

SWISS PRIME SITE

RAPPORT EN ABRÉGÉ

1^{er} semestre

2017



SOMMAIRE

4	Avant-propos
6	Swiss Prime Site en un coup d'œil
7	Chiffres clés du Groupe
10	Conseil d'administration et Direction du Groupe
12	Vision & mission
14	Stratégie
16	Informations sur l'action
20	Le portefeuille en un coup d'œil
22	Réserve de projets
24	Faits marquants du portefeuille
32	Calendrier financier

**CONCEVOIR
L'AVENIR**



AVANT-PROPOS

Chers actionnaires,

Déjà en mars 2017, Swiss Prime Site a été en mesure de présenter de bons résultats pour l'exercice écoulé avec des produits d'exploitation frisant des niveaux record. Le portefeuille dans le cœur de métier Immobilier a atteint de 10.1 milliards CHF, confortant notre position de société immobilière cotée la plus importante et la plus innovante de Suisse.

Cette évolution se fonde en grande partie sur la base solide et l'exigence stratégique du management et du Conseil d'administration visant à focaliser encore plus l'entreprise sur le marché et les clients. Dans ces conditions, Swiss Prime Site s'est dotée au printemps 2017 d'une structure d'organisation nouvelle, cohérente et adaptée aux besoins du marché.

Pour la première fois, Swiss Prime Site a établi son rapport du 1^{er} semestre 2017 sur la base des Swiss GAAP RPC, les normes suisses de présentation des comptes. Les chiffres de l'exercice précédent ont été adaptés en conséquence.

Bons résultats au 1^{er} semestre 2017

En 2017, une année très tendue au plan géopolitique, national, mais aussi pour le secteur immobilier, Swiss Prime Site achève de nouveau le premier semestre sur

de bons résultats. Le produit d'exploitation de 530.5 millions CHF atteint un nouveau record pour les six premiers mois d'un exercice et a pu être amélioré de 6.7% par rapport à 2016. Le cœur de métier Immobilier mais aussi les sociétés du Groupe proches de l'immobilier y ont contribué. La valeur du portefeuille immobilier s'est élevée à 10.3 milliards CHF. Mesure de l'attractivité du portefeuille, le taux de vacance a une nouvelle fois été abaissé à 5.5%. Au total, Swiss Prime Site a réalisé un résultat de 141.0 millions CHF [145.9 millions CHF] soit 131.0 millions CHF [134.4 millions CHF] hors effets des réévaluations. Ce changement résulte principalement du fait que le produit des ventes d'immeubles réalisé au 1^{er} semestre 2017 ne sera comptabilisé qu'au second.

Plaisante performance dans le cœur de métier Immobilier

Le cœur de métier, centré sur les investissements dans des projets de développement et de construction, sur l'achat et la vente d'immeubles ainsi que les rénovations et les transformations d'immeubles en portefeuille, a connu une évolution très satisfaisante. Sur un marché global très concurrentiel, Swiss Prime Site Immobilier a pu réaliser différentes acquisitions immobilières mineures, des mises en location à de très bonnes conditions et la vente d'un projet significatif à Genève. L'effet positif

de ces transactions se reflétera dans les comptes consolidés du 2^e semestre 2017. Une nouvelle organisation du cœur de métier a permis de renforcer son profil sur le marché et sa proximité de la clientèle. Le Conseil d'administration de Swiss Prime Site a en outre remanié le règlement de placement, certaines restrictions concernant les placements immobiliers ayant été adaptées à la taille accrue du portefeuille. Le nouveau règlement de placement entre en vigueur au 1^{er} octobre 2017.

Synthèse de toutes les activités commerciales proches de l'immobilier

La nouvelle définition du segment Prestations de services, constitué des sociétés proches de l'immobilier Wincasa, Jelmoli, Tertianum et Swiss Prime Site Solutions, a également convaincu. Il y a eu l'introduction de nouvelles prestations (Wincasa), une amélioration de l'assortiment (Jelmoli) et l'extension du réseau de sites (Tertianum). Dernier venu dans ce segment, Swiss Prime Site Solutions, a mis en place son organisation et défini ses structures pour l'avenir.

Confirmation des objectifs annuels

Swiss Prime Site est en très bonne voie de remplir ses objectifs pour l'exercice 2017, notamment l'augmentation du produit d'exploitation et de l'EBIT avant réévaluations. L'objectif consistant à abaisser le taux de vacance au-dessous de 6.0% a été réalisé

au premier semestre 2017 déjà. L'entreprise va poursuivre la croissance du portefeuille d'immeubles de qualité, à la valeur stable et situés à des emplacements de premier ordre. La réalisation de tous les objectifs partiels garantit à son tour une distribution stable et attrayante aux actionnaires.



