

SWISS PRIME SITE

RAPPORT EN ABRÉGÉ

1^{er} semestre

2019





Sommaire

-
- 2 Avant-propos
-
- 5 Chiffres clés du Groupe
-
- 6 Une grande réussite
-
- 8 Conseil d'administration
-
- 9 Direction du Groupe
-
- 11 Stratégie
-
- 12 Modèle d'affaires
-
- 14 Sociétés du Groupe
-
- 18 Portefeuille immobilier
-
- 20 Réserve de projets
-
- 30 Nos forces en un coup d'œil
-
- 31 Notre action
-
- 32 Politique d'information

Chers actionnaires,

L'économie suisse a bien commencé l'année. En particulier, les entreprises ont profité d'une demande intérieure croissante. La situation de l'emploi a elle aussi évolué de façon positive. C'est à l'étranger principalement que les incertitudes ont régné. En raison de taux d'intérêt toujours bas et d'un marché des transactions tendu pour des immeubles de rendement de premier ordre, le marché immobilier dans lequel Swiss Prime Site évolue s'est bien développé. Dans ce contexte, Swiss Prime Site peut afficher de bons résultats au 1^{er} semestre 2019.

Bons résultats au 1^{er} semestre 2019

Swiss Prime Site a enregistré un 1^{er} semestre 2019 réussi. Par rapport au 1^{er} semestre 2018, les produits d'exploitation ont progressé de 3.8% à 607.7 millions CHF. Les deux segments, Immobilier et Services, ont contribué à cette croissance réjouissante. L'Immobilier, son cœur de métier, a augmenté son produit de 2.9%. Les services proches de l'immobilier ont progressé de 4.3% par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice précédent. Par rapport au 1^{er} semestre 2018, la valeur du portefeuille immobilier a crû de 6.0% à 11.5 milliards CHF. L'attractivité du portefeuille se manifeste par un taux de vacance toujours bas de 4.7% et par un bon rendement net, comparé à celui du marché, de 3.5%. Le résultat a augmenté de 204.5 millions CHF à 356.5 millions CHF. Il comprend un effet positif non récurrent de 158.1 millions CHF résultant de la dissolution des impôts différés passifs.

Evolution dynamique de l'Immobilier, cœur de métier

Le segment Immobilier s'est développé de manière dynamique. Au 1^{er} semestre 2019, Swiss Prime Site a loué ou reloué environ 61 000 m² (4% des surfaces locatives). L'entreprise a cédé un petit immeuble affecté au commerce de détail à Genève. En même temps, Swiss Prime Site a profité d'un marché propice pour lancer la vente d'un autre bâtiment en PPE du grand projet Espace Tourbillon à Plan-les-Ouates (GE). Ce produit rencontre un tel succès que déjà plus de 50% des surfaces ont été réservées en peu de temps. En ce qui concerne les projets en construction s'élevant à quelque 800 millions CHF, les premières locations ont été conclues. Dans Stücki Park à Bâle, 50%, soit 8000 m², et environ 80% de YOND à Zurich-Albisrieden sont déjà prélués. Le projet Schönburg à Berne est également une réussite. Près de 130 appartements sur 142 ainsi que toutes

les surfaces commerciales ont été loués. Le programme au stade de l'étude des plans comprend actuellement sept projets représentant un volume d'investissements d'env. 800 millions CHF. L'entreprise prévoit de déposer, au 2^e semestre 2019, une demande d'autorisation de construire le bâtiment dénommé JED sur l'ancien site de la NZZ à Schlieren. En outre, le plan d'aménagement du site Usego à Olten a été mis à l'enquête publique. S'agissant des deux projets les plus lointains à l'avenir, Zurich-West (site Maag) et Meyrin (GE), les préparatifs ont commencé pour un concours d'architecture pour le premier et un plan de quartier pour le second. Les projets à Lancy (Alto Pont-Rouge), Schlieren (bâtiment JED) et Bâle-Ville (Stückli Park)

suscitent un grand intérêt sur le marché locatif. Les quatre projets concernant le Cadre de vie des seniors à Olten, Paradiso, Monthey et Richterswil sont entièrement loués à Tertianum, une société du Groupe.

