



SWISS PRIME SITE

# EINLADUNG

— AN DIE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE  
DER SWISS PRIME SITE AG ZUR  
20. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

# Dienstag, 24. März 2020

16.00 Uhr | Türöffnung um 15.00 Uhr

Stadttheater Olten | Frohburgstrasse 3 | CH-4600 Olten

# Traktanden und Anträge des Verwaltungsrats

1

## **Genehmigung des Jahresberichts, der Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG und der Konzernrechnung für das Geschäftsjahr 2019 sowie Entgegennahme der Berichte der Revisionsstelle**

Der Verwaltungsrat beantragt, den Jahresbericht, die Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG und die Konzernrechnung für das Geschäftsjahr 2019 zu genehmigen und die Berichte der Revisionsstelle entgegenzunehmen.

### Erläuterung

Der Vergütungsbericht enthält die Grundlagen für die Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sowie die für das Geschäftsjahr 2019 an die Mitglieder der beiden Gremien ausgerichtete Vergütung. Der Verwaltungsrat legt den Vergütungsbericht den Aktionären zur Konsultativabstimmung vor. Der Vergütungsbericht ist ein Teil des Geschäftsberichts. Der Online-Geschäftsbericht ist im Internet unter [www.sps.swiss/berichterstattung](http://www.sps.swiss/berichterstattung) abrufbar.

2

## **Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht 2019**

Der Verwaltungsrat beantragt, den Vergütungsbericht 2019 in einer nicht bindenden Konsultativabstimmung zu genehmigen und den Bericht der Revisionsstelle entgegenzunehmen.

3

## **Entlastung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2019**

Der Verwaltungsrat beantragt, den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung (Gruppenleitung) für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

## 4

### **Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns, Ausschüttung einer ordentlichen Dividende und verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen**

Der Verwaltungsrat schlägt eine Gesamtausschüttung an die Aktionäre von total CHF 3.80 brutto (CHF 3.14 netto) je dividendenberechtigte Namenaktie vor. Diese setzt sich zusammen aus einer ordentlichen Dividende aus dem Bilanzgewinn von CHF 1.90 brutto je Namenaktie (CHF 1.24 netto nach Abzug von 35% Verrechnungssteuer) sowie einer verrechnungssteuerfreien Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven in Höhe von CHF 1.90 je Namenaktie (ausgenommen sind jeweils die von der Gesellschaft direkt und indirekt gehaltenen Namenaktien). Basierend auf dem Bestand von 7754 eigenen Aktien ist insgesamt ein Betrag von CHF 288657796.40\* zur Ausschüttung vorgesehen.

Der Verwaltungsrat beantragt folgende Verwendung des Bilanzgewinns: Ausschüttung einer ordentlichen Dividende und verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen.

#### **Ausschüttung einer ordentlichen Dividende**

|  |            |                       |
|--|------------|-----------------------|
| Vortrag Vorjahr                              | CHF        | 335 398 391.02        |
| Jahresergebnis                               | CHF        | 68 374.14             |
| <b>Bilanzgewinn</b>                          | <b>CHF</b> | <b>335 466 765.16</b> |
| Zuweisung an allgemeine gesetzliche Reserven | CHF        | 0.00                  |
| Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven      | CHF        | 0.00                  |
| Ausschüttung einer Dividende                 | CHF        | -144 328 898.20*      |
| <b>Vortrag auf neue Rechnung</b>             | <b>CHF</b> | <b>191 137 866.96</b> |

#### **Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen**

|   |            |                       |
|---|------------|-----------------------|
| Bestand Reserven aus Kapitaleinlagen per 31.12.2019 | CHF        | 299 739 872.61        |
| Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen       | CHF        | -144 328 898.20*      |
| <b>Vortrag auf neue Rechnung</b>                    | <b>CHF</b> | <b>155 410 974.41</b> |

\*Dieser Betrag basiert auf 75970332 per 20. Februar 2020 ausgegebenen Namenaktien sowie auf einem Bestand von 7754 eigenen Aktien. Bei Veränderungen der ausstehenden Aktien aufgrund von Wandlungen unter den ausstehenden Wandelanleihen oder bei Änderungen der Anzahl eigener Aktien wird dieser Betrag im Zeitpunkt der Ausschüttung entsprechend angepasst werden.

