

# 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 quatre ans, avec la société W&P Immobilienberatung GmbH, filiale à part entière basée à Francfort-sur-le-Main et qui possède une succursale 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. Au cours de l'exercice écoulé, Wüest & Partner a également pu étendre notablement sa présence de marché en Suisse italienne grâce à plusieurs mandats. Pour traiter les projets multinationaux ou internationaux et en cas de besoin, Wüest & Partner peut en outre 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 Partner et 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 l'expérience des projets accomplis, la large base de connaissances et la formation continue permanente des collaborateurs ainsi que sur l'amélioration constante des processus et des instruments. Le 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 et le soin apporté à sa présentation graphique sont d'autres traits caractéristiques 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 grande importance.

## 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 2010



# 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.

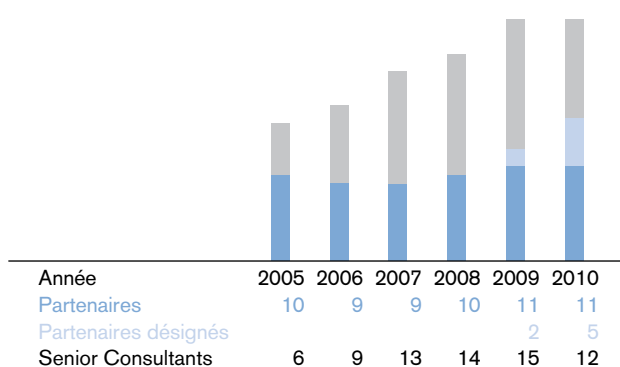
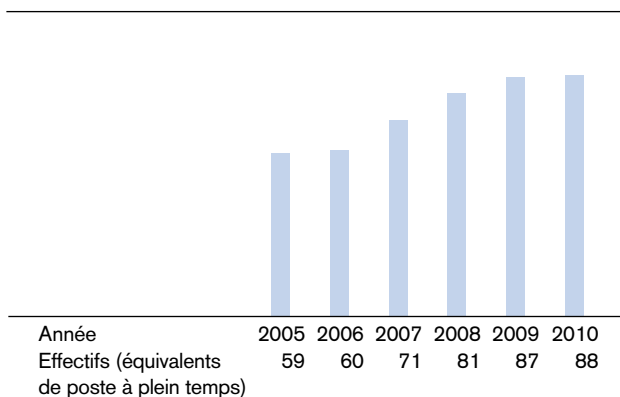
## Formation approfondie des conseillers

En 2010, Wüest & Partner a légèrement étendu son équipe de conseillers, en mettant un accent particulier sur leur formation continue approfondie. L'Académie Wüest & Partner fondée en 2009 a constitué ici un instrument central. Des ateliers de travail spécifiques réunissant les cadres ont également contribué à satisfaire les exigences croissantes imposées sur le plan technique et managérial.

À fin 2010, l'entreprise occupait 117 personnes (y compris le réseau d'experts, la succursale et la filiale), soit une capacité totale de 88 équivalents plein temps. 88 % du personnel possèdent une formation de niveau universitaire et la moitié de ces derniers ont achevé une deuxième formation ou ont obtenu un doctorat. En outre, 11 collaborateurs sont membres de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). L'équipe de conseillers est multidisciplinaire: architectes, ingénieurs, économistes et diplômés des sciences sociales ou naturelles.

## Grande continuité

L'exercice passé, le taux de fluctuation s'est élevé à 12 %. Au total dix nouveaux membres ont été engagés. L'âge moyen dans l'entreprise s'établit actuellement à 35,8 ans. 29 % des collaborateurs proviennent de l'UE, essentiellement d'Allemagne. Des interlocuteurs de langue maternelle anglaise, française et Italienne sont également à disposition. À fin 2010, les cadres de l'entreprise comprenaient onze partenaires, cinq partenaires désignés et douze 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. Quatre documents sont disponibles à ce jour: «Culture d'entreprise», «Culture du savoir», «Responsabilité sociale d'entreprise» et «Code de conduite». Ce dernier est publié sur notre site internet.

