

SWISS PRIME SITE

2020

— RAPPORT EN ABRÉGÉ

Chiffres clés 2020

15.3

Actifs immobiliers sous
gestion (mrds CHF)
+9.3% par rapport à
l'exercice précédent

5.1

Taux de vacance (%)
+8.5% par rapport à
l'exercice précédent

610.4

Résultat (mios CHF)
+0.3% par rapport à
l'exercice précédent

47.8

Ratio des capitaux propres (%)
+7.7% par rapport à
l'exercice précédent

8.04

Résultat par action (CHF)
+0.5% par rapport à
l'exercice précédent

3.35

Distribution (CHF)¹
-11.8% par rapport à
l'exercice précédent

¹ proposition à l'Assemblée générale

Rapport en abrégé

- 3** Avant-propos du Président
- 6** Chiffres clés du Groupe
- 9** Rapport du CEO
- 14** Une grande réussite
- 16** Conseil d'administration
- 17** Direction du Groupe
- 19** Stratégie
- 20** Modèle d'affaires
- 24** Portefeuille immobilier
- 26** Réserve de projets
- 36** Engagement et responsabilité
- 38** Nos forces en un coup d'œil
- 39** Notre action
- 40** Bilan et compte de résultat
- 42** Politique d'information



Chers actionnaires,

Il y a presque exactement un an, une période difficile commençait pour chacun d'entre nous. En plein confinement, j'ai repris la présidence du Conseil d'administration de Swiss Prime Site. Du fait des incertitudes sociales et politiques liées à la COVID-19, maîtriser la crise n'a pas été chose facile. La direction et le Conseil d'administration ont placé le bien-être et la sécurité des collaborateurs et des clients au premier plan. Ensemble, nous sommes parvenus – malgré la distance physique – à donner des impulsions ainsi qu'à gérer cette année exceptionnelle. Swiss Prime Site clôture l'année avec un résultat d'exploitation satisfaisant s'élevant à 762.3 millions CHF. Le résultat est de 610.4 millions CHF. En 2021, le Conseil d'administration proposera à l'assemblée générale une distribution de dividendes de 3.35 CHF.

Au début de la crise, l'ensemble du Conseil d'administration est resté en contact avec l'équipe de direction par des téléconférences hebdomadaires, et au début de l'été, nous avons adapté la cadence à la situation quelque peu plus détendue. La direction de Swiss Prime Site a réussi à bien mener l'activité principale, à savoir l'immobilier, et les sociétés du groupe Swiss Prime Site Solutions, Wincasa et Jelmoli au travers de cette période.

Au second semestre 2020, le Conseil d'administration s'est penché sur les principaux thèmes stratégiques de Swiss Prime Site en tenant compte des changements dans les conditions du marché. Ont été abordées les questions de la structure de l'entreprise, de la taille et de la rentabilité du portefeuille ainsi que des obstacles et des

opportunités entrepreneuriales. Une stratégie reposant sur deux piliers forts de l'entreprise, à savoir l'immobilier et les services, a été mise au point avec le management.

Nous n'avons pas l'intention de modifier de façon significative la taille du portefeuille immobilier qui est aujourd'hui de près de 12 milliards CHF environ. Cependant, nous voulons accroître la rentabilité par des mesures ciblées. Quatre priorités stratégiques en sont ressorties. Premièrement, il y a lieu de poursuivre la réalisation de l'attrayante réserve de projets, notamment l'utilisation du potentiel des concentrations et des réserves de construction ainsi que les ventes de projets ou de parties d'entre eux au regard d'un «capital recycling». Deuxièmement, la composition des types d'usages doit être modifiée dans le portefeuille,

l'objectif étant de minimiser les risques et de se positionner de manière agile en prévision des évolutions du marché. Troisièmement, il est nécessaire d'optimiser activement le portefeuille, à savoir développer des immeubles ou se séparer de quelques bâtiments et sites moins bien situés, afin de libérer du capital. Quatrièmement, le taux de vacance doit se maintenir à un niveau bas. Ces initiatives contribueront de façon déterminante à augmenter davantage le rendement net de l'activité principale et à améliorer la résilience du portefeuille connexe.

Suite à la vente réussie de Tertianum, l'objectif de la division Services est le renforcement ultérieur de son profil. La principale décision stratégique dans ce domaine concerne la société du groupe Swiss Prime Site Solutions. Le Real Estate Asset Manager renforcera l'orientation de son modèle d'affaires vers les produits de fonds, sur la base desquels il développera considérablement la gamme de services existants. Cette stratégie doit permettre une croissance significative. Wincasa poursuivra sa transformation – vers un modèle d'affaires numérique – et parviendra ainsi à augmenter à nouveau nettement sa rentabilité à moyen terme. En ce qui concerne Jelmoli, différentes variantes stratégiques ont été évaluées et des mesures définies afin que la société du groupe atteigne un résultat équilibré d'ici 2023.

Il y a cinq ans, Swiss Prime Site a lancé un processus de renouvellement au niveau du Conseil d'administration. Ma nomination et élection, ainsi que celles de mes collègues du Conseil d'administration, ont été le résultat de cette évolution, et ce processus

