



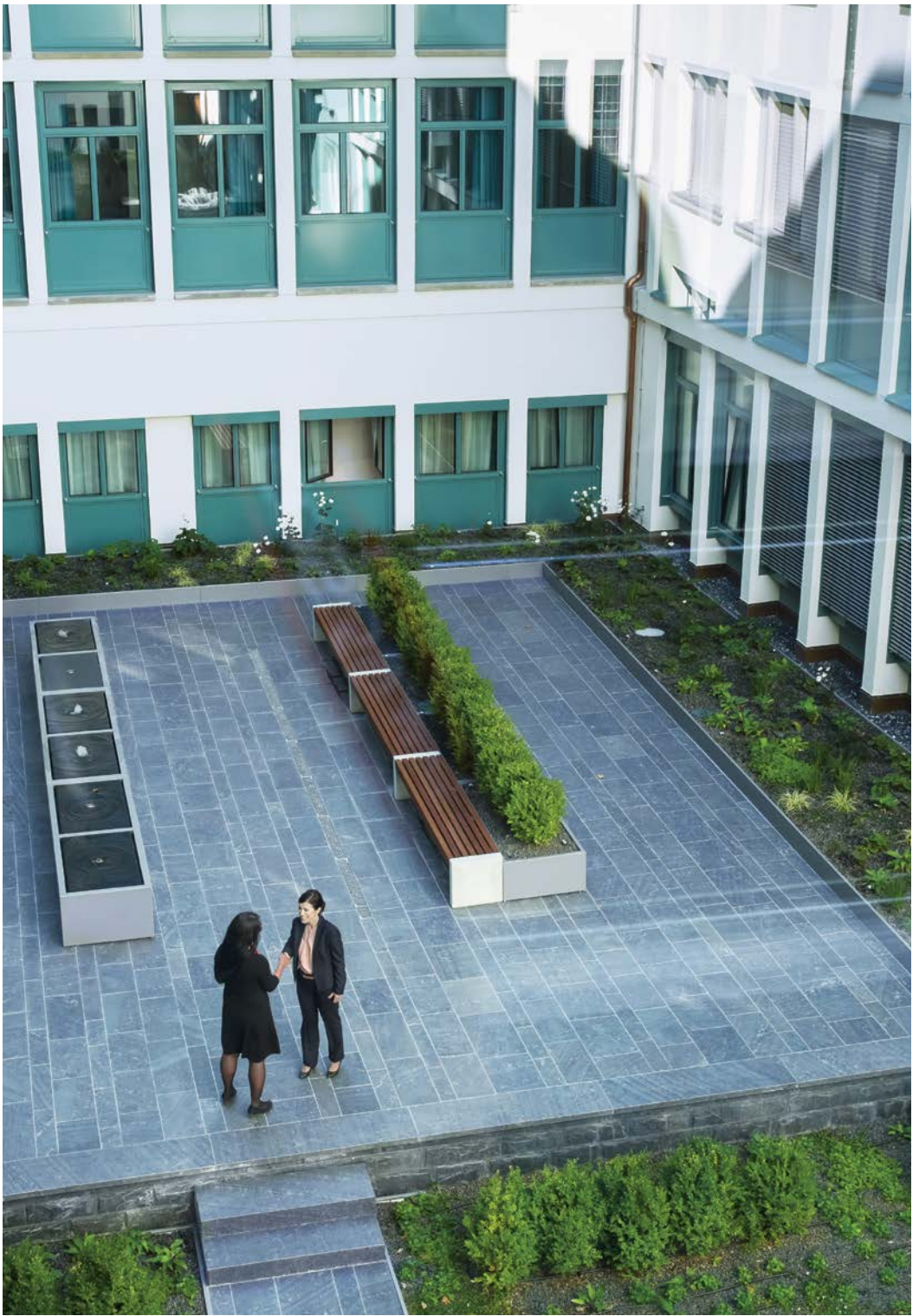
SWISS PRIME SITE

---

RAPPORT EN  
ABRÉGÉ

---

2017



# Sommaire

---

2	Avant-propos de Hans Peter Wehrli, Président
4	Nos forces en un coup d'œil
6	Interview de René Zahnd, CEO
10	Une grande réussite
12	Chiffres clés du Groupe
13	Conseil d'administration
14	Direction du Groupe
15	Stratégie
16	Nos marchés
18	Modèle d'affaires
20	Sociétés du Groupe
24	Portefeuille immobilier
26	Réserve de projets
35	Gestion durable
38	Politique d'information



## Chers actionnaires,

La vision de Swiss Prime Site est de concevoir des espaces fonctionnels, modulables et attrayants. Grâce à notre savoir-faire et à des projets conçus en fonction des besoins des utilisateurs, nous contribuons à développer des concepts et des produits qui soient plus que des bureaux ou des surfaces commerciales. Notre ambition est de concevoir des locaux de telle sorte qu'ils se complètent et interagissent pour devenir des espaces de vie où les gens aiment à séjourner, sont productifs et trouvent une base constructive. En 2017 également, nous avons réussi à concrétiser nos projets.

Swiss Prime Site clôt l'exercice 2017 par d'excellents résultats. Le produit d'exploitation de 1154.8 millions CHF et le résultat de 307.4 millions CHF (hors réévaluations et impôts différés) ont établi de nouveaux records. Nous avons achevé des projets importants et démarré de nombreux autres,

en parfaite adéquation avec nos lignes directrices. Après un premier hôtel «Motel One» ouvert l'année précédente à Bâle, la ville des expositions où elle a comblé une lacune, cette chaîne hôtelière a fait son entrée à Zurich en 2017. Dans un immeuble de bureaux suranné, Swiss Prime Site y a déve-

loppé le plus grand hôtel de Suisse alémanique avec 394 chambres. L'ancien centre commercial Stücker à Bâle sera transformé, dans les années à venir, en un site dédié à la recherche, au commerce, au divertissement, à la santé et au repos. Une autre transformation impressionnante a commencé au «Schönburg» à Berne. A la place de l'ancien siège principal de La Poste Suisse, se dressera, dans quelques années, un nouvel espace de vie pour la ville de Berne. Un autre projet pionnier est en cours de réalisation à Zurich. Son objectif est d'offrir aux nouvelles générations d'entreprises et de collaborateurs une souplesse maximale. Avec «YOND», naîtra un produit qui n'existe pas encore sur le marché suisse.

Avoir une vision, en déduire une stratégie afin de mettre à disposition de la société les bâtiments dont elle a besoin, les organiser en réseau et créer ainsi des espaces de vie, telle est notre ambition. C'est avec cette

approche du marché que nous abordons l'année en cours et celles qui suivront.

Chers clients et chers partenaires, je vous remercie de votre confiance. Mes remerciements s'adressent aussi aux collaboratrices et collaborateurs du Groupe Swiss Prime Site, à sa Direction ainsi qu'à mes collègues du Conseil d'administration.



Hans Peter Wehrli  
Président du Conseil d'administration

# 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 188 actuellement, les bâtiments de qualité comprennent des immeubles très bien situés de valeur stable et dont la valeur de marché totalise 10.6 milliards CHF. L'entreprise se focalise essentiellement sur les surfaces de bureaux et de vente. A 5.2%, le taux de vacance est l'un des plus bas de Suisse.



## Action très liquide

Avec une capitalisation boursière d'environ 6.4 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.



