modernise durablement des immeubles ou des sites entiers.

Diversification des revenus et synergies

Afin d'accentuer la diversification du modèle d'affaires, le Groupe développe des secteurs d'activité proches de l'immobilier. Avec Wincasa, Jelmoli, Tertianum et Swiss Prime Site Solutions, Swiss Prime Site dispose de sociétés attractives. Celles-ci fournissent des services très demandés tant dans l'environnement du cœur de métier immobilier du Groupe qu'à des clients externes sur le marché. Les objectifs sont d'accroître nettement les contributions au chiffre d'affaires et au résultat d'exploitation

ainsi que les synergies au sein du Groupe et de chacune de ses sociétés.

Innovation et durabilité

Société immobilière cotée la plus grande de Suisse, Swiss Prime Site veut être le leader de l'innovation. Dans ce but, l'entreprise a créé au sein du Groupe et de chacune de ses sociétés des unités spécialisées qui s'occupent exclusivement de technologies, méthodes et processus innovants. L'objectif est d'armer le Groupe, à une époque de transformations disruptives, pour qu'il puisse relever les défis futurs et répondre aux changements des marchés. Outre l'innovation et la numérisation, la durabilité figure aussi parmi les facteurs clés. Dans tous les domaines, une gestion sciemment durable assure la pérennité et le succès de l'entreprise.

Objectifs 2020

<5%

Taux de vacance

~45%

Taux des capitaux propres

6–8%

Rendement des capitaux propres

Modèle d'affaires

De simple espace à espace de vie

Le développement de projets, leur réalisation, la gérance ainsi que l'utilisation d'immeubles en propre ou par des tiers constituent le cœur de métier de Swiss Prime Site. Ses objectifs sont une création durable de valeur et le développement du portefeuille immobilier. Des projets intégrant les normes les plus élevées développent des immeubles et des sites entiers, afin de répondre aux besoins actuels et futurs du marché. Swiss Prime Site finance ces projets et les fait réaliser par des partenaires. Après leur achèvement, ces immeubles et sites sont commercialisés, gérés et remis à leurs locataires. A la fin de leur cycle de vie, ceux-là font l'objet d'un nouveau développement ou d'une réaffectation pour démarrer un nouveau cycle.

Au sein de la chaîne de valeur, le portefeuille est complété par des achats et optimisé par des ventes. Tandis qu'autour du modèle d'affaires, des procédures de haut niveau veillent à développer les connaissances dans l'entreprise ainsi qu'à assurer l'accès au marché et aux ressources. De surcroît, la commercialisation et l'image de marque ainsi qu'une architecture informatique moderne et la formation continue des collaborateurs soutiennent le concept de «simple espace à espace de vie».

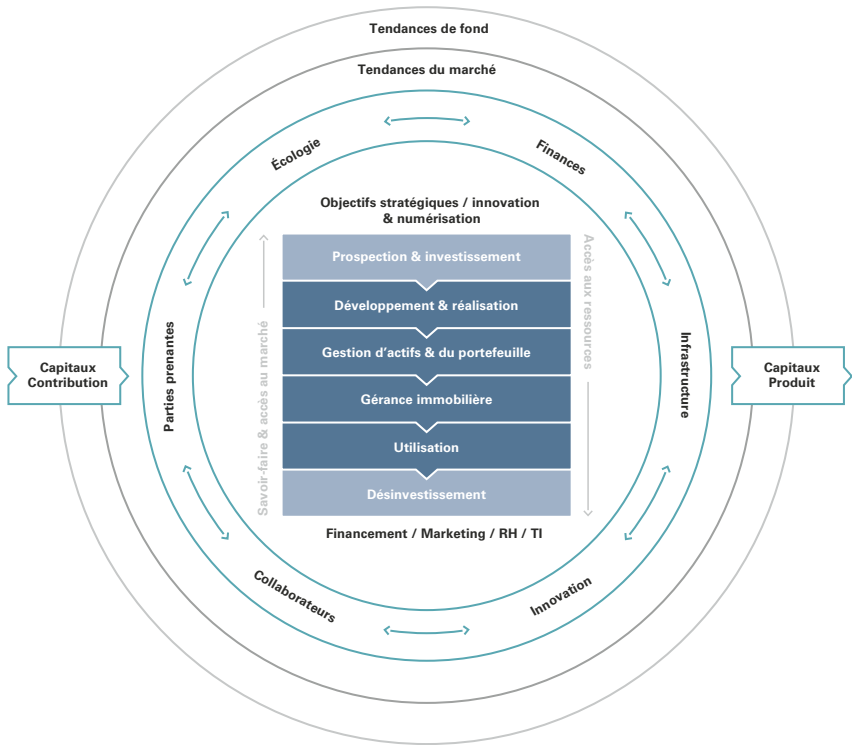
Espaces répondant durablement aux besoins

Au niveau suprême, celui de la société civile, il s'agit d'appréhender les principales impulsions, qui ont une influence déterminante sur le modèle d'affaires. Des tendances de fond, comme la numérisation, l'évolution démographique ou l'immigration peuvent amener des extensions ou des modifications de la chaîne de valeur. Les tendances du marché, telles que la revitalisation de friches industrielles ou des variations de taux d'intérêt, font partie des autres facteurs d'influence.

