

Protokoll

der 26. ordentlichen Generalversammlung der Swiss Prime Site AG

Tag **Donnerstag, 12. März 2026**

Zeit **16.00 – 17.40 Uhr**

Ort **Theater Casino Zug
Artherstrasse 4
CH-6300 Zug**

Traktanden

1. **Genehmigung des operativen und finanziellen Lageberichts der Swiss Prime Site AG, der Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG und der Konzernrechnung für das Geschäftsjahr 2025 sowie Entgegennahme der Berichte der Revisionsstelle**
2. **Konsultativabstimmung über den Bericht über nichtfinanzielle Belange der Swiss Prime Site AG für das Geschäftsjahr 2025**
3. **Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2025**
4. **Entlastung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2025**
5. **Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns, die Ausschüttung einer ordentlichen Dividende und die verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen**
6. **Genehmigung der Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung**
 - 6.1. **Vergütung Verwaltungsrat**
 - 6.2. **Vergütung Geschäftsleitung (Gruppenleitung)**
7. **Wahlen**
 - 7.1 **Wahlen in den Verwaltungsrat**
 - 7.1.1 **Wiederwahl von Ton Büchner**
 - 7.1.2 **Wiederwahl von Thomas Studhalter**
 - 7.1.3 **Wiederwahl von Gabrielle Nater-Bass**
 - 7.1.4 **Wiederwahl von Barbara A. Knoflach**
 - 7.1.5 **Wiederwahl von Brigitte Walter**
 - 7.1.6 **Wiederwahl von Reto Conrad**
 - 7.1.7 **Wiederwahl von Detlef Trefzger**
 - 7.2 **Wahl des Präsidenten des Verwaltungsrats**
Wiederwahl von Ton Büchner
 - 7.3 **Wahl der Mitglieder des Nominations- und Vergütungsausschusses**
 - 7.3.1 **Wiederwahl von Gabrielle Nater-Bass**
 - 7.3.2 **Wiederwahl von Barbara A. Knoflach**
 - 7.3.3 **Wiederwahl von Detlef Trefzger**
 - 7.4 **Wahl des unabhängigen Stimmrechtsvertreters**
 - 7.5 **Wahl der Revisionsstelle**

- Begrüssung** Herr Ton Büchner, Präsident des Verwaltungsrats, eröffnet um 16.00 Uhr die **sechszwanzigste** ordentliche Generalversammlung der Swiss Prime Site AG und heisst die Anwesenden im Namen des Verwaltungsrats herzlich willkommen.
- An/Abwesenheit** Ebenfalls begrüsst werden die anwesenden **Verwaltungsratsmitglieder** Herr Reto Conrad, Frau Barbara A. Knoflach, Frau Gabrielle Nater-Bass, Herr Thomas Studhalter, Herr Detlef Trefzger und Frau Brigitte Walter.
- Vorstellung** Der Vorsitzende stellt sodann die auf dem Podium anwesenden Personen vor:
- Herr Thomas Studhalter, Vizepräsident des Verwaltungsrats
 - Herr Marcel Kucher, Chief Executive Officer
 - Herr Jürg Sommer, Sekretär des Verwaltungsrats, General Counsel
- Vorwort Präsident** Vor der Konstituierung und dem ersten Traktandum der diesjährigen Generalversammlung macht der Präsident des Verwaltungsrats ein paar Ausführungen zum letzten Geschäftsjahr:
- An Generalversammlung im letzten Jahr erwähnte Herr Büchner, dass die Versammlung in turbulenten Zeiten abgehalten werde. Dass globale Organisationen unter Beschuss stünden und starke Männer offenbar an Popularität gewinnen.
- Wir ahnten nicht, dass es noch deutlich turbulenter kommen könnte. Einseitige Zollankündigungen allerorts, die später als illegal eingestuft wurden, nur um durch weitere Zollankündigungen ersetzt zu werden. Allianzen, die sich täglich ändern. Etablierte Regeln, die plötzlich nicht mehr gelten.
- Der Krieg in der Ukraine geht mittlerweile ins fünfte Jahr und doch beschäftigt uns bereits ein weiterer Konflikt: Der Angriff auf Iran, der zu einem Flächenbrand für die gesamte Region zu werden droht. Bereits spüren wir die Auswirkungen in Form höherer Benzinpreise an den Tankstellen und erwarten höhere Energierechnungen, sofern man noch auf fossile Brennstoffe angewiesen ist.
- Daneben beschäftigen uns grosse Fragen, wie sich KI darauf auswirkt, wie wir künftig leben und arbeiten. Dazu kommt eine von der Realität losgelöste Social-Media-Welt, die nicht nur unseren Alltag bestimmt, sondern auch immer stärker den unserer Kinder und Enkelkinder.
- Es kann einem leicht zu viel werden in dieser Welt. Es ist schwierig, den Sinn in vielen dieser Entwicklungen zu sehen oder zu verstehen. Kurz: Die globalen Eliten geben derzeit ein wenig vertrauenswürdiges Bild ab.
- Aufgrund dieser erheblichen Unsicherheit beobachten wir, wie sich die Menschen vom „Wir“ zum „Ich“ bewegen, von der politischen Mitte hin zu den extremen Polen. Menschen, die immer weniger bereit sind, aufeinander zuzugehen und zuzuhören. Die immer weniger Verständnis und Respekt für andere Ansichten zeigen.
- Es ist darum auch keine Überraschung, dass Gold an Wert gewonnen hat. Es ist keine Überraschung, dass der Schweizer Franken noch extremer eine Fluchtwährung ist und dass die Menschen nicht nur in die Schweiz investieren wollen, in Schweizer Franken, sondern auch spezifisch in Steine, in Beton, in Immobilien – das Geschäft, in dem wir tätig sind und von dem die Anwesenden Aktionäre sind.