## 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'élève à 43.1%. Différents instruments équilibrés, tels qu'hypothèques, emprunts et prêts, composent les capitaux de tiers. A 45.6%, le taux de nantissement se situe à l'intérieur de l'objectif stratégique.



## 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 2.1 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 4.2%.

---

## Résultats

1154.8

mios CHF Produits  
d'exploitation  
+10.0% par rapport à  
l'exercice précédent

305.5

mios CHF Résultat  
-1.8% par rapport à  
l'exercice précédent

3.80

CHF Dividende<sup>1</sup>  
+2.7% par rapport à  
l'exercice précédent

---

## Personnel

5910

Collaborateurs  
+5.1% par rapport à  
l'exercice précédent

4426

Femmes  
+4.2% par rapport à  
l'exercice précédent

478

En formation  
+11.7% par rapport à  
l'exercice précédent

---

## Potentiel

2.1

mrds CHF  
Réserve de projets  
+5.0% par rapport à  
l'exercice précédent

1.6

mios m<sup>2</sup> Surfaces  
locatives  
+4.9% par rapport à  
l'exercice précédent

5.2

en % Taux de vacance  
-14.8% par rapport à  
l'exercice précédent

<sup>1</sup> Proposition à l'Assemblée générale du 27 mars 2018



# Durabilité égale pérennité

**Un cœur de métier solide, des secteurs d'activité connexes intégrés verticalement et une gestion durable sont pour René Zahnd, CEO de Swiss Prime Site, les ingrédients du succès.**

**René Zahnd, les prix de l'immobilier ne cessent de grimper, entraînant une hausse de la valeur de Swiss Prime Site. Quand atteindrons-nous le sommet?**

Effectivement, l'évolution des marchés a été positive. Ce dont témoignent également les gains de réévaluation à hauteur de 65.9 millions CHF que nous avons atteints l'année dernière. Cependant, nous percevons une accalmie.

**Etes-vous satisfait de l'exercice 2017?**

Oui, mais il est toujours possible de s'amé-

liorer. L'exercice 2017 a été couronné de succès. Nous avons réalisé nos objectifs financiers, agrandi encore une fois sensiblement notre portefeuille d'immeubles de premier ordre et abaissé le taux de vacance à 5.2%, un chiffre bas. De plus, nous avons fait progresser notre réserve de projets en développement.

**Plus concrètement?**

Nous avons augmenté de 2.4% le résultat d'exploitation (EBIT) à 470.6 millions CHF. Environ 90% de ce résultat a été généré par



l'immobilier, notre cœur de métier. La valeur vénale de notre portefeuille immobilier se situe actuellement à 10.6 milliards CHF, soit une hausse de 5.4% en 2017. En ce qui concerne le taux de vacance, nous nous approchons du taux incompressible, mais il y a encore du potentiel.

### **Quels ont été les jalons de 2017?**

Ce qui m'a le plus réjoui, c'est le très bon développement de notre réserve de projets, dont la valeur atteint 2.1 milliards CHF au total. C'est ainsi que nous avons démarré le chantier d'«Espace Tourbillon» à Genève, qui est un projet important. En même temps, nous avons pu vendre une partie importante de ce projet à la Fondation Hans Wilsdorf. A Zurich, nous avons commencé la construction du complexe immobilier «YOND». Celui-ci est très fortement axé sur le besoin de souplesse de nos clients. S'agissant du «Stücki Park» à Bâle, nous avons pu induire un retournement de la tendance. Nous y développerons des surfaces destinées à des laboratoires, à la recherche et à des bureaux, tout en réduisant la part dévolue au commerce de détail et en permettant tous types d'affectation.

### **On entend souvent dire que la Suisse est entièrement construite. Où voyez-vous encore un potentiel de croissance pour Swiss Prime Site?**

La construction n'a pas de fin. Ce qui a été construit il y a vingt ans ou plus, peut parfois être remis en question aujourd'hui ou doit être redéveloppé. La génération Y, qui influe toujours plus sur l'économie et la façonne, a d'autres idées concernant l'utilisation de l'espace et des bureaux que les générations précédentes. Le changement démographique ouvre aussi de nouvelles perspectives. De nos jours, les gens veulent vivre

autrement qu'autrefois. Outre ces facteurs exogènes, nous avons aussi de bonnes opportunités de croissance endogènes. Notre réserve de projets est pleine et nous disposons d'importantes réserves de terrain.

### **Sur la base du bilan actuel, pouvez-vous réaliser votre progression de manière optimale?**

Nous avons une part solide de capitaux propres s'élevant à 43.1% et, si nécessaire, nous pouvons lever des capitaux sur le marché obligataire pour réaliser nos projets de croissance. Qui plus est, en vendant des parties de projets de développement, nous gérons activement nos capitaux et notre portefeuille.

.....

**«Nous avons pu  
abaisser le taux de  
vacance à 5.2%,  
un chiffre bas.»**

.....

### **Quel est le sentiment régnant sur le marché des surfaces de bureaux?**

Un bon concept global et un excellent raccordement aux voies de communication sont décisifs. Il est également important que le loueur fasse preuve de souplesse s'agissant des aménagements intérieurs et des baux. Rien que les surfaces de bureaux qui seront mises en location au cours des prochains mois dans la région de Zurich exerceront une pression supplémentaire sur le marché. Cependant, aux meilleurs emplacements, celui-ci est encore robuste. Les bureaux situés au centre de la ville sont de nouveau demandés.

**Que faites-vous pour éviter la présence de locaux vides dans votre portefeuille?**

Plus un emplacement et la qualité d'un immeuble sont bons, moins il risque de rester vide. Nous investissons beaucoup d'argent dans notre portefeuille et accordons de l'importance à une grande souplesse d'utilisation. Enfin, nous profitons aussi de l'expérience de Wincasa, notre gérance immobilière, qui, de par sa proximité de la clientèle, sait rapidement quand il s'agit d'intervenir.

**Pourquoi vouloir toujours plus développer vous-mêmes?**

En développant nos propres projets, nous sommes moins dépendants du marché des transactions. Nous générons ainsi une croissance supplémentaire des loyers et pouvons augmenter notre rentabilité, car nous sommes alors impliqués dans l'ensemble de la chaîne de valeur. Qui plus est, nous élargissons ainsi notre savoir-faire et pouvons déterminer nous-mêmes le degré de durabilité de nos immeubles.

**Que vous apportent les «secteurs d'activité proches de l'immobilier»?**

L'intégration verticale des sociétés du Groupe dans notre modèle d'affaires nous permet de couvrir la chaîne de valeur tout entière quasiment sans exception. De l'acquisition d'un bien-fonds à sa vente éventuelle, en passant par l'analyse, le développement, l'étude des plans, le financement, la gérance et l'utilisation, nous pouvons intervenir à toutes les étapes. Ce qui nous donne un avantage concurrentiel certain.

**Avec Jelmoli – The House of Brands, le Groupe possède son propre commerce de détail. Qui plus est, un bon tiers des surfaces de vos immeubles est loué à des**

**détaillants. Comment gérez-vous la crise du commerce?**

Il est indéniable que le commerce de détail affronte aujourd'hui un défi. Pourtant Jelmoli se développe bien et nous avons enregistré une hausse du chiffre d'affaires l'an dernier. La plupart des surfaces de vente en portefeuille occupent des emplacements exclusifs, or, ceux-ci continuent de bien se porter.

