

Wüest & Partner

Portrait de l'entreprise



L'entreprise

Wüest & Partner est un cabinet de conseil indépendant. Ses activités de conseil se concentrent sur les marchés de la construction et de l'immobilier ainsi que sur le développement territorial et urbain. Fondée en 1985 à Zurich, l'entreprise fournit depuis 25 ans des prestations caractérisées par la qualité, la compétence et un excellent service à la clientèle.

Position de marché dominante

Wüest & Partner élabore des solutions calquées sur les besoins de la clientèle grâce à des services complets, des produits innovants et des données exclusives. Sur le marché suisse, Wüest & Partner occupe une position de leader dans l'estimation immobilière, l'étude des marchés immobiliers, les modèles d'évaluation et les ratings. Wüest & Partner fournit ses services à des propriétaires institutionnels, des banques et des assurances, des entreprises de construction et de l'immobilier, d'autres entreprises, les pouvoirs publics et les particuliers.

Présence de marché étendue

Wüest & Partner est présente en Suisse romande depuis 2006, avec une succursale à Genève, et en Allemagne depuis 2007, avec la société W&P Immobilienberatung GmbH, filiale à part entière basée à Francfort-sur-le-Main. En 2009, un bureau a également été ouvert à Berlin. La succursale de Genève et les représentations allemandes offrent les mêmes services que la maison mère de Zurich et respectent les mêmes valeurs fondamentales. En cas de besoin, Wüest & Partner peut également faire appel aux ressources et au savoir-faire d'un réseau mondial de sociétés de conseil et d'évaluation.

Assemblée des partenaires

Actionariat constitué des 11 partenaires

Conseil d'administration

composé de 3 partenaires

Managing Director

assurant la gestion opérationnelle

Wüest & Partner AG

Siège principal à Zurich

W&P Immobilienberatung GmbH

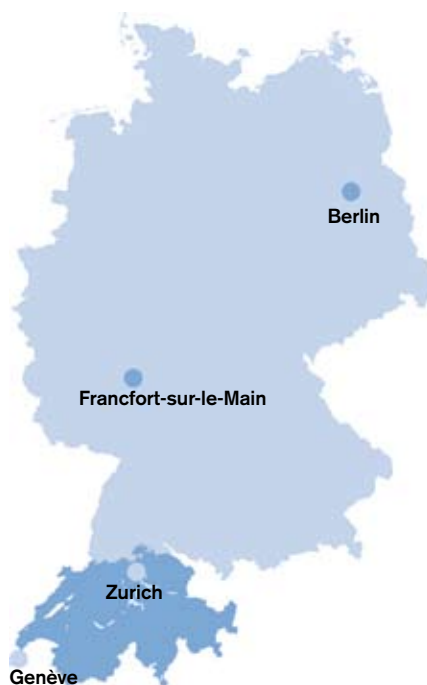
Siège principal à Francfort-sur-le-Main

Wüest & Partner SA

Succursale à Genève

W&P Immobilienberatung GmbH

Succursale à Berlin



Les valeurs fondamentales

Indépendance

Wüest & Partner est une entreprise indépendante à tous égards. Ainsi, au-delà de l'indépendance financière, nous tenons également beaucoup à notre liberté de jugement: les retours d'expériences et les opinions des clients sont respectés, mais les hypothèses de Wüest & Partner sont toujours basées sur nos propres analyses et appréciations indépendantes. Par ailleurs, Wüest & Partner n'intervient pas pour son propre compte sur le marché immobilier et ne prend jamais activement parti. Au demeurant, nos services de conseil sont facturés uniquement à l'heure ou de manière forfaitaire.

Focalisation

Le cœur de métier de Wüest & Partner est le conseil aux clients qui investissent dans l'immobilier, les terrains et les sites, qui les exploitent, les développent ou les financent. Nos compétences centrales comprennent l'analyse systématique fondée sur l'information et l'évaluation de biens immobiliers, de terrains et de sites au sens large. L'entreprise possède une longue expérience, un vaste savoir-faire méthodologique et des connaissances approfondies du marché et du secteur.

Orientation clients

Créer de la valeur ajoutée pour les clients est l'objectif primordial de tous les services de conseil et de tous les produits de Wüest & Partner. Nous consacrons une grande importance à la qualité du service, au travers de solutions solides et durables. Si le client le souhaite, Wüest & Partner participe également à la mise en œuvre des solutions élaborées.

