



SWISS PRIME SITE

RAPPORT EN ABRÉGÉ

1^{er} semestre

2018



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
-
- 30 Nos forces en un coup d'œil
-
- 31 Notre action
-
- 32 Politique d'information

Chers actionnaires,

Au début de l'exercice 2018, les principaux indicateurs du marché immobilier ont brossé un tableau contrasté. Fondamentalement, on attendait un développement robuste de l'économie et la poursuite de la croissance démographique. S'agissant des taux d'intérêt, on tablait sur une hausse lente et modérée. Au total, Swiss Prime Site a très bien su tirer parti de ces conditions-cadres et peut présenter des résultats positifs pour les six premiers mois de l'année.

Succès du 1^{er} semestre 2018

Swiss Prime Site clôt le 1^{er} semestre 2018 sur de bons résultats. Les produits d'exploitation ont de nouveau augmenté par rapport au 1^{er} semestre 2017 pour atteindre 585.3 millions CHF (+10.3%). Cette bonne performance est à mettre sur le compte tant de l'Immobilier, son cœur de métier, et du segment Services. Le segment Immobilier a augmenté son résultat de 16.3% par rapport au 1^{er} semestre 2017, tandis que celui du segment Services a progressé de 7.2%. Avec 10.8 milliards CHF, le portefeuille immobilier a établi un nouveau record. En même temps, le rendement net est resté stable à 3.7%. Le taux de vacance est passé de 5.5% à 4.7% en glissement annuel. Le résultat réalisé a grimpé respectivement de 7.8% à 152.0 millions CHF et de 15.4% à 151.1 millions CHF hors réévaluations et impôts différés. Le résultat par action s'élève à CHF 2.11 (+15.3%). Swiss Prime Site confirme les objectifs fixés pour l'ensemble de l'exercice 2018.

Poursuite de la croissance dans le segment clé Immobilier

Dans le segment Immobilier, son cœur de métier, Swiss Prime Site a réalisé des investissements importants. En effet, il a étendu son portefeuille par des acquisitions importantes malgré un marché très concurrentiel d'une part et d'autre part les projets de développement et de construction ont encore progressé. Une fois de plus, la stratégie a fait ses preuves; celle-ci consiste à concentrer le portefeuille immobilier sur des immeubles et des sites de premier ordre et très bien desservis. Au 1^{er} semestre 2018, la société a conclu des contrats de location et de relocation portant sur 96 407 m² (6.1% des surfaces locatives). Au sein du portefeuille immobilier, les transactions suivantes ont été réalisées au 1^{er} semestre 2018:

- Swiss Prime Site a réussi à acquérir à Regensdorf un site entièrement loué et très prometteur.

- Des terrains attrayants ont été acquis à Zurich-Altstetten et à Monthey (VS) pour réaliser deux projets, le premier dans la logistique urbaine et le second pour le Cadre de vie des seniors.
- Un immeuble de bureaux entièrement loué au centre de la ville de Zurich, à la Beethovenstrasse 33 – près de la Paradeplatz et du lac – viendra enrichir le portefeuille. L'acte d'achat a été signé début juillet 2018.
- Annoncée récemment, la vente du projet «Weltpost Park» à Berne a été réalisée. Composé de trois immeubles d'habitation, l'ensemble sera remis début 2020 clés en main à l'acheteur Allianz Suisse.

Bon développement également dans le segment Services

Le segment Services englobe Wincasa, Tertianum, Jelmoli – The House of Brands et Swiss Prime Site Solutions. Proches de l'immobilier, ces services ont dans l'ensemble enregistré également de bons résultats au 1^{er} semestre 2018. Wincasa se trouve actuellement en pleine transformation. Tirant parti de la généralisation de la digitalisation, les services seront fournis de manière encore plus optimale en fonction des besoins des clients. Tertianum a grandi grâce à de nouvelles exploitations et introduit un nouveau système important de planification des ressources. Ce système valorisera et améliorera nettement les procédures internes, les pro-

Chiffres clés du 1^{er} semestre 2018

2.11

Résultat par action (CHF)¹
+15.3% par rapport à l'exercice précédent

10.8

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

4.7

Taux de vacance (%)
–14.6% par rapport à l'exercice précédent

¹ hors réévaluations et impôts différés

cessus et le service aux clients. Jelmoli s'est imposé dans un marché difficile. Les projets visant à mettre en œuvre une stratégie continue de commerce en ligne et à créer un deuxième pilier à l'aéroport de Zurich progressent bien. Au total, tous ces projets ont été très bien accueillis et se sont traduits par une amélioration des résultats, qui se situent dans le cadre des attentes.