Intégration verticale des sociétés du Groupe

Les sociétés du Groupe, Swiss Prime Site Immobilien, Wincasa, Tertianum, Jelmoli et Swiss Prime Site Solutions, forment les éléments et la base du modèle d'affaires intégré du Groupe Swiss Prime Site. Par le biais d'acquisitions, de développements, de réalisations, de financement et, si nécessaire, de ventes, Swiss Prime Site Immobilien étend et optimise activement le portefeuille d'immeubles dont la valeur s'élève à 11.8 milliards CHF. En acquérant, gérant, commercialisant et vendant des immeubles, Wincasa contribue, à tous les échelons de la création de valeur, à renforcer un maillon de la chaîne. Tertianum, en tant que prestataire de services aux personnes âgées, et Jelmoli, grand magasin haut de gamme, utilisent des immeubles en portefeuille, aidant

Modèle d'affaires **Swiss Prime Site**



ainsi à renforcer le modèle d'affaires. Gérant d'actifs, Swiss Prime Site Solutions offre, depuis 2017, à des tiers des prestations de services immobiliers de base, tels que: acquisition, développement, réalisation, financement et vente.

Les processus de création de valeur des sociétés du Groupe ne sont sciemment pas totalement centralisés et génèrent, au-delà des parties intégrantes du modèle d'affaires, des apports importants au succès à long terme du Groupe.

Sociétés du Groupe

	Groupe	Segment Immobilier	Segment Services			
	SWISS PRIME SITE	SWISS PRIME SITE Immobilien	wincasa	TERTIANUM	Jelmoli	SWISS PRIME SITE Solutions
Prospection et investissement						
Développement et réalisation						
Gestion d'actifs et du portefeuille						
Gérance immobilière						
Utilisation						
Désinvestissement						



Swiss Prime Site Immobilien

Les investissements dans des immeubles situés à des emplacements de premier ordre sont au cœur du métier de cette société. Ces immeubles sont utilisés principalement par des locataires commerciaux. Un autre pilier de l'activité principale est la conversion, le développement et la modernisation de site entiers.

486.9

Produit des locations immobilières en mios CHF

11.8

Portefeuille immobilier en mrds CHF



Wincasa

Wincasa est le prestataire de services immobiliers intégrés, leader de Suisse. Son portefeuille de services novateurs englobe la totalité du cycle de vie des immeubles. Les actifs sous gestion s'élèvent à 71 milliards CHF. Wincasa est considéré comme le premier entrant de la branche immobilière dans le domaine de la numérisation.

148.1

Produit des services immobiliers en mios CHF

71

Actifs sous gestion en mrd CHF

TERTIANUM

Tertianum

Le Groupe Tertianum est le premier prestataire de services de Suisse dans le domaine de la vie, de l'habitat et des soins pour les seniors. Des logements de qualité permettant l'autonomie, des services personnalisés, la sécurité ainsi que des soins et l'assistance forment le cœur de métier de Tertianum. Ce Groupe exploite, dans toute la Suisse, 80 opérations et génère un produit d'exploitation total (y compris les revenus locatifs) de 519.6 millions CHF. En décembre, le Groupe Tertianum a été vendu à Capvis.

423.9

Produit de Cadre de vie des seniors en mios CHF

80

Nombre de résidences et centres

Jelmoli

Jelmoli

Jelmoli – The House of Brands à Zurich est le leader des grands magasins haut de gamme et réalise un chiffre d'affaires total (y compris shop-in-shop) de 226 millions CHF. Environ 40% de la surface de vente de 23 800 m² sont occupés par des shops-in-shop dont les chiffres d'affaires sont réalisés par des tiers, tandis que le reste est exploité par Jelmoli même. Un nouvel emplacement verra le jour en 2020 à l'aéroport de Zurich.

127.8

Produit de Retail en
mios CHF

23 800

Surface de vente
en m²



Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Solutions est un gérant d'actifs focalisé sur le secteur immobilier. Celui-là développe des services et des produits de placement sur mesure pour des clients tiers. Son objectif est de dégager des revenus solides et attrayants à faible risque, indépendamment de l'environnement des rendements.