Excellence

Wüest & Partner aspire à l'excellence dans chacune de ses activités. Toutes sont fondées sur la large base de connaissances et la formation continue permanente des collaborateurs ainsi que sur l'amélioration constante des processus et des instruments. Un système de valeurs clair des partenaires de l'entreprise y contribue aussi largement.

Transparence

Wüest & Partner est transparent envers ses clients et le public, tout particulièrement en ce qui concerne les sources des données, les méthodes et les modèles utilisés. Dans toutes nos activités, nous nous basons sur des faits et nous visons l'objectivité maximale. C'est le cas aussi pour l'entretien systématique de nos propres bases de données et pour nos efforts constants visant à fournir à nos clients des données et des modèles inédits. L'efficacité du traitement de l'information est un autre trait caractéristique de Wüest & Partner.

Les domaines de conseil

Évaluation et portefeuille

Leader des services d'évaluation dans le secteur immobilier, Wüest & Partner fait référence dans le secteur depuis des années. Ceci grâce au perfectionnement constant de ses connaissances techniques, méthodologiques et de fond. Ces activités sont soutenues par le logiciel «serveur d'évaluation» développé par Wüest & Partner. Outre les évaluations de bilan et d'acquisition classiques, Wüest & Partner couvre toute la gamme de prestations d'évaluation, des estimations de valeur de marché d'immeubles isolés aux évaluations de portefeuilles internationaux selon les normes usuelles d'évaluation et de comptabilité. Ici, les principaux clients sont les sociétés immobilières et les fonds immobiliers cotés en Bourse ainsi que les fondations de placement, les caisses de pension, les sociétés de participation, les banques et les assurances.

Sites et développement

Wüest & Partner offre ses services pour chaque «phase de vie» d'un bien-fonds: terrains, projets, bâtiments, immeubles anciens et friches. Il s'agit ici de générer une valeur ajoutée en fonction des caractéristiques et des potentiels d'un bien immobilier en priorisant les analyses d'objets, les concepts d'utilisation et les stratégies de marché. Le conseil indépendant et l'accompagnement des maîtres d'ouvrages revêtent une importance toujours croissante.

Stratégie et management

Ce domaine d'activité porte d'une part sur des questions d'ordre stratégique. D'autre part, Wüest & Partner assiste le management immobilier aux niveaux tant opérationnel qu'organisationnel et se charge de la conception et de la réalisation de processus, notamment dans le cadre de projets de développement, d'optimisation, de restructuration ou de transaction.

Marché et recherche

L'observation, l'analyse et l'interprétation systématiques des marchés de référence comptent parmi les compétences clés de Wüest & Partner. Outre les études spécifiques à des clients, il faut mentionner ici la publication semestrielle «Immo-Monitoring®» et les rapports de marché périodiques publiés sur notre site web. Les modèles d'évaluation et de risque ainsi que les notations à l'attention des banques et des assurances constituent un autre pôle d'activité. Celui-ci est dominé par des modèles d'évaluation hédonistes et des indices des prix de l'immobilier basés sur des ventes de gré à gré.

Part du domaine au chiffre d'affaires 2009



Les équipes de conseillers

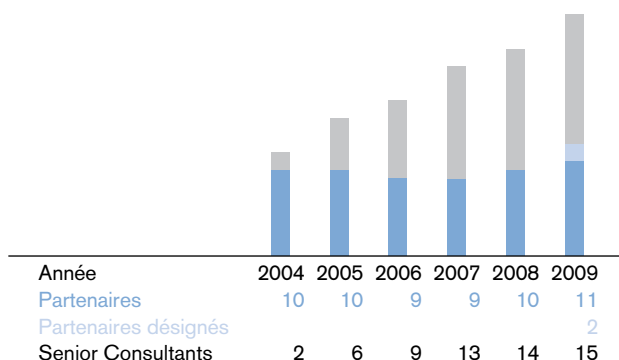
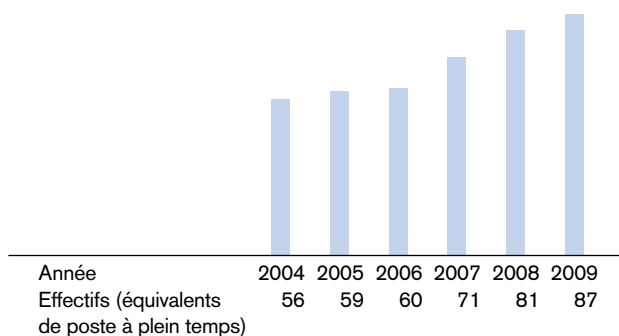
Wüest & Partner met l'accent sur une structure d'entreprise flexible et performante, avec des hiérarchies horizontales. Tous les mandats et les projets des clients sont coordonnés, accompagnés et dirigés par des partenaires, des partenaires désignés ou des Senior Consultants.