**La numérisation a-t-elle aussi des effets sur la gérance par Wincasa?**

Ce domaine subira un bouleversement induit par la numérisation. Il ne sera plus nécessaire de se rendre sur place pour visiter les lieux. Au lieu de faire visiter un appartement à une centaine de personnes intéressées, celles-ci pourront effectuer cette visite sur leur ordinateur et déposer une demande en ligne auprès de Wincasa, en passant par le système de vérification de la solvabilité. Dans les appartements intelligents, de nombreuses tâches seront effectuées automatiquement à l'avenir ou leurs habitants pourront passer des ordres via une application sans être sur place.

.....  
**«Nous croissons en couvrant l'intégralité de la chaîne de valeur»**  
.....

**Cette évolution peut-elle mettre Wincasa en danger?**

Absolument pas, car Wincasa est le leader de la numérisation dans son segment. Nous investissons d'ailleurs un montant important pour rester en tête. Quant au profil des gérants immobiliers, il va devoir évoluer et

ceux-ci seront à l'avenir indispensables là où ils apportent une réelle valeur ajoutée, auprès du client.

**L'un des éléments de votre croissance est le Cadre de vie des seniors. En êtes-vous satisfait et quels sont vos plans à l'avenir?**

En 2017, nous avons ouvert quatre unités et étendu le réseau à 76 établissements. Le rythme de croissance est rapide mais faisable. Tertianum profite de l'évolution démographique. Les gens deviennent toujours plus âgés et restent relativement longtemps en bonne santé. Ce qui se reflète dans notre modèle d'affaires. En effet, la construction de centres de soins a pris le pas sur les résidences, car l'âge d'entrée de nos résidents a augmenté. Au cours des trois années à venir, nous prévoyons d'accroître le nombre d'établissements à près d'une centaine.

**Vous êtes le CEO d'une grande entreprise suisse, qui s'est fortement engagée dans la durabilité. Pourquoi?**

L'orientation stratégique d'une entreprise vers la durabilité est gage de sa pérennité. A long terme, aucune entreprise ne peut réussir sans une gestion durable à tous les niveaux. Cela étant, la durabilité est un concept global. Il ne sert à rien d'ériger des immeubles aussi bon marché que possible, si, dès leur conception, ils ne répondent pas aux besoins des clients, ils s'appuient sur une technologie dépassée ou leur emplacement n'est pas optimal. Tous ces facteurs et d'autres encore décident du succès sur le marché. Comment aborder la durabilité et l'intégrer dans nos pensées et nos actions, nous le présenterons cette année en détail dans un rapport distinct.

**Quels sont les défis que Swiss Prime Site va affronter et comment vous y préparez-vous?**

Au sein de notre portefeuille, il est certain que l'ensemble du commerce de détail reste un défi. Jusqu'à présent, cela se passe bien et nous avons pu renouveler des baux importants à des conditions égales, voire meilleures. Dans un autre registre, il est actuellement difficile de trouver de beaux immeubles à acquérir. La concurrence est rude, même parfois d'acteurs issus d'autres branches. A cet égard, notre parc immobilier est optimal, car nous pouvons promouvoir des développements et des transformations, en distinguant un potentiel de densification. De surcroît, nous possédons une réserve considérable de projets. Nous n'aurons ainsi aucune peine à maîtriser les défis à venir.

**Quels sont vos objectifs pour l'exercice 2018?**

La voie est toute tracée pour un développement favorable. Parmi les objectifs de l'exercice 2018, il y a la hausse du produit d'exploitation et de l'EBIT avant réévaluations. Le succès de la location et une nouvelle baisse du taux de vacance se traduiront par une augmentation sensible des recettes locatives. Le produit du développement immobilier apportera de nouveau une contribution essentielle à l'EBIT. Swiss Prime Site attend d'autres hausses du résultat du segment des services. Enfin, la poursuite de la croissance du portefeuille immobilier et une réserve de projets bien remplie d'une valeur de 2.1 milliards CHF contribueront à une distribution stable et attrayante aux actionnaires.

**Vous envisagez donc l'avenir avec optimisme?**

Effectivement, mais, afin d'assurer notre succès, nous devons rester dans la course dans tous nos secteurs d'activité. Ce qui nous a bien réussi jusqu'ici.

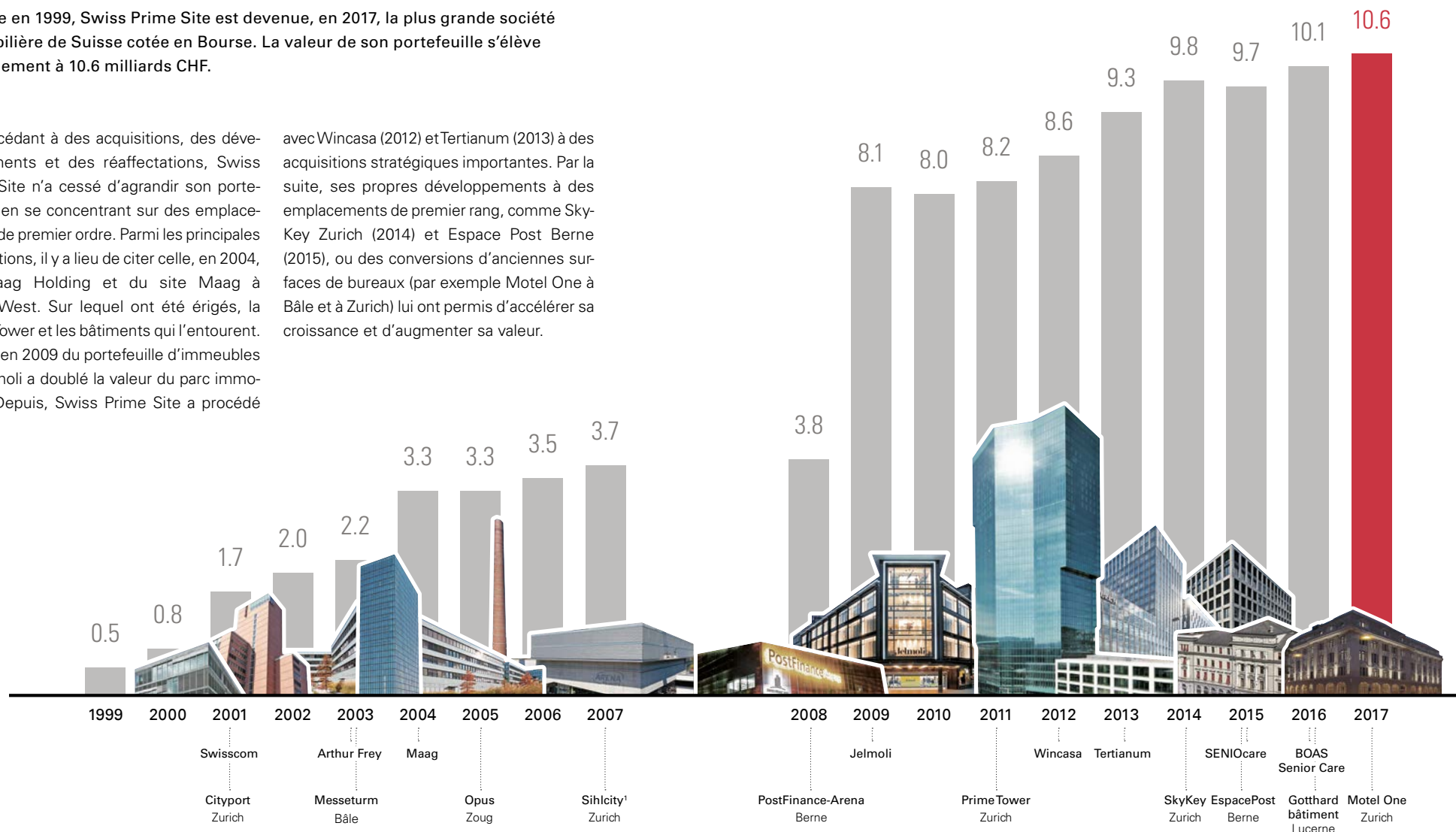
# Une grande réussite

Portefeuille immobilier  
à la juste valeur  
en milliards CHF

Fondée en 1999, Swiss Prime Site est devenue, en 2017, la plus grande société immobilière de Suisse cotée en Bourse. La valeur de son portefeuille s'élève actuellement à 10.6 milliards CHF.