#### **Erläuterung**

Das im Januar 2011 eingeführte und mit der STAF-Vorlage 2019 ergänzte Kapitaleinlageprinzip erlaubt die verrechnungssteuerfreie Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen an die Aktionäre sofern mindestens im gleichen Umfang übrige Reserven ausgeschüttet werden. Die Gesellschaft verfügt über solche Kapitaleinlagereserven, und der Verwaltungsrat möchte, wie bereits in den vergangenen Jahren, von der Möglichkeit einer verrechnungssteuerfreien Ausschüttung Gebrauch machen. Bei Gutheissung des Antrags wird am 1. April 2020 die gesamte Ausschüttung in Höhe von total CHF 3.14 netto pro dividendenberechtigte Namenaktie erfolgen.

# 5

## **Genehmigung der Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung**

Gemäss Artikel 29 und 32 der Statuten der Swiss Prime Site AG genehmigt die Generalversammlung mit bindender Wirkung jährlich anlässlich der ordentlichen Generalversammlung den Maximalbetrag der Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung (Gruppenleitung) für das jeweils laufende Geschäftsjahr.

### 5.1 Vergütung Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat beantragt, die Vergütung des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2020 bis zu einem Maximalbetrag von CHF 1800000.00 zu genehmigen.

### 5.2 Vergütung Geschäftsleitung (Gruppenleitung)

Der Verwaltungsrat beantragt, die fixe und die variable Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2020 bis zu einem Maximalbetrag von CHF 8300000.00, vorbehältlich eines allfälligen Zusatzbetrags für neu ernannte Mitglieder der Geschäftsleitung gemäss Artikel 32 Abs. 3 der Statuten, zu genehmigen.

### Erläuterungen zu Traktandum 5.1

Der beantragte Maximalbetrag beinhaltet das Grundhonorar sowie die Vergütung für die Arbeit in den Verwaltungsratsausschüssen und setzt sich voraussichtlich wie folgt zusammen:

|  |            |                     |
|--|------------|---------------------|
| Fixe Vergütung in bar                    | CHF        | 850 000.00          |
| Aktienbasierte Vergütung <sup>1</sup>    | CHF        | 850 000.00          |
| Sozialversicherungsbeiträge <sup>2</sup> | CHF        | 100 000.00          |
| <b>Total</b>                             | <b>CHF</b> | <b>1 800 000.00</b> |

<sup>1</sup> Marktwert der Aktien im Zeitpunkt der Gewährung

<sup>2</sup> Beinhaltet erwartete Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherung auf der fixen Vergütung und der aktienbasierten Vergütung (auf der Basis des Steuerwerts im Zeitpunkt der Gewährung) und übrige Vergütungskomponenten.

## Erläuterungen zu Traktandum 5.2

Der beantragte Maximalbetrag beinhaltet die fixe Vergütung, den maximalen Betrag der variablen Vergütung, bewertet im Zeitpunkt der Zuteilung, und die erwarteten Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherung und die berufliche Vorsorge (BVG) und setzt sich voraussichtlich wie folgt zusammen:

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Fixe Vergütung                           | CHF 3 400 000.00        |
| Variable Vergütung <sup>1</sup>          | CHF 3 400 000.00        |
| Sozialversicherungsbeiträge <sup>2</sup> | CHF 1 500 000.00        |
| <b>Total<sup>3</sup></b>                 | <b>CHF 8 300 000.00</b> |

<sup>1</sup> Maximaler Wert der variablen Vergütung inkl. Bonus in bar unter der Annahme, dass alle Leistungsziele bis zum maximalen Auszahlungsfaktor erreicht werden, und Zuteilung der Performance Share Units, berechnet aus der maximal festgelegten Zuteilungshöhe. Der hier angegebene Wert beinhaltet keine Aktienkursveränderungen während der Vesting-Periode (Periode zwischen Zuteilung und definitivem Rechtserwerb).

