



**SWISS PRIME SITE**

---

# **RAPPORT EN ABRÉGÉ**

---

**2018**



# Sommaire

- 
- 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
- 
- 36 Nos forces en un coup d'œil
- 
- 37 Notre action
- 
- 38 Politique d'information

# Chers actionnaires



**En 2018, Swiss Prime Site a bien progressé dans son cœur de métier et dans ses secteurs d'activité proches de l'immobilier et intégrés verticalement. La robustesse du développement économique et la stabilité des conditions-cadres du marché suisse des capitaux nous ont permis de poursuivre la réalisation de notre stratégie comme prévu.**

L'exercice 2018 a été une réussite pour l'ensemble du Groupe. Dans tous les domaines, nous avons atteint des résultats qui ont correspondu à nos objectifs. Les produits d'exploitation ont augmenté de 5.1% à 1 214.1 millions CHF. Il est réjouissant de constater que la croissance a été soutenue par les deux segments Immobilier et Services. Le résultat a atteint 310.9 millions CHF, en hausse de 1.8%. Celui-ci comprend les gains de réévaluation du parc immobilier se chiffrant à 67.6 millions CHF. De surcroît, grâce à d'importantes transactions, nous avons pu accroître la valeur du portefeuille à 11.2 milliards CHF. Notre réserve de projets de développement a également beaucoup progressé. C'est ainsi qu'à Genève, le chan-

tier des deux projets importants que sont «Espace Tourbillon» et «Alto Pont-Rouge», avance à grands pas. À Berne, la transformation de l'ensemble «Schönburg» arrivera bientôt à son terme, de sorte que nous pourrions, l'an prochain, remettre progressivement les surfaces à leurs locataires. À Bâle, l'ancien centre commercial Stücki est en cours de repositionnement et bénéficie d'une forte demande d'espace dans les secteurs des laboratoires, des bureaux, de la recherche et de la santé. À Zurich, nous avons commencé à transformer un vaste site à Schlieren pour en faire un pôle important basé sur un concept d'innovation, d'entrepreneuriat et de transmission du savoir. Dans cette ville, l'acquisition du projet «West-Log» nous a permis d'enrichir

notamment notre réserve de projets par un bâtiment de logistique urbaine prometteur. Dans les secteurs d'activité proches de l'immobilier, nous investissons dans la numérisation et l'extension, donc le renforcement, des modèles d'affaires concernés.

L'exercice écoulé s'est déroulé à notre grande satisfaction et c'est confiants que nous abordons cette année. Chers clients et chers partenaires, je vous remercie de votre confiance et de votre soutien. Mes remerciements s'adressent également à toutes les collaboratrices et à tous les collaborateurs du Groupe Swiss Prime Site, à la direction du Groupe ainsi qu'à mes collègues du Conseil d'administration.



Hans Peter Wehrli  
Président du Conseil d'administration

---

## Chiffres clés 2018

3.80

Dividende (CHF)<sup>1</sup>  
inchangé par rapport à  
l'exercice précédent

11.2

Portefeuille (mrds CHF)  
+5.4% par rapport à  
l'exercice précédent

4.8

Taux de vacance (%)  
-7.7% par rapport à  
l'exercice précédent

<sup>1</sup> Proposition à l'Assemblée générale

# Chiffres clés du Groupe

	Données en	31.12.2017	31.12.2018	Δ en %
Portefeuille immobilier à la juste valeur	mios CHF	10 633.1	11 204.4	5.4
Produit des locations immobilières	mios CHF	469.9	479.4	2.0
Taux de vacance	%	5.2	4.8	-7.7
Produit du développement immobilier	mios CHF	51.7	72.8	40.6
Produit des services immobiliers	mios CHF	120.0	116.7	-2.8
Produit de Retail	mios CHF	136.2	131.3	-3.6
Produit de Cadre de vie des seniors	mios CHF	359.9	396.9	10.3
Produit de la gestion d'actifs	mios CHF	9.9	8.5	-14.4
Total produits d'exploitation	mios CHF	1 154.8	1 214.1	5.1
Réévaluation des immeubles de rendement, nette	mios CHF	65.9	67.6	2.5
Résultat de la vente d'immeubles de rendement, net	mios CHF	0.3	18.4	n.a.
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	470.6	478.6	1.7
Résultat	mios CHF	305.5	310.9	1.8
Taux des capitaux propres	%	43.1	43.9	1.9
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	6.4	6.4	-
Rendement des capitaux investis (ROIC)	%	3.5	3.4	-2.9
Résultat par action (EPS)	CHF	4.27	4.27	-
VNI avant impôts différés par action <sup>1</sup>	CHF	82.87	83.40	0.6
VNI après impôts différés par action <sup>1</sup>	CHF	66.85	67.74	1.3
<b>Données hors réévaluations et impôts différés</b>				
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	404.8	411.1	1.6
Résultat	mios CHF	307.4	287.8	-6.4
Résultat par action (EPS)	CHF	4.30	3.95	-8.1
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	6.4	5.9	-7.8

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

Vous trouvez des chiffres financiers plus détaillés sous: [annualreport2018.sps.swiss/en](#)

# «Les projets de développement en particulier recèlent un grand potentiel»

Swiss Prime Site a bouclé l'exercice 2018 sur de très bons résultats. Tant l'immobilier, son cœur de métier, que le segment des services ont contribué à ce succès. Le portefeuille immobilier a été optimisé par le biais d'acquisitions et de ventes. En outre, les projets en cours ont été mis en œuvre comme prévu et de nouveaux projets sont venus enrichir la réserve. Dans le segment des services, les sociétés du Groupe ont privilégié les changements technologiques. Les progrès réalisés dans ce domaine rendront plus résistants à l'avenir les modèles d'affaires des secteurs d'activité proches de l'immobilier et intégrés verticalement. Une croissance et un succès durables sont d'une importance capitale pour le management en général et pour René Zahnd, CEO de Swiss Prime Site, en particulier.