En procédant à des acquisitions, des développements et des réaffectations, Swiss Prime Site n'a cessé d'agrandir son portefeuille, en se concentrant sur des emplacements de premier ordre. Parmi les principales acquisitions, il y a lieu de citer celle, en 2004, de Maag Holding et du site Maag à Zurich-West. Sur lequel ont été érigés, la Prime Tower et les bâtiments qui l'entourent. L'achat en 2009 du portefeuille d'immeubles de Jelmolli a doublé la valeur du parc immobilier. Depuis, Swiss Prime Site a procédé

avec Wincasa (2012) et Tertianum (2013) à des acquisitions stratégiques importantes. Par la suite, ses propres développements à des emplacements de premier rang, comme SkyKey Zurich (2014) et Espace Post Berne (2015), ou des conversions d'anciennes surfaces de bureaux (par exemple Motel One à Bâle et à Zurich) lui ont permis d'accélérer sa croissance et d'augmenter sa valeur.



<sup>1</sup> Part de Swiss Prime Site: 24.2%

# Chiffres clés du Groupe

	Données en	31.12.2016	31.12.2017	Changement en %
Portefeuille immobilier à la juste valeur	mios CHF	10 092.1	<b>10 633.1</b>	5.4
Produit des locations immobilières	mios CHF	453.0	<b>469.9</b>	3.7
Taux de vacance	%	6.1	<b>5.2</b>	-14.8
Produit du développement immobilier	mios CHF	-	<b>51.7</b>	n.a.
Produit des services immobiliers <sup>1</sup>	mios CHF	115.6	<b>120.0</b>	3.9
Produit de Retail	mios CHF	133.6	<b>136.2</b>	1.9
Produit de la vie des seniors <sup>2</sup>	mios CHF	328.2	<b>359.9</b>	9.7
Produit de la gestion d'actifs	mios CHF	13.2	<b>9.9</b>	-25.2
Total produits d'exploitation	mios CHF	1049.5	<b>1154.8</b>	10.0
Réévaluation des immeubles de rendement, nette	mios CHF	69.3	<b>65.9</b>	-5.0
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	459.4	<b>470.6</b>	2.4
Résultat	mios CHF	311.1	<b>305.5</b>	-1.8
Taux des capitaux propres	%	45.0	<b>43.1</b>	-4.2
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	6.6	<b>6.4</b>	-3.0
Rendement des capitaux investis (ROIC)	%	3.8	<b>3.5</b>	-7.9
Résultat par action (EPS)	CHF	4.41	<b>4.27</b>	-3.2
VNI après impôts différés par action <sup>3</sup>	CHF	66.41	<b>66.85</b>	0.7
VNI avant impôts différés par action <sup>3</sup>	CHF	81.32	<b>82.87</b>	1.9

## Données hors réévaluations et impôts différés

Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	390.1	<b>404.8</b>	3.8
Résultat	mios CHF	275.6	<b>307.4</b>	11.5
Résultat par action (EPS)	CHF	3.91	<b>4.30</b>	10.0
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	5.9	<b>6.4</b>	8.5

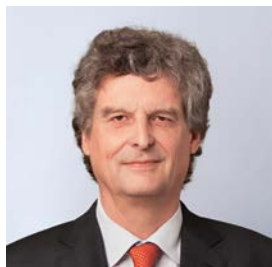
<sup>1</sup> acquisition d'immoveris ag et d'immoveris properties ag au 27.05.2016

<sup>2</sup> acquisition de BOAS Senior Care au 29.02.2016

<sup>3</sup> segment Prestations de services (secteurs proches de l'immobilier) compris seulement à leur valeurs comptables

Depuis début 2017, les comptes consolidés sont établis en conformité avec les Swiss GAAP RPC. Les chiffres de l'exercice précédent ont été adaptés en conséquence (retraitement).

# Conseil d'administration



**Prof. Dr. Hans Peter Wehrli**  
Président  
Membre depuis le 29 avril 2002



**Mario F. Seris**  
Vice-président  
Membre depuis le 27 avril 2005



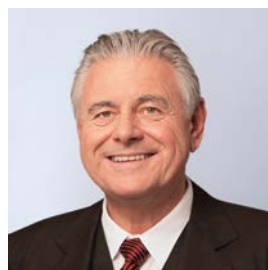
**Dr. Elisabeth Bourqui**  
Membre depuis le 12 avril 2016



**Christopher M. Chambers**  
Membre depuis  
le 22 octobre 2009



**Dr. Rudolf Huber**  
Membre depuis le 29 avril 2002



**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. Le Conseil d'administration comprend un Comité d'audit, un Comité de nomination et de rémunération ainsi qu'un Comité des placements. Le Conseil d'administration détermine la stratégie de Swiss Prime Site et agit en tant qu'organe de contrôle de la gestion du Groupe dans sa mise en œuvre opérationnelle.

# 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. Cette organisation garantit que toutes les unités opérationnelles centrales, leurs intérêts et leurs savoir-faire sont représentés au plus haut niveau de la direction.

# 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 10.6 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



# Nos marchés

**Le marché immobilier de Suisse est au cœur de métier du Groupe Swiss Prime Site. Les principaux facteurs d'influence sur l'entreprise sont les marchés de la location, des transactions et des capitaux. D'autres impulsions importantes proviennent du commerce de détail national et de la demande de services pour les personnes du troisième âge.**

## **Marché de la location**

Le marché des surfaces commerciales, sur lequel Swiss Prime Site se focalise, bouge. D'une part, de nouvelles surfaces considérables ont été créées ces dernières années, qui ont pu être très bien absorbées par une demande grandissante. Celle-ci a été alimentée principalement par la croissance de l'économie suisse et par l'immigration qui lui est en partie associée. Swiss Prime Site a tiré parti de cette situation pour développer et réaliser des projets. D'autre part, la numérisation a, dans l'intervalle, gagné toutes les branches à tous les niveaux de l'économie. Le commerce de détail surtout a été mis sous pression par le commerce en ligne. Ce changement dynamique s'accompagne de besoins croissants des locataires et des consommateurs. Start-up, prestataires de services et entreprises en ligne sont flexibles et attendent la même flexibilité des produits immobiliers. Ces facteurs d'influence issus du marché présentent des défis mais sont aussi une chance pour Swiss Prime Site. Un portefeuille existant attrayant et moderne ainsi que la réserve considérable de projets dotée d'un potentiel important constituent une grande opportunité.

