

SOMMAIRE

2	Swiss Prime Site en un coup d'œil
3	Chiffres clés du Groupe
6	Etapes 2016
10	Avant-propos
13	Nouvelle image de marque
14	Conseil d'administration et Direction du Groupe
18	Informations sur l'action
20	Bilan du Groupe
22	Compte de résultat du Groupe
23	Faits marquants du portefeuille
28	Réserve de projets
30	Calendrier financier

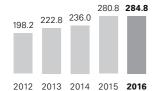
SWISS PRIME SITE EN UN COUP D'ŒIL

En 2016, Swiss Prime Site a rédigé un «ADN de l'entreprise», fondé sur une vision et une mission communes à l'ensemble du Groupe. →

Résultat avant réévaluations

en mios CHF

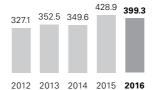
284.8



Résultat d'exploitation (EBIT) avant réévaluations

en mios CHF

399.3





VISION

Société immobilière leader, nous créons de la valeur et aménageons durablement les espaces de vie, passionnément et en innovant.

MISSION

Nous établissons de nouvelles normes dans nos investissements immobiliers et dans nos autres secteurs d'activité, créant ainsi durablement de la plus-value pour nos parties prenantes.

Nous investissons dans des immeubles, de première catégorie, dans des projets immobiliers et des sites, ainsi que dans des produits et des services de premier ordre, que nous gérons de manière active.

Nous sommes le partenaire de choix pour toutes les parties prenantes de nos secteurs d'activité.

Nous garantissons la durabilité et assumons nos responsabilités envers nos actions, notre environnement et la société tout entière. Segments opérationnels

Immobilier

Ce segment opérationnel comprend les investissements immobiliers, notre cœur de métier, ainsi que Wincasa, le prestataire de services immobiliers, leader de Suisse. Les investissements immobiliers se concentrent sur des immeubles de qualité situés à des emplacements de premier ordre. Il s'agit principalement de surfaces à usage commercial et de développement de projets.

Chiffres clés		
en mios CHF	2015	2016
Produits d'exploitation	656.8	546.4
Investissements	201.5	397.3
Résultat d'exploitation (EBIT)	586.2	469.9
Nombre de collaborateurs	861	928

Produits d'exploitation en mios CHF | nombre de collaborateurs 656.8 525.3 534.0 443.0 667 763 803 861 928

2012 2013 2014 2015 2016

Retail

Ce segment opérationnel est constitué par Jelmoli – The House of Brands à Zurich, le grand magasin haut de gamme, leader de Suisse. Sur la moitié environ de la surface de vente de 23800 m², le chiffre d'affaires est réalisé par des tiers selon le modèle d'affaires «shop-in-shop». L'autre moitié est exploitée par Jelmoli même.

Cadre de vie des seniors

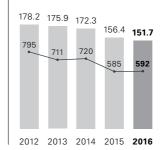
Ce segment opérationnel est constitué par le Groupe Tertianum. Avec ses marques «Tertianum Residenzen», «Perlavita Pflegehäuser», «Vitadomo Seniorenzentren», «SENIOcare Wohnund Pflegeheime» et «BOAS Senior Care», le Groupe Tertianum est le leader des prestataires privés suisses dans le secteur Cadre de vie des seniors.

Chiffres clés		
en mios CHF	2015	2016
Produits d'exploitation	156.4	151.7
Investissements	7.6	7.9
Résultat d'exploitation (EBIT)	-2.9	-2.4
Nombre de collaborateurs	585	592

Chiffres clés		
en mios CHF	2015	2016
Produits d'exploitation	237.6	406.0
Investissements	247.6	95.0
Résultat d'exploitation (EBIT)	8.2	15.2
Nombre de collaborateurs	3000	4 101