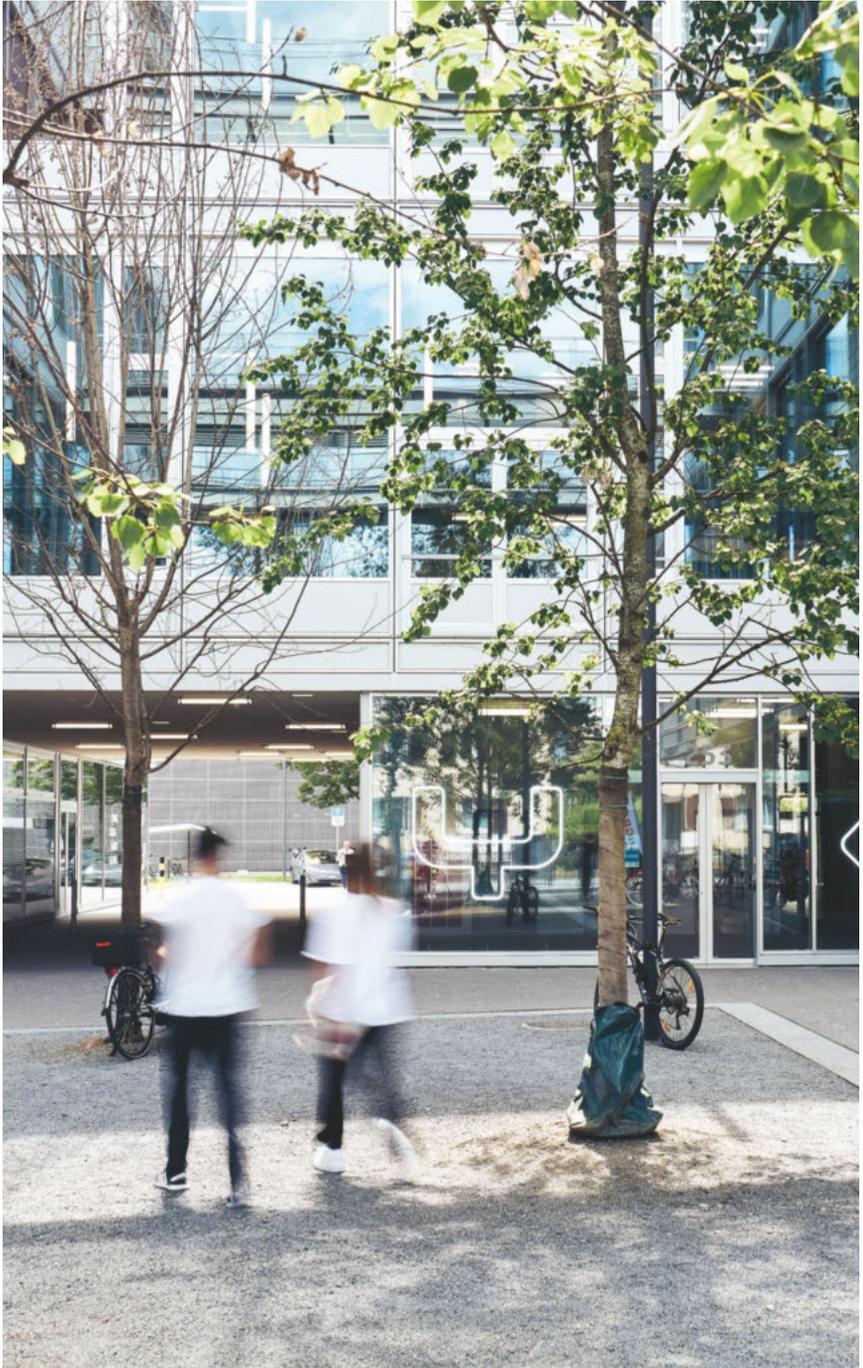
se poursuit. Nous avons le plaisir de proposer aux actionnaires, à la prochaine assemblée générale, que M^{me} Barbara A. Knoflach soit admise au sein du Conseil d'administration en remplacement de M. Rudolf Huber.

Je suis heureux de présider depuis un an une entreprise dynamique et innovante. En particulier, je suis confiant car Swiss Prime Site est très engagée en matière de développement durable et ancre cet aspect à différents niveaux de la création de valeur. Le lancement d'un «green bond» à l'automne 2020 en est un excellent exemple. Avec les deux domaines d'activité, nous disposons d'un bon potentiel à long terme et d'un modèle d'affaires solide qui se maintient même durant les périodes difficiles – comme celle que nous avons vécue en 2020. C'est pourquoi j'envisage l'avenir avec optimisme et confiance.

Je vous remercie, chers actionnaires, clients et partenaires, de votre confiance et votre soutien. Mes remerciements s'adressent également à tous les collaborateurs et à la direction de l'ensemble du groupe Swiss Prime Site.



Ton Büchner
Président du Conseil d'administration



Chiffres clés du Groupe

	Données en	31.12.2019	31.12.2020 ¹	Δ en %
Portefeuille immobilier à la juste valeur	mios CHF	11 765.4	12 322.6	4.7
Produit des locations immobilières	mios CHF	486.9	424.7	-12.8
Taux de vacance	%	4.7	5.1	8.5
Produit du développement immobilier	mios CHF	79.8	50.1	-37.2
Produit des services immobiliers	mios CHF	117.5	115.2	-2.0
Produit de Retail	mios CHF	127.8	110.6	-13.5
Produit de Cadre de vie des seniors	mios CHF	423.9	72.4	-82.9
Produit de la gestion d'actifs	mios CHF	13.5	13.1	-3.1
Total produits d'exploitation	mios CHF	1 258.8	792.9	-37.0
Réévaluation des immeubles de rendement, nette	mios CHF	203.4	203.4	-0.0
Résultat de la vente d'immeubles de rendement, net	mios CHF	20.8	22.2	7.1
Résultat de la vente des participations, net	mios CHF	-	204.2	n.a.
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	628.3	762.3	21.3
Résultat	mios CHF	608.5	610.4	0.3
Taux des capitaux propres	%	44.4	47.8	7.7
Coefficient d'endettement du portefeuille immobilier (LTV)	%	45.7	41.9	-8.3
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	11.5	10.6	-7.8
Rendement des capitaux investis (ROIC)	%	5.6	5.4	-3.6
Résultat par action (EPS)	CHF	8.00	8.04	0.5
VNI avant impôts différés par action ²	CHF	86.34	95.41	10.5
VNI après impôts différés par action ²	CHF	71.87	80.11	11.5
Données hors réévaluations et tous impôts différés				
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	424.9	558.9	31.5
Résultat	mios CHF	315.7	476.6	51.0
Résultat par action (EPS)	CHF	4.14	6.27	51.4
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	6.3	8.5	34.9

¹ Vente et déconsolidation du groupe Tertianum à partir du 28 février 2020

² Segment Services (secteurs proches de l'immobilier) compris seulement à sa valeur comptable





Une année réussie dans un contexte de pandémie

L'année 2020 nous a mis à rude épreuve en tant que communauté et en tant qu'individus, et nous a posé de nombreux défis. La pandémie de COVID-19 et ses implications ont eu une influence considérable sur notre vie sociale et sur notre économie. Les répercussions en découlant se sont fait sentir directement dans le secteur immobilier suisse, ainsi qu'au sein de notre grande société d'investissement immobilier cotée mais, dans le même temps, la crise nous a offert des possibilités: Swiss Prime Site a pris contact rapidement et en toute simplicité avec les clients et trouvé des solutions. Les processus internes ont été optimisés pour et avec les collaborateurs, et les projets immobiliers ont bien avancé malgré les conditions plus difficiles.

La pandémie a eu un impact profond sur la performance économique du pays. De nombreuses entreprises, et tout particulièrement les indépendants, ont dû prendre des crédits d'urgence pour se maintenir à flot.

Les mesures strictes liées à la pandémie ont eu des conséquences considérables sur Swiss Prime Site et les sociétés du groupe Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Prime Site Solutions, Wincasa et Jelmoli. Ce sont surtout les processus de travail et le fonctionnement général qui ont été impactés. Par ailleurs, chez Jelmoli par exemple, presque toute l'activité opérationnelle de l'entreprise a été mise à l'arrêt pendant le confinement. Les ordonnances de la Confédération ont eu une influence significative sur les différentes sociétés du groupe et sur le résultat opérationnel du groupe. Après les premiers cas de maladie en Suisse, Swiss Prime Site a mis en place le groupe de travail «Corona». L'ob-

jectif de ce groupe de travail est de garantir, autant que possible, la santé de tous les collaborateurs et en même temps d'assurer les processus commerciaux.