## **Marché des transactions**

Depuis des années, le marché immobilier suisse bat des records. Cette évolution résulte des effets précités de la croissance économique du pays et de l'immigration qui lui est liée. Tant l'immobilier d'habitation que l'immobilier commercial ont ainsi bénéficié d'une forte demande. En outre, en raison du développement démographique, le besoin de logements pour personnes âgées est en hausse. Les marchés financiers mondiaux exercent aussi une forte influence indirecte sur le marché des transactions. En effet, la politique monétaire nationale et étrangère a eu une grande influence sur les taux d'intérêt. Dès lors, il était possible de lever des capitaux et de les investir à de très bonnes conditions. Les prix continuant d'augmenter, les rendements des transactions aux meilleurs emplacements se retrouvent sous pression. Dans ce contexte, Swiss Prime Site a pu bien progresser. En effet, au lieu de devoir procéder à des transactions nécessitant beaucoup de capitaux, l'entreprise a prospéré en se concentrant généralement sur le développement de projets.

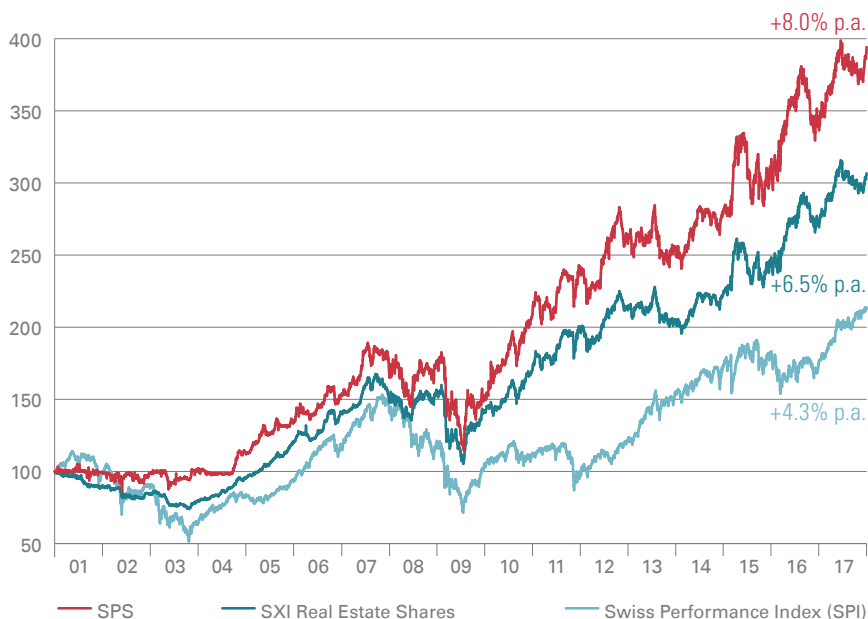
## **Marché des capitaux**

Investir dans des immeubles de premier

ordre en Suisse implique d'engager des capitaux considérables. Des décisions en matière de politique monétaire prises en Suisse et à l'étranger ont conduit à un changement de l'environnement des taux. Ce qui a entraîné un accroissement des investissements directs et indirects dans l'immobilier. Sur l'ensemble du cycle, Swiss Prime Site a pu se financer à des conditions favorables sur le

marché des capitaux, tout en confirmant sa performance boursière. En effet, depuis son entrée en Bourse, l'action Swiss Prime Site a réalisé une performance (rendement total) moyenne de +8% par an, supérieure à celle du secteur et du marché. En 2017, le rendement total a atteint +12.6%, également une surperformance.

### Marché des capitaux: évolution du cours de l'action Swiss Prime Site par rapport au secteur et au marché



Sources: Credit Suisse, Thomson Datastream

# 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 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

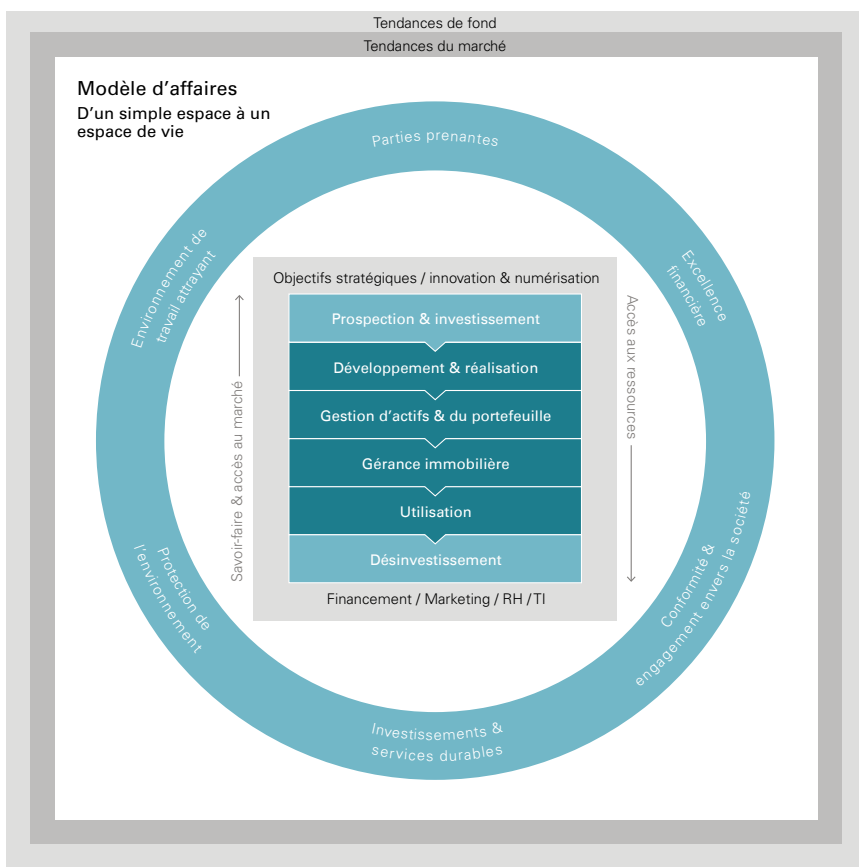
s'agit d'appréhender les principales impulsions, qui ont une influence déterminante sur le modèle d'affaires. Des tendances de fond, comme la numérisation, l'évolution démographique ou l'immigration peuvent amener des extensions ou des modifications de la chaîne de valeur. Les tendances du marché, telles que la revitalisation de friches industrielles ou des variations de taux d'intérêt, font partie des autres facteurs d'influence. Les besoins des parties prenantes directement concernées constituent le cercle le plus étroit de ces «macrodimensions». Celui-ci intègre en particulier les intérêts des clients, des bailleurs de fonds, des pouvoirs publics, des partenaires de projets ainsi que des collaboratrices et collaborateurs.