**René Zahnd, vous êtes depuis 2016 CEO de Swiss Prime Site. Comment le marché immobilier a-t-il évolué en trois ans?**

René Zahnd: le marché est devenu nettement plus dynamique. De nouvelles technologies et le changement des exigences des acteurs du marché se sont traduits par une diversification du marché de la demande. Cette évolution a eu pour conséquence favorable que la branche immobilière doit se concentrer plus fortement qu'autrefois sur le client (locataire/utilisateur/exploitant) et ses besoins concrets. C'est ce qui permet au marché d'absorber en fin de compte les nouvelles offres qui arrivent. Un autre changement intervient sur le marché de l'habitation, qui arrive à saturation. Autrement dit, trop de logements sont encore construits au mauvais endroit. En ce qui concerne Swiss

Prime Site, le principal est que la demande de bureaux a repris, en particulier dans la région du grand Zurich.

**Quelle est l'influence des taux d'intérêt actuels sur votre modèle d'affaires?**

Il y a quelques années, on nous disait que les taux allaient bientôt tendre de nouveau à la hausse. Pourtant les taux demeurent bas. Ce qui signifie que tous les acteurs du marché sont à la recherche de rendement et ils le trouvent, entre autres, dans le secteur immobilier. Il s'ensuit que nous sommes actuellement confrontés non seulement à la concurrence directe d'autres sociétés immobilières mais encore d'assurances sur la vie, de caisses de pension et d'autres investisseurs institu-



tionnels. Toutefois, grâce à notre portefeuille attrayant et à notre réserve de projets nous pouvons faire face à cette situation. Ce que reflètent nos bons résultats.

**Que signifie pour vous cette nouvelle concurrence?**

Quand il y a plus d'acteurs sur le marché immobilier, il en résulte fréquemment un excédent de la demande et donc des augmentations de prix. Cette situation ne nous affecte pas trop, car nous disposons d'un grand portefeuille immobilier de 190 immeubles et d'une importante réserve d'une vingtaine de projets. Ces deux éléments nous donnent une certaine indépendance par rapport au marché. Dans la recherche de rendement, les projets de développement en particulier recèlent un grand potentiel.

**Vous avez apparemment su relever les défis de l'exercice 2018 également. Quelles conclusions en tirez-vous ?**

Nous avons promis, en début d'année, à nos investisseurs que la marche des affaires serait une réussite. Nous avons pu tenir cette promesse et sommes satisfaits du résultat. Les produits d'exploitation ont augmenté de 5.1% à 1 214.1 millions CHF. Le produit des locations immobilières, principal indicateur de notre cœur de métier, a aussi progressé de 2.0% à 479.4 millions CHF.

**Quel a été le développement des produits d'exploitation dans le segment des services?**

Par rapport à l'exercice précédent, nous avons pu croître dans ce segment également. La plus forte progression a été enregistrée dans le secteur d'activité Cadre de vie de seniors de la société Tertianum qui fait partie du Groupe (+10.2% p. rapp. à 2017). Pour les années à venir, nous prévoyons une nouvelle poussée de croissance grâce à l'extension de notre réseau dans ce domaine. Nous avons en effet enregistré des chiffres d'affaires parfois record surtout lors du «Thank You Day» chez Jelmoli, qui a marqué le 185<sup>e</sup> anniversaire, mais aussi dans la période précédant Noël. En outre, l'an dernier encore, il s'est avéré judicieux de ne pas nous battre à coups de rabais comme lors du «Black Friday». Nous sommes persuadés que nos clients apprécient notre retenue.

**Quel a été le comportement de Wincasa et de Swiss Prime Site Solutions en 2018?**

Dans un marché saturé, Wincasa a pu accroître son chiffre d'affaires (+1.5%). Mais ce qui est beaucoup plus important pour un prestataire de services immobiliers c'est la transformation du modèle d'affaires en un concept numérique et le développement de nouveaux services. L'unité nouvellement créée de gérance de sites pour un usage mixte a obtenu quelques nouveaux mandats intéressants. En ce qui concerne Swiss Prime Site Solutions, nous avons

réorganisé la direction en été 2018 et ça a déjà payé. Après le renouvellement anticipé du mandat de gestion d'actifs avec Swiss Prime Fondation de placement (SPF), il s'agit désormais de lui fournir les meilleurs services possible. À cet égard, nous sommes ravis que les collaborateurs de cette société du Groupe maîtrisent toute la complexité du secteur immobilier. En 2018, les actifs gérés par Swiss Prime Site Solutions ont augmenté de 1.4 milliard CHF à 1.6 milliard CHF. C'est une évolution globalement réjouissante.

### **Comment se présentent les produits d'exploitation des deux segments?**

Là aussi, nous maintenons notre cap: Swiss Prime Site Immobilien a réalisé un EBIT de 431.1 millions CHF, notre cœur de métier ayant grimpé de 2.1%. Les réévaluations se chiffrant à 68.3 millions CHF ont aussi contribué à ce résultat impressionnant. Ce qui démontre l'attractivité de notre portefeuille immobilier. L'EBIT comprend également les gains dégagés par les ventes. Celles-ci font partie de notre stratégie consistant à développer des projets immobiliers et à les vendre en totalité ou en partie quand une bonne opportunité se présente. Nous investissons les recettes ainsi engrangées dans l'acquisition d'immeubles ou de nouveaux projets. Le segment des services progresse conformément à nos plans. Notre objectif est de générer d'ici à 2021 une contribution substantielle au Groupe. Son EBIT s'élève actuellement à 476 millions CHF.

.....

**«Le produit des locations immobilières, principal indicateur de notre cœur de métier, a progressé de 2.0% à 479.4 millions CHF.»**

.....