Malgré les circonstances adverses, Swiss Prime Site a clôturé l'exercice 2020 avec succès et réalisé dans l'ensemble de bons résultats. Un jalon important a été la vente stratégique du groupe Tertianum, réalisée au premier trimestre de l'exercice. Suite à ce changement structurel au sein du groupe, le produit d'exploitation a été de 792.9 millions CHF [1 258.8 millions CHF]. Le résultat d'exploitation (EBIT) a en revanche pu être amélioré de 21.3% pour atteindre 762.3 millions CHF. La vente de Tertianum pour un montant de 204.2 millions CHF a contribué de manière fondamentale au résultat positif. Ce résultat comprend également des réévaluations du portefeuille immobilier à hauteur de 203.4 millions CHF nets [203.4 millions

CHF). Au total, la juste valeur de tous les objets immobiliers que possède Swiss Prime Site s'élevait à 12.3 milliards CHF fin 2020. Au niveau du résultat, l'entreprise a réalisé 610.4 millions CHF [608.5 millions CHF]. Tandis qu'en 2019 la dissolution d'impôts différés passifs en raison de la baisse des taux d'imposition cantonaux avait eu un net effet positif de 172.5 millions CHF, cette valeur a reculé à 7.1 millions CHF en 2020. Abstraction faite des effets des réévaluations et des impôts différés, le bénéfice du groupe a augmenté de 51.0% par rapport à l'année précédente pour atteindre 476.6 millions CHF.

Segment Immobilier

Compte tenu des circonstances, le domaine immobilier s'est développé de façon satisfaisante au cours de l'exercice. Le produit d'exploitation a atteint 482.9 millions CHF [519.5 millions CHF]. La baisse des revenus locatifs à 431.0 millions CHF (-1.4%) s'explique par l'attitude conciliante qui a été adoptée vis-à-vis des locataires fortement affectés par la pandémie. Au niveau du résultat d'exploitation, le segment a réalisé un EBIT de 555.0 millions CHF. Celui-ci comprend également les bénéfices résultant de la vente d'immeubles existants et en développement, à hauteur de 34.8 millions CHF. La valeur vénale du portefeuille immobilier a augmenté pour atteindre 12.3 milliards CHF. Le taux de vacance du portefeuille s'est accru de 4.7% à 5.1% mais

a été nettement réduit par rapport au niveau de 5.4% à la fin du premier semestre. L'objectif intermédiaire de réduire le taux de vacance pour le ramener à un niveau proche de 5% a ainsi été atteint. En effet, malgré le confinement, les locataires ont maintenu un intérêt et une demande pour des sites modernes, flexibles et présentant un emplacement optimal pour différents types d'utilisation. Le YOND à Zurich est entièrement loué, à l'exception de deux petites surfaces. Après l'emménagement de plus de 140 locataires dans leurs appartements à Schönbürg à Berne, un hôtel, un magasin d'alimentation et une salle de sport sont venus compléter le site au printemps. Au nord de la ville de Bâle, le projet d'envergure «Stückli Park» continue d'avancer à grands pas. Sur le site JED à Schlieren également, les surfaces modernes et attrayantes ont été remises aux deux locataires principaux Zühlke et Halter comme convenu. Le permis de construire a été accordé pour le nouveau bâtiment. Afin d'améliorer encore la durabilité du bâtiment, qui a déjà été planifié sans ventilation, sans climatisation et sans chauffage, la construction sera réalisée avec le matériau secondaire «zirkulit». Pour augmenter l'attrait et la visibilité du site JED, un concept événementiel et gastronomie complet a été élaboré. Le West-Log à Zurich a été mis en service par son principal locataire, Electro-Matériel SA, au cours du deuxième semestre. Les projets en cours de construction

se sont poursuivis quasiment sans retard malgré les circonstances particulières de l'exercice 2020. A la fin de l'exercice, la réserve de projets en cours de construction représente un volume d'investissement (terrains inclus) de 1 080 millions CHF. D'autres projets, correspondant à un volume d'investissement (terrains inclus) de 640 millions CHF, sont en développement. Nous disposons de permis de construire en règle pour les projets Alto Pont-Rouge à Genève, le nouveau bâtiment JED à Schlieren, Stücker Park II à Bâle et Tertianum à Lugano-Paradiso. Au vu de l'attrait des immeubles et des sites, Swiss Prime Site estime que les surfaces seront absorbées sans problème par le marché. La demande de permis de construire a été soumise pour la transformation du bâtiment déjà loué sur la Müllerstrasse à Zurich. Le concours d'architecture pour le nouveau développement maaglive sur le site Prime Tower à Zurich a eu lieu. Deux propositions sont maintenant examinées de façon plus approfondie. Deux projets pour l'important locataire Tertianum sont en bonne voie pour être entamés dans les temps à partir de l'année prochaine.

Segment Services

Le produit d'exploitation cumulé du segment, composé des sociétés du groupe Swiss Prime Site Solutions, Wincasa et Jelmoli ainsi que, pour deux mois, de Tertianum, a atteint 378.2 millions CHF au cours de l'exercice. La

différence significative par rapport à l'année précédente est due à deux faits exceptionnels. D'une part, Tertianum a été vendue et déconsolidée fin février. D'autre part, l'évolution du chiffre d'affaires de Jelmoli a été fortement affectée par la pandémie. Le produit d'exploitation (EBIT) s'est élevé à 207.3 millions CHF, contre 55.5 millions CHF en 2019. C'est le bénéfice de la vente, à hauteur de 204.2 millions CHF, provenant de la transaction du groupe Tertianum qui a conduit à ce résultat extraordinairement positif. Swiss Prime Site Solutions, le Real Estate Asset Manager, a encore amélioré nettement son profil pendant l'exercice et a renforcé son équipe sur le plan organisationnel en faisant appel à de nouveaux experts. De plus, il a été décidé d'élargir davantage la gamme de produits. Les actifs sous gestion, de 2.3 milliards CHF fin 2019, ont pu être augmentés à 3.0 milliards CHF. Le prestataire immobilier complet Wincasa a réussi sur un marché tendu à augmenter ses actifs sous gestion pour atteindre 72.0 milliards CHF. La pandémie a également laissé des traces visibles dans le compte de résultat de la société du groupe. Les plus de 2000 demandes de locataires n'ont pu être traitées qu'au prix d'un travail supplémentaire considérable et des frais de personnel y afférents. En même temps, l'ensemble de l'organisation est impliquée dans la transformation et la numérisation en cours du modèle commercial. Cette démarche vise deux