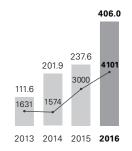
Produits d'exploitation

en mios CHF | nombre de collaborateurs



Produits d'exploitation

en mios CHF | nombre de collaborateurs



CHIFFRES CLÉS

	Données en	2014	2015	2016
Portefeuille immobilier à la juste valeur	mios CHF	9785.0	9686.6	10 092.1
Produit des locations immobilières	mios CHF	443.1	445.9	453.0
Taux de vacance	%	6.6	6.7	6.1
Produit de la vente d'immeubles en développement	mios CHF	_	105.1	-
Produit des services immobiliers ¹	mios CHF	100.1	109.0	115.6
Produit de Retail ²	mios CHF	151.9	136.8	133.6
Produit de Cadre de vie des seniors ³	mios CHF	153.3	184.2	328.2
Total produits d'exploitation	mios CHF	852.7	995.2	1049.5
Réévaluation des immeubles de rendement, des bâtiments en construction et des sites en développement	mios CHF	113.2	124.6	60.5
Résultat des participations dans les entreprises associées	mios CHF	12.9	12.1	8.6
Résultat de la vente d'immeubles de rendement, net	mios CHF	2.1	30.9	24.9
Résultat d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)	mios CHF	497.9	582.6	503.0
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	mios CHF	462.8	553.4	459.8
Résultat	mios CHF	286.7	355.1	311.2
Capitaux propres	mios CHF	4201.8	4956.0	5 176.6
Taux des capitaux propres	%	39.6	46.4	46.6
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	7.0	7.6	6.1
Rendement des capitaux investis (ROIC)	%	3.7	4.3	3.7
Résultat par action (EPS)	CHF	4.72	5.30	4.41
VNI avant impôts différés par action	CHF	84.77	85.83	87.24
VNI après impôts différés par action	CHF	69.06	71.15	72.43
Données hors effets des réévaluations ⁴				
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	mios CHF	349.6	428.9	399.3
Résultat	mios CHF	236.0	280.8	284.8
Résultat par action (EPS)	CHF	3.90	4.20	4.04
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	5.9	6.1	5.6

¹ acquisition d'immoveris ag et d'immoveris properties ag au 27.05.2016



² transfert de l'exploitation du restaurant Clouds Gastro AG à Candrian Catering AG au 01.07.2015

³ 2016: acquisition de la Résidence les Sources BOAS SA au 01.07.2016 et de BOAS Senior Care au 29.02.2016 2015: acquisition du Groupe SENIOcare au 01.10.2015, de WGDM Papillon AG au 01.07.2015 et du Pflegewohngruppen Sternmatt au 05.01.2015

⁴ réévaluations et impôts différés

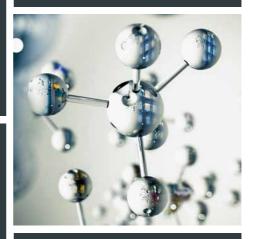


ETAPES 2016

En 2016, Swiss Prime Site a franchi des étapes importantes, créant les fondements solides d'une croissance hautement profitable.



Jelmoli – The House of Brands ouvre une boutique en ligne.



Clôture de l'acquisition de BOAS Senior Care, le prestataire des services destinés aux personnes âgées leader de Suisse romande. Tertianum poursuit systématiquement sa stratégie de croissance.



Swiss Prime Site établit un «ADN de l'entreprise» pour l'ensemble du Groupe.





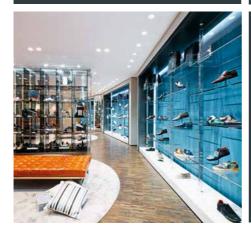
immoveris®

Reprise d'immoveris, à Berne, pour renforcer la position de Wincasa dans l'Espace Mittelland et en Suisse romande.



Election d'Elisabeth Bourqui et de Markus Graf au Conseil d'administration de Swiss Prime Site AG.

Lancement d'un emprunt obligataire convertible s'élevant à 250.0 mios CHF.



N

Jelmoli –The House of Brands ouvre le plus grand département Chaussures de Suisse.



mrd CHE

>1.0

Swiss Prime Fondation de placement a atteint une fortune totale de plus de 1.0 mrd CHF au terme de son premier exercice.



1

Ouverture du premier Budget Design Hotel de Motel One en Suisse au cœur de Bâle après transformation d'un immeuble de bureaux. établissements



Le Groupe Tertianum ouvre quatre nouveaux établissements.

04



1

Swiss Prime Site avec Jelmoli ouvrira, dès 2019, un nouvel emplacement à l'aéroport de Zurich.

Acquisition du «Gotthardgebäude», un bâtiment historique à Lucerne.

Lancement d'un emprunt obligataire de 250.0 mios CHF.

mrds CHF

10.1

Pour la première fois dans l'histoire de l'entreprise, son portefeuille immobilier dépasse dix milliards CHF.



Présentation du projet de réaffectation de Schönburg à Berne, achèvement prévu à fin 2019.

1

Signature d'un bail à long terme avec le locataire principal du site NZZ à Schlieren.

Taux de vacance réduit à 6.1% (à l'échelle du Groupe).