Hans Peter Wehrli

Hans Peter Wehrli
Président du Conseil
d'administration



René Zahnd

René Zahnd
Chief Executive
Officer

SWISS PRIME SITE EN UN COUP D'ŒIL

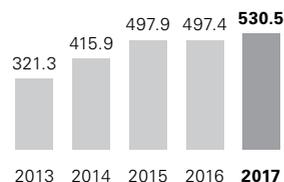
Swiss Prime Site AG est la société immobilière cotée, leader du marché suisse. Le portefeuille immobilier de grande qualité se distingue par la qualité exceptionnelle des emplacements et des immeubles situés dans des centres économiques suisses privilégiés.

Swiss Prime Site opère en outre dans des secteurs d'activité proches de l'immobilier afin de renforcer et de diversifier la base de ses revenus et les risques. Le Groupe Swiss Prime Site emploie environ 5700 collaborateurs.

Total produits d'exploitation

en mios CHF | au 30.06.

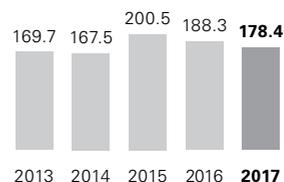
530.5



Résultat d'exploitation (EBIT) avant réévaluations

en mios CHF | au 30.06.

178.4



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). Les exercices 2013 à 2015 sont présentés selon les normes IFRS.

CHIFFRES CLÉS DU GROUPE

	Données en	30.06.2016	31.12.2016	30.06.2017
Portefeuille immobilier à la juste valeur	mios CHF	9 886.4	10 092.1	10 263.7
dont projets/immeubles en développement	mios CHF	264.3	307.3	422.3
Produit des locations immobilières	mios CHF	225.5	453.0	231.1
Taux de vacance	%	6.4	6.1	5.5
Produit des services immobiliers ¹	mios CHF	54.8	115.6	57.8
Produit de Retail	mios CHF	60.2	133.6	60.8
Produit de la vie des seniors ²	mios CHF	151.9	328.2	175.9
Produit de la gestion d'actifs	mios CHF	2.6	13.2	2.2
Total produits d'exploitation	mios CHF	497.4	1 049.5	530.5
Réévaluation des immeubles de rendement, nette	mios CHF	36.7	69.3	37.4
Résultat de la vente d'immeubles de rendement, net	mios CHF	10.1	24.9	0.3
Résultat d'exploitation avant dépréciations et amortissements (EBITDA)	mios CHF	235.2	483.4	223.3
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	225.0	459.4	215.8
Résultat	mios CHF	145.9	311.1	141.0
Flux de trésorerie provenant de l'activité d'exploitation	mios CHF	85.3	277.7	152.2
Capitaux propres	mios CHF	4 588.1	4 746.3	4 618.7
Taux des capitaux propres	%	44.3	45.0	43.1
Capitaux de tiers	mios CHF	5 777.4	5 811.7	6 096.5
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	6.4	6.7	6.0
Rendement des capitaux investis (ROIC)	%	3.7	3.8	3.4