### **En 2018, vous avez effectué quelques transactions, notamment vendu votre part dans Sihlcity. Quel était le but de cette opération surprise?**

Dès l'origine de Sihlcity, nous avons détenu un peu plus de 24% du site. Cependant, notre objectif est de posséder la majorité ou mieux d'être seuls propriétaires. Lorsque l'on nous a proposé d'échanger notre part contre un immeuble attractif, nous avons saisi cette opportunité. Celle-ci nous a permis de poursuivre l'optimisation de notre portefeuille d'immeubles en cédant la partie des surfaces dévolues au commerce de détail que nous ne maîtrisions pas.

### **En septembre 2018, vous avez procédé à une augmentation de capital. Pourquoi?**

Dans le cadre de notre objectif de croissance rentable, nous utilisons des augmentations de capital pour saisir des opportunités sur le marché. Nous l'avons très bien fait dans le passé. En ce sens, les augmentations de capital font partie de notre stratégie d'entreprise.

### **A quoi utiliserez-vous ce capital?**

Nous investissons les fonds spécifiquement pour nos projets de développement, ce qui nous permet à moyen et long terme d'augmenter nos revenus locatifs et de générer des revenus de vente, que nous pouvons à notre tour investir dans de nouveaux projets. C'est ainsi qu'à Genève, nous avons réinvesti le produit de la cession d'une partie d'«Espace Tourbillon» dans le projet «Alto Pont-Rouge». Il en est allé de même avec la vente du projet «Weltpost Park» à Berne suivie de l'acquisition de «West-Log» à Zurich-Altstetten. Un autre élément important est la souplesse financière supplémentaire. Celle-ci nous permet en effet de saisir des opportunités uniques qui se présentent sur le marché, comme l'achat d'un immeuble à la Beethovenstrasse à Zurich par exemple.

### **Etes-vous satisfait de la capitalisation?**

Notre taux de capitaux propres s'élève actuellement à 43.9%. Ce taux habituel est solide et nous offre suffisamment de marge de manœuvre. Si besoin est, notre entreprise peut envisager toute la gamme des possibilités de financement.

### **Où en est maintenant Swiss Prime Site dans la mise en œuvre de sa stratégie?**

Nous sommes très satisfaits de l'évolution de l'immobilier, son cœur de métier. La concentration sur les développements et nos clients est déjà payante. Le niveau d'excellence de notre équipe active dans l'immobilier est tel que cela

nous permet de fournir des services de grande qualité tant pour notre propre portefeuille que, par le biais de la gestion d'actifs, pour le portefeuille de tiers, comme SPF. Dans le segment des services, nous avons réalisé de grands progrès l'an dernier. Il s'agit désormais de travailler à l'excellence opérationnelle, de manière à pouvoir dégager à moyen terme un EBIT de 10% au moins dans ce domaine. En parallèle, le Groupe s'améliore aussi dans l'innovation et la durabilité. Ce qui en fin de compte se traduira par une performance toujours forte.

.....

**«En parallèle, le Groupe s'améliore aussi dans l'innovation et la durabilité. Ce qui en fin de compte se traduira par une performance toujours forte.»**

.....

### **À cet égard, pouvez-vous donner quelques détails?**

Grâce aux investissements, nous avons pu accroître considérablement la valeur de notre portefeuille d'immeubles, soit de 571.3 millions CHF. De surcroît, nous avons réussi à abaisser le taux de vacance à 4.8%. En vendant le projet «Weltpost Park» nous avons pu nous concentrer plus encore sur les surfaces de

bureaux. La croissance du segment des services montre que nous avons encore diversifié nos sources de revenus. Par le biais des sociétés du Groupe, nous disposons de connaissances précieuses du marché que nous pouvons utiliser à la perfection tant pour procéder à des acquisitions que dans nos projets. L'innovation et dans ce contexte la durabilité également sont des piliers sur lesquels notre avenir repose. A cet égard, nous avons des instances couvrant l'ensemble du Groupe qui œuvrent au développement de nos modèles d'affaires.

**Quelle sera l'évolution du marché des bureaux à Zurich et à Genève, vos zones principales?**

Nous prévoyons qu'à Zurich, le développement sera stable et la demande, bonne. C'est ce que nous percevons aussi à travers nos projets, comme YOND, qui arrivent sur le marché. Il existe une demande pour des surfaces de bureaux de grande qualité et flexibles dans leur aménagement. A Genève, il y a un mouvement évident de nombreuses entreprises qui quittent le centre-ville pour aller vers de nouveaux centres secondaires autour de Pont-Rouge et d'autres concernant la logistique qui s'installent à Plan-les-Ouates. Or, c'est précisément dans ces lieux que nous développons deux grands projets prometteurs.

**Le taux de vacance continuera-t-il de baisser?**

Notre taux de vacance se trouve actuellement en dessous de 5%. Il s'agit d'un très

bon taux que nous entendons conserver. Aussi parce qu'un socle de 4% à 5% est sain, car il nous permet de gérer sagement notre portefeuille et de satisfaire les besoins de nos locataires.

.....

**«Si besoin est,  
notre entreprise  
peut envisager  
toute la gamme  
des possibilités de  
financement.»**

.....

**Wincasa a acheté au 2<sup>e</sup> semestre 2018 «streamnow», un prestataire de services immobiliers. Pouvez-vous nous dire de quoi il s'agit?**

Wincasa poursuit systématiquement la voie de la numérisation, en se focalisant sur l'utilité pour le client. Des portails de communication et de transaction comme «streamnow» se sont déjà bien établis dans le marché et contribuent à accroître la professionnalisation du suivi des locataires. «streamnow» est un portail destiné aux locataires parfaitement au point qui permet à son utilisateur de régler toutes les questions relatives à un immeuble et au bail de manière simple et rapide indépendamment du lieu et de l'heure. Nous savons déjà tous comment cela marche dans la banque et l'assurance en ligne. En acquérant cette entreprise, nous avons fait un grand pas dans le suivi ciblé du client.