AVANT-PROPOS

Chers actionnaires,

Durant l'exercice 2016, Swiss Prime Site a enregistré un produit d'exploitation de 1049.5 millions CHF, en hausse de 5.5%. Ce qui s'est traduit comme prévu par une nouvelle hausse de sa rentabilité. Pour la première fois dans l'histoire de l'entreprise, la valeur vénale de son portefeuille immobilier a dépassé 10.0 milliards CHF. De surcroît, des acquisitions rentables ont permis de le renforcer durablement. En outre, les secteurs d'activité proches de l'immobilier ont réalisé une croissance bénéficiaire, en contribuant pour 56.8% au produit d'exploitation total du Groupe.

Poursuite et renforcement du modèle d'affaires innovant

Grâce à des acquisitions ainsi qu'aux choix organisationnels et stratégiques effectués au cours de l'exercice écoulé, Swiss Prime Site occupe une position très prometteuse s'agissant de sa croissance future. En effet, la société a non seulement réalisé un développement solide dans son cœur de métier mais encore posé des jalons importants dans les secteurs d'activité proches de l'immobilier.

Le portefeuille immobilier, base solide de revenus

Le produit des locations immobilières a augmenté à 453.0 millions CHF au 31 décembre 2016, en hausse de 1.6%. Cette augmentation repose en partie sur une diminution notable, à l'échelle du Groupe, du taux de vacance de 6.7% à 6.1%, malgré un marché toujours plus difficile.

Le rendement net du portefeuille immobilier s'est élevé à 3.7% [3.9%]. Entamée déjà lors des exercices précédents, la concentration sur la modernisation et la reconversion d'immeubles a porté ses premiers fruits en 2016. Il s'agit de l'ouverture du Motel One à Bâle, après réaffectation de l'immeuble sis à la Freie Strasse 68. En 2017, un autre Motel One ouvrira au n° 25 de la Brandschenkestrasse à Zurich. D'autres immeubles ont été identifiés pour une future réaffectation, comme le site NZZ à Schlieren, qui a déjà été placé sur le marché, gagnant un nouveau locataire principal. Marquant un autre changement réussi, le projet Schönburg à Berne devrait être achevé à fin 2019.

En 2016, Swiss Prime Site a acquis pour 257.3 millions CHF d'immeubles et vendu pour 75.2 millions CHF. Le résultat des ventes d'immeubles s'est élevé à 24.9 millions CHF au total, soit en moyenne 25% de plus que la valeur vénale estimée. Avec des investissements nets de 182.1 millions CHF dans le marché des transactions, les nouveaux capitaux propres à hauteur de 147.7 millions CHF issus de la conversion de l'emprunt réalisée en 2016 ont déjà été réinvestis de manière rentable.

Déroulement conforme au plan des projets et constructions

Swiss Prime Site dispose d'une réserve de projets attrayants, couvrant les principaux centres économiques de Suisse.
Leur volume total s'est élevé à quelque 2.0 milliards CHF à fin 2016. Cette somme se répartit à raison d'environ 1.5 milliard CHF environ pour les projets à court et à moyen terme et d'environ 0.5 milliard CHF pour ceux à long terme. En particulier dans le segment opérationnel Cadre de vie des seniors, on constate une accélération de la demande due à l'évolution démographique. Swiss Prime Site y répond en développant de nombreux projets.

Forte croissance des segments opérationnels

Les segments opérationnels de Swiss Prime Site ont affiché une forte progression en 2016. Les sociétés du Groupe Wincasa et Tertianum ont enregistré une augmentation importante de leur produit d'exploitation par rapport à 2015. En ce qui concerne Tertianum, cette augmentation résulte pour partie des acquisitions de SENIOcare (2015) et de BOAS Senior Care (2016). Tandis que Jelmoli, société du Groupe active dans le commerce de détail, a pu maintenir un produit d'exploitation solide s'inscrivant au niveau de l'exercice précédent malgré les grandes difficultés rencontrées par le commerce de détail. De surcroît, Jelmoli n'a pas

pu disposer de la totalité de ses surfaces de vente en raison d'investissements dans des transformations. Au total, la croissance de ces segments opérationnels s'est chiffrée à 33.7%. En outre, le potentiel de synergies a été systématiquement exploité à l'échelle du Groupe.

Une gestion durable de l'entreprise axée sur l'avenir

Dans son Rapport annuel 2015, Swiss Prime Site a mentionné pour la première fois son engagement envers la durabilité. Dans le présent rapport, l'entreprise va plus loin en intégrant les normes de la Global Reporting Initiative (GRI). A l'avenir, la multiplicité des efforts et des activités de Swiss Prime Site sera consignée dans un Rapport de durabilité plus complet.