<sup>2</sup> Beinhaltet erwartete Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherung (auf der Basis der obigen Maximalbeträge und des Werts der Performance Share Units im Zeitpunkt der Zuteilung), Arbeitgeberbeiträge für die berufliche Vorsorge (BVG) und übrige Vergütungskomponenten.

<sup>3</sup> Beinhaltet eine Reserve von ca. 3% bei jedem der Vergütungselemente als Puffer für unvorhergesehene Entwicklungen. Die tatsächlich ausbezahlte Vergütung wird im Vergütungsbericht 2020 offengelegt und den Aktionären an der nächsten ordentlichen Generalversammlung zur konsultativen Abstimmung vorgelegt. Weitere Einzelheiten zu den Grundlagen der Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung (Gruppenleitung) befinden sich im Geschäftsbericht.

## 6

### **Wahlen**

#### 6.1 Wahlen in den Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat beantragt die Neu- bzw. Wiederwahl der nachfolgend aufgeführten Personen als Mitglieder des Verwaltungsrats je für eine Amtsdauer von einem Jahr bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Informationen zu den Mitgliedern des Verwaltungsrats finden Sie online: [www.sps.swiss](http://www.sps.swiss) unter Governance.

Antrag des Verwaltungsrats:

- 6.1.1 Wiederwahl von Christopher M. Chambers in den Verwaltungsrat
- 6.1.2 Wiederwahl von Dr. Barbara Frei-Spreiter in den Verwaltungsrat
- 6.1.3 Wiederwahl von Dr. Rudolf Huber in den Verwaltungsrat
- 6.1.4 Wiederwahl von Gabrielle Nater-Bass in den Verwaltungsrat
- 6.1.5 Wiederwahl von Mario F. Seris in den Verwaltungsrat
- 6.1.6 Wiederwahl von Thomas Studhalter in den Verwaltungsrat
- 6.1.7 Neuwahl von Ton Büchner in den Verwaltungsrat

#### Erläuterung

Hans Peter Wehrli stellt sich an der Generalversammlung nicht mehr zur Wiederwahl. Weitere Informationen finden Sie auf Seiten 8 und 9.

#### 6.2 Wahl des Präsidenten des Verwaltungsrats

Antrag des Verwaltungsrats:

Neuwahl von Ton Büchner als Präsident des Verwaltungsrats für die Amtsdauer von einem Jahr.

### **6.3 Wahl der Mitglieder des Nominations- und Vergütungsausschusses**

Antrag des Verwaltungsrats:

- 6.3.1 Wiederwahl von Christopher M. Chambers als Mitglied des Nominations- und Vergütungsausschusses für die Amtsdauer von einem Jahr
- 6.3.2 Wiederwahl von Dr. Barbara Frei-Spreiter als Mitglied des Nominations- und Vergütungsausschusses für die Amtsdauer von einem Jahr
- 6.3.3 Wiederwahl von Gabrielle Nater-Bass als Mitglied des Nominations- und Vergütungsausschusses für die Amtsdauer von einem Jahr

### **6.4 Wahl des unabhängigen Stimmrechtsvertreters**

Der Verwaltungsrat beantragt, Paul Wiesli, Fürsprecher, Advokatur Paul Wiesli, Untere Brühlstrasse 21, Postfach, CH-4800 Zofingen, als unabhängigen Stimmrechtsvertreter für eine weitere Amtsdauer von einem Jahr bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2021 zu wählen.

#### **Erläuterung**

Der vorgeschlagene unabhängige Stimmrechtsvertreter gewährleistet die gesetzlich geforderte Unabhängigkeit. Er ist insbesondere vom Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG unabhängig, besitzt keine direkten oder bedeutenden indirekten Beteiligungen an und keine Mandate der Swiss Prime Site AG.