Perspectives favorables et confirmation des objectifs pour 2018

Swiss Prime Site part du principe que les conditions-cadres économiques resteront bonnes et se traduiront par de nouvelles impulsions de croissance dans le résultat. Les

objectifs fixés début 2018 pour l'exercice en cours sont confirmés. Ces objectifs comprennent une augmentation des produits d'exploitation et de l'EBIT avant réévaluations ainsi qu'un taux de vacance toujours bas. Les produits récurrents provenant des développements d'immeubles apporteront également une contribution essentielle à l'EBIT. Avec un volume de plus de 2 milliards CHF, la réserve de projets de développement suscitera de nouvelles opportunités de croissance. Dans le segment Services, proche de l'immobilier, l'entreprise s'attend à une croissance supplémentaire. Swiss Prime Site confirme sa politique de distribution aux actionnaires.



Hans Peter Wehrli
Président du Conseil d'administration



René Zahnd
Chief Executive Officer

Chiffres clés du Groupe

	Données en	30.06.2017	31.12.2017	30.06.2018
Portefeuille immobilier à la juste valeur	mios CHF	10 263.7	10 633.1	10 819.1
Produit des locations immobilières	mios CHF	231.1	469.9	240.9
Taux de vacance	%	5.5	5.2	4.7
Produit du développement immobilier	mios CHF	–	51.7	25.0
Produit des services immobiliers	mios CHF	57.8	120.0	58.9
Produit de Retail	mios CHF	60.8	136.2	59.6
Produit de la vie des seniors	mios CHF	175.9	359.9	193.8
Produit de la gestion d'actifs	mios CHF	2.2	9.9	3.4
Total produits d'exploitation	mios CHF	530.5	1 154.8	585.3
Réévaluation des immeubles de rendement, nette	mios CHF	37.4	65.9	35.0
Résultat de la vente d'immeubles de rendement, net	mios CHF	0.3	0.3	6.3
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	215.8	470.6	232.9
Résultat	mios CHF	141.0	305.5	152.0
Taux des capitaux propres	%	43.1	43.1	41.2
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	6.0	6.4	6.4
Rendement des capitaux investis (ROIC)	%	3.4	3.5	3.4
Résultat par action (EPS)	CHF	1.97	4.27	2.13
VNI avant impôts différés par action ¹	CHF	79.94	82.87	81.80
VNI après impôts différés par action ¹	CHF	64.63	66.85	65.25
Données hors réévaluations et impôts différés				
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	178.4	404.8	197.8
Résultat	mios CHF	131.0	307.4	151.1
Résultat par action (EPS)	CHF	1.83	4.30	2.11
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	5.6	6.4	6.4

Vous trouverez des chiffres financiers plus détaillés dans le rapport semestriel 2018 sous www.sps.swiss.

¹ segment Services (secteur proches de l'immobilier) compris seulement à leur valeurs comptables