Poursuite d'une stratégie éprouvée

La stratégie de Swiss Prime Site AG consistant à se focaliser sur des immeubles de qualité situés à des emplacements de premier ordre et à gérer le portefeuille de manière active a fait une nouvelle fois ses preuves. Les investissements réalisés ces dernières années dans des secteurs d'activité proches de l'immobilier, comme le Cadre de vie des seniors, le commerce de détail et les services immobiliers ont élargi et optimisé la base de revenus.

Composition du Conseil d'administration

L'Assemblée générale 2016 a élu deux nouveaux membres au Conseil d'administration de Swiss Prime Site AG en la personne d'Elisabeth Bourqui et de Markus Graf. Cette élection introduit le renouvellement prévu du Conseil pour les années à venir. Nous adressons nos remerciements à tous nos collaborateurs, aux membres de la Direction du Groupe et du Conseil d'administration, à nos actionnaires pour la confiance qu'ils nous accordent, à nos locataires ainsi qu'à nos clients pour leur précieux partenariat.

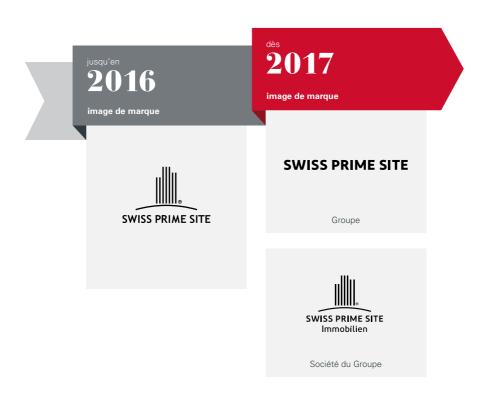
Politique de dividende

En accord avec un résultat opérationnel solide et avec une politique continûment attrayante de dividende, le Conseil d'administration propose à l'Assemblée générale une distribution inchangée de CHF 3.70 par action, de nouveau sous la forme d'un remboursement de réserves issues d'apports en capital. Sur la base du cours de clôture de CHF 83.35, ce montant correspond à un rendement de distribution intéressant de 4.4%.

Hans Peter Wehrli Président du Conseil d'administration René Zahnd
Chief Executive
Officer

NOUVELLE IMAGE DE MARQUE

Différenciation claire entre la marque «Swiss Prime Site» et celle de l'immobilier, son cœur de métier, «Swiss Prime Site Immobilier». A l'avenir, le Groupe et le segment opérationnel se positionneront chacun avec leur propre marque sur le marché.



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Hans Peter Wehrli Président



Mario F. Seris Vice-président



Elisabeth Bourqui Membre



Christopher M. Chambers Membre



Markus Graf Membre



Bernhard Hammer Membre



Rudolf Huber Membre



Klaus R. Wecken Membre



DIRECTION DU GROUPE

René Zahnd CEO Swiss Prime Site AG



Markus Meier CFO Swiss Prime Site AG



Peter Lehmann CIO Swiss Prime Site AG



Oliver Hofmann CEO Wincasa AG



Franco Savastano CEO Jelmoli AG



Luca Stäger CEO Tertianum AG







INFORMATIONS SUR L'ACTION

Le cours de clôture de l'action de Swiss Prime Site AG s'est élevé à CHF 83.35 au 31 décembre 2016 [cours de clôture au 31 décembre 2015: CHF 78.50 et distribution le 19 avril 2016 de CHF 3.70 par action]. Il en est résulté une performance (Total Return) de +10.9% en 2016 [+13.7%]. Cette performance a été légèrement inférieure à celle de l'indice de comparaison SXI Real Estate Shares Index (+11.7%) mais nettement supérieure à celle du SPI Swiss Performance Index (-1.4%).

Le cours de l'action le plus élevé a été de CHF 90.65 le 26 juillet 2016, tandis que le plus bas a été noté CHF 74.95 le 21 janvier 2016. En 2016, le volume quotidien moyen des transactions boursières s'est monté à 13.8 millions CHF [14.5 millions CHF].

Depuis l'entrée en bourse, la performance annuelle moyenne des indices de comparaison SXI Real Estate Shares Index et SPI Swiss Performance Index s'est située respectivement à +6.3% et +3.5%. A +7.8%, la performance de l'action Swiss Prime Site a été nettement supérieure.