13.5

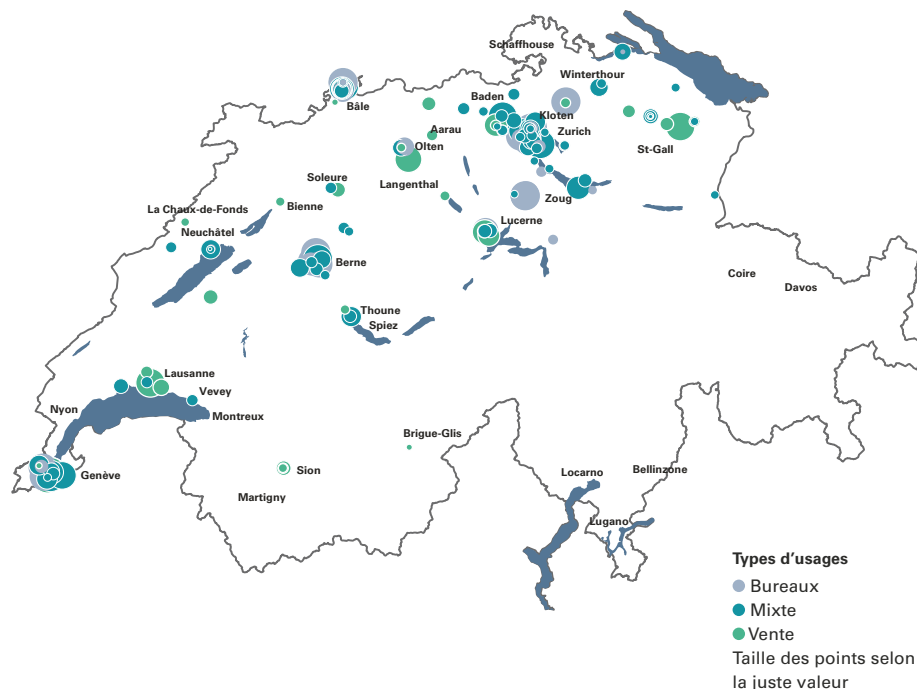
Produit de la
gestion d'actifs
en mios CHF

2.3

Actifs sous gestion
en mrds CHF



Portefeuille immobilier



Développement et croissance

En créant Swiss Prime Site en 1999, la caisse de pension Credit Suisse, celle de Siemens et Winterthur Vie (aujourd'hui AXA) ont jeté les bases du portefeuille immobilier actuel. Grâce à des acquisitions et à des développements propres importants, la valeur des immeubles a augmenté en moins de dix ans à quelque 3.8 milliards CHF (en 2008). En 2009, la reprise des immeubles de Jelmoli a plus

que doublé le portefeuille. D'autres projets majeurs et acquisitions (2013: immeubles de Tertianum) ont relevé considérablement le niveau de la qualité et la taille du portefeuille. Fin 2019, la valeur vénale des immeubles appartenant à Swiss Prime Site a atteint 11.8 milliards CHF.

Répartition géographique

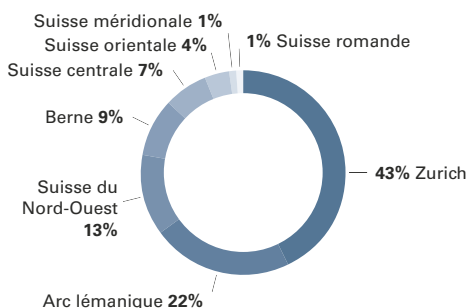
Les immeubles de Swiss Prime Site présentent tous sans exception une grande qualité en termes de bâtiment et d'emplacement. Par rapport à l'ensemble du marché, environ 80% des immeubles du Groupe se situent, selon Wüest Partner, dans le quadrant regroupant les bâtiments affichant la qualité la plus haute. La majorité des immeubles (76%) se situe en Suisse alémanique où, avec 43%, le canton et en particulier la ville de Zurich prédominent. Avec une part de 22%, l'Arc lémanique est une autre région cible.

Affectation

Swiss Prime Site a axé son portefeuille d'immeubles de qualité, admirablement situés et de valeur stable, principalement sur des entreprises commerciales et des prestataires de services. C'est ainsi que sur les 1.6 million de m² de surfaces locatives, 45% sont occupés par des bureaux et 26% par des commerces de détail. Le profil des échéances du portefeuille est à long terme, ce qui renforce son attractivité. Quelque 22% des revenus locatifs nets sont engendrés par des baux d'une durée de dix ans ou plus, tandis que 34% d'entre eux échoient après quatre à neuf ans et peuvent ensuite faire l'objet d'une relocation.