### **6.5 Wahl der Revisionsstelle**

Der Verwaltungsrat beantragt, die KPMG AG, Zürich, für eine weitere Amtsdauer von einem Jahr als Revisionsstelle zu wählen.

#### **Erläuterung**

Nach einer 20-jährigen Mandatsdauer von KPMG hat Swiss Prime Site 2019 das Revisionsmandat neu ausgeschrieben, wobei sich am Auswahlverfahren vier Revisionsunternehmen beteiligt haben. Der Verwaltungsrat hat nach eingehender Prüfung der Offerten und Präsentationen entschieden, der Generalversammlung erneut KPMG, Zürich, als Revisionsstelle zur Wiederwahl vorzuschlagen. Bei der Auswahl wurden unter anderem Kriterien wie relevante Erfahrung in der Prüfung und in der Immobilienbewertung, Prüfungsteam, Unabhängigkeit sowie Einsatz von Prüfungs-Tools und Honoraraspekte berücksichtigt.

## **Erläuterung zu Traktandum 6.1 Neuwahl in den Verwaltungsrat**

Der Verwaltungsrat von Swiss Prime Site setzt den umfassenden Erneuerungsprozess fort und nominiert mit Ton Büchner eine ausgewiesene Fachkraft für das Gremium. Damit werden die unternehmerischen Kompetenzen für die Zukunft weiter gestärkt.

Ton Büchner (1965), niederländisch-schweizerischer Doppelbürger, studierter Bauingenieur, war zwischen 2012 und 2017 CEO und Vorstandsvorsitzender der in den Niederlanden börsenkotierten Unternehmensgruppe Akzo-Nobel NV. Davor war Ton Büchner während beinahe 20 Jahren für die Schweizer Unternehmensgruppe Sulzer tätig. Von 2007 bis 2011 als deren CEO.

Aktuell ist Ton Büchner Mitglied des Verwaltungsrats sowie des Audit and Compliance Committee der Novartis AG und gehört darüber hinaus dem Präsidial- und Gesellschafterausschuss der Voith GmbH an.

Seine breite unternehmerische Erfahrung und seine Führungsqualitäten zeichnen ihn für die Wahl zum Verwaltungsrat und Präsidenten des Verwaltungsrats von Swiss Prime Site bestens aus.



**Ton Büchner**  
1965, Altendorf



## Wiederwahl in den Verwaltungsrat



**Mario F. Seris**

Vizepräsident

Mitglied seit 27. April 2005



**Dr. Barbara Frei-Spreiter**

Mitglied seit 27. März 2018



**Thomas Studhalter**

Mitglied seit 27. März 2018



**Christopher M. Chambers**

Mitglied seit 22. Oktober 2009



**Dr. Rudolf Huber**

Mitglied seit 29. April 2002



**Gabrielle Nater-Bass**

Mitglied seit 26. März 2019

# Informationen zur Teilnahme an der Generalversammlung

## **Unterlagen**

Der Geschäftsbericht 2019 der Swiss Prime Site AG, welcher auch den Finanz- und Vergütungsbericht sowie die Berichte der Revisionsstelle enthält, liegt ab dem 27. Februar 2020 am Sitz der Gesellschaft zur Einsichtnahme der Aktionäre auf. Zudem kann der Online-Geschäftsbericht 2019 auf der Internetseite [www.sps.swiss/berichterstattung](http://www.sps.swiss/berichterstattung) aufgerufen werden. Ebenfalls stehen dort PDFs zum Herunterladen zur Verfügung. In konsequenter Umsetzung unseres Nachhaltigkeitsbestrebens verzichten wir auf den Druck des Geschäftsberichts.

Eine gekürzte Fassung des Geschäftsberichts (Kurzbericht) liegt der Einladung zur Generalversammlung bei.