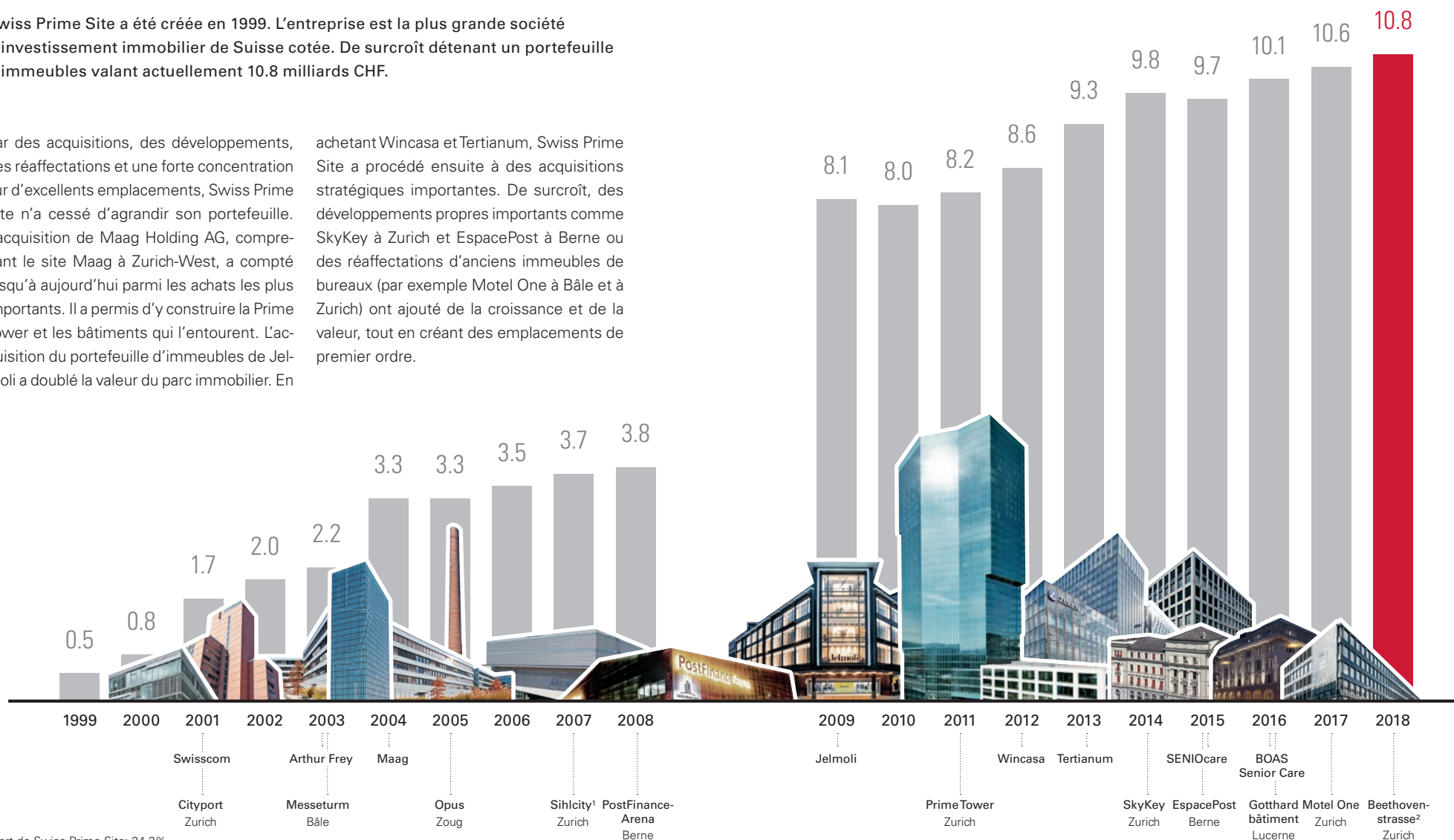
Une grande réussite

Swiss Prime Site a été créée en 1999. L'entreprise est la plus grande société d'investissement immobilier de Suisse cotée. De surcroît détenant un portefeuille d'immeubles valant actuellement 10.8 milliards CHF.

Par des acquisitions, des développements, des réaffectations et une forte concentration sur d'excellents emplacements, Swiss Prime Site n'a cessé d'agrandir son portefeuille. L'acquisition de Maag Holding 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 ensuite 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.

Portefeuille immobilier
à la juste valeur
en milliards CHF



¹ Part de Swiss Prime Site: 24.2%

² Juillet 2018

Conseil d'administration



Prof. Dr. Hans Peter Wehri
Président
Membre depuis le 29 avril 2002³



Mario F. Seris
Vice-président
Membre depuis le 27 avril 2005^{2,3}



Christopher M. Chambers
Membre depuis
le 22 octobre 2009^{1,2}



Dr. Rudolf Huber
Membre depuis
le 29 avril 2002¹



Thomas Studhalter
Membre depuis
le 27 mars 2018¹



Dr. Barbara Frei-Spreiter
Membre depuis
le 27 mars 2018²



Klaus R. Wecken
Membre depuis
le 22 octobre 2009

Le Conseil d'administration de Swiss Prime Site est composé de personnalités de l'économie et de la société suisses. 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 Jelmoli

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, Jelmoli 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 42%, Zurich est la principale région stratégique du portefeuille, dont la valeur dépasse 10.8 milliards CHF. En outre, l'Arc lémanique est en forte croissance. Swiss Prime Site se concentre sur des surfaces et des 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 2018