Nouvelle extension de l'équipe de conseillers

En dépit d'un léger recul du chiffre d'affaires en 2009, Wüest & Partner a encore élargi et renforcé ses équipes de conseillers. L'entreprise occupe actuellement 117 personnes (y compris le réseau d'experts et les filiales), ou 87 personnes en équivalents plein temps. Les 86 % du personnel possèdent une formation de niveau universitaire et près de la moitié de ces derniers ont achevé une deuxième formation ou ont obtenu un doctorat. En outre, 10 collaborateurs sont membres de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Les équipes de conseillers sont multidisciplinaires: architectes, ingénieurs, économistes et diplômés des sciences sociales ou naturelles.

Grande continuité

L'exercice passé, comme l'année précédente, a été marqué par un faible taux de fluctuation. Au total neuf nouveaux membres ont été engagés. L'âge moyen dans l'entreprise s'établit actuellement à 34,9 ans. Les 24 % des collaborateurs proviennent de l'UE, essentiellement d'Allemagne. Des interlocuteurs de langue maternelle anglaise, française et Italienne sont également à disposition. À fin 2009, les cadres de l'entreprises comprenaient onze partenaires, deux partenaires désignés et quinze Senior Consultants.



Les partenaires

Wüest & Partner appartient intégralement aux partenaires, garants de la continuité, de la qualité et de l'indépendance des prestations de conseil de la société. Afin de respecter les principes de l'organisation apprenante ainsi que leurs propres exigences de qualité malgré la progression de l'effectif, les partenaires ont fixé par écrit les valeurs fondamentales. Trois documents sont disponibles à ce jour: «Culture d'entreprise», «Culture du savoir» et «Code de conduite». Ce dernier est publié sur notre site internet.

Légende (de gauche à droite):

Christoph Zaborowski, directeur Allemagne

Nabil Aziz, directeur Suisse romande

Matthias Haag

Andreas Bleisch, membre du conseil d'administration

Matthias Arioli

Urs Hausmann, président du conseil d'administration

Marco Feusi

Andreas Ammann

Martin Hofer, vice-président du conseil d'administration

Jan Bärthel, directeur Allemagne

Marcel Scherrer



L'exercice 2009

L'an passé, la vie économique a été marquée partout dans le monde par les incidences de la crise financière. Les économies suisse et allemande n'ont pas non plus été épargnées par la tendance à la récession. Mais le ralentissement a été plus ou moins sensible selon les secteurs d'activité. Ainsi, le marché immobilier a fait preuve d'une grande solidité dans les deux pays; les baisses sensibles des prix ou des chiffres d'affaires y sont restées l'exception. L'exercice de Wüest & Partner est conforme à cette image: les honoraires générés par l'ensemble de l'entreprise en 2009 se sont établis à 26,3 millions de francs (17,5 millions d'euros), ce qui représente un recul de 2 % sur un an.

L'orientation stratégique fait ses preuves

La stratégie qui consiste à réunir et entretenir un portefeuille de prestations et de clients à la fois diversifié et focalisé a une nouvelle fois fait ses preuves l'an passé. L'expansion géographique a également contribué au bon résultat obtenu. Ainsi, tant la succursale de Suisse romande que la filiale allemande ont pu enregistrer une croissance soutenue de leur chiffre d'affaires.

Activités dominées par les clients réguliers

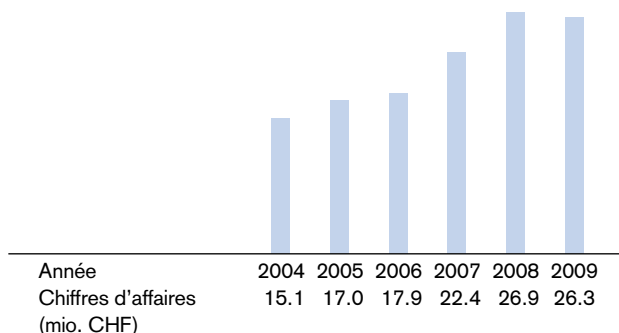
Wüest & Partner vise depuis toujours une évolution durable de l'entreprise. Ainsi, nous consacrons la même attention à chaque client et nous aspirons à la même excellence dans chacune de nos tâches. C'est durant les périodes de tensions économiques que se révèlent la solidité et la qualité des relations avec la clientèle. Les clients réguliers, qui font appel à nos services et à nos produits en nombres sans cesse croissants, jouent un rôle déterminant pour le développement de l'entreprise.