**Vous avez légèrement adapté votre manière de communiquer vos objectifs. Pourquoi?**

Les investisseurs et les analystes souhaitent que les prévisions soient aussi précises et détaillées que possible. Nous accordons une très grande importance à la transparence et voulons répondre encore mieux à ce besoin. C'est pourquoi nous publions désormais également nos objectifs à moyen et long terme. Car les investissements dans l'immobilier portent sur le moyen et le long terme. Lorsque l'on se penche sur notre réserve de projets, on voit très bien que la plupart prennent plusieurs années. Avant que les immeubles rapportent, il faut les construire. Il arrive aussi qu'au début le taux de vacance grimpe. En outre, en ce qui concerne nos développements, que nous les prenions dans notre portefeuille ou les vendions sur le marché, les années à venir seront différentes. Il est important que nous le montrions.

risques géopolitiques, qui n'ont d'ailleurs pas diminué, et aussi les soucis domestiques, comme la votation sur l'initiative contre le mitage du territoire ou la discussion relative à l'initiative sur les multinationales responsables. Dans l'ensemble, nous sommes bien positionnés dans le secteur immobilier de Suisse.

**Quels sont les objectifs pour 2019 et au-delà dont les investisseurs doivent tenir compte?**

Pour 2019, nous tablons sur la stabilité tant du résultat que des produits d'exploitation. En 2020 et 2021, l'achèvement de projets entraînera la reprise d'une croissance forte.

**Comment voyez-vous l'avenir?**

Je suis d'un caractère optimiste. Par conséquent, je pense que le futur sera globalement positif, en particulier dans les domaines que nous pouvons influencer par notre travail quotidien. Bien entendu, nous excluons les

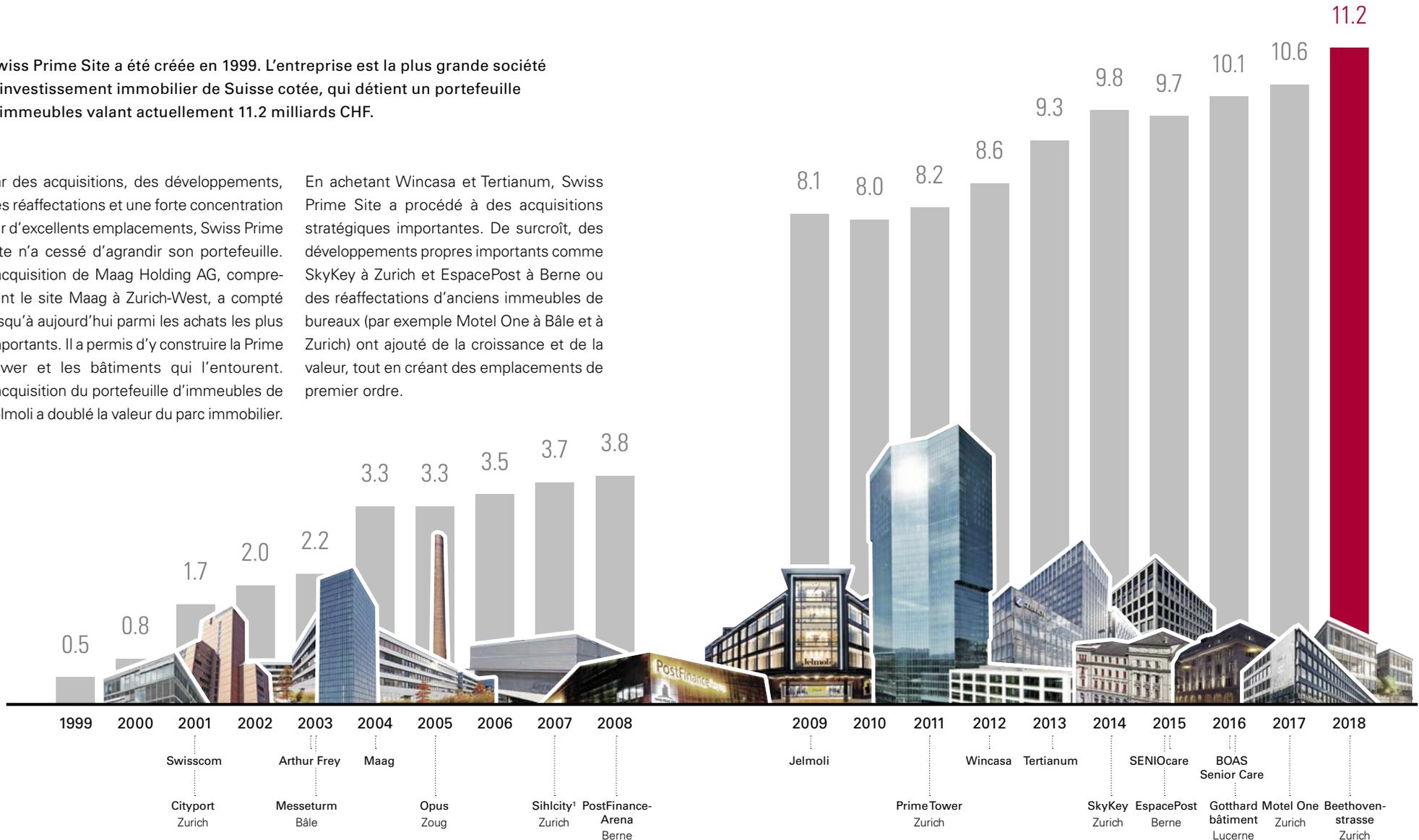
# Une grande réussite

Portefeuille immobilier  
à la juste valeur  
en milliards CHF

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 11.2 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 AG, comprenant le site Maag à Zurich-West, 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.