<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 niveau supérieur 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

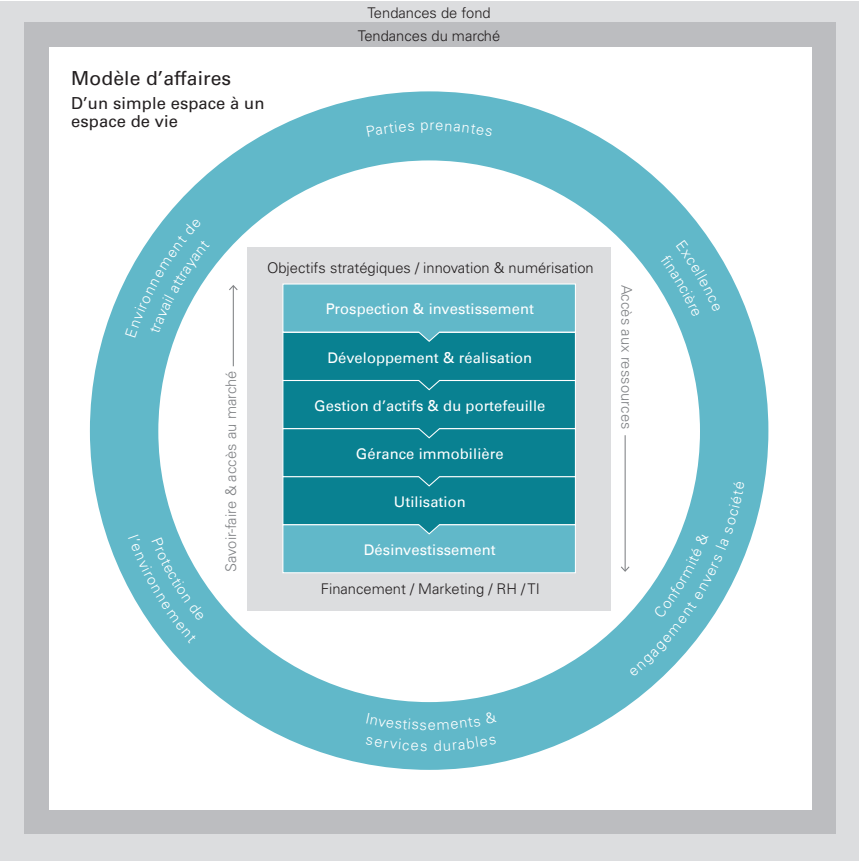
Au niveau suprême, celui de la société, il s'agit d'appréhender les principales impul-

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

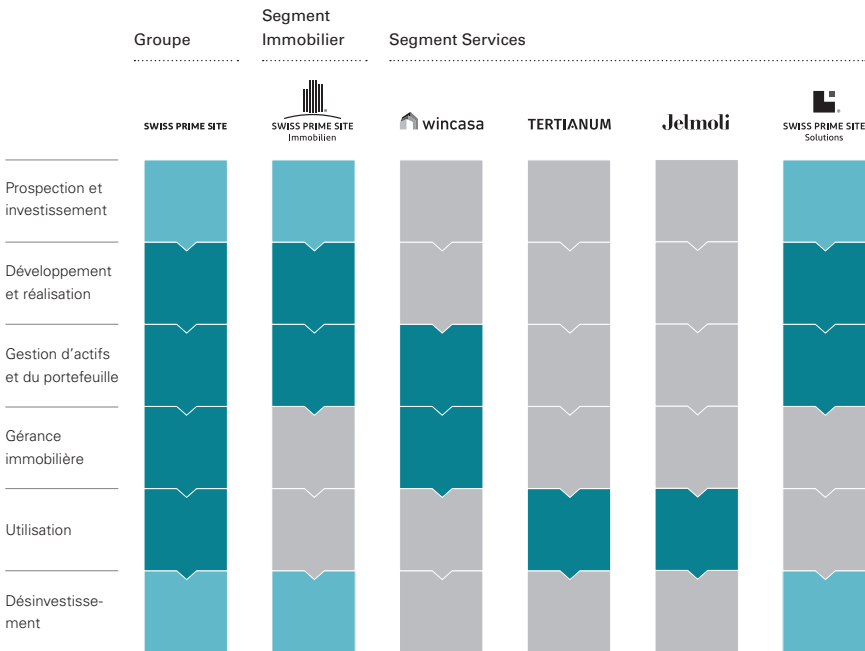
Les sociétés du Groupe, Swiss Prime Site Immobilien, Wincasa, Tertianum, Jelmoli et Swiss Prime Site Solutions, forment les éléments et la base du modèle d'affaires intégré du Groupe Swiss Prime Site. Par le biais d'acquisitions, de développements, de réalisations, de financement et, si nécessaire, de ventes, Swiss Prime Site Immobilien étend et optimise activement le portefeuille d'immeubles dont la valeur s'élève à quelque 10.8 milliards CHF. En acquérant, gérant, commercialisant et vendant des immeubles, Wincasa contribue, à tous les échelons de 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.