Données hors effets des réévaluations³

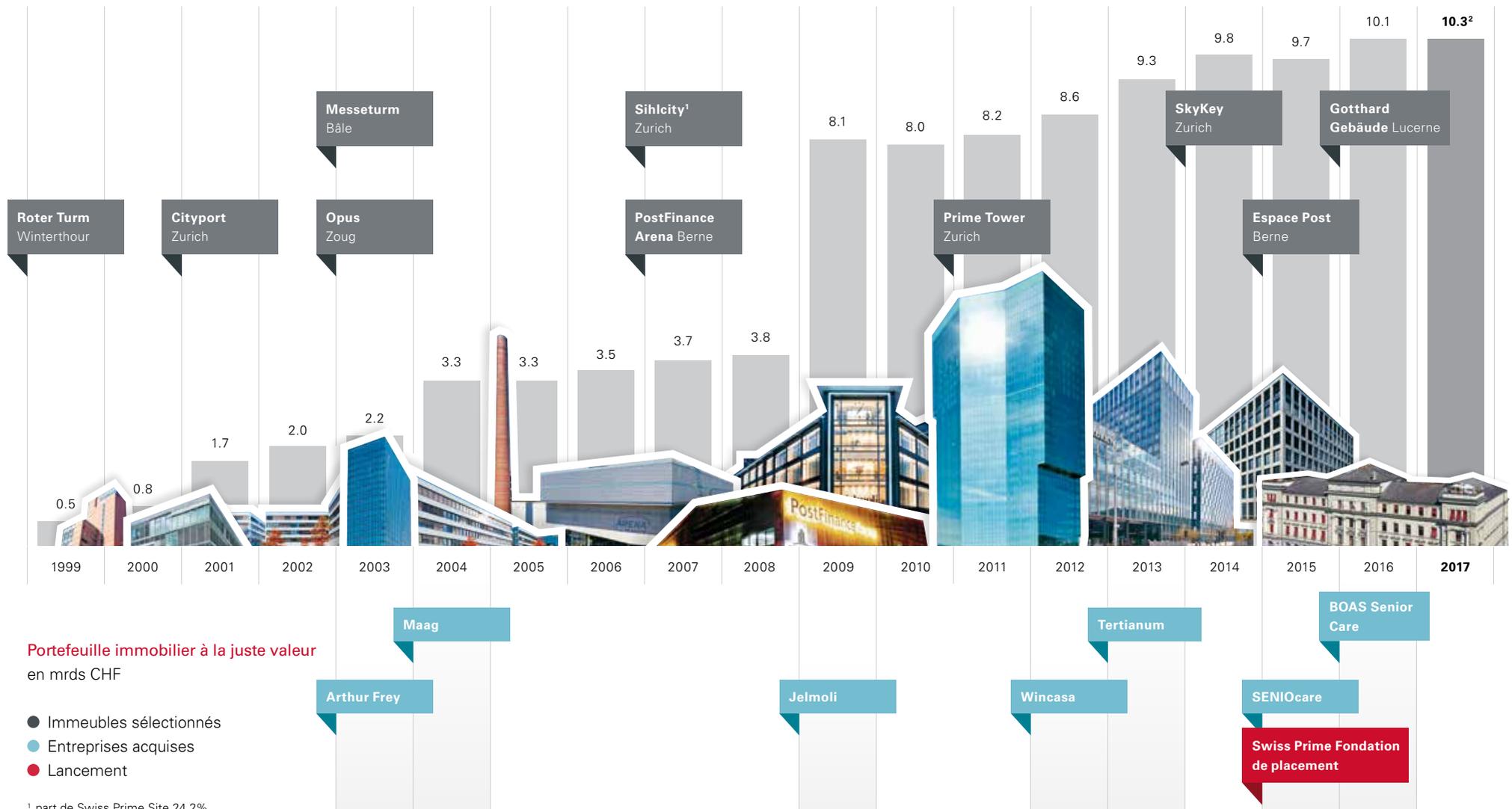
Résultat d'exploitation avant dépréciations et amortissements (EBITDA)	mios CHF	198.4	414.0	185.9
Résultat d'exploitation (EBIT)	mios CHF	188.3	390.1	178.4
Résultat	mios CHF	134.4	275.6	131.0
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	5.9	5.9	5.6
Rendement des capitaux investis (ROIC)	%	3.5	3.5	3.2

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

² acquisition de la Résidence les Sources BOAS SA au 01.07.2016 et de BOAS Senior Care au 29.02.2016

³ réévaluations et impôts différés

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).



¹ part de Swiss Prime Site 24.2%
² au 30.06.2017

A man and a woman are sitting on a boat in a city harbor. The man is wearing a light blue shirt and sunglasses, and the woman is wearing a red and white striped dress. They are both smiling and looking towards the right. In the background, there are trees and a large building with many windows. The text "OFFRIR DE LA VALEUR AJOUTÉE" is overlaid on the image, flanked by two red horizontal lines.

**OFFRIR DE
LA VALEUR
AJOUTÉE**

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Hans Peter Wehri
Président



Mario F. Seris
Vice-président



Elisabeth Bourqui
Membre



Christopher M. Chambers
Membre



Markus Graf
Membre



Rudolf Huber
Membre



Klaus R. Wecken
Membre



DIRECTION DU GROUPE

René Zahnd
CEO Swiss Prime Site



Markus Meier
CFO Swiss Prime Site



Peter Lehmann
CEO Swiss Prime Site
Immobilien



Oliver Hofmann
CEO Wincasa



Franco Savastano
CEO Jelmoli



Luca Stäger
CEO Tertianum



VISION & MISSION

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 nous engageons envers la durabilité et assumons nos responsabilités envers nos actions, notre environnement et la société tout entière.



STRATÉGIE

L'orientation stratégique de Swiss Prime Site vise les investissements dans des immeubles de qualité suisses offrant un fort potentiel de rendement ainsi que des possibilités de croissance et de plus-value à long terme. L'orientation stratégique est complétée par des investissements dans des secteurs d'activité proches de l'immobilier.

La stratégie de Swiss Prime Site se fonde sur des investissements dans des immeubles de qualité jouissant d'emplacements exceptionnels, principalement avec des surfaces à usage commercial ainsi que sur les développements de projets. Les placements se focalisent sur les immeubles et les projets offrant des