<sup>1</sup> vendu le 1er octobre 2018

# Conseil d'administration



**Prof. em. Hans Peter Wehrli**  
Président  
Membre depuis le 29 avril 2002<sup>3</sup>



**Mario F. Seris**  
Vice-président  
Membre depuis le 27 avril 2005<sup>2,3</sup>



**Barbara Frei-Spreiter**  
Membre depuis  
le 27 mars 2018<sup>2</sup>



**Rudolf Huber**  
Membre depuis  
le 29 avril 2002<sup>1</sup>



**Christopher M. Chambers**  
Membre depuis  
le 22 octobre 2009<sup>1,2</sup>



**Thomas Studhalter**  
Membre depuis  
le 27 mars 2018<sup>1</sup>



**Klaus R. Wecken**  
Membre depuis  
le 22 octobre 2009

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.

<sup>1</sup> Comité d'audit

<sup>2</sup> Comité de nomination et de rémunération

<sup>3</sup> 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.



# 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. À 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**

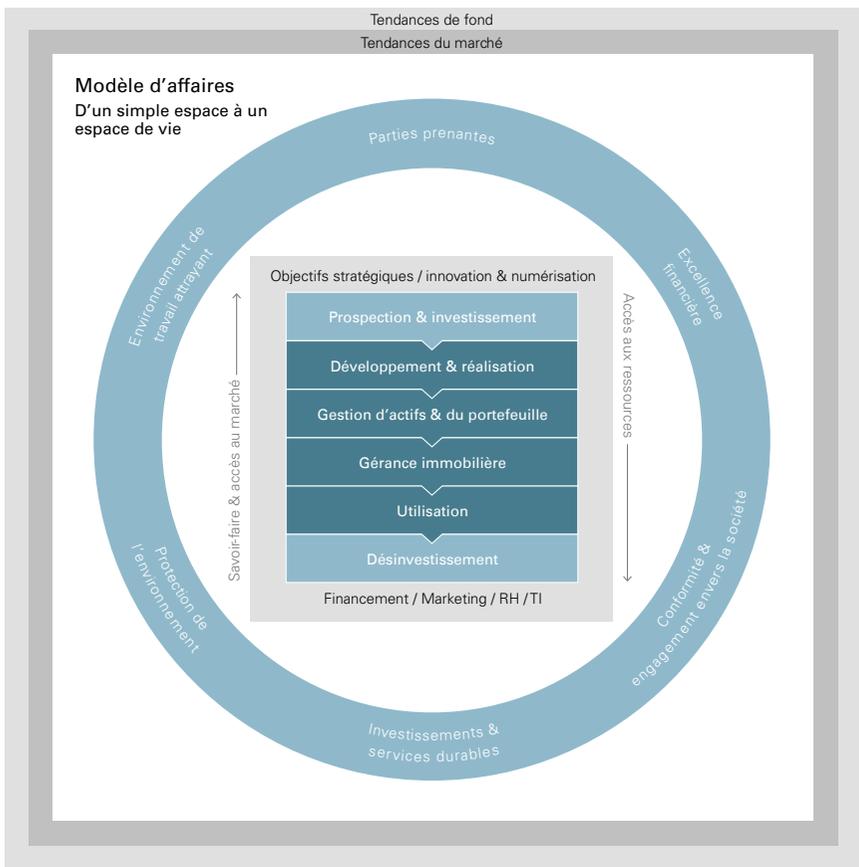
Au niveau suprême, celui de la société civile, il s'agit d'appréhender les principales impul-

sions, 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**

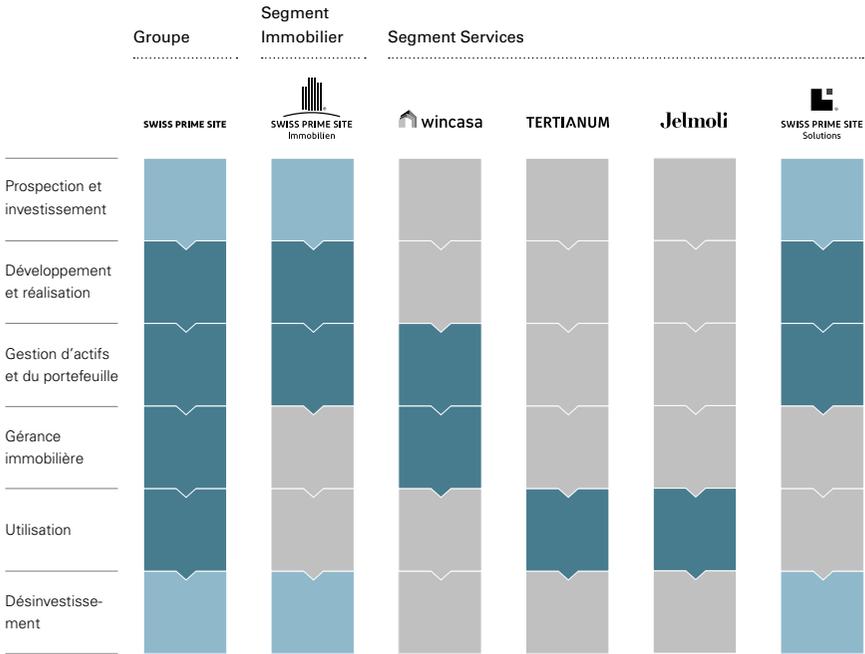
Les sociétés du Groupe, Swiss Prime Site Immobilien, Wincasa, Tertianum, Jelmoli et Swiss Prime Site Solutions, forment les éléments et la base du modèle d'affaires intégré du Groupe Swiss Prime Site. Par le biais d'acquisitions, de développements, de réalisations, de financement et, si nécessaire, de ventes, Swiss Prime Site Immobilien étend et optimise activement le portefeuille d'immeubles dont la valeur s'élève à quelque 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.

