

SWISS PRIME SITE

EINLADUNG

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

Dienstag, 23. März 2021, 16 Uhr

Stadttheater Olten | Frohburgstrasse 3 | CH-4600 Olten

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Aufgrund der ausserordentlichen Situation im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie kann die Generalversammlung leider nicht im üblichen Format stattfinden. Am 11. September 2020 hat der Bundesrat entschieden, die COVID-19-Verordnung 3 bis zum 31. Dezember 2021 zu verlängern. Im Einklang mit den Massnahmen des Bundesrats zur Bekämpfung des Coronavirus wird die ordentliche Generalversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre vor Ort durchgeführt. Entsprechend können sich Aktionäre ausschliesslich durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertreten lassen.

Der Verwaltungsrat hat diesen Entscheid mit grossem Bedauern getroffen, erachtet diesen Schritt aber als einzige Möglichkeit, die Gesundheit aller Beteiligten zu schützen. Die Sicherheit unserer Aktionäre und unserer Mitarbeitenden geht vor.

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG

Traktanden und Anträge des Verwaltungsrats

1

Genehmigung des Jahresberichts, der Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG und der Konzernrechnung für das Geschäftsjahr 2020 sowie Entgegennahme der Berichte der Revisionsstelle

Der Verwaltungsrat beantragt, den Jahresbericht, die Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG und die Konzernrechnung für das Geschäftsjahr 2020 zu genehmigen und die Berichte der Revisionsstelle entgegenzunehmen.

2

Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht 2020

Der Verwaltungsrat beantragt, den Vergütungsbericht 2020 in einer nicht bindenden Konsultativabstimmung zu genehmigen und den Bericht der Revisionsstelle entgegenzunehmen.

Erläuterung

Der Vergütungsbericht enthält die Grundlagen für die Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sowie die für das Geschäftsjahr 2020 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 abrufbar.

3

Entlastung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2020

Der Verwaltungsrat beantragt, den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung (Gruppenleitung) für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2020 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 3.35 brutto (CHF 2.76 netto) je dividendenberechtigten Namenaktie vor. Diese setzt sich zusammen aus einer ordentlichen Dividende aus dem Bilanzgewinn von CHF 1.67 brutto je Namenaktie (CHF 1.09 netto nach Abzug von 35% Verrechnungssteuer) sowie einer verrechnungssteuerfreien Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven in Höhe von CHF 1.67 je Namenaktie (ausgenommen sind jeweils die von der Gesellschaft direkt und indirekt gehaltenen Namenaktien). Basierend auf dem Bestand von 6 171 eigenen Aktien ist insgesamt ein Betrag von CHF 254480046.55* 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	191 127 530.96
Verrechnung Fusionsverlust	CHF	-335 134 430.01
Jahresergebnis	CHF	535 340 203.94
Bilanzgewinn	CHF	391 333 304.89
Zuweisung an allgemeine gesetzliche Reserven	CHF	0.00
Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven	CHF	0.00
Ausschüttung einer Dividende	CHF	-127 240 023.28*
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	264 093 281.61

Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen

Bestand Reserven aus Kapitaleinlagen per 31.12.2020	CHF	157 468 431.81
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	CHF	-127 240 023.28*
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	30 228 408.53

* Dieser Betrag basiert auf 75970364 per 23. Februar 2021 ausgegebenen Namenaktien sowie auf einem Bestand von 6171 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 29. März 2021 die gesamte Ausschüttung in Höhe von total CHF 2.76 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 2021 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 2021 bis zu einem Maximalbetrag von CHF 8300000.00, vorbehaltlich 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 ¹	CHF	850 000.00
Sozialversicherungsbeiträge ²	CHF	100 000.00
Total	CHF	1 800 000.00

¹ Marktwert der Aktien im Zeitpunkt der Gewährung

² 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 ¹	CHF	3 400 000.00
Sozialversicherungsbeiträge ²	CHF	1 500 000.00
Total³	CHF	8 300 000.00

¹ 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).

² 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.

³ Beinhaltet eine Reserve von ca. 3% bei jedem der Vergütungselemente als Puffer für unvorhergesehene Entwicklungen. Die tatsächlich ausbezahlte Vergütung wird im Vergütungsbericht 2021 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

Verlängerung des genehmigten Kapitals

Der Verwaltungsrat beantragt die Verlängerung der Frist zur Durchführung der Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital bis zum 23. März 2023. Damit soll der Gesellschaft weiterhin ausreichend Aktienkapital zur Verfügung stehen, um Investitions- und Akquisitionsmöglichkeiten wahrzunehmen.