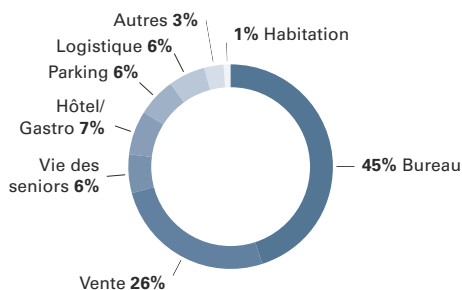
Portefeuille par régions

Base: juste valeur au 31.12.2019



Portefeuille par types d'usages¹

Base: produit locatif net au 31.12.2019



¹ Segment Immobilier

Réserve de projets

Développement et projets

Une force de Swiss Prime Site Immobilien est sa capacité à développer ses propres projets, ce qui lui permet d'agir sans se préoccuper des cycles du marché, dont l'entreprise n'est pas du tout dépendante.

Le développement de projets s'inscrit dans les objectifs stratégiques du Groupe consistant à accroître la croissance organique et la rentabilité de l'entreprise. Les produits des projets achevés se traduisent par des gains d'évaluation, une hausse des revenus locatifs et des gains issus des ventes. Les nouveaux projets développés par Swiss Prime Site Immobilien affichent en général des rendements nets supérieurs à la moyenne tant du marché que du portefeuille existant.

Le volume des investissements de la réserve de projets de Swiss Prime Site Immobilien s'élevait à environ 2 milliards CHF à la fin 2019.

Projets en construction

Les projets en construction englobent un volume d'investissement (terrains inclus) de quelque 850 millions CHF. En 2020, six projets sont en chantier. Le montant le plus important a été investi dans le grand ensemble Espace Tourbillon à Plan-les-Quates. Peu après le début du chantier, soit au second semestre 2017, deux bâtiments sur cinq ont déjà pu être vendus. Un bâtiment est disponible à la vente en

lots PPE. Les projets en construction présentent en moyenne un rendement net supérieur à la moyenne actuelle du portefeuille.

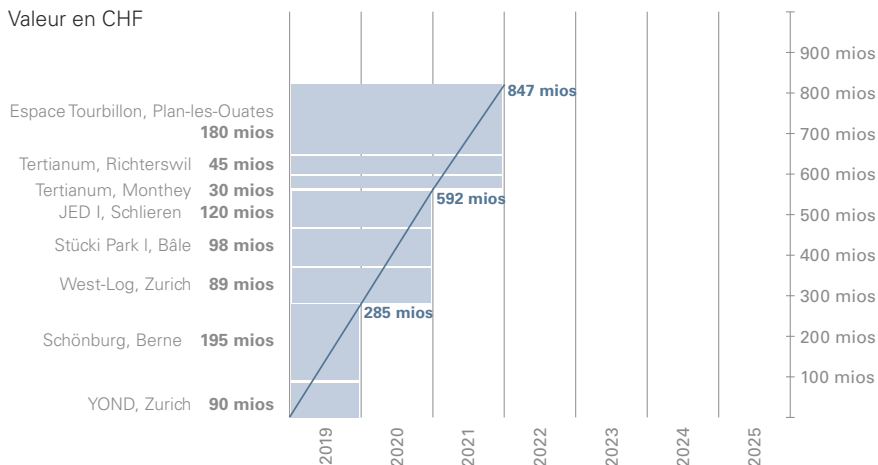
Projets à l'étude des plans

Fin 2019, les projets au stade de l'étude des plans représentaient un volume d'investissements d'environ 940 millions CHF (terrains inclus). Avec un investissement de quelque 280 millions CHF, le plus gros projet est celui de Alto Pont-Rouge à Lancy. En raison de son affectation et de son emplacement, ce projet est d'une grande importance pour la région de Genève, car il constituera un pôle économique et un nœud de circulation supplémentaires pour la ville. Quatre autres projets sont à l'étude des plans respectivement déjà en construction; il s'agit de nouveaux centres résidentiels et de soins (Monthey, Richterswil et Olten) et une résidence (Paradiso) pour Tertianum.

Swiss Prime Site Immobilien dispose en outre de réserves de terrain et de réserves de construction considérables dans le portefeuille existant.