## 479.4

Produit des locations immobilières en mios CHF

## 11.2

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'élèvent à quelque 68 milliards CHF. Wincasa est considéré comme le premier entrant de la branche immobilière dans le domaine de la numérisation.

116.7

Produit des services immobiliers en mios CHF

68

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, 77 opérations et génère un produit d'exploitation total (y compris les revenus locatifs) de CHF 488.1 millions.

396.9

Produit de la vie des seniors en mios CHF

77

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 236 millions. Environ 40% de la surface de vente de 23 800 m<sup>2</sup> 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.

131.3

Produit de Retail en mios CHF

23 800

Surface de vente en m<sup>2</sup>



**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.

8.5

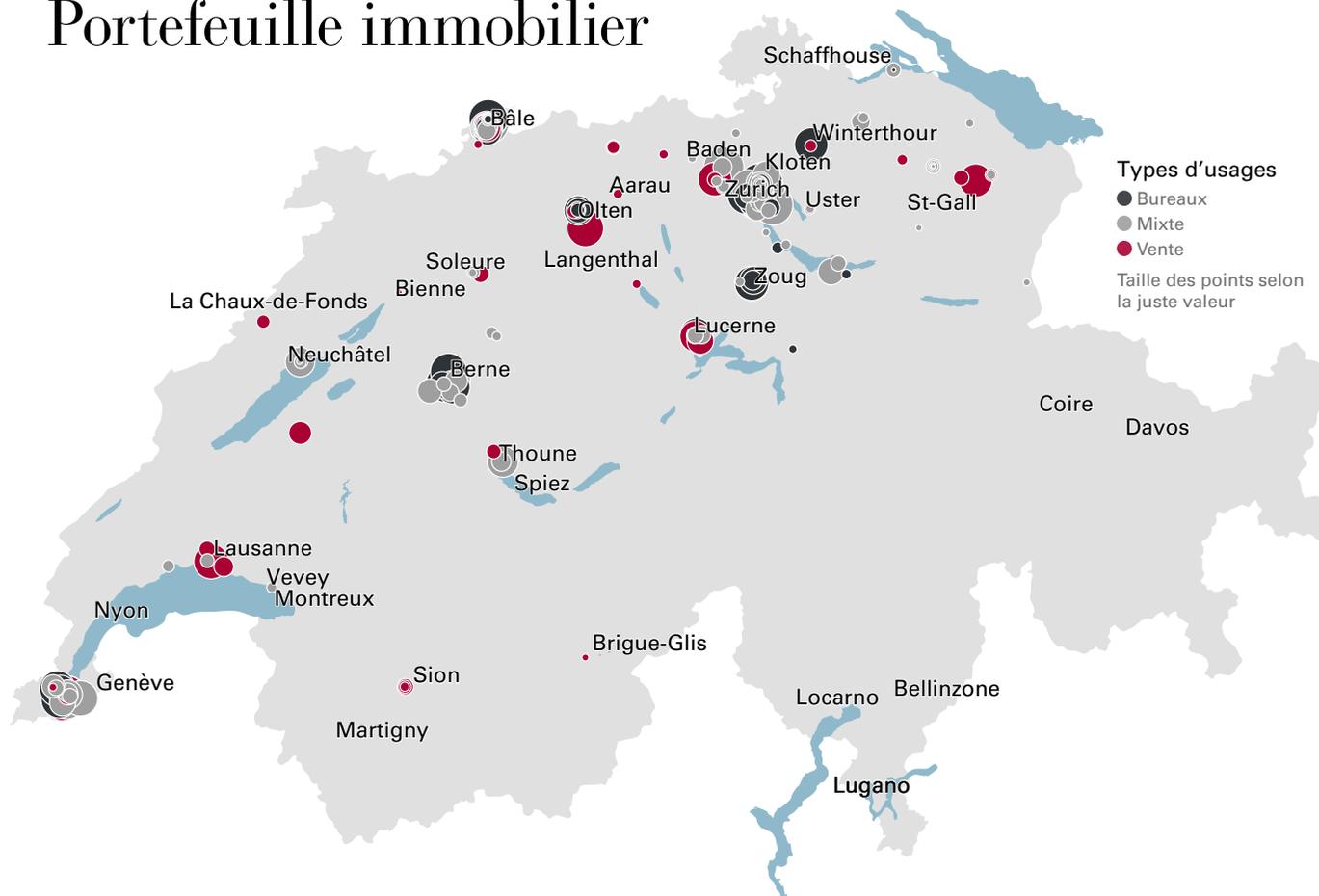
Produit de la gestion d'actifs  
en mios CHF