objectifs principaux. D'une part, elle a pour but de simplifier, moderniser et automatiser fortement les prestations dans le domaine de l'usage résidentiel. D'autre part, elle vise à élargir la palette de prestations au niveau des sites et du center management pour les clients d'envergure. Parallèlement à la gestion de la pandémie, Jelmoli s'est soumise à un contrôle de sa stratégie et, en conséquence, a continué de travailler sur son assortiment, l'orientation clientèle et son image. Des changements admirables ont été menés à bien sous l'égide de la nouvelle direction et devraient porter leurs fruits en 2021 déjà. En plus de son siège à Zurich, Jelmoli exploite depuis 2020 deux sites plus petits à l'aéroport de Zurich. En raison de la pandémie, Airside a été fermé peu de temps après son ouverture et Circle a été ouvert plus tard que prévu. Le lancement de la nouvelle boutique en ligne a été reporté au printemps 2021. La direction de Jelmoli espère que ces trois nouveaux «sites» donneront un nouvel élan à l'activité opérationnelle et aux résultats liés.

Perspectives

Pour l'exercice 2021 et au-delà, la direction de Swiss Prime Site estime que les opportunités de marché pour les surfaces de bureau resteront intactes. Cette estimation pour la Suisse se fonde sur les durées de trajets des pendulaires les plus courtes en Europe, sur un taux d'occupation déjà adapté

aux nouveaux modèles de travail avant la pandémie pour les surfaces de bureau et sur le besoin de plus de distance et de surfaces communes. La situation pour les utilisations de Retail reste complexe. Swiss Prime Site estime que le commerce traditionnel sur les bons sites continuera à connaître une demande. Le portefeuille des surfaces de Retail jouit en majorité d'excellents emplacements. Si la situation générale pour le tourisme se normalise à moyen terme, de bonnes opportunités s'offriront à nouveau pour l'hôtellerie et l'événementiel. En raison des projets en développement terminés l'année précédente et qui sont pratiquement entièrement loués, Swiss Prime Site prévoit une hausse des revenus locatifs pour l'exercice 2021 sous réserve de répercussions imprévisibles de la pandémie de COVID. Le taux de vacance du portefeuille sera réduit à moins de 5%. A moyen terme, Swiss Prime Site s'en tient aux objectifs communiqués en octobre 2020.



René Zahnd, CEO

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 12.3 milliards CHF. En incluant Swiss Prime Site Solutions, Swiss Prime Site gère un patrimoine de 15.3 milliards CHF.

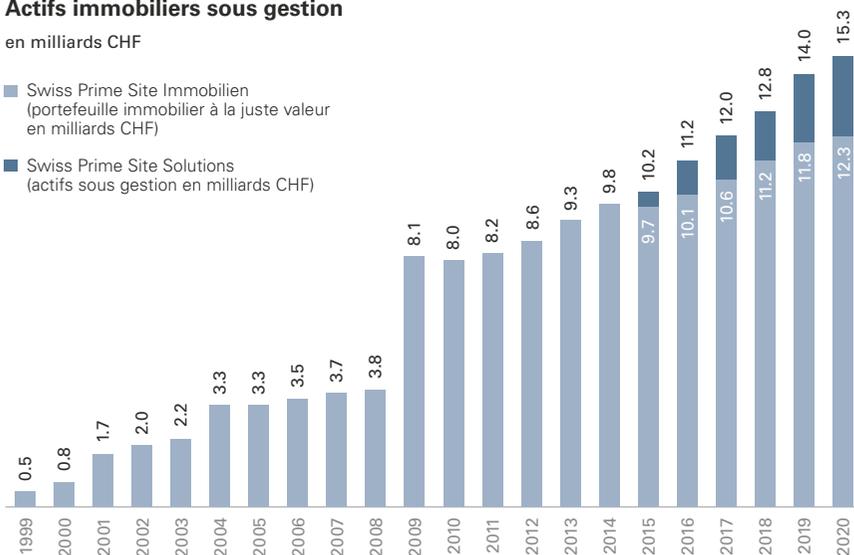
Par des acquisitions, des développements, des réaffectations et une forte concentration sur d'excellents emplacements, Swiss Prime Site n'a cessé d'agrandir son portefeuille. L'acquisition de Maag Holding (2004) a compté jusqu'à aujourd'hui parmi les achats les plus importants. Il a permis d'y construire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

doublé la valeur du parc immobilier. De surcroît, des développements importants comme YOND à Zurich et EspacePost à Berne ou des réaffectations d'anciens immeubles de bureaux ont ajouté de la croissance et de la valeur. En incluant Swiss Prime Site Solutions (gestion de fortune pour compte de tiers), Swiss Prime Site gère un patrimoine immobilier de 15.3 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



Jelmoli, Zurich



Jelmoli, Zurich



YOND, Zurich



Opus, Zoug



Stückli Park, Bâle



EspacePost, Berne



Schönburg, Berne



Rue du Rhône 48-50, Genève

Conseil d'administration



Ton Büchner

Président

Membre indépendant depuis
le 24 mars 2020³



Mario F. Seris

Vice-président

Membre indépendant depuis
le 27 avril 2005³



Barbara Frei-Spreiter

Membre indépendante depuis
le 27 mars 2018²



Thomas Studhalter

Membre indépendant depuis
le 27 mars 2018¹



Christopher M. Chambers

Membre indépendant depuis
le 22 octobre 2009^{1,2}



Rudolf Huber

Membre indépendant depuis
le 29 avril 2002¹



Gabrielle Nater-Bass

Membre indépendante 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 ¹

CEO Swiss Prime Site
Immobilien



Anastasius Tschopp ²

CEO Swiss Prime Site Solutions



Oliver Hofmann

CEO Wincasa



Nina Müller

CEO Jelmoli

¹ jusqu'au 31 décembre 2020

² à partir du 1^{er} janvier 2021

La Direction du Groupe Swiss Prime Site est composée des directeurs des sociétés du Groupe Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Prime Site Solutions, Wincasa et Jelmoli ainsi que du CEO et du CFO du Groupe.



Martin Kaleja ²

CEO Swiss Prime Site
Immobilien



Stratégie

Le Groupe Swiss Prime Site poursuit la vision de créer des espaces de vie durables pour la société dans son ensemble et pour ses clients. Avec son portefeuille immobilier de premier ordre d'une valeur de 12.3 milliards CHF et une gamme complète de services tout au long du cycle de vie de l'immobilier, la société est particulièrement bien placée pour transformer cette vision en réalité et répondre ainsi aux besoins des clients et des sociétés à long terme.