## **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 10.6 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

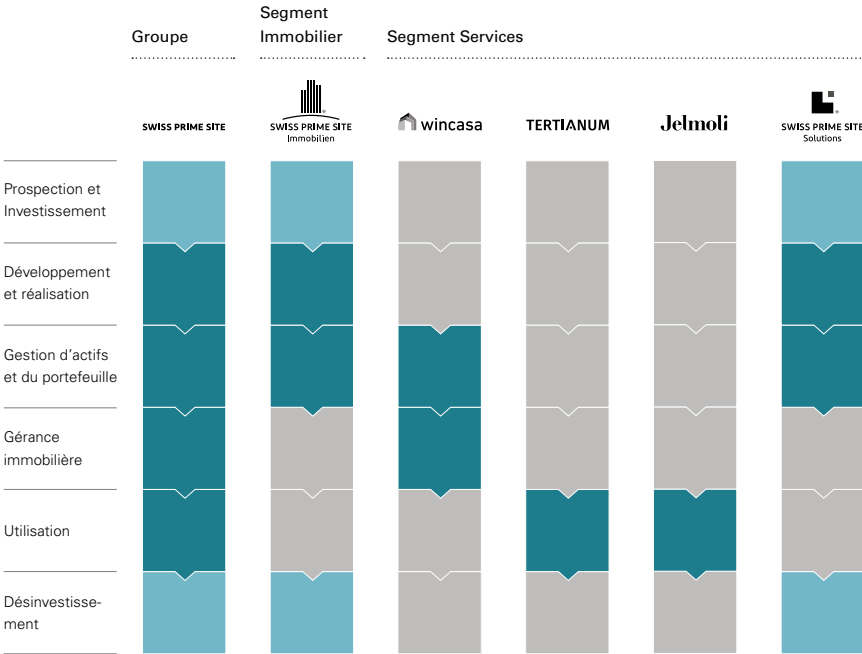
que prestataire de services aux personnes âgées, et Jelmoli, grand magasin haut de gamme, utilisent des immeubles en portefeuille, aidant ainsi à renforcer le modèle d'affaires. Gérant d'actifs, Swiss Prime Site Solutions offre, depuis 2017, à des tiers des prestations de services immobiliers de base, 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



**SWISS PRIME SITE**  
Immobilier

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.

**469.9**

Produit des locations immobilières en mios CHF

**10.6**

Portefeuille immobilier en mrd 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 66 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.

120.0

Produit des services immobiliers en mios CHF

66

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

359.9

Produit de la vie des seniors en mios CHF

76

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 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.

136.2

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.

9.9

Produit de la gestion d'actifs  
en mios CHF

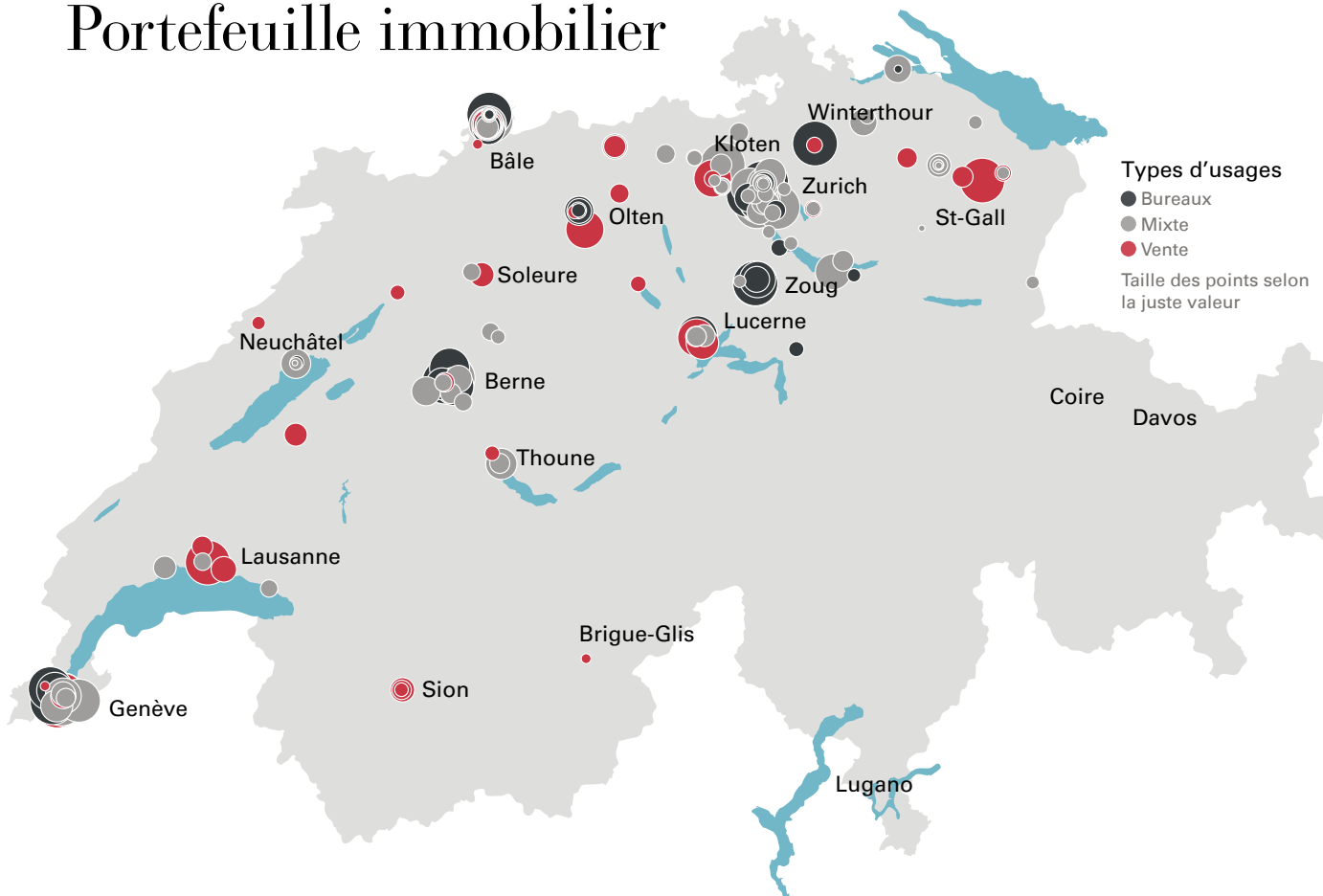
1.4

Actifs sous gestion  
en mrd CHF



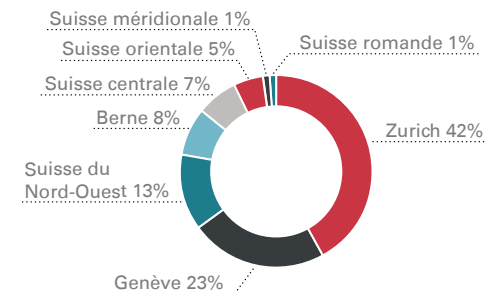


# Portefeuille immobilier



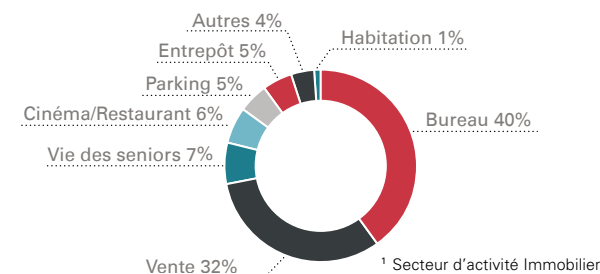
## Portefeuille par régions

Base: juste valeur au 31.12.2017



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

Base: produit locatif net au 31.12.2017



## Développement et croissance

La création en 1999 de Swiss Prime Site par les caisses de pension du Credit Suisse et de Siemens ainsi que par Winterthur Vie (aujourd'hui AXA) a jeté les bases du portefeuille immobilier actuel. En 2008, soit en moins d'une décennie, la valeur du portefeuille immobilier atteignait déjà environ 3.8 milliards CHF en 2008 grâce à des acquisitions et à d'importants développements propres. L'acquisition en 2009 des immeubles de Jelmoli a permis de plus que doubler ce montant. D'autres projets d'envergure ont élevé consi-

dérablement le niveau de qualité et la taille du portefeuille. Sa croissance a enregistré une forte poussée avec l'acquisition de trois prestataires de services proches de l'immobilier Tertianum (2013), SENIOcare (2015) et BOAS Senior Care (2016). A fin 2017, la valeur vénale des immeubles en possession de Swiss Prime Site s'est élevée à 10.6 milliards CHF.