1.6

Actifs sous gestion  
en mrd CHF

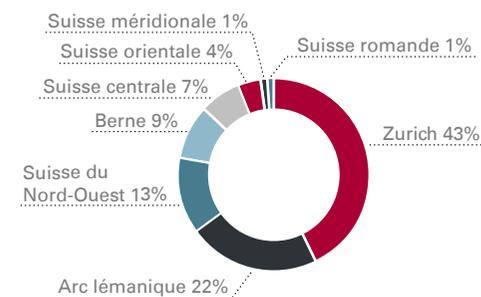


# Portefeuille immobilier



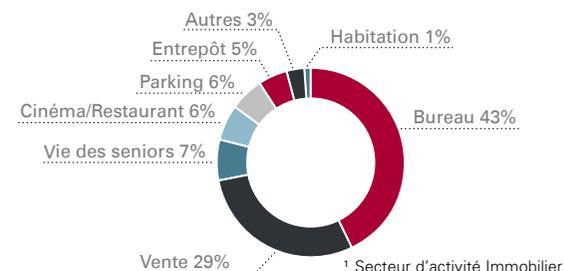
## Portefeuille par régions

Base: juste valeur au 31.12.2018



## Portefeuille par types d'usages<sup>1</sup>

Base: produit locatif net au 31.12.2018



## Développement et croissance

En créant Swiss Prime Site en 1999, la caisse de pension Credit Suisse, celle de Siemens et Winterthour 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. Fin 2018, la valeur vénale des immeubles appartenant à Swiss Prime Site a atteint 11.2 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 m<sup>2</sup> de surfaces locatives, 43% sont occupés par des bureaux et 29% par des commerces de détail. Le profil des échéances du portefeuille est, à long terme, ce qui renforce son attractivité. Quelque 24% des revenus locatifs nets sont engendrés par des baux d'une durée de dix ans ou plus, tandis que 30% 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 (terrains inclus) de la réserve de projets de Swiss Prime Site Immobilien s'élevait à environ 2 milliards CHF à la fin 2018.

## Projets en construction

Les projets en construction englobent un volume d'investissement (terrains inclus) de quelque 800 millions CHF. Les surfaces locatives qu'ils offriront, de l'ordre de 155 000 m<sup>2</sup>, généreront des produits locatifs d'environ 44 millions CHF par an. À l'heure actuelle, six projets sont en chantier. Le montant le plus important, 232 millions CHF, 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, l'objectif étant d'en vendre d'autres. Les projets en construction présentent en moyenne un rendement net supérieur à la moyenne actuelle du portefeuille.

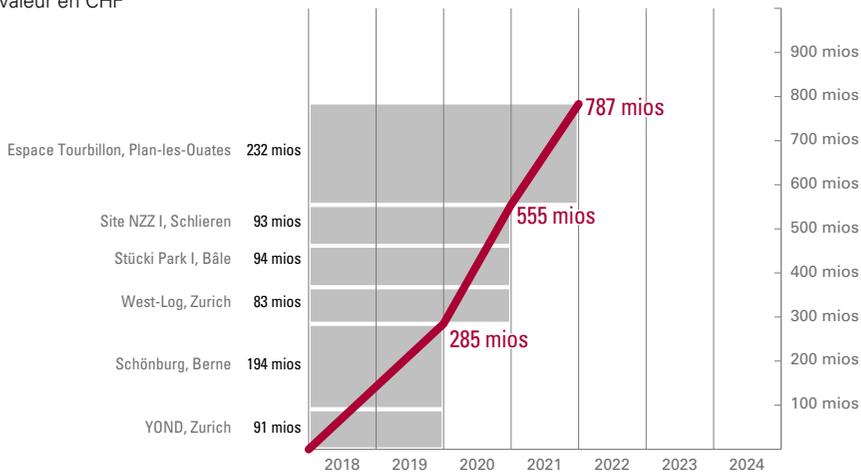
## Projets à l'étude des plans

À la fin 2018, les projets au stade de l'étude des plans représentaient un volume d'investissements d'environ 900 millions CHF (terrains inclus). Les surfaces locatives prévues de 135 000 m<sup>2</sup> dégageront des produits locatifs d'environ 48 millions CHF par an. 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; 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 300 millions CHF, et de réserves de construction considérables dans le portefeuille existant.

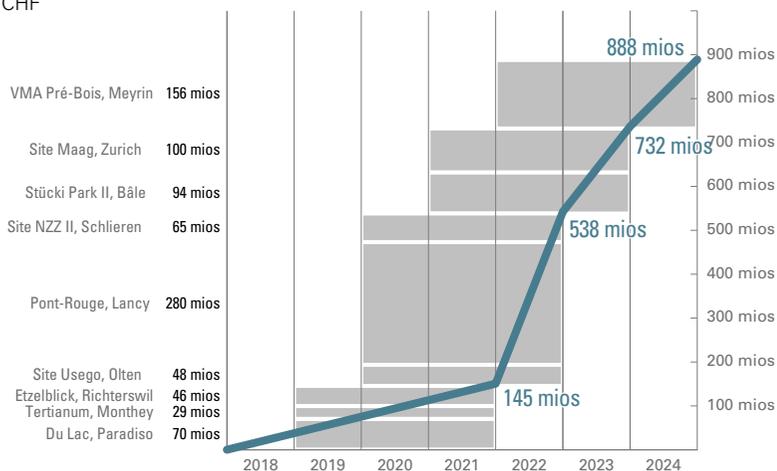
## Projets en construction

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 ultra-modernes. La construction sera réalisée en une seule étape qui s'achèvera en 2021. L'«Espace Tourbillon» offrira une surface de 95 000 m<sup>2</sup> 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.

[www.espacetourbillon.ch](http://www.espacetourbillon.ch)

Réalisation	2017–2021
Investissement terrain compris	232 millions CHF
Surface locative	59 600 m <sup>2</sup>
Recettes locatives	17 millions CHF
Rendement brut (au coût)	7.4%
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 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.

<b>Réalisation (phase 1)</b>	2018–2020
<b>Investissement terrain compris</b>	93 millions CHF
<b>Surface locative</b>	23 800 m <sup>2</sup>
<b>Recettes locatives</b>	5.5 millions CHF
<b>Rendement brut (au coût)</b>	5.9%
<b>Rendement net (au coût)</b>	5.1%

[www.jed.swiss](http://www.jed.swiss)



# 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. 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.stueckipark.ch)

<b>Réalisation</b>	2018–2023
<b>Investissement terrain compris</b>	188 millions CHF
<b>Surface locative</b>	31 000 m <sup>2</sup>
<b>Recettes locatives</b>	12.2 millions CHF
<b>Rendement brut (au coût)</b>	6.5%
<b>Rendement net (au coût)</b>	5.9%



# 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 et la ville de Zurich. Le bâtiment est spécialement conçu pour une logistique très efficace et, grâce à sa situation géographique optimale, permet au locataire pilier Elektro-Material AG 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.