Contribution réjouissante des Services

Le segment Services, comprenant les secteurs d'activité proches de l'immobilier, a également bien progressé. En atteignant 70 milliards CHF pour la valeur des immeubles gérés, Wincasa a franchi une nouvelle étape de son développement et intensifié encore ses efforts en vue de transformer son modèle d'affaires. Jelmoli ne cesse de développer son offre de services. Outre un concept «food» comme The Bakery et l'ou-

Chiffres clés du 1^{er} semestre 2019

68.64

VNI (CHF)¹
+5.2% par rapport à
l'exercice précédent

11.5

Portefeuille (mrds CHF)
+6.0% par rapport à
l'exercice précédent

4.7

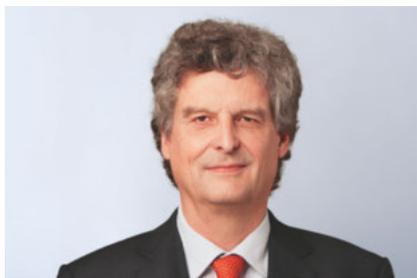
Taux de vacance (%)
inchangé par rapport à
l'exercice précédent

¹ après impôts différés par action

verture du premier bistro bar Breitling, les cliniques Pallas sont un nouveau locataire important et générateur de fréquentation. Tertianum continue de croître fortement dans le domaine du Cadre de vie des seniors. De surcroît, après le succès de leur introduction en Suisse alémanique, il est prévu d'étendre à la Suisse romande des systèmes et processus de soutien majeurs. Swiss Prime Site Solutions a augmenté les actifs sous gestion à 2.2 milliards CHF.

Perspectives favorables et confirmation des objectifs pour 2019

Swiss Prime Site compte pouvoir réaliser en 2019 ses objectifs qu'il confirme. L'entreprise prévoit que ses produits d'exploitation et son résultat, hors réévaluations et impôts différés, seront stables. Les effets positifs de la dissolution des impôts différés passifs et des réévaluations se traduiront en 2019 par un résultat nettement supérieur à celui de l'année précédente. Pour 2020 et au-delà, des impulsions de croissance fortes seront données en particulier par la réalisation de projets issus de la réserve. Swiss Prime Site tient à maintenir sa politique attrayante de distribution aux actionnaires.



Hans Peter Wehrli
Président du Conseil d'administration



René Zahnd
Chief Executive Officer

Chiffres clés du Groupe

	Données en	30.06.2018	31.12.2018	30.06.2019
Portefeuille immobilier à la juste valeur	mios CHF	10 819.1	11 204.4	11 467.8
Produit des locations immobilières	mios CHF	240.9	479.4	239.3
Taux de vacance	%	4.7	4.8	4.7
Produit du développement immobilier	mios CHF	25.0	72.8	34.7
Produit des services immobiliers	mios CHF	58.9	116.7	57.0
Produit de Retail	mios CHF	59.6	131.3	57.2
Produit de Cadre de vie des seniors	mios CHF	193.8	396.9	206.1
Produit de la gestion d'actifs	mios CHF	3.4	8.5	8.8
Total produits d'exploitation	mios CHF	585.3	1 214.1	607.7
Réévaluation des immeubles de rendement, nette	mios CHF	35.0	67.6	85.2
Résultat de la vente d'immeubles de rendement, net	mios CHF	6.3	18.4	5.6
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	232.9	478.6	286.1
Résultat	mios CHF	152.0	310.9	356.5
Taux des capitaux propres	%	41.2	43.9	43.6
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	6.4	6.4	13.8
Rendement des capitaux investis (ROIC)	%	3.4	3.4	6.6
Résultat par action (EPS)	CHF	2.13	4.27	4.69
VNI avant impôts différés par action ¹	CHF	81.80	83.40	82.71
VNI après impôts différés par action ¹	CHF	65.25	67.74	68.64
Données hors réévaluations et tous impôts différés				
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	197.8	411.1	200.8
Résultat	mios CHF	151.1	287.8	151.3
Résultat par action (EPS)	CHF	2.11	3.95	1.99
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	6.4	5.9	6.1