Die Verwendung des genehmigten und des bedingten Kapitals ist wie bis anhin miteinander verbunden. Somit können auf jeden Fall nur maximal 7 000 000 Namenaktien aus genehmigtem oder bedingtem Kapital geschaffen werden.

Der Verwaltungsrat beantragt daher, Art. 3a der Statuten wie folgt zu ändern:

Artikel 3a *(Änderungen blau/kursiv)*

Genehmigtes Kapital

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum *23. März 2023* das Aktienkapital gemäss Art. 3 der Statuten im Maximalbetrag von CHF 107 100 000.00 durch Ausgabe von höchstens 7 000 000 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 15.30 Nennwert zu erhöhen. Erhöhungen auf dem Wege der Festübernahme sowie Erhöhungen in Teilbeträgen sind gestattet. Der jeweilige Ausgabebetrag, der Zeitpunkt der Dividendenberechtigung und die Art der Einlagen werden vom Verwaltungsrat bestimmt. Die neuen Namenaktien unterliegen nach dem Erwerb den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 5 der Statuten. Der Verwaltungsrat ist berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, falls die neuen Aktien zum Erwerb von

Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Liegenschaften oder zur Finanzierung oder Refinanzierung solcher Transaktionen verwendet werden sollen. Aktien, für welche Bezugsrechte nicht ausgeübt werden, sind im Interesse der Gesellschaft zu verwenden.

Falls der Verwaltungsrat von seinem Recht Gebrauch macht, gestützt auf Art. 3b (Bedingtes Kapital) Anleiensobligationen oder andere Finanzmarktinstrumente auszugeben, wird der Verwaltungsrat insoweit nicht mehr berechtigt sein, sein Recht gemäss Art. 3a (Genehmigtes Kapital) auszuüben und Aktienkapital zu schaffen, als dass das Aktienkapital gestützt auf Art. 3a (Genehmigtes Kapital) und Art. 3b (Bedingtes Kapital) gesamthaft nur um höchstens CHF 107 100 000.00 erhöht werden darf.

7

Wahlen

7.1 Wahlen in den Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat beantragt die Neu- bzw. Wiederwahl der nachfolgend aufgeführten Personen als unabhängige 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 unter Governance.

Antrag des Verwaltungsrats:

- 7.1.1 Wiederwahl von Ton Büchner in den Verwaltungsrat
- 7.1.2 Wiederwahl von Christopher M. Chambers in den Verwaltungsrat
- 7.1.3 Wiederwahl von Dr. Barbara Frei-Spreiter in den Verwaltungsrat
- 7.1.4 Wiederwahl von Gabrielle Nater-Bass in den Verwaltungsrat
- 7.1.5 Wiederwahl von Mario F. Seris in den Verwaltungsrat
- 7.1.6 Wiederwahl von Thomas Studhalter in den Verwaltungsrat
- 7.1.7 Neuwahl von Barbara A. Knoflach in den Verwaltungsrat

Erläuterung

Dr. Rudolf Huber stellt sich an der Generalversammlung nicht mehr zur Wiederwahl. Weitere Informationen finden Sie auf Seiten 8 und 9.

7.2 Wahl des Präsidenten des

Verwaltungsrats

Antrag des Verwaltungsrats:

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

7.3 Wahl der Mitglieder des Nominations- und Vergütungsausschusses

Antrag des Verwaltungsrats:

- 7.3.1 Wiederwahl von Christopher M. Chambers als Mitglied des Nominations- und Vergütungsausschusses für die Amtsdauer von einem Jahr

7.3.2 Wiederwahl von Dr. Barbara Frei-Spreiter als Mitglied des Nominations- und Vergütungsausschusses für die Amtsdauer von einem Jahr

7.3.3 Wiederwahl von Gabrielle Nater-Bass als Mitglied des Nominations- und Vergütungsausschusses für die Amtsdauer von einem Jahr

7.4 Wahl des unabhängigen Stimmrechtsvertreters

Der Verwaltungsrat beantragt, Paul Wiesli, Füsprecher, 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 2022 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.