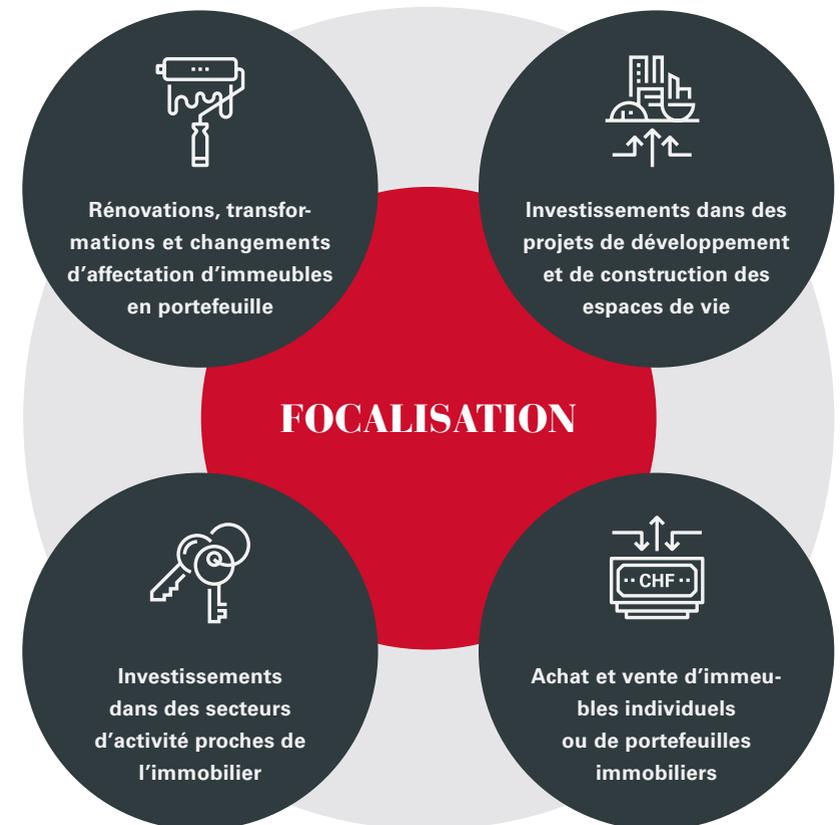
rendements intéressants et durables ainsi qu'un potentiel de plus-value à long terme. Le portefeuille immobilier fait l'objet d'une gestion active. Swiss Prime Site opère en outre dans des secteurs d'activité proches de l'immobilier afin de renforcer et de diversifier la base de ses revenus et les risques.

Focalisation sur les compétences immobilières

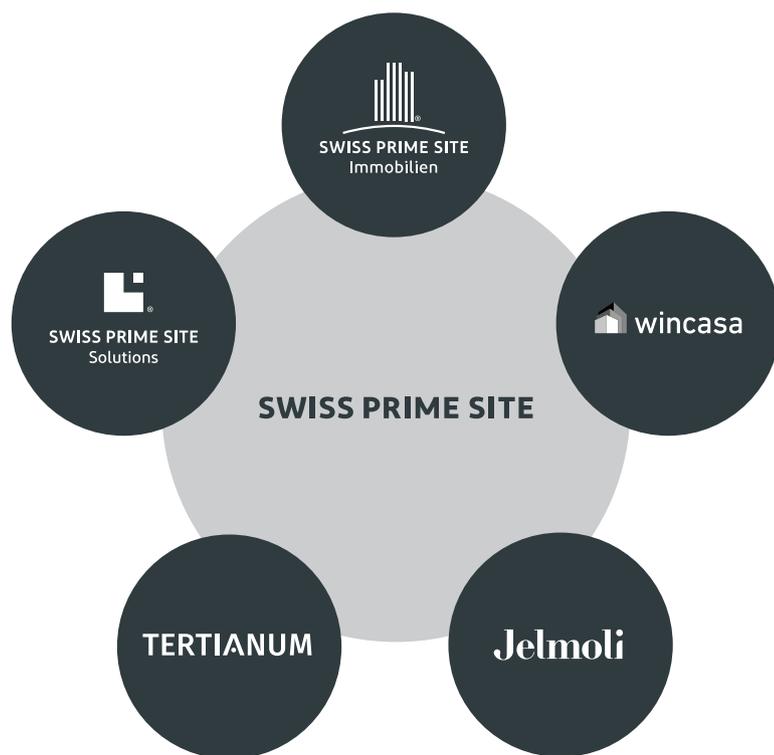
- Gestion de portefeuille
- Gestion d'actifs
- Achats et ventes d'immeubles
- Développement d'immeubles et d'espaces de vie
- Gérance immobilière
- Finances et controlling
- Gestion des secteurs d'activité
- Gestion des transactions
- Recherche appliquée à l'immobilier

Externalisation des activités immobilières connexes

- Réalisation de bâtiments
- Facility Management
- Evaluations immobilières
- Analyses macroéconomiques



SOCIÉTÉS DU GROUPE



Groupe ●
Société du Groupe ●

Swiss Prime Site Immobilien

Dans le cœur de métier Immobilier, les placements se focalisent sur les investissements dans des immeubles de qualité jouissant d’emplacements exceptionnels. Ils sont principalement utilisés par les locataires commerciaux. Dans ce domaine d’activité, la conversion, le développement et la modernisation de sites entiers constituent un autre pilier majeur.