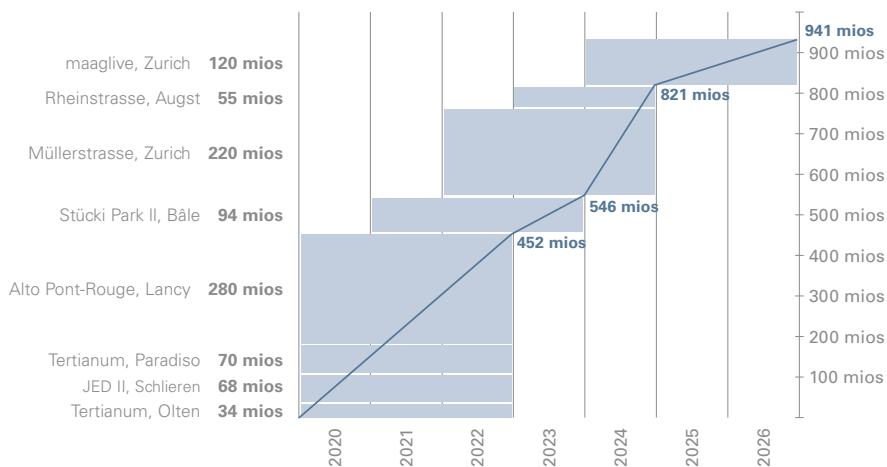
Projets en construction

Valeur en CHF



Projets à l'étude des plans

Valeur en CHF

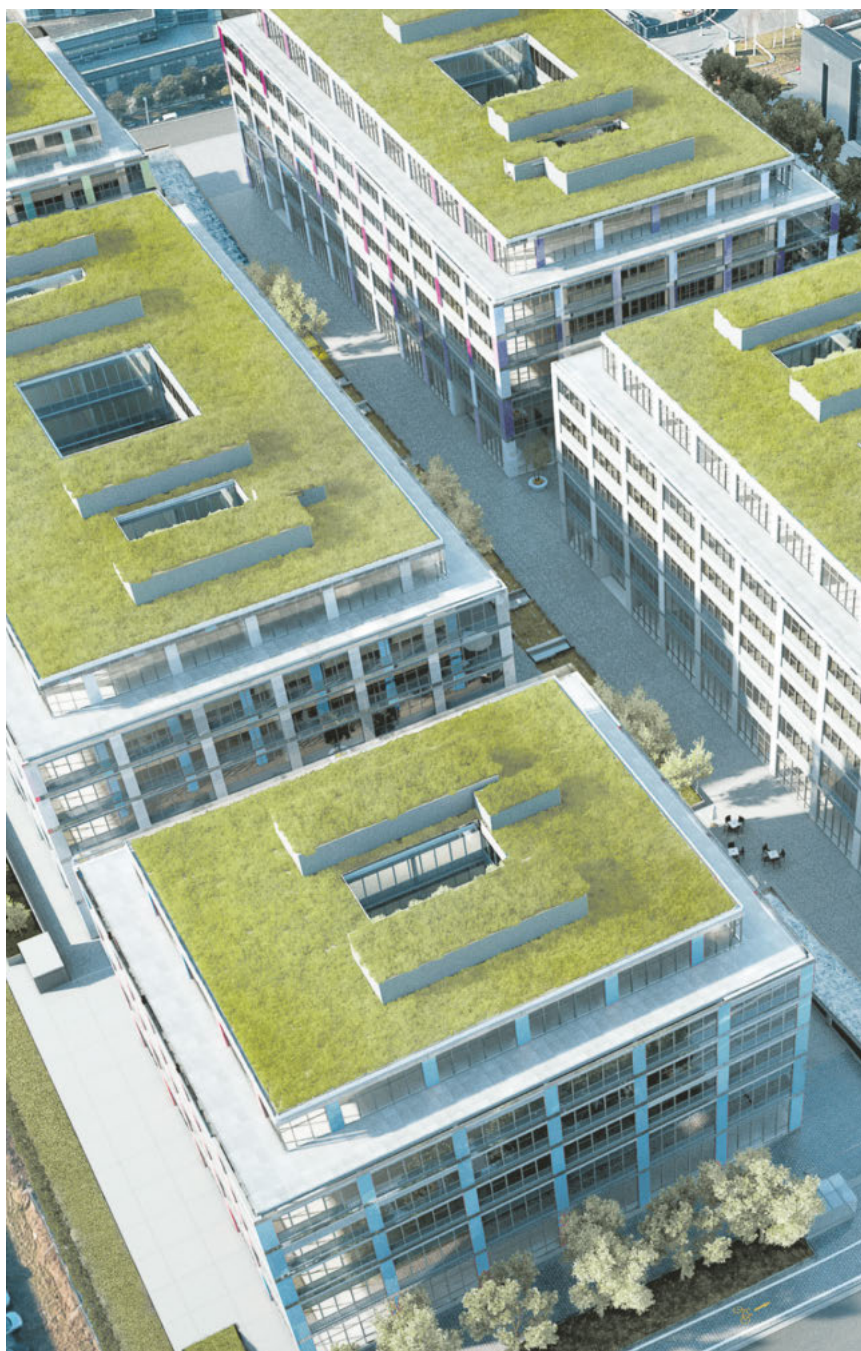


Espace Tourbillon, Plan-les-Ouates

Cet ensemble se compose de cinq bâtiments comprenant chacun sept étages supérieurs et trois sous-sols ainsi qu'une propre zone logistique intégrée. Les futurs locataires disposeront de surfaces modulables et ultramodernes. La construction sera réalisée en une seule étape qui s'achèvera en 2021. Espace Tourbillon offrira une surface de 95 000 m² au total et 4 000 postes de travail supplémentaires à une région genevoise en plein essor. Deux des bâtiments ont été cédés, à fin 2017, à la Fondation Hans Wilsdorf à laquelle ils seront remis complètement aménagés clé en main en 2021. Un bâtiment est disponible à la vente en lots PPE.