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

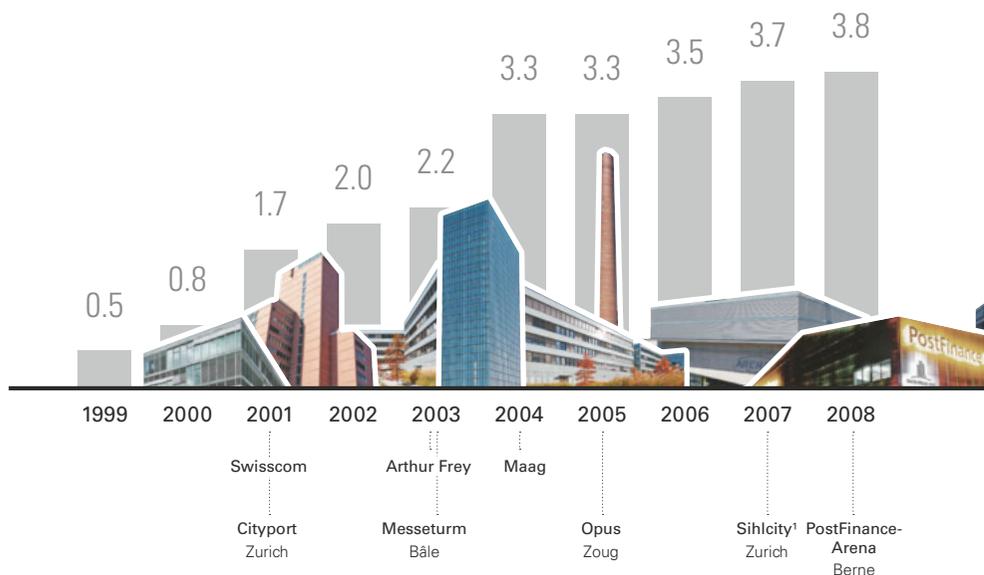
Vous trouvez des chiffres financiers plus détaillés sous: www.sps.swiss/en

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 11.5 milliards CHF.

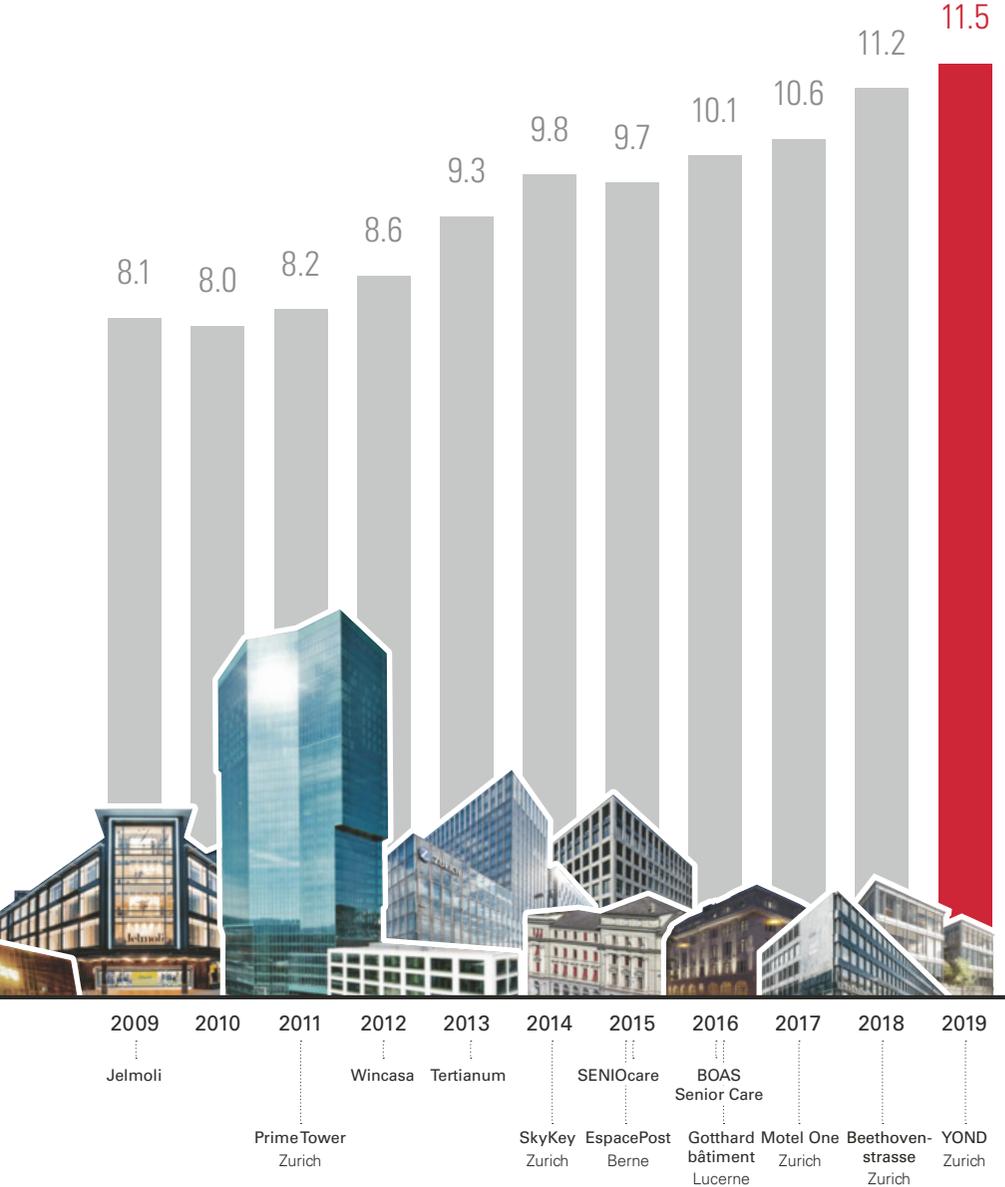
Par des acquisitions, des développements, des réaffectations et une forte concentration sur d'excellents emplacements, Swiss Prime Site n'a cessé d'agrandir son portefeuille. L'acquisition de Maag Holding SA, comprenant le site Maag à Zurich-Ouest, a compté jusqu'à aujourd'hui parmi les achats les plus importants. Il a permis d'y construire la Prime Tower et les bâtiments qui l'entourent. L'acquisition du portefeuille d'immeubles de Jelmoli a doublé la valeur du parc immobilier.