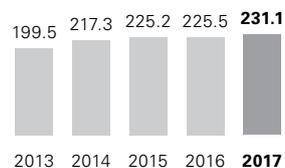
Wincasa

Wincasa est le prestataire immobilier intégral numéro un de Suisse. Le portefeuille de prestations innovantes couvre la totalité du cycle de vie de l’immobilier. Les actifs sous gestion se montent à quelque 65 milliards CHF. Dans le secteur immobilier, Wincasa est considéré comme le premier entrant dans le domaine de la numérisation (portail pour les locataires «My Wincasa»).

Produit des locations immobilières¹

en mios CHF | au 30.06.

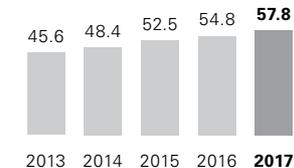
231.1



Produit des services immobiliers

en mios CHF | au 30.06.

57.8



Portefeuille immobilier à la juste valeur

en mrds CHF | au 30.06.

10.3

Actifs sous gestion

en mrds CHF | au 30.06.

65

¹ dont 29.4 millions CHF provenant des immeubles loués

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). Les exercices 2013 à 2015 sont présentés selon IFRS.

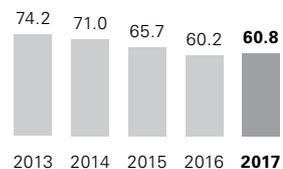
Jelmoli

Ce secteur d'activité 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 23 800 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. Un nouveau site verra le jour dès 2019 à l'aéroport de Zurich.

Produit de Retail²

en mios CHF | au 30.06.

60.8



Surface de vente

en m² | au 30.06.

23 800

² sur les surfaces gérées en propre

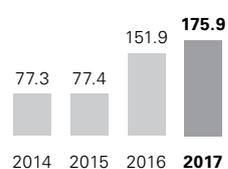
Tertianum

Le Groupe Tertianum est le prestataire numéro un de Suisse dans le domaine de la vie, de l'habitat et des soins pour les seniors. Un logement de qualité avec une autonomie correspondante, des services individuels, de la sécurité ainsi que des soins et une prise en charge sont au cœur de l'activité de Tertianum. Le Groupe exploite actuellement 73 résidences ainsi que des centres d'habitation et de soins en Suisse.

Produit de la vie des seniors

en mios CHF | au 30.06.

175.9



Etablissements

nombre | au 30.06.

73

Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Solutions est un gérant d'actifs spécialisé dans le secteur immobilier. Ce segment opérationnel élabore des prestations et de produits de placement sur mesure pour les clients tiers. L'objectif consiste à générer des revenus solides et attrayants à faible risque, indépendamment de l'environnement en matière de rendements.

Produit de la gestion d'actifs

en mios CHF | au 30.06.

2.2



Actifs sous gestion

en mrd CHF | au 30.06.

1.1

INFORMATIONS SUR L'ACTION

Le cours de clôture de l'action de Swiss Prime Site AG s'est élevé à CHF 87.10 au 30 juin 2017. Y compris la distribution de CHF 3.70 par action du 20 avril 2017, il en a résulté une performance (Total Return) de +9.0% au 1^{er} semestre 2017. L'action a ainsi réalisé une performance similaire au secteur (SXI Real Estate Shares Index: +9.4%). Le marché suisse des actions (SPI) a progressé de 13.0% sur la même période.

Le cours de l'action le plus élevé de CHF 91.00 a été atteint le 7 juin 2017. Le 3 janvier 2017, l'action a clôturé à CHF 82.25, son plus bas niveau au 1^{er} semestre 2017. Le volume quotidien moyen des transactions boursières s'est monté à 14.2 millions CHF.

Depuis l'entrée en bourse, la performance annuelle moyenne (Total Return) de l'action Swiss Prime Site a été de +8.1% et a ainsi nettement surperformé tant le secteur (SXI Real Estate Shares Index: +6.7%) que le marché suisse (SPI: +4.1%).

Evolution de l'action Swiss Prime Site depuis l'entrée en bourse
du 05.04.2000 au 30.06.2017 (indexée)



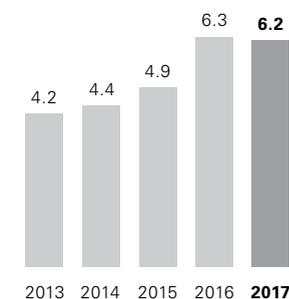
Chiffres clés par action

	Données en	30.06.2016	30.06.2017	Variation en %
Résultat par action (EPS)	CHF	2.09	1.97	-5.7
Résultat par action hors effets des réévaluations	CHF	1.93	1.83	-5.2
VNI après impôts différés par action ¹	CHF	64.20	64.63	0.7
VNI avant impôts différés par action ¹	CHF	78.97	79.94	1.2
Distribution par action	CHF	3.70	3.70	-
Rendement de distribution	%	4.7	4.4	-6.4
Cours à la clôture du bilan	CHF	88.20	87.10	-1.2
Cours le plus haut	CHF	88.20	91.00	3.2
Cours le plus bas	CHF	74.95	82.25	9.7
Volume moyen du négoce quotidien	mios CHF	15.4	14.2	-7.6
Capitalisation boursière	mios CHF	6304.4	6225.8	-1.2

¹ segment Prestations de services (secteurs proches de l'immobilier) compris seulement à leur valeurs comptables

Capitalisation boursière

en mrd CHF | au 30.06.