Wüest & Partner ouvre un bureau à Berlin

Au début octobre 2009, Wüest & Partner a pu ouvrir une deuxième représentation en Allemagne avec un bureau berlinois. Cette nouvelle succursale est dirigée par Karsten Jungk qui, avec Christoph Zaborowski et Jan Bärthel, a également pris la tête de la filiale allemande W&P Immobilienberatung GmbH basée à Francfort-sur-le-Main.

Nouveau partenaire, nouveau Managing Director

Au cours du quatrième trimestre 2009, Nabil Aziz a été élu au sein du cercle d'actionnaires de Wüest & Partner. En marge de ses tâches de directeur de la succursale de Genève, il se consacrera également au développement de l'entreprise. Mario Grubenmann a été nommé Managing Director durant le deuxième trimestre déjà. Dans cette fonction, il dirige les services internes.



Les projets phares de 2009

Évaluations internationales en croissance

Wüest & Partner évalue des biens immobiliers pour des investisseurs institutionnels du monde entier depuis 2004. L'an passé, nous avons repris le mandat d'estimation d'un nouveau client coté en Bourse et détenant un portefeuille immobilier réparti dans plusieurs pays européens. En outre, nous effectuons de plus en plus d'estimations en Europe de l'Est.

Évaluation immobilière et durabilité

Depuis plus de deux décennies, Wüest & Partner fournit des efforts intensifs pour perfectionner l'estimation immobilière aux niveaux des méthodes, des techniques et des contenus. L'an passé, la version 2.6 de notre logiciel d'évaluation DCF, le «serveur d'évaluation», a ainsi été dotée d'un module de durabilité permettant d'assurer un encadrement structuré et fondé de nos clients également à cet égard.

Évaluation immobilière: position renforcée

Wüest & Partner a consolidé sa position de marché dominante dans l'évaluation immobilière pour investisseurs institutionnels. En 2009, nous avons gagné de nouveaux clients d'évaluations de bilans tant en Suisse alémanique et romande qu'en Allemagne, et nous avons honoré de nombreux mandats d'évaluation exigeants dans le cadre de fusions de sociétés immobilières, d'asset swaps ou lors de l'établissement de justes valeurs.

Public & Corporate Real Estate: présence élargie

L'an passé, les prestations d'évaluation destinées aux pouvoirs publics ont été encore diversifiées et renforcées: outre l'accompagnement de fusions de communes et l'évaluation de patrimoines administratifs et financiers (normes IPSAS ou HRM2), Wüest & Partner a pu encadrer différents clients lors de la conception et de la mise en œuvre de systèmes de documentation et d'information. Des questions analogues ont été traitées avec succès en 2009 pour des biens immobiliers d'entreprises.

Données de transaction accessibles en ligne

Depuis dix ans, Wüest & Partner propose des instruments d'évaluation et de rating pour le secteur financier. Le lancement sur Internet de la première base de données suisse pour le logement en propriété («plateforme de données de transaction») constitue une extension sensible de cette gamme de produits.

Accompagnement de développements complexes

Les sites urbains de haute valeur de même que les sites périphériques difficiles exigent des solutions sur mesure. En 2009, Wüest & Partner a fait la preuve de ses compétences en conseil dans le cadre d'une douzaine de projets de développement délicats. Il s'agit généralement de mandats de plusieurs années, allant des analyses à l'accompagnement de la mise en œuvre en passant par les concepts et les stratégies.

Mandats d'estimation de valeurs hypothécaires

Au cours de l'exercice passé, Wüest & Partner a décroché de nombreux mandats en Allemagne – de la Mer du Nord à la Bavière – pour la détermination de valeurs hypothécaires. De plus, nous intervenons en qualité d'experts estimateurs selon le droit allemand pour des instituts hypothécaires allemands qui réalisent des financements en Suisse.