En achetant Wincasa et Tertianum, Swiss Prime Site a procédé à des acquisitions stratégiques importantes. De surcroît, des développements propres importants comme SkyKey à Zurich et EspacePost à Berne ou des réaffectations d'anciens immeubles de bureaux (par exemple Motel One à Bâle et à Zurich) ont ajouté de la croissance et de la valeur, tout en créant des emplacements de premier ordre.



¹ vendu le 1^{er} octobre 2018

Portefeuille immobilier
à la juste valeur
en milliards CHF



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

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.

¹ Comité d'audit

² Comité de nomination et de rémunération

³ Comité des placements

Direction du Groupe



Franco Savastano
CEO Jelvoli

René Zahnd
CEO Swiss Prime Site

Oliver Hofmann
CEO Wincasa

Markus Meier
CFO Swiss Prime Site

Peter Lehmann
CEO Swiss Prime Site Immobilien

Luca Stäger
CEO Tertianum

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



SBB CFF FFS

514 016-5

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 dépasse 11 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 2019

≤ 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

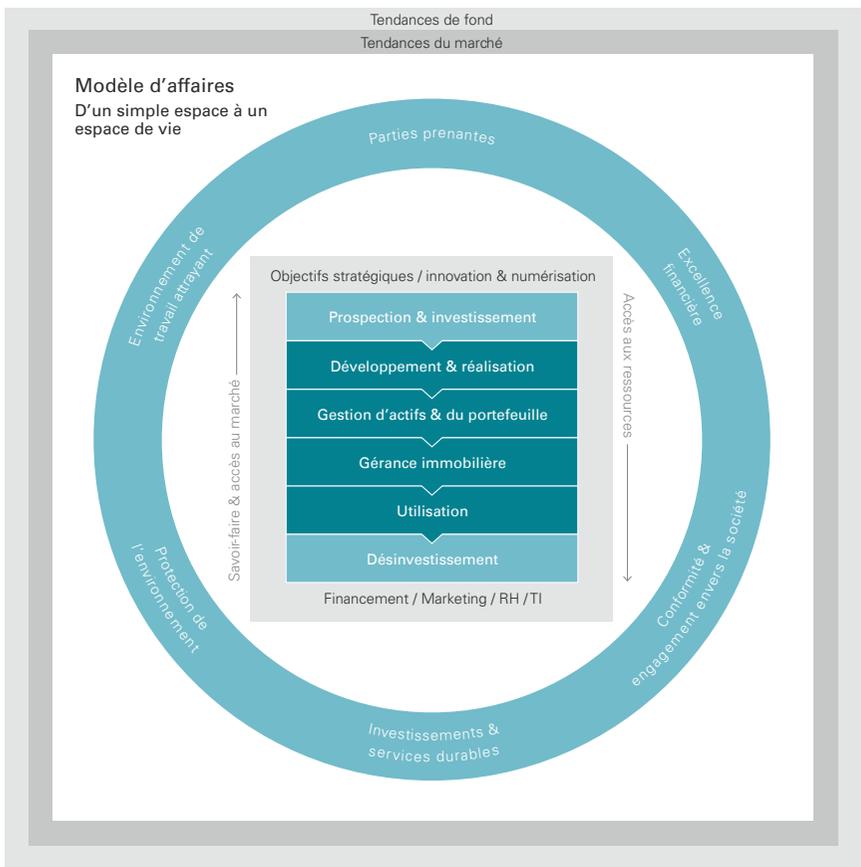
Au niveau suprême, celui de la société civile, il s'agit d'appréhender les principales impulsions, qui ont une influence déterminante sur le modèle d'affaires. Des tendances de fond, comme la numérisation, l'évolution démographique ou l'immigration peuvent amener des extensions ou des modifications de 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 plus de 11 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 ainsi à renforcer le modèle d'affaires. Gérant d'actifs, Swiss Prime Site