Performance (Total Return)

en % | au 30.06.

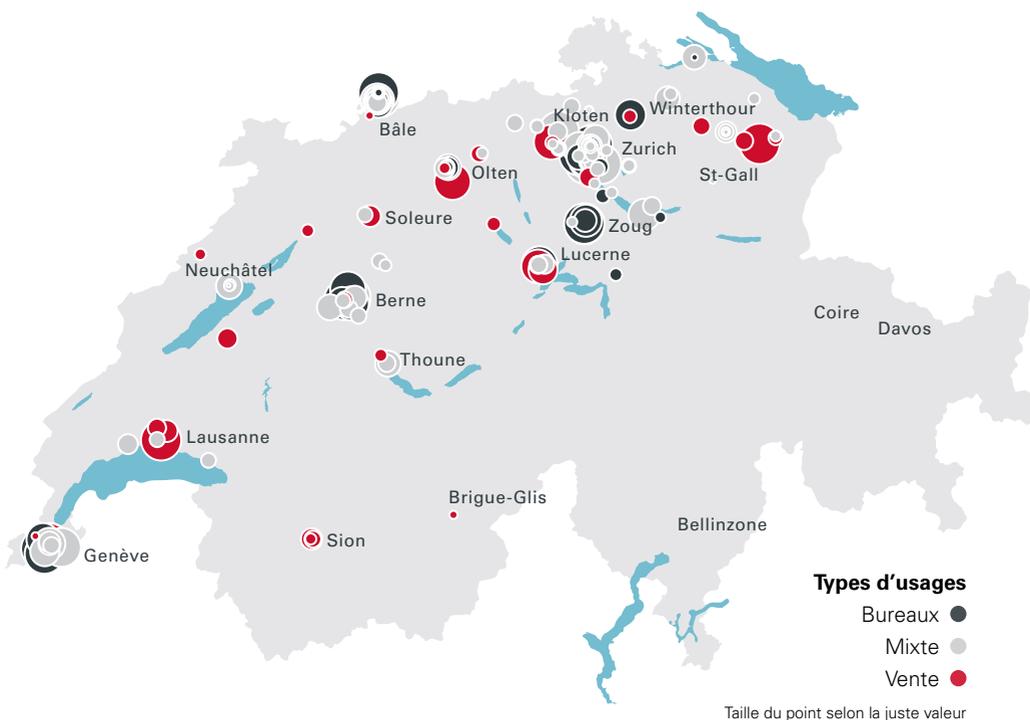
9.0

Avec une performance (Total Return) de 9.0% au 1^{er} semestre 2017, la valeur a enregistré une hausse de 41.3% sur les cinq dernières années.

A couple is walking away from the camera on a paved path that winds through tall, golden-brown grasses. They are looking out over a vast cityscape, likely Oslo, Norway, which is built on a hillside overlooking a large body of water (a fjord). The city features a mix of modern and traditional architecture, with a prominent dark blue skyscraper on the right. In the background, rolling hills and mountains are visible under a soft, overcast sky. The overall mood is peaceful and scenic.

CRÉER DES
ESPACES DE VIE

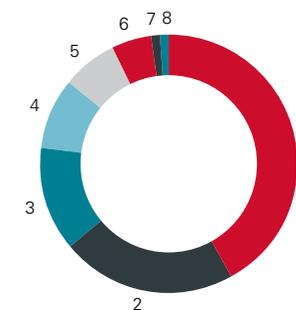
LE PORTEFEUILLE EN UN COUP D'ŒIL



Portefeuille par région

Base: juste valeur au 30.06.2016 | 30.06.2017

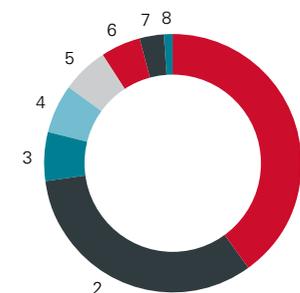
1 Zurich	42%	42%
2 Genève	22%	22%
3 Suisse du Nord-Ouest	14%	13%
4 Berne	9%	9%
5 Suisse centrale	6%	7%
6 Suisse orientale	5%	5%
7 Suisse méridionale	1%	1%
8 Suisse romande	1%	1%



Portefeuille par types d'usages¹

Base: produit locatif net au 30.06.2016 | 30.06.2017

1 Bureau	40%	40%
2 Vente	33%	33%
3 Vie des seniors	6%	6%
4 Cinéma/restaurant	6%	6%
5 Parking	6%	6%
6 Entrepôt	5%	5%
7 Autres	3%	3%
8 Habitation	1%	1%