7.5 Wahl der Revisionsstelle

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

Erläuterung zu Traktandum 7.1 Neuwahl in den Verwaltungsrat

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

Barbara A. Knoflach (1965) ist Österreicherin und war bis 2019 Global Head of BNP Paribas Real Estate Investment Management (REIM) und Deputy CEO BNP Paribas Real Estate S.A. in Paris. Davor war sie in der Finanzmetropole Frankfurt in verschiedenen leitenden Funktionen bei SEB Asset Management, BfG Bank und Deutsche Bank tätig

Barbara A. Knoflach schloss 1986 ihr Wirtschaftsstudium an der Fachhochschule Mainz ab. Sie war unter anderem Mitglied des Präsidiums des ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) in Berlin und ist Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS). Weiter ist sie Gründerin oder Mitgründerin verschiedener nachhaltiger, innovativer, zukunftsgerichteter und auf Immobilien fokussierter Plattformen wie Life-WorkSpace, Deal Evolution und tinyBE.

Aufgrund ihrer vielseitigen unternehmerischen Erfahrung und des internationalen Netzwerks eignet sie sich hervorragend als unabhängige Verwaltungsrätin von Swiss Prime Site.



Barbara A. Knoflach
1965, Hofheim (D)

Wiederwahl in den Verwaltungsrat



Ton Büchner

Präsident

Unabhängiges Mitglied
seit 24. März 2020



Mario F. Seris

Vizepräsident

Unabhängiges Mitglied
seit 27. April 2005



Dr. Barbara Frei-Spreiter

Unabhängiges Mitglied
seit 27. März 2018



Thomas Studhalter

Unabhängiges Mitglied
seit 27. März 2018



Christopher M. Chambers

Unabhängiges Mitglied
seit 22. Oktober 2009



Gabrielle Nater-Bass

Unabhängiges Mitglied
seit 26. März 2019

Informationen zur Generalversammlung

Aufgrund der ausserordentlichen Situation im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie kann die Generalversammlung nicht im üblichen Format stattfinden. Im Einklang mit den Massnahmen des Bundesrats zur Bekämpfung des Coronavirus wird die ordentliche Generalversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre vor Ort durchgeführt. Entsprechend können sich Aktionäre ausschliesslich durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertreten lassen.

Unterlagen

Der Geschäftsbericht 2020 der Swiss Prime Site AG, welcher auch den Finanz- und Vergütungsbericht sowie die Berichte der Revisionsstelle enthält, liegt ab dem 25. Februar 2021 am Sitz der Gesellschaft zur Einsichtnahme der Aktionäre auf. Zudem kann der Online-Geschäftsbericht 2020 auf der Internetseite 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 19. Februar 2021 im Aktienregister eingetragen sind, erhalten an ihre zuletzt mitgeteilte Adresse zugestellt:

1. Einladung zur Generalversammlung
2. Vollmacht mit Antwortcouvert
3. Kurzanleitung gvote
4. Kurzbericht der Swiss Prime Site AG

Ein Nachversand derselben Unterlagen erfolgt an Aktionäre, die zwischen dem 20. Februar und dem 9. März 2021 (Stichtag; siehe «Stimmberechtigung und Sperrung des Aktienregisters») im Aktienregister eingetragen werden.

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 mit den ausgefüllten Instruktionen bis spätestens 17. März 2021 (Datum des Posteingangs) dem Aktienregister der Gesellschaft mit dem Antwortcouvert zu. 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 gvote von Computershare. Login und Passwort finden Sie auf der Vollmacht.

Allfällige Änderungen elektronisch abgegebener Weisungen sind bis spätestens 21. März 2021, 23.59 Uhr MEZ, möglich.

Stimmberechtigung und Sperrung des Aktienregisters

Stimmberechtigt sind jene Aktionäre, die am 9. März 2021, 13.00 Uhr MEZ, im Aktienregister eingetragen sind (Stichtag). Aktionäre, die nach diesem Zeitpunkt ihre Aktien verkaufen, sind nicht berechtigt, an der ordentlichen Generalversammlung abzustimmen. Vom 10. März bis und mit 23. März 2021 werden keine Eintragungen im Aktienregister vorgenommen.

Olten, 25. Februar 2021
Swiss Prime Site AG
Der Verwaltungsrat

A photograph of a modern office building with a glass facade. The building is multi-storied and features a prominent glass and metal structure. A person in a dark suit is walking on the sidewalk in the foreground. The sky is clear and blue. The building's facade reflects the surrounding environment, including other buildings and trees. The overall scene is bright and clear, suggesting a sunny day.

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