La durabilité comme partie intégrante de la stratégie d'entreprise

En tant que plus grande société immobilière cotée de Suisse, Swiss Prime Site est consciente de sa responsabilité envers ses clients, ses collaborateurs, l'environnement et le développement urbain à long terme. La durabilité fait donc partie intégrante de la stratégie d'entreprise et des activités commerciales, tant dans le secteur de l'immobilier que dans celui des services.

Immobilier: réalisation des projets et optimisation du portefeuille

Les investissements dans des immeubles situés sur des sites de premier ordre et le développement de sites attrayants et durables constituent le cœur de métier de Swiss Prime Site. Swiss Prime Site poursuit quatre priorités stratégiques pour son portefeuille immobilier: mise en œuvre et renouvellement de la réserve de projets de 2 mil-

liards CHF, ajustement du mix d'utilisation avec une réduction de la part du commerce de détail, optimisation du portefeuille avec une taille de près de 12 milliards CHF, gestion des vacances (taux de vacance cible: ~4% à moyen terme).

Services: croissance des actifs sous gestion et de la rentabilité

Avec les sociétés du Groupe Swiss Prime Site Solutions, Wincasa et Jelmoli, l'entreprise dispose de solides prestataires de services qui fournissent des prestations très demandées dans le domaine du cœur de métier de l'immobilier, ainsi que pour les clients du groupe et de tiers, et renforcent le modèle d'entreprise.

Objectifs

~4%

Taux de vacance

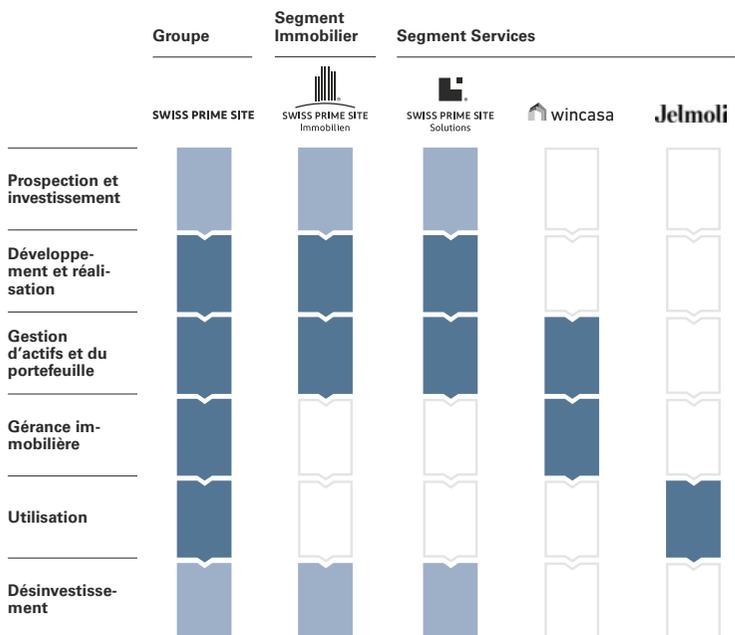
≥45%

Taux des capitaux propres

6-8%

Rendement des capitaux propres

Modèle d'affaires



Le modèle d'affaires de Swiss Prime Site est basé sur la vision de la création d'un espace de vie innovant et durable. Il couvre l'ensemble de la chaîne de valeur tout au long du cycle immobilier. Swiss Prime Site applique les normes de qualité les plus élevées et se concentre en permanence sur les exigences actuelles et futures du marché.

Swiss Prime Site a vendu le groupe Tertianum à Capvis au cours de l'année sous revue. La vente comprenait la gestion opérationnelle de plus de 80 établissements médico-sociaux et de résidences dans toute la Suisse. 15 immeubles appartenant déjà au portefeuille de Swiss Prime Site, avec Tertianum comme locataire, restent la propriété de la société.



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 sites entiers.

431.0

Produit des locations immobilières en mios CHF

12.3

Portefeuille immobilier en mrds CHF



Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Solutions est un gérant d'actifs focalisé sur le secteur immobilier. Il 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.

13.1

Produit de la gestion d'actifs en mios CHF

3.0

Actifs sous gestion 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 72 milliards CHF. Wincasa est considéré comme le premier entrant de la branche immobilière dans le domaine de la numérisation.

146.2

Produit des services immobiliers en mios CHF

72.0

Actifs sous gestion en mrd CHF

Jelmoli

Jelmoli

Jelmoli à Zurich est le leader des grands magasins haut de gamme omnicanal et réalise un chiffre d'affaires total (y compris shop-in-shop) de 189 millions CHF. Environ 40% de la surface de vente de 23800 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. Depuis 2020, Jelmoli est également présent à l'aéroport de Zurich, dans «The Circle» et «Airside».

110.6

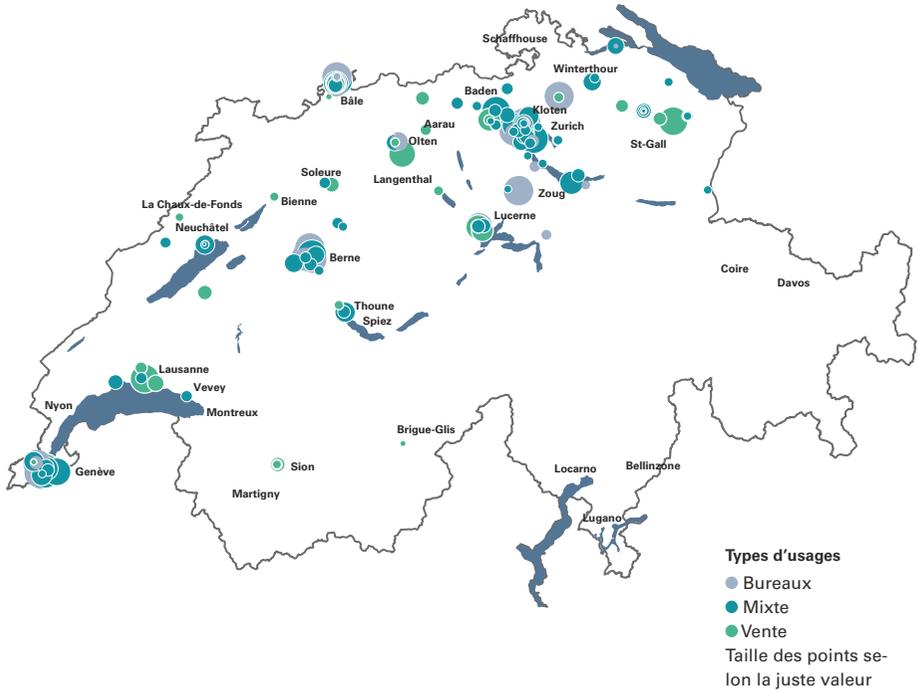
Produit de Retail en mios CHF

26 300

Surface de vente en m² (aéroport de Zurich inclus)



Portefeuille immobilier



Portefeuille

Sans exception, les immeubles de Swiss Prime Site sont d'une grande qualité de propriété et d'emplacement. En outre, le portefeuille existant dans son ensemble présente un bon bilan de durabilité. Afin d'optimiser encore davantage ce processus, des mesures ciblées et des investissements sont réalisés dans le cadre du plan de réduction des émissions de CO₂ de Swiss Prime Site.