Réalisation	2017 – 2021
Investissement terrain compris	180 millions CHF
Surface locative	47 000 m ²
Recettes locatives	14 millions CHF
Rendement brut (au coût)	7.6%
Rendement net (au coût)	6.4%

www.espacetourbillon.ch



JED I, Schlieren

Par le biais d'une réaffectation et d'un développement, il est possible de transformer des friches industrielles en immeubles de grande valeur et intéressants pour la société civile, présentant de multiples possibilités d'affectation. L'ancien centre d'impression de la NZZ sera sensiblement revalorisé d'ici à 2020 sous le nom de JED – Join. Explore. Dare. Ce site desservi de manière optimale se positionnera à long terme comme un centre d'innovation, d'entrepreneuriat, de transfert des connaissances et comme monde du travail attrayant. La signature de baux à long terme avec deux entreprises de services a permis d'acquérir deux locataires principaux bien connus.

www.jed.swiss

Réalisation (phase 1)	2018–2020
Investissement terrain compris	120 millions CHF
Surface locative	21 500 m ²
Recettes locatives	6.1 millions CHF
Rendement brut (au coût)	5.1 %
Rendement net (au coût)	4.5 %



JED II, Schlieren



Sur la réserve foncière de l'ancien centre d'impression de la NZZ, un nouveau bâtiment innovant basé sur le concept 2226 du professeur Dietmar Eberle sera construit d'ici à 2022. L'immeuble de bureaux sera construit en construction solide et ne nécessitera pas de chauffage, de ventilation, de climatisation ou d'alimentation en énergie externe. L'objectif est de maintenir la température à l'intérieur du bâtiment entre 22 et 26 degrés Celsius (2226). Les coûts d'entretien et d'exploitation sont de 50% seulement par rapport aux biens immobiliers classiques. Au rez-de-chaussée et aux quatre étages supérieurs, 15 000 m² au total sont disponibles à la location, offrant ainsi de grandes surfaces communicantes.

www.jed.swiss

Réalisation (phase 2)	2020–2022
Investissement terrain compris	68 millions CHF
Surface locative	15 000 m ²
Recettes locatives	4.4 millions CHF
Rendement brut (au coût)	6.5%
Rendement net (au coût)	5.9%



Stücki Park, Bâle

Le Stücki Park sera considérablement agrandi pour le rendre attrayant et pérenne. L'extension des surfaces existantes de laboratoires et de bureaux se fera en deux étapes. 50% de la première étape a déjà été pré louée à Lonza. Quatre bâtiments, qui seront construits entre le parc d'affaires et le centre commercial, plus que doubleront la surface locative à plus de 60 000 m². Ces surfaces supplémentaires répondront aux besoins de la région en termes de bureaux et de laboratoires, créant de l'espace pour 1 700 postes de travail additionnels. Cette évolution constitue un élément majeur pour la réussite et la durabilité du site tout entier, qui unifiera innovation, aventure, bien-être, santé, recherche et achats dans un concept global.

www.stueckipark.ch

Réalisation	2018–2023
Investissement terrain compris	192 millions CHF
Surface locative	33 600 m ²
Recettes locatives	12 millions CHF
Rendement brut (au coût)	6.1 %
Rendement net (au coût)	5.4 %

West-Log, Zurich

Un centre logistique avec des bureaux aux étages supérieurs est en cours de construction à quelques pas de la gare de Zurich-Altstetten et avec des liaisons avec l'auto-route A1. Grâce à sa situation géographique optimale, le bâtiment permet au locataire pilier Electro-Materiel SA de distribuer rapidement et à moindre coût des marchandises dans la ville de Zurich et ses environs. Avec le bâtiment West-Log, Swiss Prime Site Immobilien répond au marché croissant de la logistique urbaine, qui devient de plus en plus important à l'ère de l'e-commerce.