240.9

Produit des locations immobilières en mios CHF

10.8

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 67 milliards CHF. Avec son portail pour les locataires «My Wincasa», Wincasa est considéré comme le premier entrant de la branche immobilière dans le domaine de la numérisation.

58.9

Produit des services immobiliers en mios CHF

67

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 résidences pour seniors ainsi que centres d'habitation et de soins.

193.8

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. 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.

59.6

Produit de Retail en mios CHF

23 800

Surface de vente en m²



SWISS PRIME SITE Solutions

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

3.4

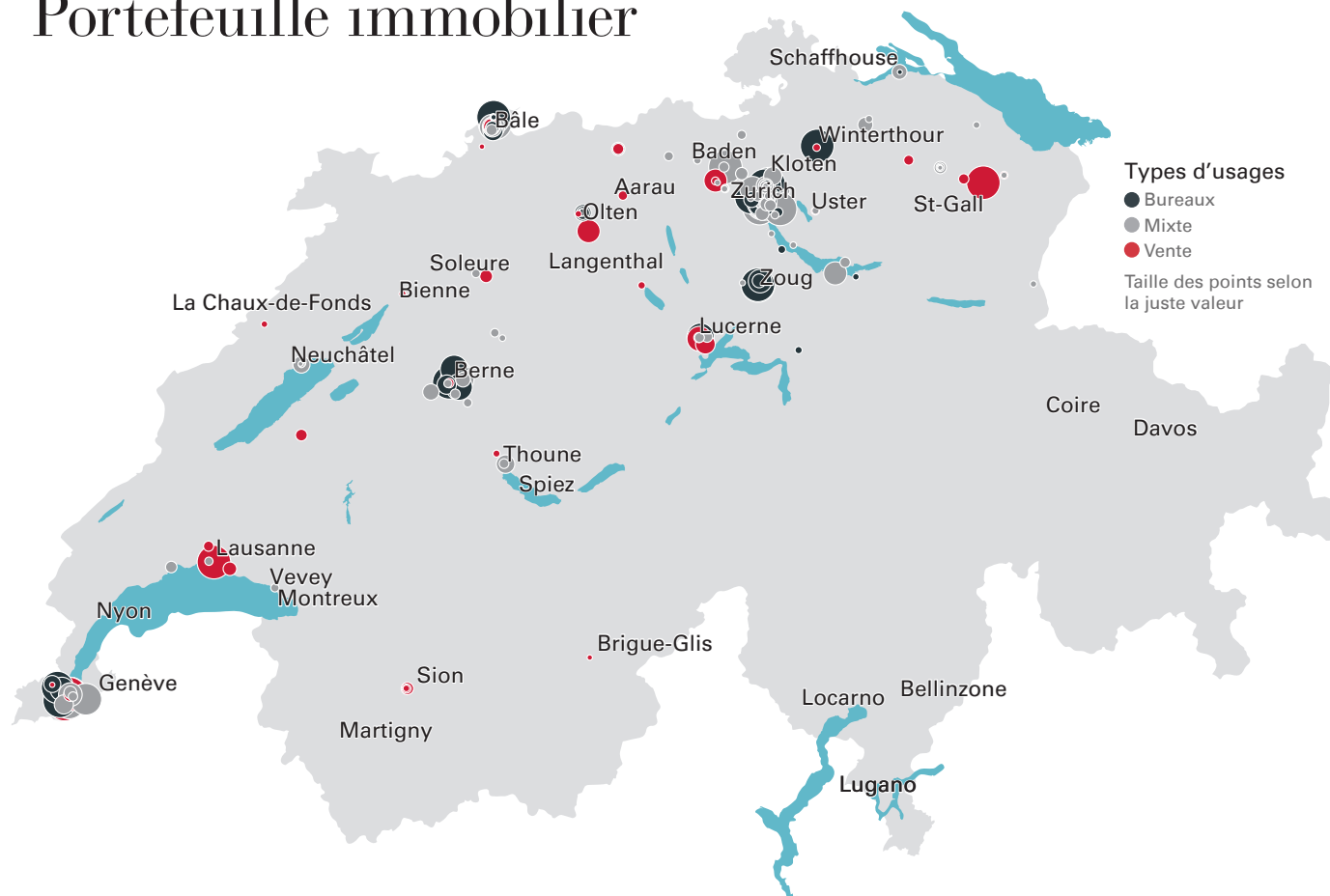
Produit de la gestion d'actifs
en mios CHF