## Répartition géographique

Tous les immeubles de Swiss Prime Site présentent sans exception une très grande qualité tant du point de vue de la construction

que des emplacements. Selon Wüest Partner, environ 80% des immeubles du Groupe se trouvent dans le quadrant de la qualité la plus élevée. La majorité des immeubles (76%) sont situés en Suisse alémanique où le canton et en particulier la ville de Zurich se taillent la part du lion (42%). Une autre région d'importance est Genève (23%).

## Usages

Swiss Prime Site a axé son portefeuille principalement sur des immeubles affectés au commerce et aux services ainsi que sur leurs

besoins. Sur un total de 1.6 millions de m<sup>2</sup> de surface disponible, 40% sont loués en tant que bureaux et 32% comme surfaces de vente. Les échéances des baux sont à long terme, ce qui les rend attractifs. Quelque 27% des produits locatifs nets sont générés par des baux d'une durée de dix ans ou plus et 31% du portefeuille échoiront dans quatre à neuf ans pour être reloués.

# Réserve de projets

## Développement et études de plans

Une des forces de Swiss Prime Site Immobilien est sa capacité de développer ses propres projets. Cette capacité lui permet d'agir indépendamment des cycles du marché.

Le développement de projets se fonde sur les objectifs stratégiques du Groupe, à savoir accroître la croissance organique et augmenter la rentabilité de l'entreprise. Les produits des projets achevés se concrétisent sous la forme de gains d'évaluation, en tant que hausse des revenus locatifs et comme gains provenant de la vente. Les nouveaux projets développés par Swiss Prime Site Immobilien présentent généralement un rendement net supérieur à la moyenne, tant par rapport au marché que par rapport au portefeuille existant.

A fin 2017, le volume de la réserve de projet de Swiss Prime Site Immobilien s'est élevé à 2.1 milliards CHF.

## Projets en construction

Le montant des projets en construction se chiffre à environ 600 millions CHF. Les surfaces locatives ainsi créées s'élèveront à quelque 102 000 m<sup>2</sup> et les produits locatifs, à 37 millions CHF par an. Avec 233 millions CHF, l'investissement le plus important est celui du grand ensemble «Espace Tourbillon» à Genève. Sur les cinq bâtiments à construire, deux ont déjà été vendus au second semestre

2017 peu après le début du chantier; l'objectif est de réaliser une autre vente partielle. Swiss Prime Site Immobilien conservera environ 30% de la surface originelle de 95 000 m<sup>2</sup> de manière à obtenir des produits locatifs supplémentaires. Les projets en cours de construction génèrent en général un rendement net supérieur à la moyenne actuelle du portefeuille.

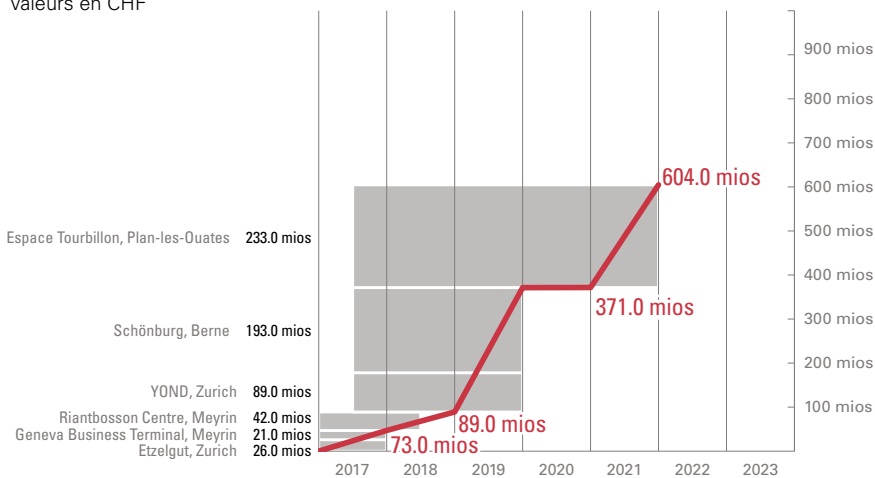
## Projets à l'étude des plans

A fin 2017, les projets au stade de l'étude des plans représentaient un volume d'investissement de 900 millions CHF. Les surfaces locatives ainsi créées devraient couvrir plus de 120 000 m<sup>2</sup> et générer des produits locatifs de 46 millions CHF par an. Le plus grand des projets est celui de «Pont-Rouge» à Lancy (GE). De par son genre et son emplacement, ce projet est d'une grande importance pour la région de Genève, car il dotera la ville d'un nœud de communication et d'un centre économique supplémentaires. Le plan prévoit des investissements à hauteur de 260 millions CHF et l'exploitation de quelque 30 000 m<sup>2</sup>. D'autres projets sont à l'étude à Richterswil et à Lugano pour Tertianum (Vie des seniors), une société du Groupe.

Outre des réserves de terrains de l'ordre de 129 000 m<sup>2</sup> (volume d'investissement de 600 millions CHF) Swiss Prime Site Immobilien dispose aussi de réserves considérables d'utilisation dans son parc immobilier existant.

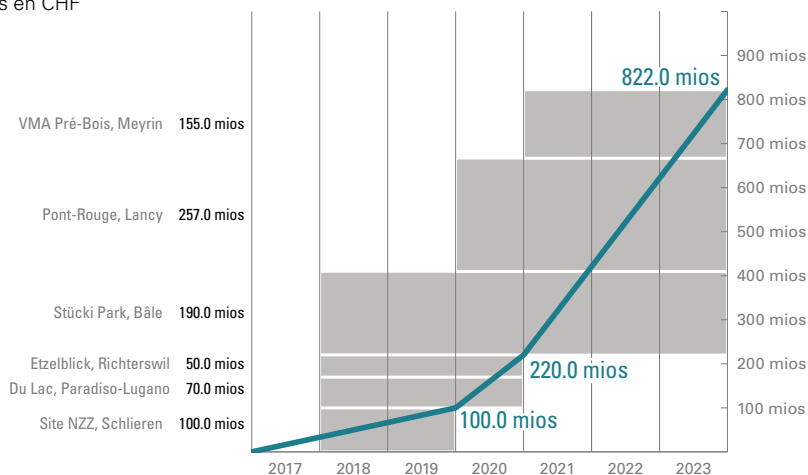
## Projets en construction

Valeurs en CHF



## Projets à l'étude des plans

Valeurs 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. L'autorisation de construire a été délivrée le 8 juin 2017 et 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.