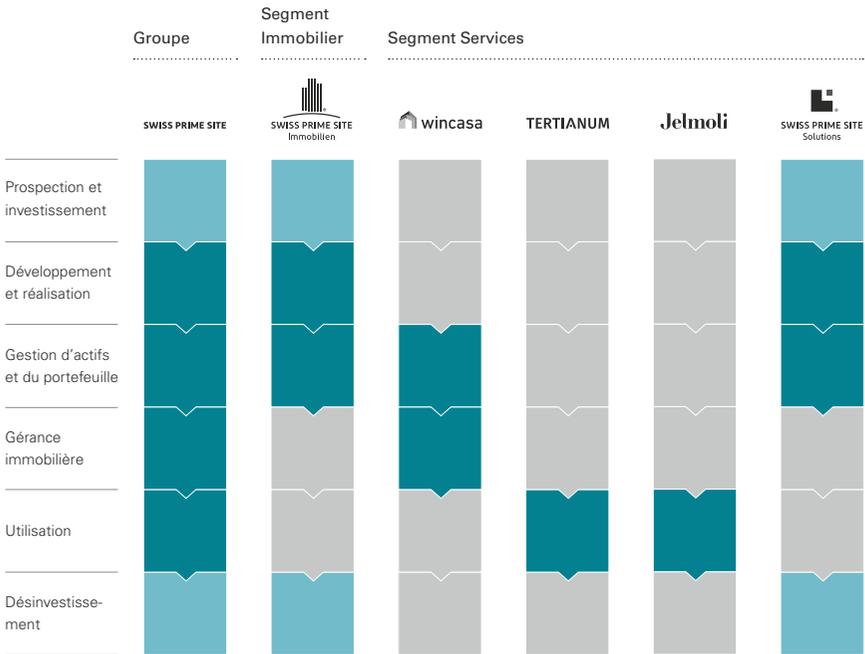
Solutions offre, depuis 2017, à des tiers des prestations de services immobiliers de base, tels que: acquisition, développement, réalisation, financement et vente.

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.



Modèle d'affaires intégré de Swiss Prime Site

Sociétés du Groupe



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.

239.3

Produit des locations immobilières en mios CHF

11.5

Portefeuille immobilier en mrds CHF



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'élevèrent à 70 milliards CHF. Wincasa est considéré comme le premier entrant de la branche immobilière dans le domaine de la numérisation.

57.0

Produit des services immobiliers en mios CHF

70

Actifs sous gestion en mrds CHF

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, 78 opérations et génère un produit d'exploitation total (y compris les revenus locatifs) de 253 millions CHF.

206.1

Produit de Cadre de vie des seniors en mios CHF

78

Nombre de résidences et centres

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 CHF 102 millions. 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.



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.