1.5

Actifs sous gestion
en mrds CHF

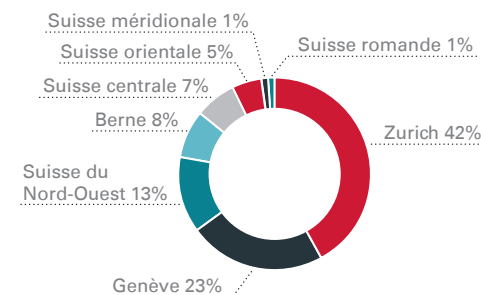


Portefeuille immobilier



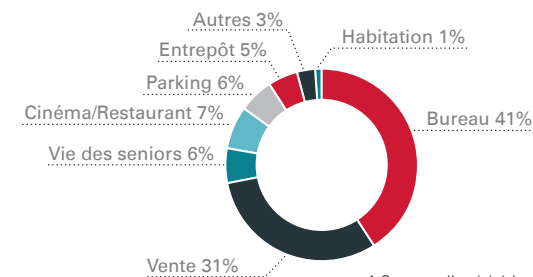
Portefeuille par régions

Base: juste valeur au 30.06.2018



Portefeuille par types d'usages¹

Base: produit locatif net au 30.06.2018



¹ Secteur d'activité Immobilier

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. À la mi-2018, la valeur vénale des immeubles appartenant à Swiss Prime Site a atteint 10.8 milliards CHF.

Répartition géographique

Les immeubles de Swiss Prime Site présentent tous sans exception une grande qualité en termes de bâtiment et d'emplacement. Par rapport à l'ensemble du marché, environ 80% des immeubles du Groupe se situent,

selon Wüest Partner, dans le quadrant regroupant les bâtiments affichant la qualité la plus haute. La majorité des immeubles (76%) se situe en Suisse alémanique où, avec 42%, le canton et en particulier la ville de Zurich prédominent. Avec une part de 23%, Genève 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, 41% sont occupés par des bureaux et 31% par des commerces de détail. Le profil des échéances du portefeuille est, à long terme, ce qui renforce son attractivité. Quelque 25% 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 re-location.

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 mi-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 157 000 m², généreront des produits locatifs d'environ 45 millions CHF par an. À l'heure actuelle, six projets sont en chantier. Le montant le plus important, 233 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.

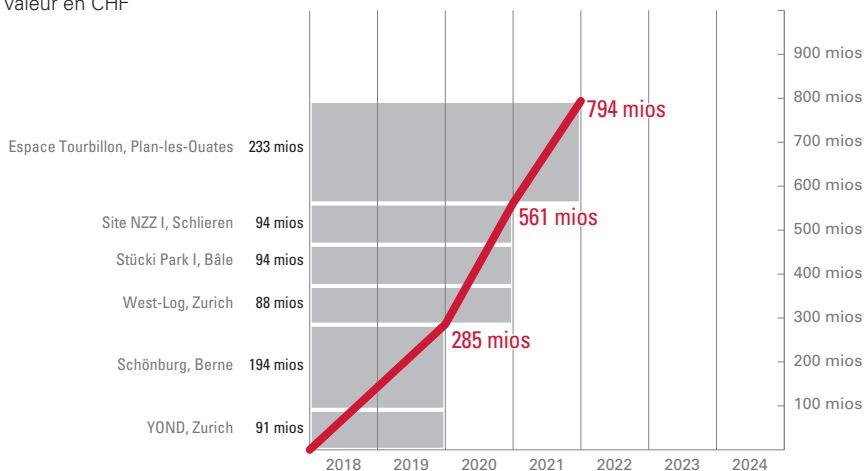
Projets à l'étude des plans

À la mi-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 134 000 m² dégageront des produits locatifs d'environ 47 millions CHF par an. Avec un investissement de quelque 270 millions CHF, le plus gros projet est celui de «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 d'habitation et de soins à Paradiso, Monthey, Olten (site Usego) et Richterswil 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.