Légende (de gauche à droite):

**Martin Hofer**, vice-président du conseil d'administration

**Marcel Scherrer**

**Marco Feusi**

**Urs Hausmann**, président du conseil d'administration

**Andreas Ammann**, Managing Partner

**Christoph Zaborowski**, directeur Allemagne

**Nabil Aziz**, directeur Suisse romande

**Patrick Schnorf**

**Jan Bärthel**, directeur Allemagne

**Matthias Arioli**

**Andreas Bleisch**, membre du conseil d'administration



# L'exercice 2010

L'an passé, l'économie a enregistré une croissance surprenante en Allemagne et en Suisse. Cette évolution a eu un effet positif sur la marche des affaires dans les deux pays. D'autre part, leurs marchés immobiliers respectifs n'ont accusé aucune faiblesse notable et les reculs substantiels des prix ou des chiffres d'affaires sont restés l'exception. Ainsi, l'exercice de Wüest & Partner a également été très satisfaisant: les honoraires générés par l'ensemble de l'entreprise en 2010 se sont établis à 27,4 millions de francs (19,9 millions d'euros), ce qui représente une progression de plus de 4 % sur un an.

## L'orientation stratégique fait ses preuves

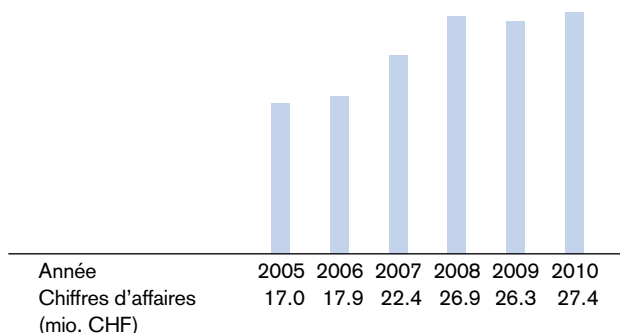
La stratégie qui consiste à réunir et entretenir un portefeuille de prestations et de clients à la fois diversifié et focalisé a une nouvelle fois fait ses preuves l'an passé. L'orientation géographique a également contribué au bon résultat obtenu. Ainsi, tant la succursale de Suisse romande que la filiale allemande ont pu enregistrer une croissance marquée 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. Les dernières années ont bien montré la solidité et la qualité des relations constamment entretenues avec la clientèle. Les clients réguliers, qui font appel à nos services et à nos produits en nombres sans cesse croissants, continuent de jouer un rôle central pour le développement de notre entreprise.

## Un 25<sup>e</sup> anniversaire marquant une étape historique

À fin mai 2010, Wüest & Partner a pu célébrer son 25<sup>e</sup> anniversaire. Près de 500 invités ont participé à l'événement, au clubhouse de Swiss Re. Une étape historique dont l'équipe entière de conseillers ainsi que les partenaires de l'entreprise sont très fiers. À cette occasion, un prix d'encouragement Wüest & Partner doté de 15 000 francs a été présenté. Ce prix sera décerné chaque année à d'excellents travaux de recherche, de niveau académique, portant sur le marché suisse de l'immobilier. La première remise du prix est prévue pour l'automne 2011.



## Actionnariat élargi, nouveau Managing Partner

Au cours du quatrième trimestre 2010, Patrick Schnorf a été élu au sein du cercle d'actionnaires de Wüest & Partner. Il est depuis partenaire de l'entreprise. En parallèle à sa fonction de coresponsable du département «Marché et recherche», il se charge désormais du domaine des données et de leur gestion interne. En outre, il assume la responsabilité de la stratégie Internet de l'entreprise. Andreas Ammann, partenaire de longue date, a été nommé Managing Partner au troisième trimestre déjà. Il est responsable de la direction du domaine interne conjointement avec le Managing Director.

# Les projets phares de 2010

---

## **Évaluations internationales bien établies**

Wüest & Partner évalue des biens immobiliers pour des investisseurs institutionnels du monde entier depuis 2004. Au-delà des activités d'estimation classiques, les clients opérant au niveau international souhaitent de plus en plus souvent des modèles d'évaluation et des données de marché pour l'étranger. En 2010, un succès particulier a pu être remporté en Allemagne, où les fonctions hédonistes des loyers ont été demandées pour la première fois.

## **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 du contenu. L'an passé, la version 2.7 de notre logiciel d'évaluation DCF, le «serveur d'évaluation», a été peaufinée pour mieux répondre aux besoins spécifiques de nos clients. Une autre étape majeure a été franchie avec la liaison directe entre le serveur d'évaluation et le MIS de nos clients. Les questions relatives concernant les notations de durabilité (par ex. l'indice ESI® et la certification GEAK) ont été particulièrement marquantes en 2010.

## **Évaluation immobilière: position renforcée**

Wüest & Partner a encore renforcé sa position de marché dans l'évaluation immobilière pour investisseurs institutionnels. En 2010, nous avons gagné de nouveaux clients d'évaluations de bilans en Suisse alémanique et romande comme en Allemagne. Nous avons pu honorer de nombreux mandats d'évaluation exigeants dans le cadre de fusions de sociétés immobilières, de vérifications d'asset swaps ou lors de l'établissement d'avis d'équité. Un marché d'évaluation dynamique s'est instauré notamment dans le domaine des assurances et du private equity.