57.2

Produit de Retail
en mios CHF

23 800

Surface de vente
en m²

8.8

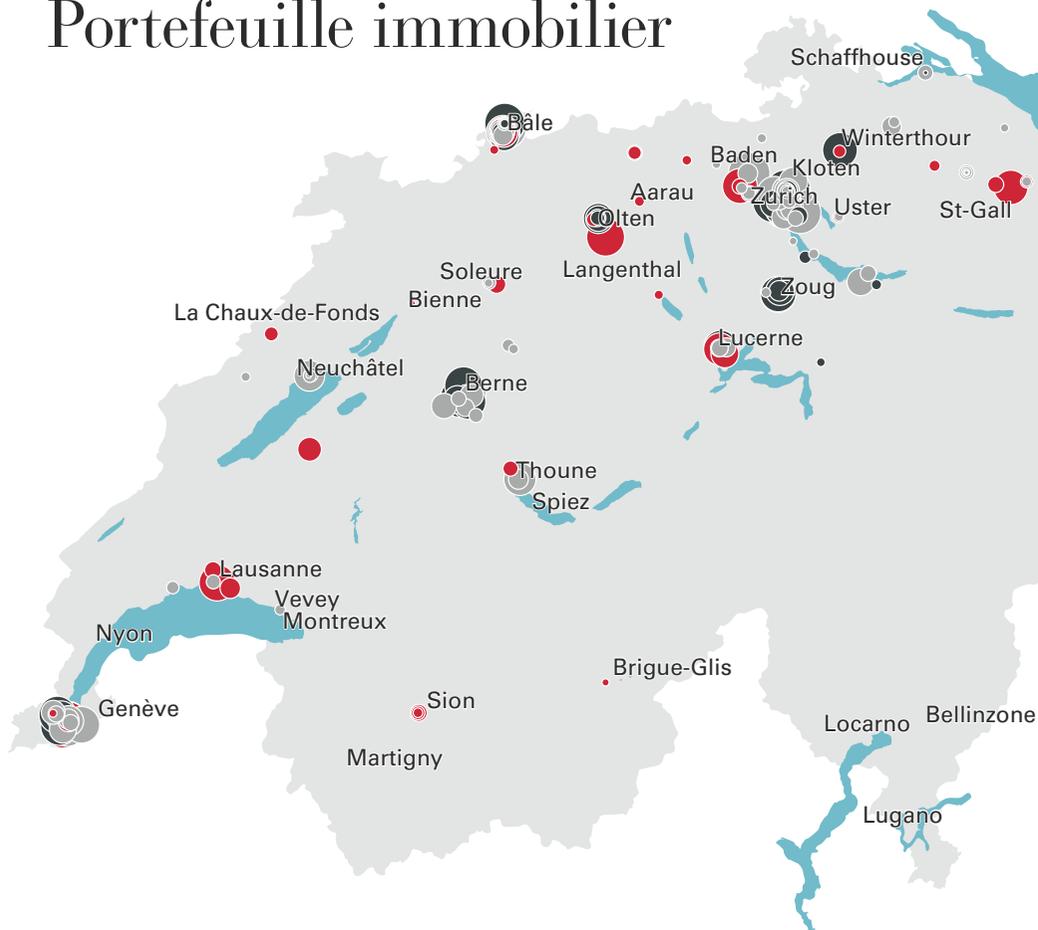
Produit de la gestion d'actifs
en mios CHF

2.2

Actifs sous gestion
en mrd 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 ont relevé considérablement le niveau de la qualité et la taille du portefeuille. L'acquisition de trois

prestataires de services proches de l'immobilier, Tertianum (2013), SENIOcare (2015) et BOAS Senior Care (2016), ont stimulé la croissance. A la mi-2019, la valeur vénale des immeubles appartenant à Swiss Prime Site a atteint 11.5 milliards CHF.

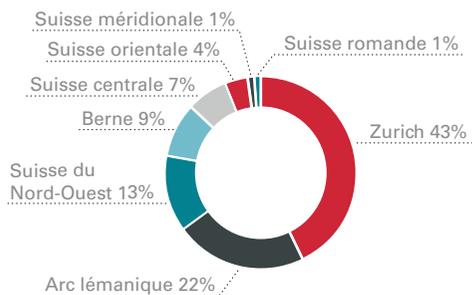
Répartition géographique

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,



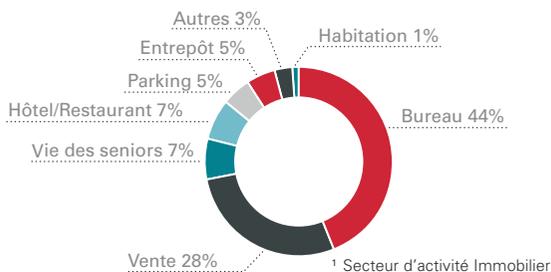
Portefeuille par régions

Base: juste valeur au 30.06.2019



Portefeuille par types d'usages¹

Base: produit locatif net au 30.06.2019



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, 44% sont occupés par des bureaux et 28% 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 33% d'entre eux échoient après quatre à neuf ans et peuvent ensuite faire l'objet d'une relocation.

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 mi-2019.

Projets en construction

Les projets en construction englobent un volume d'investissement (terrains inclus) de quelque 800 millions CHF. A l'heure actuelle, huit projets sont en chantier. Le montant le plus important a été investi dans le grand ensemble Espace Tourbillon à Genève. 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.