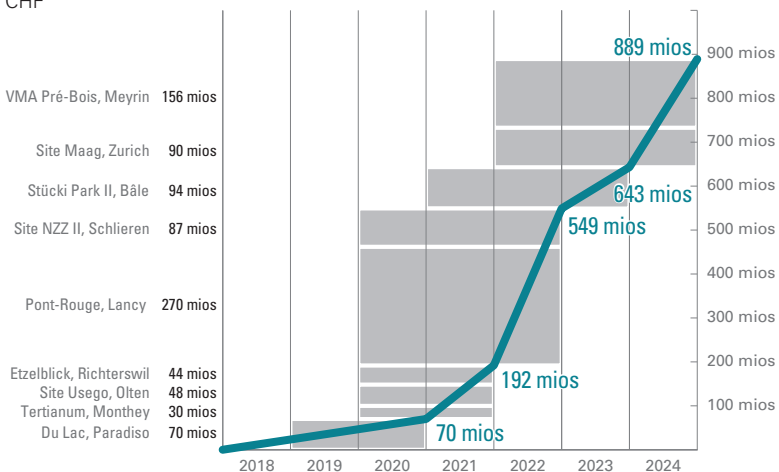
Projets en construction

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 ultramodernes. La construction sera réalisée en une seule étape qui s'achèvera en 2021. L'«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.

Site Web: www.espacetourbillon.ch

Réalisation	2017 – 2021
Investissement terrain compris	233 millions CHF
Surface utile	59 600 m ²
Recettes locatives	18 millions CHF
Rendement brut (au coût)	7.7%
Rendement net (au coût)	6.4%



Schönburg, Berne



Le bâtiment Schönburg à Berne subira une transformation complète. Construit en 1970, cet immeuble de grand intérêt architectural situé à un emplacement de premier ordre sera affecté à une utilisation mixte et de grande valeur. La structure existante sera conservée et abritera 142 appartements haut de gamme et modernes, un hôtel conçu sur un modèle novateur, des magasins ainsi qu'un espace dédié au sport et aux loisirs. Le nouveau Schönburg sera un ensemble pionnier et attractif au rayonnement national.

Site Web: www.schoenburg-bern.ch

Réalisation	2017 – 2019
Investissement terrain compris	194 millions CHF
Surface utile	19 600 m ²
Recettes locatives	6.5 millions CHF
Rendement brut (au coût)	3.4%
Rendement net (au coût)	3.1%

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, 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.

Site Web: www.yond-zuerich.ch

Réalisation	2017 – 2019
Investissement terrain compris	91 millions CHF
Surface utile	21 000 m ²
Recettes locatives	5.7 millions CHF
Rendement brut (au coût)	6.2%
Rendement net (au coût)	5.6%





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 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.

Site Web: www.stueckipark.ch

Réalisation	2018 – 2023
Investissement terrain compris	188 millions CHF
Surface utile	30 600 m ²
Recettes locatives	12.2 millions CHF
Rendement brut (au coût)	6.5%
Rendement net (au coût)	5.9%

Site NZZ, 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, 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. Un bail à long terme a été signé, fin 2016, avec un locataire principal de première importance. Le partenariat avec ce prestataire de services novateur est une première étape essentielle dans le processus de développement du site.

Réalisation (phase 1)	2018 – 2020
Investissement terrain compris	94 millions CHF
Surface utile	23 800 m ²
Recettes locatives	5.5 millions CHF
Rendement brut (au coût)	5.9%
Rendement net (au coût)	5.1%





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 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 260 hectares. Inaugurée en décembre 2017, cette nouvelle gare marque le début de l'aménagement du PAV. Ce projet permettra de développer un centre urbain dans une ancienne zone industrielle.