Réalisation	2018–2020
Investissement terrain compris	89 millions CHF
Surface locative	17 600 m ²
Recettes locatives	3.4 millions CHF
Rendement brut (au coût)	3.8%
Rendement net (au coût)	3.4%

www.west-log.ch



Alto Pont-Rouge, Lancy



Un immeuble moderne destiné à abriter des prestataires de services sera construit, entre 2020 et 2022, sur la parcelle Esplanade 4 dans la zone de développement urbain Esplanade de Pont-Rouge, à proximité immédiate de la gare de Lancy à Genève. Cet immeuble comprendra 15 niveaux supérieurs offrant environ 35 000 m² de surfaces innovantes et flexibles. La gare de Lancy-Pont-Rouge est la première grande étape de la zone de développement Praille-Acacias-Vernets (PAV) à Genève, qui verra la construction d'un nouveau quartier sur une superficie de 230 hectares. Inaugurée en décembre 2017, cette nouvelle gare marque le début de l'aménagement du PAV. Ce projet permettra de développer un centre urbain dans une ancienne zone industrielle.

Réalisation	2020–2022
Investissement terrain compris	280 millions CHF
Surface locative	31 500 m ²
Recettes locatives	15 millions CHF
Rendement brut (au coût)	5.3%
Rendement net (au coût)	4.5%

Nos forces en un coup d'œil



Modèle d'affaires durable

Swiss Prime Site investit dans des biens-fonds, des immeubles et des lieux de premier ordre. Ce cœur de métier de l'entreprise s'étend à la réaffectation et au développement de sites entiers. Intégrées verticalement dans le Groupe, des sociétés connexes à l'immobilier complètent son cœur de métier, en apportant une plus-value intéressante.



Emplacements de premier ordre

Au nombre de 187 actuellement, les bâtiments de qualité comprennent des immeubles très bien situés de valeur stable et dont la valeur de marché totalise 11.8 milliards CHF. L'entreprise se focalise essentiellement sur les surfaces de bureaux et de vente. Le taux de vacance est de 4.7%.



Action très liquide

Avec une capitalisation boursière de 8.5 milliards CHF, Swiss Prime Site est la plus grande société immobilière cotée de Suisse. Les quelque 76 millions d'actions nominatives sont en main d'un actionariat très dispersé (free float) et présentent une liquidité élevée à la SIX Swiss Exchange.



Financement stable

Le financement stable de l'entreprise est assuré par des capitaux de tiers et des capitaux propres. Le taux des capitaux propres s'élève à 44.4%. Différents instruments équilibrés, tels qu'hypothèques, emprunts et prêts, composent les capitaux de tiers. Le taux de nantissement s'élève à 45.7%.



Forte rentabilité et croissance

Le portefeuille enregistre un rendement net attrayant de 3.5%. En termes de rendement des capitaux propres (ROE), Swiss Prime Site atteint un taux de 11.5%. La réserve de projets pour les prochaines années s'élève à plus de 20, pour un investissement total de 2 milliards CHF.



Politique de distribution équilibrée

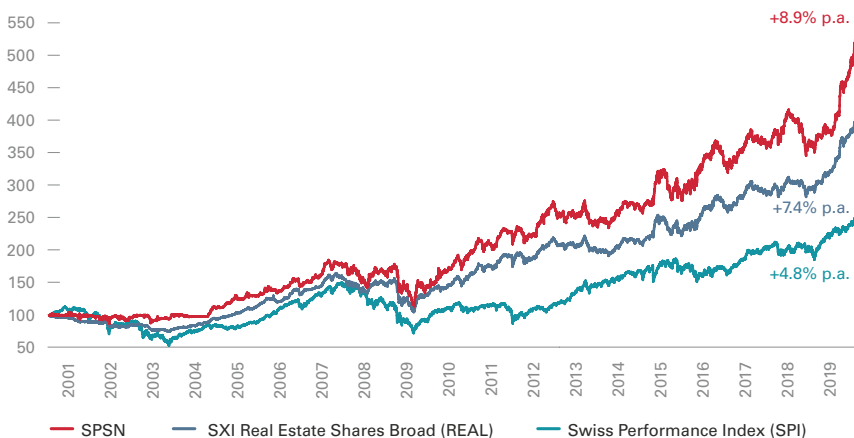
Le Conseil d'administration applique une politique de distribution attrayant et favorable aux investisseurs. Actuellement, environ 80% du résultat hors réévaluations et impôts différés sont rétrocédés aux actionnaires. Le rendement du dividende se situe actuellement à 3.4%.

Notre action

L'action Swiss Prime Site AG a enregistré, le 30 décembre 2019, un cours de clôture de CHF 111.90. Distribution le 4 avril 2019 de CHF 3.80 par action comprise, la performance (Total Return) en 2019 s'est élevée à +47.0%. Cette performance est supérieure à celle du secteur (REAL: +37.0%) et à celle du marché suisse des actions (SPI: +30.6%).