Evolution de l'action Swiss Prime Site depuis l'entrée en bourse

du 05.04.2000 au 31.12.2016 (indexée)



Swiss Prime Site
 SXI Real Estate Shares Index
 SPI Swiss Performance Index
 Source: Credit Suisse, Thomson Datastream

Chiffres clés par action

Cililies des par action				
	Données en	2015	2016	Variation en %
Résultat par action (EPS)	CHF	5.30	4.41	-16.8
Résultat par action hors effets des réévaluations	CHF	4.20	4.04	-3.8
VNI après impôts différés par action	CHF	71.15	72.43	1.8
VNI avant impôts différés par action	CHF	85.83	87.24	1.6
Distribution par action	CHF	3.70	3.70 ¹	_
Rendement de distribution ²	%	4.7	4.4 ¹	-6.4
Cours à la clôture du bilan	CHF	78.50	83.35	6.2
Cours le plus haut	CHF	87.80	90.65	3.2
Cours le plus bas	CHF	70.65	74.95	6.1
Prime	%	10.3	15.1	46.6
Volume moyen du négoce quotidien	mios CHF	14.5	13.8	-4.8
Capitalisation boursière	mios CHF	5 4 6 7. 6	5 957.8	9.0

¹ selon proposition à l'Assemblée générale du 11.04.2017

Capitalisation boursière en mrds CHF 4.6 4.2 4.4 5.5 6.0 2012 2013 2014 2015 2016

Performance (Total Return)

en %

10.9

Avec une performance (Total Return) de 10.9% dans l'exercice sous revue, la valeur a enregistré une hausse de 52.4% sur les cinq dernières années.

² sur la base du cours de clôture annuel

BILAN DU GROUPE

Actifs		
en CHF 1000	2015	2016
Liquidités	234 929	160326
Titres de placement	482	479
Créances résultant des livraisons et prestations	80 432	93 946
Autres créances courantes	27 138	9328
Actifs d'impôts courants sur le résultat	4634	7793
Stocks	25 549	28 463
Actifs de régularisation	33 482	27 657
Actifs destinés à la vente		13 000
Total des actifs courants	406 646	340 992
		0.000
Avoirs de prévoyance	8 963	19992
Actifs financiers non courants	1 261	2750
Participations dans des entreprises associées	47 494	53 976
Immeubles de rendement et terrain constructible	8 4 4 5 3 3 5	8 8 2 9 7 4 8
Immeubles en construction et sites en développement	346690	289 631
Immeubles d'exploitation	894 582	942 021
Immeubles d'exploitation en construction	_	17700
Immobilisations corporelles mobiles	64 590	62 806
Goodwill	369 520	451 146
Immobilisations incorporelles	80524	75 801
Actifs d'impôts différés	24960	25 420
Total des actifs non courants	10 283 919	10770991
Total des actifs	10 690 565	11 111 983

Passifs et capitaux propres		
en CHF 1 000	2015	2016
Fournisseurs	13307	15 088
Dettes financières courantes	572 105	678 136
Autres dettes courantes	127 171	84 119
Acomptes	33 046	42856
Passifs d'impôts courants sur le résultat	44 412	19422
Passifs de régularisation	96708	101 034
Total des passifs courants	886 749	940655
Dettes financières non courantes	3 689 488	3 801 973
Autres dettes financières non courantes	6871	3 5 3 6
Passifs d'impôts différés	1 035 945	1 072 428
Engagements de prévoyance	115 546	116 799
Total des passifs non courants	4847850	4994736
Total des passifs	5734599	5 935 391
Capital-actions	1 065 668	1 093 627
Réserves de capital	1 023 578	888 078
Réserves de réévaluation	102 027	119 740
Résultats accumulés	2 764 450	3 075 867
Capitaux propres des actionnaires de Swiss Prime Site AG	4955723	5 177 312
Participations ne donnant pas le contrôle	243	-720
Total des capitaux propres	4955966	5 176 592
Total des passifs et des capitaux propres	10 690 565	11 111 983