Réalisation	2020 – 2022
Investissement terrain compris	270 millions CHF
Surface utile	34 700 m ²
Recettes locatives	13.7 millions CHF
Rendement brut (au coût)	5.1%
Rendement net (au coût)	4.3%

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. Les taux des capitaux propres s'élèvent à 41.2%. Différents instruments équilibrés, tels qu'hypothèques, emprunts et prêts, composent les capitaux de tiers. Le taux de nantissement s'élève à 47.7%.



Emplacements de premier ordre

Au nombre de 189 actuellement, les bâtiments de qualité comprennent des immeubles très bien situés de valeur stable et dont la valeur de marché totalise 10.8 milliards CHF. L'entreprise se focalise essentiellement sur les surfaces de bureaux et de vente. À 4.7%, le taux de vacance est l'un des plus bas de Suisse.



Forte rentabilité et croissance

Le portefeuille enregistre un rendement net attrayant de 3.7%. 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.



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 71.5 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 4.2%.

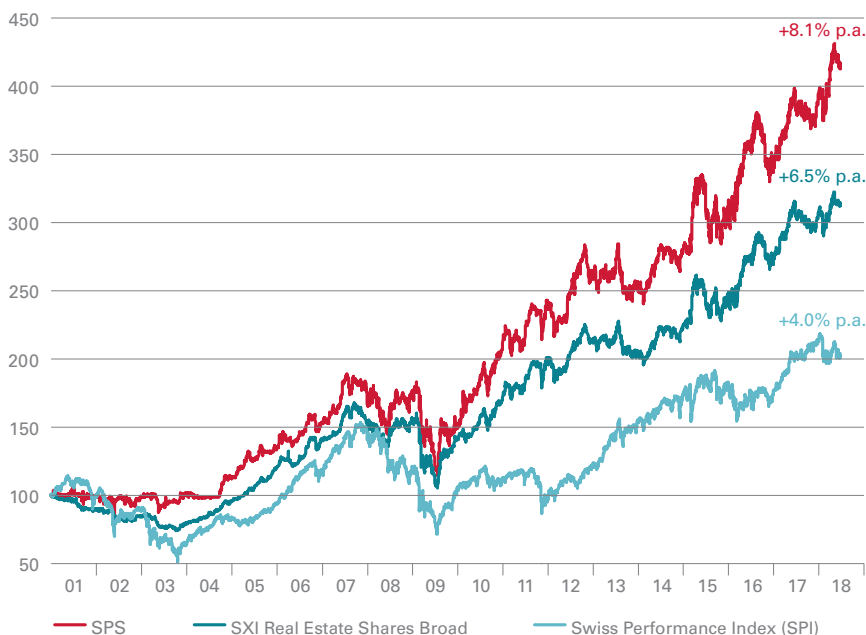
Notre action

L'action Swiss Prime Site AG a enregistré, le 30 juin 2018, un cours de clôture de CHF 91.15. Distribution le 5 avril 2018 de CHF 3.80 par action comprise, la performance (Total Return) du 1^{er} semestre 2018 s'est élevée à +5.6%. Cette performance est supérieure à celle du secteur (SXI Real Estate Shares Broad Index: +2.7%) et du marché suisse des actions (SPI: -4.0%).

Au premier semestre 2018, l'action a oscillé entre son plus haut à CHF 94.30 le 11 mai et son plus bas à CHF 85.50 le 6 février.

Le volume de négoce s'est élevé en moyenne à 14.9 millions CHF par jour.

Depuis l'entrée en Bourse, la performance moyenne annuelle (Total Return) de l'action Swiss Prime Site a atteint +8.1%, surpassant ainsi nettement aussi bien la performance du secteur (SXI Real Estate Shares Broad Index: +6.5%) que celle de l'ensemble du marché (SPI: +4.0%).



Politique d'information

28 février 2019

Rapport annuel 2018
et conférence de presse de bilan

26 mars 2019

Assemblée générale
Exercice 2018



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

Frohbургstrasse 1

CH-4601 Olten

info@sps.swiss

www.sps.swiss

Conseil et gestion globale du projet

Therefore GmbH, Zurich

Rédaction | Graphisme | Réalisation | Exécution

Therefore GmbH, Zurich

Traduction

RZG Anderson Language Services, Adliswil;

Robert Palivoda, Genève

Illustrations

Swiss Prime Site AG, Olten

Therefore GmbH, 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