## **Zustellung der Unterlagen**

Aktionäre, die bis 21. Februar 2020 im Aktienregister eingetragen sind, erhalten an ihre zuletzt mitgeteilte Adresse zugestellt:

1. Einladung zur Generalversammlung
2. Anmeldekarte mit Antwortcouvert
3. Kurzanleitung zum InvestorPortal
4. Kurzbericht der Swiss Prime Site AG

Ein Nachversand derselben Unterlagen erfolgt an Aktionäre, die zwischen dem 22. Februar und dem 10. März 2020 (Stichtag; siehe «Stimmberechtigung und Sperrung des Aktienregisters») im Aktienregister eingetragen werden.

## **Zutrittskarten**

Mit der Anmeldekarte können Zutrittskarten bis spätestens 18. März 2020 (Datum des Posteingangs) beim Aktienregister von Swiss Prime Site AG, c/o Computershare Schweiz AG, Postfach, CH-4601 Olten, angefordert werden. Die Zutrittskarten können auch elektronisch via InvestorPortal (siehe Kurzanleitung) bestellt werden. Die Zutrittskarten werden rund zehn Tage vor der Generalversammlung an die Aktionäre zugestellt.

## **Vertretung an der Generalversammlung durch Aktionäre oder Dritte**

Gemäss Artikel 12 der Statuten kann sich ein Aktionär an der Generalversammlung durch einen anderen Aktionär oder eine Drittperson vertreten lassen. Dazu muss eine schriftliche Vollmacht erteilt werden (via Anmeldekarte oder InvestorPortal).

## **Vertretung an der Generalversammlung durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter**

Unabhängiger Stimmrechtsvertreter ist Paul Wiesli, Fürsprecher, Advokatur Paul Wiesli, Untere Brühlstrasse 21, Postfach, CH-4800 Zofingen. Sofern Sie Ihre Aktienstimmen durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertreten lassen möchten, stellen Sie bitte Ihre unterzeichnete Vollmacht auf der Anmeldekarte

mit den ausgefüllten Instruktionen bis spätestens 18. März 2020 (Datum des Posteingangs) dem Aktienregister der Gesellschaft zu (Adresse siehe «Zutrittskarten»). Der unabhängige Stimmrechtsvertreter kann ausschliesslich mit der Vertretung der Aktienstimmen beauftragt werden; andere Mitgliedschaftsrechte übt der unabhängige Stimmrechtsvertreter nicht in Vertretung von Aktionären aus.

### **Elektronisches Abstimmen mittels Vollmachten und Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter**

Aktionäre können elektronische Weisungen mittels Vollmachten an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter erteilen. In der Beilage erhalten Sie eine Kurzanleitung zur Aktionärsplattform InvestorPortal von Computershare. Login und Passwort finden Sie auf der Anmeldekarte.

Allfällige Änderungen elektronisch abgegebener Weisungen sind bis spätestens 22. März 2020, 23.59 Uhr MEZ, möglich.

### **Stimmberechtigung und Sperrung des Aktienregisters**

Stimmberechtigt sind jene Aktionäre, die am 10. März 2020, 13.00 Uhr MEZ, im Aktienregister eingetragen sind (Stichtag). Aktionäre, die nach diesem Zeitpunkt ihre Aktien verkaufen, sind nicht berechtigt, an der ordentlichen General-

versammlung teilzunehmen. Vom 11. März bis und mit 24. März 2020 werden keine Eintragungen im Aktienregister vorgenommen.

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass wir mit einer Eingangskontrolle sicherstellen, dass nur eingetragene Aktionärinnen und Aktionäre oder deren Vertreter gemäss Artikel 12 der Statuten an der Generalversammlung teilnehmen.

Anschliessend an die Generalversammlung wird ein Apéro offeriert.

Olten, 27. Februar 2020  
Swiss Prime Site AG  
Der Verwaltungsrat



# PRIME TOWER

HARDSTRASSE

## 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)