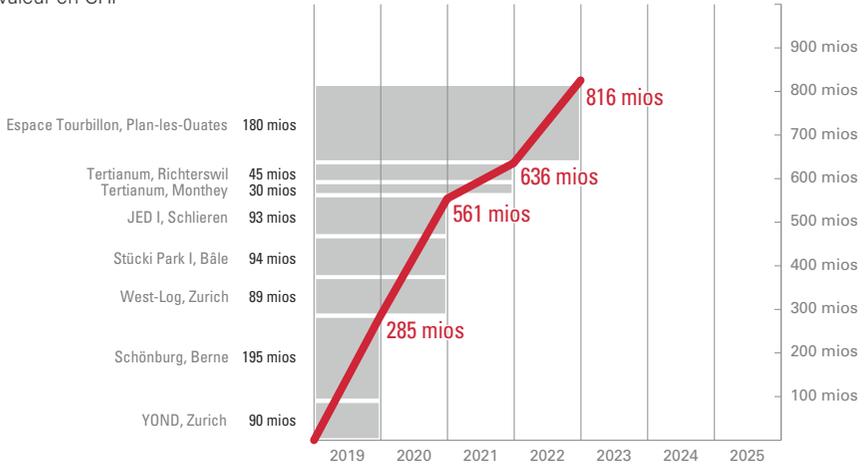
Projets à l'étude des plans

A la mi-2019, les projets au stade de l'étude des plans représentaient un volume d'investissements d'environ 800 millions CHF (terrains inclus). Avec un investissement de quelque 280 millions CHF, le plus gros projet est celui de Alto Pont-Rouge à Lancy (GE). 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 à Paradiso, Monthey, Richterswil et Olten (site Usego) pour Tertianum, une société du Groupe.

Swiss Prime Site Immobilien dispose en outre de réserves de terrain, sur lesquelles il est possible d'investir plus de 400 millions CHF, et de réserves de construction considérables dans le portefeuille existant.

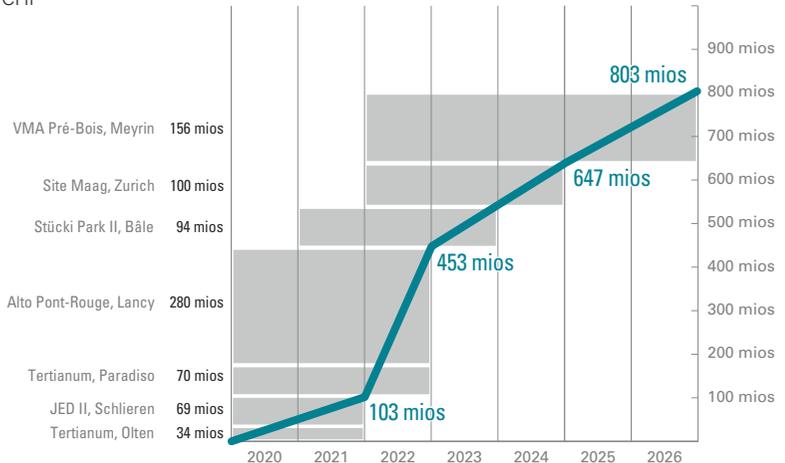
Projets en construction

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 2022. Espace Tourbillon offrira une surface de 95 000 m² au total et 4000 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.

www.espacetourbillon.ch

Réalisation	2017–2022
Investissement terrain compris	180 millions CHF
Surface locative	47 000 m ²
Recettes locatives	13 millions CHF
Rendement brut (au coût)	7.4%
Rendement net (au coût)	6.2%



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 Halter et Zühlke a permis d'acquérir deux locataires principaux bien connus.

www.jed.swiss

Réalisation (phase 1)	2018–2020
Investissement terrain compris	93 millions CHF
Surface locative	21 500 m ²
Recettes locatives	5.5 millions CHF
Rendement brut (au coût)	5.9%
Rendement net (au coût)	5.1%



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 2021. 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)	2020–2021
Investissement terrain compris	69 millions CHF
Surface locative	15 000 m ²
Recettes locatives	4.4 millions CHF
Rendement brut (au coût)	6.3%
Rendement net (au coût)	5.7%



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 1700 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	188 millions CHF
Surface locative	33 600 m ²
Recettes locatives	12 millions CHF
Rendement brut (au coût)	6.3%
Rendement net (au coût)	5.6%

YOND, Zurich

Par sa structure unique en son genre, le bâtiment YOND érigé sur le site Siemens s'adresse à des PME opérant dans des secteurs divers. Dès 2019, prestataires de services et unités de production seront regroupés sous un même toit. Le projet prévoit que ces locaux hauts sur deux niveaux puissent, et ce indépendamment de leur affectation, satisfaire aux différents concepts d'occupation et aux besoins variables des locataires quant aux surfaces. Ce projet de construction répond à la modernité de notre temps, à savoir des espaces et des surfaces modulables de façon créative et personnalisée en fonction de la situation du marché. Le taux de prélocation est d'environ 80%.

Réalisation	2017–2019
Investissement terrain compris	90 millions CHF
Surface locative	18 500 m ²
Recettes locatives	4.8 millions CHF
Rendement brut (au coût)	5.3%
Rendement net (au coût)	4.8%

www.yond-zuerich.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.

www.alto-pont-rouge.ch

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.