## **Présence sur tous les marchés partiels suisses**

Les services de conseil pour les pouvoirs publics et dans le secteur du «Corporate Real Estate» ont encore été étendus l'an passé, aussi bien thématiquement que géographiquement. Des projets exigeants ont pu être réalisés avec succès au delà des frontières linguistiques, dans le canton du Tessin de même que dans deux cantons romands. De plus, les modifications du contexte réglementaire et institutionnel ont soulevé de nouvelles questions (par ex. les immeubles hospitaliers) qui ont permis à Wüest & Partner de se faire reconnaître comme un conseiller compétent.

## **WUPRIS® ouvre de nouveaux horizons**

Depuis plus de dix ans, Wüest & Partner propose des instruments d'évaluation et de notation pour le secteur

financier. Avec le lancement en ligne de WUPRIS® au printemps 2010, des groupes de clients très divers ont vu s'ouvrir des perspectives insoupçonnées dans le domaine de l'analyse des sites et des marchés d'une part et de la gestion de portefeuille d'autre part. L'accès à des données de marché actuelles revêt une importance sans cesse croissante pour nos clients.

## **Accompagnement de développements complexes**

Les sites urbains de haute qualité comme les sites périphériques difficiles exigent des solutions sur mesure. L'an passé, de nombreux mandats ont pu être gérés avec succès. Grâce à de nouveaux clients, ce champ d'activité bien établi a pu se maintenir à un haut niveau en 2010. 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. Wüest & Partner offre ici une continuité sans faille et un important engagement.

## **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»: 19<sup>e</sup> année**

Avec la parution de l'édition de printemps de notre publication de l'«Immo-Monitoring®», une quatrième rencontre avec la clientèle a été organisée à Genève en avril. Nous avons pu y saluer plus de 100 invités – un record! En octobre 2010, Wüest & Partner a publié l'édition d'automne de cet ouvrage de référence du marché immobilier suisse. Pour la 19<sup>e</sup> année de sa parution, le cap des 500 invités a été dépassé pour la première fois lors de la présentation à la Tonhalleaal de Zurich.

## **Enseignement et relations publiques**

La majorité des partenaires et de nombreux partenaires désignés et Senior Consultants de Wüest & Partner enseignent depuis des années au niveau universitaire. En 2010, ils ont donné plus de 400 heures de cours dans les hautes écoles spécialisées de l'ETH Zurich et de l'EPFL ainsi que dans des universités de Suisse alémanique et romande et d'Allemagne. En plus des 150 conférences auprès de clients, d'associations ou de manifestations publiques, les publications dans la presse spécialisée font toujours l'objet d'une grande attention.

# Les clients

Au cours de l'exercice précédent, nous avons mené à bien près de 2100 projets pour le compte de quelque 925 clients. Notre clientèle a donc pu être étoffée une nouvelle fois en 2010, et ce non seulement en termes de chiffre d'affaires, mais aussi d'implantations et de profil. Les 13 % du chiffre d'affaires de l'an dernier sont imputables 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 compétences de l'entreprise en matière de recherche.

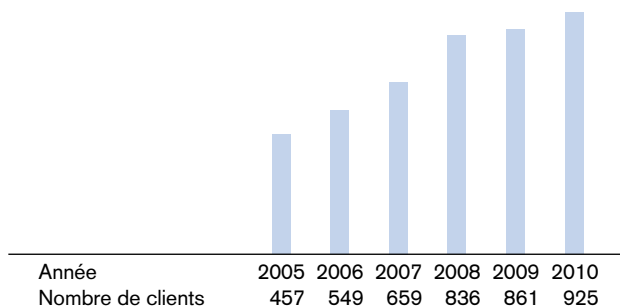
## Pouvoirs publics

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 pour l'essentiel de tâches concernant l'immobilier public: des affaires fiscales aux stratégies d'urbanisme en passant par des questions complexes de développement des villes et des quartiers.

## Bâtiment, développement, gestion

Ce groupe comprend des 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](mailto: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](mailto:geneve@wuestundpartner.com)

[www.wuestundpartner.com](http://www.wuestundpartner.com)

État: avril 2011

**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](mailto: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](mailto:berlin@wuestundpartner.com)

[www.de.wuestundpartner.com](http://www.de.wuestundpartner.com)