«Immo-Monitoring®»: 18^e année

L'édition de printemps de notre publication «Immo-Monitoring®» a paru en avril 2009. Une troisième rencontre avec la clientèle a été organisée dans ce cadre à Genève. Nous avons pu y saluer une centaine d'invités de Suisse romande. À fin octobre, Wüest & Partner a publié l'édition d'automne de l'ouvrage de référence du marché immobilier suisse; pour la 18^e année de sa parution, quelque 500 personnes ont suivi la présentation à la Tonhalle de Zurich.

Enseignement et relations publiques

Un grand nombre de partenaires, de partenaires désignés et de Senior Consultants de Wüest & Partner enseignent depuis des années au niveau universitaire. En 2009, ils ont donné plus de 300 heures de cours dans des hautes écoles spécialisées et des universités de Suisse alémanique et romande ainsi qu'en Allemagne. À cela s'ajoutent plus de 100 conférences auprès de clients, d'associations ou de manifestations publiques.

Les clients

Au cours de l'exercice précédent, nous avons mené à bien quelque 1800 projets pour le compte de plus de 850 clients. Notre clientèle a donc pu être étoffée une nouvelle fois en 2009, en dépit de la situation économique difficile. Près de 15 % du chiffre d'affaires de l'an dernier est imputable à des clients qui recouraient pour la première fois aux services de Wüest & Partner. Les cinq principaux clients ont représenté 30 % du chiffre d'affaires global.

Sociétés d'investissement immobilier

Les sociétés d'investissement immobilier constituent le principal groupe de clients de Wüest & Partner. Elles demandent essentiellement des évaluations de différents niveaux de complexité et des conseils en stratégie et en management.

Caisses de pension, assurances, fonds spéciaux

Les plus de 50 caisses de pension, assurances et fonds spéciaux qui comptent parmi nos clients réguliers ont des besoins analogues à ceux des sociétés d'investissement immobilier.

Banques

Outre les grandes banques suisses et étrangères, plus de 50 établissements (banques cantonales, régionales, privées, ...) utilisent régulièrement les conseils et les produits de Wüest & Partner. Au-delà des modèles et des prestations d'évaluation, elles profitent surtout des recherches ciblées de l'entreprise.

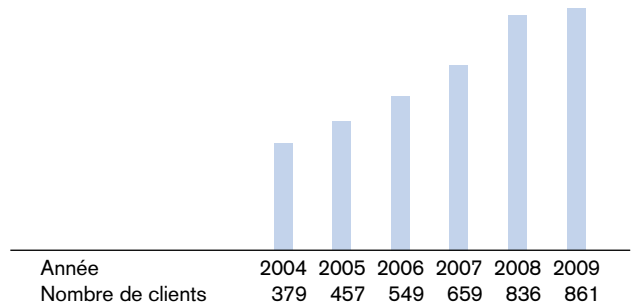
Pouvoirs publics

Les pouvoirs publics constituent aussi une catégorie de clientèle importante. Outre les offices fédéraux et les instances cantonales, les communes sont également plus nombreuses à demander des conseils spécifiques. Il s'agit essentiellement de tâches concernant l'immobilier public: des affaires fiscales aux questions complexes de développement des villes et des quartiers.

Bâtiment, développement, gestion

Ce groupe comprend de grandes entreprises générales comme des PME familiales. Ces clients souhaitent surtout des conseils en matière de développement et s'intéressent aux recherches sur le marché de la construction.

Autres entreprises et particuliers



Part de chiffre d'affaires des segments de clientèle



Wüest & Partner AG
Gotthardstraße 6
CH-8002 Zurich
Téléphone +41 44 289 90 00
Téléfax +41 44 289 90 01
zurich@wuestundpartner.com

Wüest & Partner SA
Rue de la Rôtisserie 1
CH-1204 Genève
Téléphone +41 22 319 30 00
Téléfax +41 22 319 30 01
geneve@wuestundpartner.com

www.wuestundpartner.com

État: mai 2010

W&P Immobilienberatung GmbH
Am Salzhaus 2
D-60311 Francfort-sur-le-Main
Téléphone +49 69 2193 888-0
Téléfax +49 69 2193 888-11
frankfurt@wuestundpartner.com

W&P Immobilienberatung GmbH
Neue Schönhauser Straße 20
D-10178 Berlin
Téléphone +49 30 2576 087-0
Téléfax +49 30 2576 087-29
berlin@wuestundpartner.com

www.de.wuestundpartner.com