Au total, le portefeuille comprend 185 biens immobiliers à la fin de 2020. La surface utile totale est passée à 1.7 million de m², tandis que le taux de vacance a été maintenu à 5.1% grâce à une gestion proactive malgré un environnement difficile.

Répartition géographique

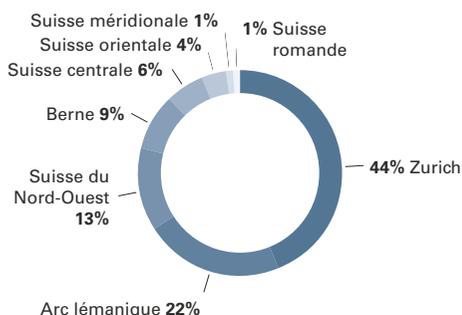
Par rapport à l'ensemble du marché, environ 80% des immeubles du Groupe se situent, selon Wüest Partner, dans le quadrant regroupant les bâtiments affichant la qualité la plus haute. La majorité des immeubles (76%) se situe en Suisse alémanique où, avec 44%, le canton et en particulier la ville de Zurich prédominent. Avec une part de 22%, l'Arc lémanique est une autre région cible.

Affectation

Swiss Prime Site a axé son portefeuille d'immeubles principalement sur des entreprises commerciales et des prestataires de services. 44% 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 21% 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.

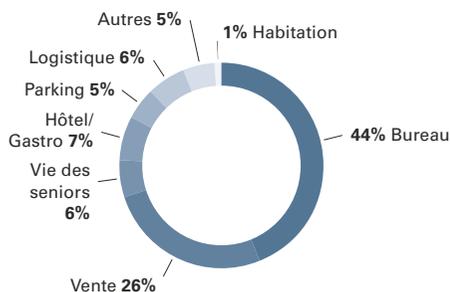
Portefeuille par régions

Base: juste valeur au 31.12.2020



Portefeuille par types d'usages¹

Base: produit locatif net au 31.12.2020



¹ Segment Immobilier

Réserve de projets

Développement et projets

L'une des forces de Swiss Prime Site Immobilien est sa capacité à développer ses propres projets. Cela permet à l'entreprise d'agir avec un degré élevé d'indépendance par rapport aux cycles du marché, d'une part, et d'influencer positivement le degré de durabilité au sein du portefeuille, d'autre part.

Le développement des projets repose sur les objectifs stratégiques du groupe, qui sont d'accroître la croissance organique, d'améliorer la rentabilité de l'entreprise et de renouveler le portefeuille au moyen d'un parc immobilier durable. Les revenus des projets achevés se présentent sous la forme de gains d'évaluation, d'augmentation des revenus locatifs et de gains sur la vente. Les nouveaux projets développés par Swiss Prime Site Immobilien ont généralement un rendement net supérieur à la moyenne du marché et du portefeuille existant, et répondent aux normes de durabilité les plus élevées. Le volume des investissements de la réserve de projets de Swiss Prime Site Immobilien s'élevait à environ 2 milliards CHF.

Projets en construction

Les projets de construction impliquent un volume d'investissement (terrains inclus) d'environ 1 080 millions CHF. Le projet le plus important, avec un volume de 300 millions CHF, est le projet Alto Pont-Rouge à Lancy. Il est d'une grande importance pour la région

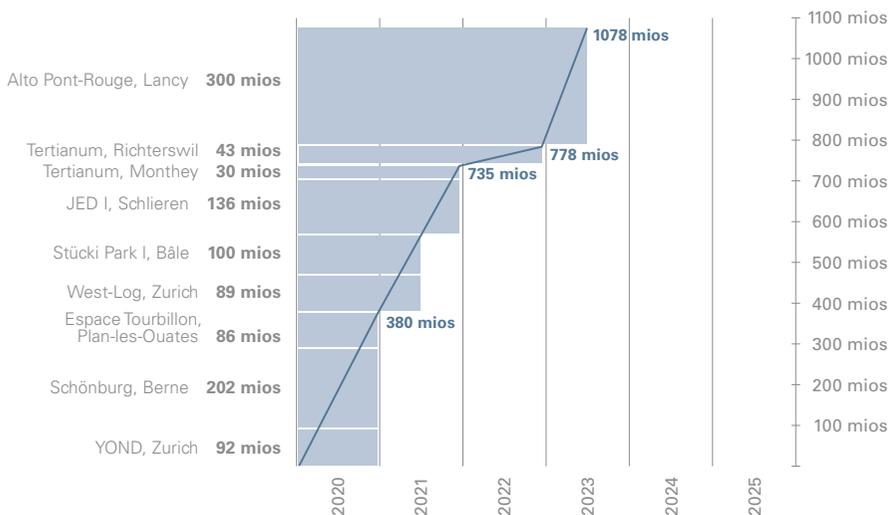
genevoise de par sa nature et sa localisation, car il créera un centre de transport et un pôle économique supplémentaire pour la ville. Dans le cas du grand projet Espace Tourbillon à Plan-les-Ouates, deux des cinq propriétés à construire ont été vendues peu après le début de la construction, au cours du second semestre 2017. Deux autres bâtiments sont actuellement en cours de vente, dont l'un est vendu en lots PPE. Le cinquième bâtiment (investissement de 85 millions CHF) sera transféré au portefeuille existant. Les projets en cours de construction présentent un rendement net moyen supérieur à la moyenne du portefeuille actuel.

Projets à l'étude

Fin 2020, des projets d'un volume d'investissement (terrains inclus) estimé à environ 640 millions CHF étaient en cours de planification. Le projet le plus important, avec un volume de 222 millions CHF, est celui de la Müllerstrasse à Zurich. Cela implique une modernisation complète de l'immeuble de bureaux existant. En outre, quatre projets de construction de trois nouveaux centres résidentiels et de soins ainsi qu'une résidence pour Tertianum sont en cours de planification ou sont déjà partiellement en construction. Swiss Prime Site Immobilien dispose en outre de réserves de terrain et de réserves de construction considérables dans le portefeuille existant.