<b>Réalisation</b>	2018–2020
<b>Investissement terrain</b>	
<b>compris</b>	CHF 83 Mio.
<b>Surface locative</b>	17 600 m <sup>2</sup>
<b>Recettes locatives</b>	CHF 3.4 Mio.
<b>Rendement brut (au coût)</b>	4.0%
<b>Rendement net (au coût)</b>	3.6%

# 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, créant ainsi une utilité supplémentaire pour tous les locataires. Le projet prévoit que ces locaux hauts sur deux niveaux puissent ou 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.

Réalisation	2017–2019
Investissement terrain compris	91 millions CHF
Surface locative	18 500 m <sup>2</sup>
Recettes locatives	5.1 millions CHF
Rendement brut (au coût)	5.6%
Rendement net (au coût)	5.3%

[www.yond-zuerich.ch](http://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 m<sup>2</sup> de surfaces innovantes et flexibles. La gare de 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](http://www.alto-pont-rouge.ch)

<b>Réalisation</b>	2020–2022
<b>Investissement terrain compris</b>	280 millions CHF
<b>Surface utile</b>	32 300 m <sup>2</sup>
<b>Recettes locatives</b>	15.2 millions CHF
<b>Rendement brut (au coût)</b>	5.4%
<b>Rendement net (au coût)</b>	4.6%

# 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 190 actuellement, les bâtiments de qualité comprennent des immeubles très bien situés de valeur stable et dont la valeur de marché totalise 11.2 milliards CHF. L'entreprise se focalise essentiellement sur les surfaces de bureaux et de vente. Le taux de vacance est de 4.8%.



## Action très liquide

Avec une capitalisation boursière d'environ 6 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 43.9%. Différents instruments équilibrés, tels qu'hypothèques, emprunts et prêts, composent les capitaux de tiers. Le taux de nantissement s'élève à 45.3%.



## Forte rentabilité et croissance

Le portefeuille enregistre un rendement net attrayant de 3.6%. En termes de rendement des capitaux propres (return on equity), Swiss Prime Site atteint un taux de 6.4%. La réserve de projets pour les prochaines années s'élève à plus de vingt, pour un investissement total de 2 milliards CHF.



## 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 4.8%.

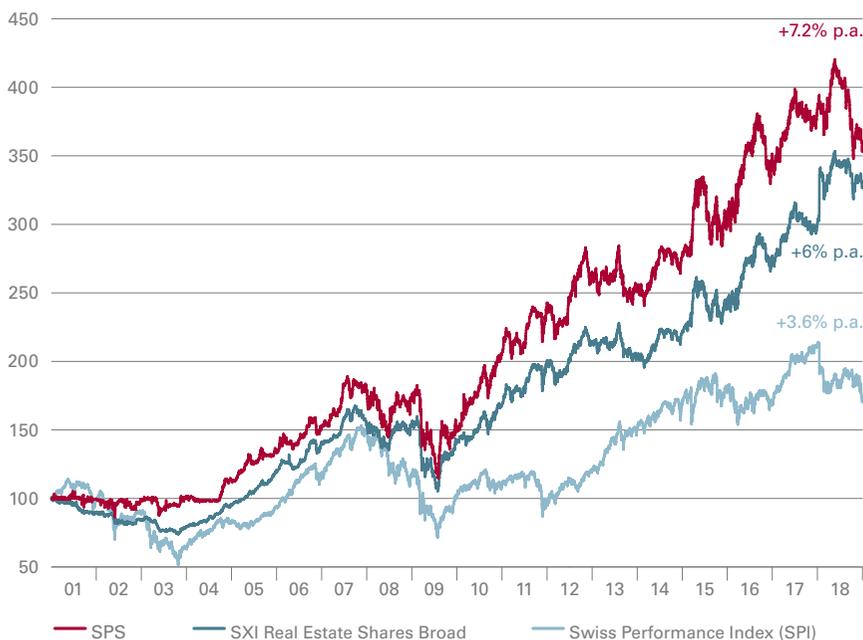
# Notre action

L'action Swiss Prime Site AG a enregistré, le 28 décembre 2018, un cours de clôture de CHF 79.55. Distribution le 5 avril 2018 de CHF 3.80 par action comprise, la performance (Total Return) en 2018 s'est élevée à -7.1%. Cette performance est inférieure à celle du secteur (SXI Real Estate Shares Broad Index: -2.1%) mais supérieure à celle du marché suisse des actions (SPI: -8.6%).

En 2018, l'action a oscillé entre son plus haut à CHF 94.30 le 11 mai et son plus bas à CHF 77.45 le 15 octobre.

Le volume de négoce s'est élevé en moyenne à 14.6 millions CHF par jour.

Depuis l'entrée en Bourse, la performance moyenne annuelle (Total Return) de l'action Swiss Prime Site a atteint +7.2%, surpassant ainsi nettement aussi bien la performance du secteur (SXI Real Estate Shares Broad Index: +6.0%) que celle de l'ensemble du marché (SPI: +3.6%).



# Politique d'information

---

**26 mars 2019**

Assemblée générale  
Exercice 2018

---

**8 août 2019**

Rapport semestriel 2019  
et conférence de presse de bilan



**Markus Waeber**  
Head 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 Investor Relations & Communications

Mladen Tomic, Head Corporate Communications

Frohburgstrasse 1

CH-4601 Olten

info@sps.swiss

www.sps.swiss

Concept | Design | Réalisation

Therefore GmbH, Zurich

Traduction

Supertext AG, Zurich

Illustrations

Swiss Prime Site AG, Olten



Papier: Refutura 100% recyclé, certifié Ange Bleu et FSC®, neutre en CO<sub>2</sub>

## 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](mailto:info@sps.swiss) | [www.sps.swiss](http://www.sps.swiss)