COMPTE DE RÉSULTAT DU GROUPE

en CHF 1000	2015	2016
Produit des locations immobilières	445871	452971
Produit de la vente d'immeubles en développement	105 081	_
Produit des services immobiliers	109 004	115 577
Produit de Retail	136808	133 565
Produit de Cadre de vie des seniors	184 152	328 198
Autre produit opérationnel	14 294	19 158
Produits d'exploitation	995 210	1 049 469
Réévaluation des immeubles de rendement, des bâtiments en construction et des sites en développement, net	124571	60 493
Résultat des participations dans les entreprises associées	12 118	8 6 3 1
Résultat de la vente d'immeubles de rendement, net	30910	24947
Charges d'immeubles	-103312	- 130 752
Charges de la vente d'immeubles en développement	-62917	_
Frais de matériel	-84724	- 100 746
Charges de personnel	-269244	-347 481
Autres charges opérationnelles	-60 023	-61552
Dépréciations, amortissements et pertes de valeur	-29 159	-43 205
Charges d'exploitation	-609379	-683736
Résultat d'exploitation (EBIT)	553 430	459 804
Charges financières	-100753	-85 958
Produits financiers	4615	4863
Résultat avant impôts	457 292	378 709
Charges d'impôts sur le résultat	-102231	-67504
Résultat	355 061	311 205
Résultat attribuable aux actionnaires de Swiss Prime Site AG	355905	312 168
Perte attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-844	-963
Résultat par action (EPS), en CHF	5.30	4.41
Résultat dilué par action, en CHF	5.18	4.23



FAITS MARQUANTS DU PORTEFEUILLE



Faits marquants du portefeuille











Faits marquants du portefeuille



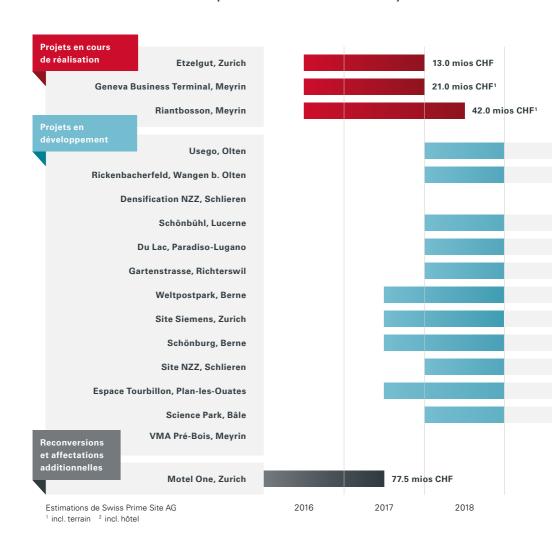


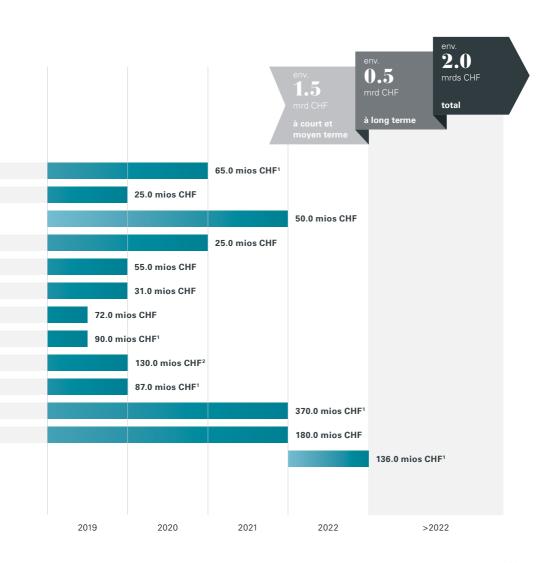




RÉSERVE DE PROJETS

S'agissant de la conception de futurs espaces de vie, la réserve de projets de Swiss Prime Site atteste de sa compétence et de sa clairvoyance.





CALENDRIER FINANCIER

Dates les plus importantes

	Date	Lieu
Assemblée générale, exercice 2016	11 avril 2017	Olten
Rapport semestriel au 30.06.2017, conférence de presse de bilan	24 août 2017	Zurich
Rapport annuel au 31.12.2017, conférence de presse de bilan	1 ^{er} mars 2018	Zurich
Assemblée générale, exercice 2017	27 mars 2018	Olten

RAPPORT ANNUEL 2016

Dans son Rapport de stratégie et de gestion, Swiss Prime Site met l'accent sur Wincasa, une société du Groupe. Le Rapport annuel se compose de trois parties (en allemand et en anglais), qui peuvent être téléchargées au format PDF sur le site www.sps.swiss.



Rapport de stratégie & de gestion



Rapport de gouvernance d'entreprise & Rapport de rémunération



Rapport financier

impressur

Ce Rapport abrégé est également publié en anglais et allemand. Seule la version originale en allemand fait foi.

Responsabilité globale l rédaction

Swiss Prime Site AG Frohburgstrasse 1 CH-4601 Olten info@sps.swiss www.sps.swiss





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