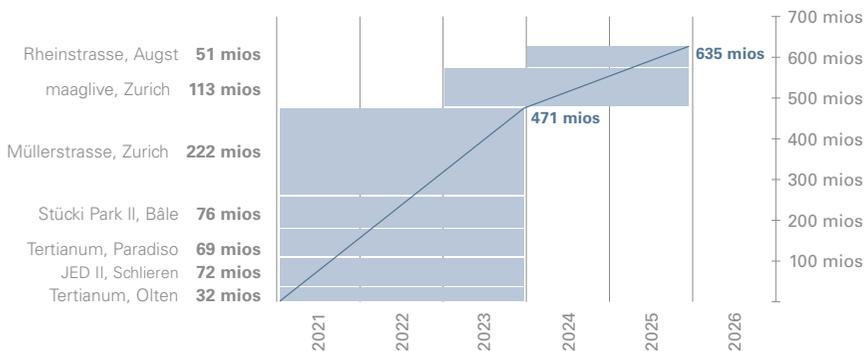
Projets en construction

Valeur en CHF



Projets à l'étude

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, fin 2017, à la Fondation Hans Wilsdorf à laquelle ils seront remis complètement aménagés clé en main en 2021. Deux autres bâtiments sont en vente, dont l'un est disponible à la vente en lots PPE.

www.espacetourbillon.ch

Réalisation	2017 – 2021
Investissement terrain compris	86 millions CHF
Surface locative	24 600 m ²
Recettes locatives	6.0 millions CHF
Rendement brut (au coût)	7.0%
Rendement net (au coût)	6.2%



JED, 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 sera sensiblement revalorisé d'ici à 2021 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. Avec Zühlke, Halter et JED Events, des sociétés de services bien connues ont été acquises en tant que locataires à long terme du bâtiment existant.

www.jed.swiss

Réalisation (phase 1)	2018–2021
Investissement terrain compris	136 millions CHF
Surface locative	24 100 m ²
Recettes locatives	6.8 millions CHF
Rendement brut (au coût)	5.0%
Rendement net (au coût)	4.5%



JED, 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 2023. L'immeuble de bureaux sera construit en construction solide avec «zirkulit» 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. Environ 15000 m² sont disponibles à la location, offrant ainsi de grandes surfaces communicantes.

www.jed.swiss

Réalisation (phase 2)	2021–2023
Investissement terrain compris	72 millions CHF
Surface locative	14 700 m ²
Recettes locatives	4.0 millions CHF
Rendement brut (au coût)	5.6%
Rendement net (au coût)	5.3%



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. La première étape est déjà louée à 50% à Lonza. Quatre bâtiments additionnels 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	176 millions CHF
Surface locative	33 600 m ²
Recettes locatives	9.9 millions CHF
Rendement brut (au coût)	5.6%
Rendement net (au coût)	5.1%

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	2018–2021
Investissement terrain compris	89 millions CHF
Surface locative	17 600 m ²
Recettes locatives	3.2 millions CHF
Rendement brut (au coût)	3.6%
Rendement net (au coût)	3.3%

www.west-log.ch



Alto Pont-Rouge, Lancy



Un immeuble moderne destiné à abriter des prestataires de services sera construit d'ici 2023 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 LancyPont-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.

www.alto-pont-rouge.ch

Réalisation	2020–2023
Investissement terrain compris	300 millions CHF
Surface locative	31 600 m ²
Recettes locatives	15.1 millions CHF
Rendement brut (au coût)	5.0%
Rendement net (au coût)	4.5%

Engagement et responsabilité

Orientation à long terme vers les objectifs de développement durable (ODD)

Swiss Prime Site se fixe des objectifs à long terme et s'inspire de la Stratégie énergétique 2050 de la Confédération, de l'Accord de Paris sur le climat et des objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies. Swiss Prime Site utilise les 17 ODD comme système de référence pour ancrer son engagement dans le contexte du développement durable mondial. L'accent est mis sur sept objectifs clés auxquels Swiss Prime Site peut contribuer en assumant ses responsabilités dans son activité principale: ODD 4 (Education de qualité), ODD 8 (Travail décent et croissance économique), ODD 9 (Industrie, innovation et infrastructure), ODD 11 (Villes et communautés durables), ODD 12 (Consommation et production responsables), ODD 13 (Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques), ODD 17 (Partenariats pour la réalisation des objectifs).

Les objectifs de développement durable pertinents se reflètent également dans les thèmes clés identifiés par Swiss Prime Site, qui constituent la base de la gestion intégrée des aspects financiers et non financiers ainsi que du reporting intégré.

Assumer la responsabilité de villes et communautés sûres, résistantes et durables

Swiss Prime Site considère que la directive ODD 11 (Villes et communautés durables) est un principe directeur approprié pour sa responsabilité d'entreprise et s'engage en faveur de villes et d'agglomérations sûres, résistantes et durables. D'une part, elle reflète la vision des entreprises en matière de conception d'espaces de vie durables. D'autre part, on peut y classer plusieurs tendances qui ont une influence significative sur l'activité principale. Il s'agit, par exemple, de l'urbanisation, de l'intergénérationnalité et de la conception d'espaces de vie adaptés au climat.

Swiss Prime Site est consciente qu'une contribution significative à l'ODD 11 ne peut être apportée que si l'entreprise mise sur ses points forts. Il s'agit notamment de mettre clairement l'accent sur les besoins des clients, la promotion des employés et une culture de travail innovante, ainsi que des investissements visant à accroître l'efficacité énergétique et à réduire les émissions de CO₂. Sur la base de ces piliers, Swiss Prime Site a développé des objectifs stratégiques à l'échelle du groupe qui seront mis en œuvre dans les sociétés du groupe et qui ouvrent ainsi la voie à un avenir réussi et durable.

Les ODD: thèmes clés chez Swiss Prime Site



Parties prenantes

Afin de renforcer les relations avec les parties prenantes, l'entreprise est en dialogue constant avec tous les groupes de parties prenantes et coordonne les mesures de communication en temps utile et en fonction des destinataires.



Innovation

Le résultat positif de Swiss Prime Site est dû, entre autres, à une activité innovante tournée vers l'avenir. Les systèmes et processus qui en découlent créent des avantages concurrentiels concrets sur le marché.



Finances

Une entreprise stable et durable est basée sur une gestion financièrement viable. Le capital financier comprend les ressources financières que Swiss Prime Site utilise pour le développement et la fourniture d'offres et de services.



Ecologie

Swiss Prime Site agit dans le respect de l'environnement et des ressources – que ce soit dans le travail quotidien de sa propre exploitation ou dans les investissements immobiliers et leur gestion. L'accent est mis sur le portefeuille immobilier.