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 43.6%. Différents instruments équilibrés, tels qu'hypothèques, emprunts et prêts, composent les capitaux de tiers. Le taux de nantissement s'élève à 46.6%.



Emplacements de premier ordre

Au nombre de 192 actuellement, les bâtiments de qualité comprennent des immeubles très bien situés de valeur stable et dont la valeur de marché totalise 11.5 milliards CHF. L'entreprise se focalise essentiellement sur les surfaces de bureaux et de vente. Le taux de vacance est de 4.7%.



Forte rentabilité et croissance

Le portefeuille enregistre un rendement net attractif de 3.5%. En termes de rendement des capitaux propres (return on equity), Swiss Prime Site atteint un taux de 13.8%. La réserve de projets pour les prochaines années s'élève à plus de vingt, pour un investissement total de 2 milliards CHF.



Action très liquide

Avec une capitalisation boursière d'environ 6.5 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.



Politique de distribution équilibrée

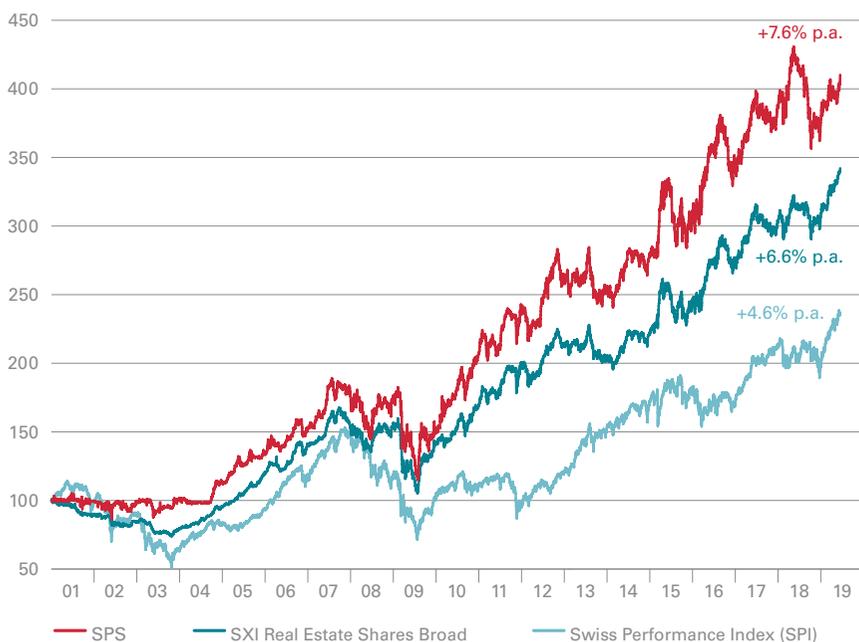
Le Conseil d'administration applique une politique de distribution constante et favorable aux investisseurs. Actuellement, environ 80% du résultat hors réévaluations et impôts différés sont rétrocédés aux actionnaires. Le rendement du dividende se situe actuellement à 4.5%.

Notre action

L'action Swiss Prime Site AG a enregistré, le 30 juin 2019, un cours de clôture de CHF 85.25. Distribution le 4 avril 2019 de CHF 3.80 par action comprise, la performance (Total Return) du 1^{er} semestre 2019 s'est élevée à +12.0%. Cette performance est inférieure à celle du secteur (SXI Real Estate Shares Broad Index: +13.9%) et à celle du marché suisse des actions (SPI: +21.8%).

Au 1^{er} semestre 2019, l'action a oscillé entre son plus haut à CHF 88.20 le 1^{er} avril et son plus bas à CHF 80.20 le 3 janvier. Le volume de négoce s'est élevé en moyenne à 14 millions CHF par jour.

Depuis l'entrée en Bourse, la performance moyenne annuelle (Total Return) de l'action Swiss Prime Site a atteint +7.6%, surpassant ainsi nettement aussi bien la performance du secteur (SXI Real Estate Shares Broad Index: +6.6%) que celle de l'ensemble du marché (SPI: +4.6%).



Politique d'information

27 février 2020

Rapport annuel au 31 décembre 2019
et conférence de presse de bilan

24 mars 2020

Assemblée générale
Exercice 2019



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
Markus Waeber, Head Group Investor Relations
& Communications
Mladen Tomic, Head Corporate Communications
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten
info@sps.swiss
www.sps.swiss

Réalisation

Linkgroup AG, Zurich

Traduction

Supertext AG, Zurich

Illustrations

Swiss Prime Site AG, Olten





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