¹ segment opérationnel Immobilier

RÉGION DE ZURICH

Juste valeur	4 034.1 mios CHF
Produits locatifs	75.4 mios CHF
Rendement net	3.5%
Surface utile	496 502 m ²
Taux de vacance	4.8%

RÉGION DE BERNE

Juste valeur	803.3 mios CHF
Produits locatifs	20.5 mios CHF
Rendement net	4.4%
Surface utile	211 420 m ²
Taux de vacance	4.5%

RÉGION DE GENÈVE

Juste valeur	2 169.4 mios CHF
Produits locatifs	45.3 mios CHF
Rendement net	3.6%
Surface utile	252 243 m ²
Taux de vacance	5.0%

SUI. DU NORD-OUEST

Juste valeur	1 384.7 mios CHF
Produits locatifs	33.7 mios CHF
Rendement net	3.9%
Surface utile	285 408 m ²
Taux de vacance	10.6%

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.



Estimations de Swiss Prime Site AG

¹ incl. terrain

2017

2018

2019

2020

2021

2022

>2022

MOTEL ONE

Cet ancien immeuble de bureaux situé Brandschenkestrasse 25 a été transformé en un hôtel de 394 chambres. La transformation des quatre bâtiments sur le terrain d'une superficie de 3900 m² a été réalisée en préservant l'essentiel de leur architecture variée et en partie protégée. L'excellente situation en centre-ville près de la Bahnhofstrasse et la surface offerte par l'immeuble se prêtent parfaitement à un hôtel selon le concept d'exploitation et de design de Motel One Group.

Données clés

Adresse	Brandschenkestrasse 25, Zurich
Juste valeur	160.8 mios CHF
Réalisation	2015–juillet 2017
Surface utile	env. 13 000 m ²
Affectation	Hôtel
Investissement	env. 77.5 mios CHF

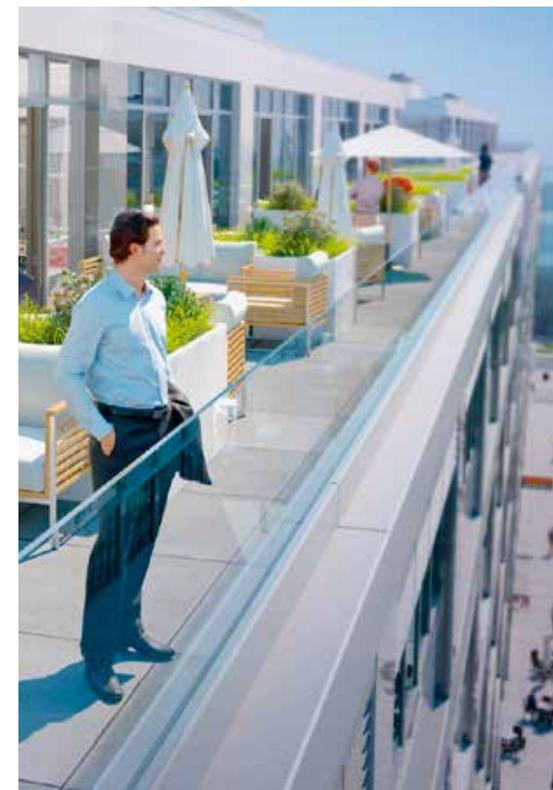


ESPACE TOURBILLON

Le principal projet immobilier de Swiss Prime Site à l'heure actuelle est constitué d'un ensemble de cinq bâtiments (dont deux ont déjà été vendus) avec respectivement sept étages et trois sous-sols avec une logistique intégrée. Les futurs locataires y bénéficieront de surfaces flexibles et ultra-modernes. Le plan du projet prévoit la réalisation des immeubles d'une surface utile totale de 95 000 m² en une seule étape d'ici à 2021.

Données clés

Adresse	Chemin des Aules, Plan-les-Ouates
Juste valeur	29.8 mios CHF
Réalisation	2017-2021
Surface utile	env. 95 000 m ²
Affectation	Commerce
Investissement	env. 351.0 mios CHF