Infrastructure

Le développement et l'amélioration des produits et services à l'échelle du groupe ainsi que leur orientation vers le marché font partie de la tâche entrepreneuriale principale de Swiss Prime Site.



Collaborateurs

Le capital humain est constitué des connaissances, des compétences et de l'expérience de ses collaborateurs. La mise en œuvre de la stratégie et le succès sont directement liés à la motivation et à la force d'innovation des employés.

Nos forces en un coup d'œil



Modèle d'affaires intégral

Swiss Prime Site investit dans des terrains, des propriétés et des sites de grande qualité. Avec les conversions et les développements de sites entiers, c'est le cœur de métier de l'entreprise. De cette manière, nous créons des espaces de vie durables et conformes au marché pour nos clients et la société dans son ensemble.



Création de valeur durable

En tant qu'entreprise axée sur le long terme, nous investissons dans l'innovation dans l'ensemble du groupe et, dans la mesure du possible, à tous les niveaux de la création de valeur afin de réduire durablement notre consommation de ressources et d'assurer l'amélioration à long terme de notre réussite financière.



Emplacements de premier ordre

La valeur de marché de nos immeubles de qualité s'élève à 12.3 milliards CHF. Le portefeuille se compose d'immeubles de premier ordre, à valeur stable, principalement des bureaux et des commerces, dans les régions et les villes les plus densément peuplées de Suisse. Le taux de vacance est de 5.1%.



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 47.8%. Différents instruments équilibrés, tels qu'hypothèques, emprunts, obligations classiques et durables, composent les capitaux de tiers. Le ratio prêt/valeur s'élève à 41.9%.



Rentabilité attractive

Le portefeuille enregistre un rendement net attrayant de 3.2%. En termes de rendement des capitaux propres (ROE), Swiss Prime Site atteint un taux de 10.6%. La réserve de projets pour les prochaines années comprend de nombreux projets et un volume d'investissement d'environ 2 milliards CHF.



Politique de dividende équilibrée

Le conseil d'administration poursuit une politique de dividende équilibrée. La fourchette cible pour le taux de distribution est comprise entre 80 et 100% du EPRA EPS ajusté. Dans des situations particulières, le conseil d'administration peut y déroger.

Notre action

L'action Swiss Prime Site AG a enregistré, le 30 décembre 2020, un cours de clôture de CHF 86.90. Distribution le 1^{er} avril 2020 de CHF 3.80 par action comprise, la performance (Total Return) en 2020 s'est élevée à -19.2% (2019: +47.0%). Cette performance est inférieure à celle du secteur (REAL: -6.7%) et à celle du marché suisse des actions (SPI: +3.8%).

Depuis l'entrée en Bourse, la performance moyenne annuelle (Total Return) de l'action Swiss Prime Site a atteint +7.3%, surpassant ainsi nettement aussi bien la performance du secteur (REAL: +6.7%) que celle de l'ensemble du marché (SPI: +4.8%).

En 2020, l'action a oscillé entre son plus haut à CHF 123.70 le 19 février et son plus bas à CHF 74.75 le 28 octobre. Le volume de négoce s'est élevé en moyenne à 23 millions CHF par jour.



Source: Thomson Datastream

Compte de résultat

en CHF 1000	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020
Produit des locations immobilières	486 912	424 723
Produit du développement immobilier	79 789	50 099
Produit des services immobiliers	117 523	115 164
Produit de Retail	127 811	110 606
Produit de la vie des seniors	423 863	72 420
Produit de la gestion d'actifs	13 542	13 126
Autre produit opérationnel	9 407	6 778
Produits d'exploitation	1 258 847	792 916
Réévaluation des immeubles de rendement, net	203 412	203 406
Résultat des participations dans les entreprises associées	1 000	1 000
Résultat de la vente d'immeubles de rendement, net	20 777	22 243
Résultat de la vente des participations, net	–	204 181
Charges d'immeubles	– 139 012	– 71 739
Charges du développement immobilier	– 62 927	– 36 268
Frais de matériel	– 106 631	– 65 567
Charges de personnel	– 457 264	– 222 777
Amortissement des immobilisations corporelles mobiles	– 16 120	– 8 446
Amortissement des immobilisations incorporelles	– 8 882	– 9 138
Autres charges opérationnelles	– 64 852	– 47 520
Charges d'exploitation	– 855 688	– 461 455
Résultat d'exploitation (EBIT)	628 348	762 291
Charges financières	– 70 681	– 60 511
Produits financiers	1 878	1 679
Résultat avant impôts	559 545	703 459
Impôts sur le résultat	48 972	– 93 052
Résultat	608 517	610 407
Résultat par action (EPS), en CHF	8.00	8.04
Résultat dilué par action, en CHF	7.51	7.55

Bilan

en CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2020
Liquidités et titres de placement	173 622	143 352
Créances courantes	110 231	61 734
Stocks	34 789	30 786
Développements immobiliers	19 650	27 628
Actifs de régularisation	37 819	33 109
Actifs destinés à la vente	94 136	216 401
Total des actifs courants	470 247	513 010
Immeubles de rendement	11 671 294	12 106 219
Immobilisations corporelles mobiles	71 083	25 956
Participations dans des entreprises associées	52 231	51 487
Actifs d'impôts différés	1 634	60
Autres actifs financiers non courants	6 535	4 060
Immobilisations incorporelles	27 880	25 450
Total des actifs non courants	11 830 657	12 213 232
Total de l'actif	12 300 904	12 726 242
Dettes financières courantes	1 259 877	1 333 776
Dettes courantes	182 542	152 656
Développements immobiliers	-	4 742
Passifs de régularisation	179 058	156 051
Dettes financières non courantes	4 120 843	3 830 525
Passifs d'impôts différés	1 099 397	1 162 863
Total des passifs	6 841 717	6 640 613
Capital-actions	1 161 979	1 162 347
Réserves	4 296 165	4 923 443
Actions de trésorerie	- 106	- 161
Capitaux propres des actionnaires de Swiss Prime Site AG	5 458 038	6 085 629
Participations ne donnant pas le contrôle	1 149	-
Total des capitaux propres	5 459 187	6 085 629
Total des passifs et des capitaux propres	12 300 904	12 726 242

Politique d'information

23 mars 2021

Assemblée générale
Exercice 2020

26 août 2021

Rapport 1^{er} semestre 2021
et conférence de presse de bilan



Markus Waeber

Head Group Investor Relations
& Communications

+41 58 317 17 64
markus.waeber@sps.swiss



Mladen Tomic

Head Group 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
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten
info@sps.swiss
www.sps.swiss

Design | Réalisation

Linkgroup SA, Zurich

Traduction

Supertext SA, Zurich

Illustrations

Swiss Prime Site AG, Olten

Photo de couverture

YOND, Zurich





Headquarters

Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 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