Réalisation	2017 – 2021
Investissement terrain compris	233 millions CHF
Surface utile	50 400 m <sup>2</sup>
Recettes locatives	19 millions CHF
Rendement brut (au coût)	8.2%
Rendement net (au coût)	7.3%



## Site NZZ, Schlieren

Grâce à des réaffectations et à de nouveaux développements, il est possible de transformer des sites industriels pour en faire des bâtiments de grande valeur et intéressants pour la société, dotés de possibilités d'utilisation variées. A cet égard, l'ancien centre d'impression de la NZZ va connaître, d'ici à 2019, une nette revalorisation. Bénéficiant d'un raccordement optimal aux voies de communication, ce centre d'une superficie de 26 700 m<sup>2</sup> environ sera positionné à long terme comme centre d'innovation, d'entrepreneuriat et de transfert de connaissances où il est très agréable de travailler. A fin 2016, un bail à long terme a été signé avec un locataire important. Le partenariat avec ce prestataire de services innovant marque une première étape majeure dans le développement du site.

Réalisation	2018 – 2019
Investissement terrain compris	100 millions CHF
Surface utile	23 700 m <sup>2</sup>
Recettes locatives	5.7 millions CHF
Rendement brut (au coût)	5.7%
Rendement net (au coût)	5.1%

---

## 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 qui passera ainsi de 27 000 m<sup>2</sup> environ 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 d'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.

Réalisation	2018 – 2023
Investissement terrain compris	190 millions CHF
Surface utile	26 600 m <sup>2</sup>
Recettes locatives	11.8 millions CHF
Rendement brut (au coût)	6.2%
Rendement net (au coût)	5.2%



## 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.

Réalisation	2017 – 2020
Investissement terrain compris	193 millions CHF
Surface utile	19 600 m <sup>2</sup>
Recettes locatives	72 millions CHF
Rendement brut (au coût)	3.7%
Rendement net (au coût)	3.4%





## YOND, Zurich

Par sa structure unique en son genre, le bâtiment «YOND» érigé sur le site Siemens s'adresse à des PME et à des start-up opérant dans des secteurs divers. Dès 2019, prestataires de services et unités de production seront regroupés sous un même toit, créant ainsi, au sens d'une communauté, une utilité supplémentaire pour tous les locataires. Le projet prévoit que les locaux hauts de deux niveaux puissent, indépendamment de leur affectation, satisfaire différents concepts d'occupation et les besoins variables des locataires en termes de 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	89 millions CHF
Surface utile	20000 m <sup>2</sup>
Recettes locatives	5.4 millions CHF
Rendement brut (au coût)	6.0%
Rendement net (au coût)	5.0%





**DURABILITÉ**

# Gestion durable

Dans le Rapport annuel 2017, Swiss Prime Site publie pour la première fois un Rapport de durabilité. Ce Rapport de durabilité applique les normes du Global Reporting Initiative (GRI) et s'appuie sur l'Integrated Reporting Framework de l'Integrated Reporting Council (IIRC). Voici dans les pages suivantes un aperçu des principales étapes franchies et des objectifs à venir.



## Parties prenantes

Les thèmes de la feuille de route ont été vérifiés et complétés quant à leur pertinence lors d'un premier dialogue avec les parties prenantes.



## Conformité et engagement envers la société

Des lignes directrices concernant les technologies de l'information ont été introduites à l'échelle du Groupe et étendues de manière à jeter les bases d'un concept global de protection des données en 2018.



## Protection de l'environnement

Un concept global de rapport et de saisie des données a été développé et mis en place. Pour la première fois, la consommation des ressources a été évaluée pour chacune des sociétés du Groupe.



## Excellence financière

Le Groupe a réalisé les objectifs publiés au début de l'exercice et les a même dépassés en partie.



## Investissements et services durables

Il a été prouvé que la préservation de la construction primaire du projet Schönburg à Berne a permis d'économiser l'énergie grise à hauteur de 26 750 MWh.



## Environnement de travail attrayant

La participation à la formation des cadres dans le domaine du leadership s'est élevée à 81 collaboratrices et collaborateurs. Quelque 400 apprenties et apprentis ainsi que 78 stagiaires ont achevé leur formation dans l'entreprise.

# Objectifs de durabilité 2018/2018+

## Swiss Prime Site

objectifs 2018

objectifs 2018+

### Parties prenantes

Expansion du dialogue avec les parties prenantes et le réseau de start-up

Organisation du deuxième panel des parties prenantes et publication du Rapport de durabilité 2018 – 2019

### Excellence financière

Elaboration de scénarios concernant les risques potentiels du changement climatique sur les activités de Swiss Prime Site

Rapport sur les scénarios conformément aux recommandations du TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures)

### Conformité et engagement social

Renouvellement de la certification du Code de conduite par tous les collaborateurs

Examen de la fonctionnalité du concept de protection des données 2018

### Investissements et services durables

Uniformisation des dispositions du BIM pour tous les nouveaux projets de construction

Réalisation de tous les nouveaux projets de construction sur la base du BIM (Building Information Modeling)

### Protection de l'environnement

Saisie des chiffres clés de l'environnement selon le concept de bilan du CO<sub>2</sub>

Réduction des émissions de CO<sub>2</sub> d'au moins 5% par rapport au chiffre d'affaires

### Environnement de travail attrayant

Poursuite de la formation des cadres  
Démarrage d'un programme de stagiaires

Abaissement du taux de rotation moyen en dessous de 18%

## Swiss Prime Site Immobilien

objectifs 2018	objectifs 2018+
Examen de tous les projets de développement selon les critères du SNBS (Standard Construction durable Suisse)	Certification de durabilité pour au moins deux projets de construction
Développement d'un plan de réduction conforme à l'objectif de 2° C	Bilan des chiffres clés concernant l'environnement pour l'entreprise et les tiers locataires
Réalisation d'un sondage du personnel	Taux d'absence inférieur à 2%

## Wincasa

objectifs 2018	objectifs 2018+
Processus de numérisation: poursuite du développement de My Wincasa	Elaboration d'un concept de mobilité contribuant à une réduction de 5% des émissions de CO <sub>2</sub>
Saisie des chiffres clés de l'environnement selon le concept de bilan du CO <sub>2</sub>	Bilan des chiffres clés concernant l'environnement pour l'entreprise et la mobilité
Lancement d'un site Web sur la carrière	Taux d'absence inférieur à 2.5%

## Tertianum

objectifs 2018	objectifs 2018+
Processus de numérisation: Introduction de SAP et de careCoach en Suisse alémanique et au Tessin	Processus de numérisation: Introduction de SAP et de careCoach en Suisse romande
Réduction du taux de vacance d'au moins 5% par rapport à l'existant en 2017	Bilan des chiffres clés concernant l'environnement pour l'entreprise
Introduction d'un système salarial uniforme en Suisse alémanique et au Tessin	Introduction d'un système salarial uniforme en Suisse romande

## Jelmoli

objectifs 2018	objectifs 2018+
Processus de numérisation: introduction de la gestion électronique des contrats	Bilan des fournisseurs concernant les critères de durabilité
Nouvelle diminution de la vente d'articles en peau véritable d'entente avec la protection des animaux	Bilan des chiffres clés concernant l'environnement pour l'entreprise
Réalisation d'un sondage auprès de la clientèle	Taux d'absence inférieur à 3%

# Politique d'information

---

**1<sup>er</sup> mars 2018**

Rapport annuel 2017  
et conférence de presse de bilan

---

**27 mars 2018**

Assemblée générale  
Exercice 2017

---

**9 août 2018**

Rapport semestriel au 30 juin 2018  
et conférence de presse de bilan



**Markus Waeber**

Head Investor Relations &  
Communications

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



**Mladen Tomic**

Head of 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 of Corporate Communications

Frohburgstrasse 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, Genf

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