Depuis l'entrée en Bourse, la performance moyenne annuelle (Total Return) de l'action Swiss Prime Site a atteint +8.9%, surpassant ainsi nettement aussi bien la performance du secteur (REAL +7.4%) que celle de l'ensemble du marché (SPI: +4.8%).

En 2019, l'action a oscillé entre son plus haut à CHF 113.30 le 27 décembre et son plus bas à CHF 80.20 le 3 janvier. Le volume de négoce s'est élevé en moyenne à 16.9 millions CHF par jour.



Source: Thomson Datastream

Objectifs de développement durable et roadmap

Swiss Prime Site se fixe des buts à long terme. Pour ce faire, elle se fonde sur les conditions-cadres nationales et internationales, comme par exemple la stratégie énergétique 2050, l'accord de Paris sur le climat et les objectifs de développement durable des Nations unies. La gestion du développement durable met l'accent sur les thèmes concrets définis en 2019 dans le cadre du processus fondamental. Sur cette base, Swiss Prime Site élabore une feuille de route de développement durable qui contient des objectifs à court et moyen terme, les mesures d'implémentation correspondantes et les responsabilités, et qui constitue une partie intégrante du processus de business plan annuel. La feuille de route est structurée suivant les six capitaux de l'approche de reporting intégré. A l'aide de cette roadmap, Swiss Prime Site évalue la réalisation des objectifs fixés jusqu'alors et définit des mesures supplémentaires s'ils n'ont pas été atteints.

Les objectifs de développement durable sont formulés au niveau du groupe et pour chacune des sociétés du groupe suivant les six capitaux. Tandis que les objectifs supérieurs au niveau du groupe sont décrits pour les six dimensions, en 2018 et 2019, dans les affaires opérationnelles, l'accent était mis principalement sur les thèmes de l'environnement de travail, de la numérisation et de l'augmentation de l'efficacité dans l'entreprise et dans le portefeuille d'immeubles.

Résultats obtenus en 2018/2019



Parties prenantes

Swiss Prime Site a mené pour la deuxième fois depuis 2017 un dialogue avec les parties prenantes sur les thèmes de l'«urbanisation» et de l'«intergénérationnel». La discussion avec les experts et les parties prenantes externes a notamment permis de générer des idées pour la nouvelle définition de la matrice fondamentale de Swiss Prime Site.



Infrastructure

Swiss Prime Site a uniformisé les prescriptions afin d'utiliser le Building Information Modeling (BIM) dans tous les nouveaux développements de bâtiments.



Ecologie

Outre l'extension du concept de bilan CO₂, Swiss Prime Site a développé un itinéraire étendu de réduction des émissions de CO₂ pour l'ensemble du portefeuille d'immeubles.



Finances

L'établissement de rapports sur les risques financiers liés au climat a été introduit conformément aux recommandations de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).



Innovation

Swiss Prime Site a organisé des ateliers interdisciplinaires sur des mégatendances et des thèmes d'avenir, comme le changement climatique et le changement des valeurs en 2019. L'objectif était de développer des idées concrètes et d'ancrer la pensée innovante dans la culture de l'entreprise.



Collaborateurs

Le «trainee programme» a été introduit avec succès afin d'offrir aux jeunes talents un aperçu des multiples domaines d'activité chez Swiss Prime Site et de renforcer la marque de l'employeur.

Politique d'information

24 mars 2020

Assemblée générale
Exercice 2019

25 août 2020

Rapport semestriel 2020
et conférence de presse de bilan

Automne 2020

Capital Markets Day 2020



Markus Waeber

Head Group Investor Relations
& Communications

+41 58 317 17 64

markus.waeber@sps.swiss



Mladen Tomic

Head Corporate Communications

+41 58 317 17 42

mladen.tomic@sps.swiss

Impressum

Ce rapport est également publié en allemand et en anglais.
Seule la version originale en allemand fait foi.

Responsabilité générale | Rédaction

Swiss Prime Site AG
Frohbургstrasse 1
CH-4601 Olten
info@sps.swiss
www.sps.swiss

Design | Réalisation

Linkgroup AG, Zurich

Traduction

Supertext AG, Zurich

Illustrations

Swiss Prime Site AG, Olten



Papier: Refutura 100% recycelé, certifié Ange Bleu et FSC®, neutre en CO₂

Headquarters

Swiss Prime Site AG
Frohbургstrasse 1
CH-4601 Olten

Zurich Office

Swiss Prime Site AG
Prime Tower, Hardstrasse 201
CH-8005 Zurich

Geneva Office

Swiss Prime Site AG
Rue du Rhône 54
CH-1204 Geneva

Phone +41 58 317 17 17 | info@sps.swiss | www.sps.swiss