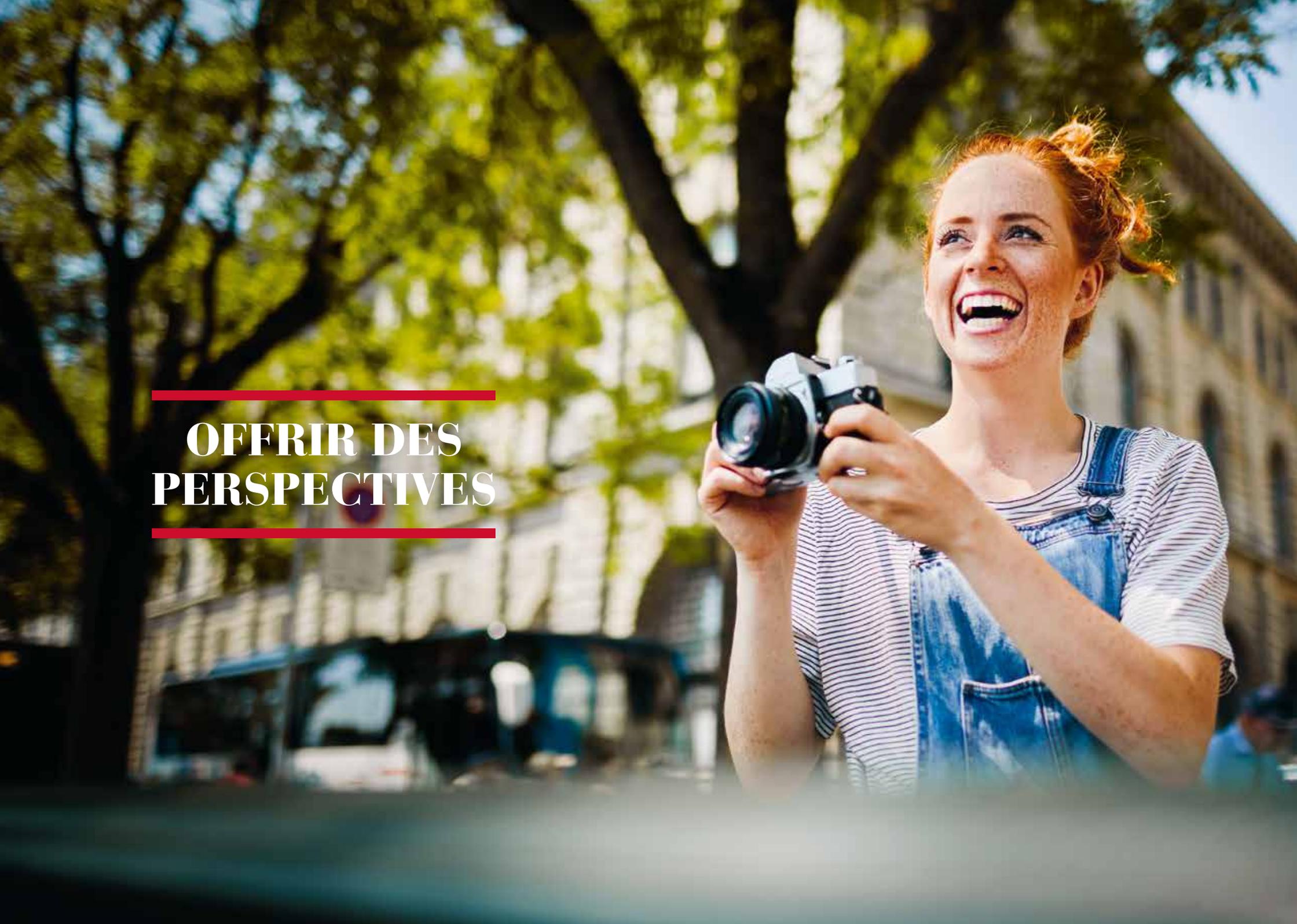
SITE SIEMENS

Le projet de développement interprète de façon intelligente et convaincante l'atmosphère et les valeurs des espaces ultra-flexibles, puissants et agréables. Il met en scène une offre de locaux pour prestataires de services et commerçants petits, moyens et grands, qui fixe de nouveaux standards en termes d'expression, de flexibilité et de simplicité dans une structure de bâtiment aux usages multiples.

Données clés

Adresse	Albisriederstrasse/ Rütiwiesweg, Zurich
Juste valeur	35.4 mios CHF
Réalisation	2017-2019
Surface utile	env. 20 000 m ²
Affectation	Services et commerce
Investissement	env. 93.0 mios CHF





**OFFRIR DES
PERSPECTIVES**

CALENDRIER FINANCIER

Dates principales

	Date	Lieu
Rapport annuel au 31.12.2017, conférence de presse de bilan	1 ^{er} mars 2018	Zurich
Assemblée générale, exercice 2017	27 mars 2018	Oltén

Online

Le rapport semestriel de Swiss Prime Site est disponible en téléchargement sur le site www.sps.swiss au format PDF.

Contacts

Pour toute question et suggestion, veuillez vous adresser à:

Media Relations: Mladen Tomic
mladen.tomic@sps.swiss | tél. +41 58 317 17 42

Investor Relations: Markus Waeber
markus.waeber@sps.swiss | tél. +41 58 317 17 64



Headquarters

Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten

Zurich Office

Swiss Prime Site AG
Prime Tower, Hardstrasse 201
CH-8005 Zurich

Geneva Office

Swiss Prime Site AG
Rue du Rhône 54
CH-1204 Geneva

Phone +41 58 317 17 17 | info@sps.swiss | www.sps.swiss