Das Management der Swiss Prime Site AG hat in den letzten Jahren vieles richtig gemacht. Sie haben das Portfolio gestrafft und sich auf das Immobiliengeschäft konzentriert, in dem wir wirklich gut sind. Wir haben das Asset Management Geschäft akquiriert und organisch ausgebaut, welches nun die grösste unabhängige Immobilien-Asset-Management-Gesellschaft in der Schweiz ist. Wir sind zweifellos die grösste börsennotierte Immobiliengesellschaft in der Schweiz und sind in Bezug auf die Marktkapitalisierung europaweit auf den dritten Platz vorgerückt.

Das muss man sich wirklich nochmals sagen:

Wir sind europaweit die drittgrösste Immobilienfirma, wenn es um unsere Marktkapitalisierung geht!

Anleger, wie die Anwesenden, haben dies erkannt, und der Aktienkurs spiegelt eine Kombination aus den zuvor erwähnten externen Faktoren und der Wertschätzung für unsere eigene Leistung wider. Die Aktionäre können stolz auf dieses Management-Team sein. Wir als Verwaltungsrat sind es definitiv.

Wenn wir 2025 im Detail anschauen, können wir mit Stolz sagen, dass viel passiert ist:

- Kapitalerhöhung um 300 Millionen Schweizer Franken
- Kauf von drei hochwertigen, nachhaltigen Immobilien, wodurch die Kapitalerhöhung sofort aktiviert wurde.
- Ausgabe einer Eurobond-Anleihe in Höhe von 500 Millionen Euro
- Das operative Einzelhandelsgeschäft von Jelmoli wurde zwei Jahre nach der Ankündigung geschlossen, fast alle Mitarbeiter haben eine neue Stelle gefunden.
- Swiss Prime Site Solutions hat für seine Kunden Kapital in Höhe von über 1 Mrd. CHF aufgebracht und einen Grossteil davon für Immobilienkäufe im Jahr 2025 aktiviert.
- Bekanntgabe der Nachfolge des CEO: Marcel Kucher, anwesend auf der Bühne, ist seit dem 1. Januar 2026 der neue CEO.

Der Vorsitzende dankt Herrn René Zahnd, welcher leider nicht anwesend sein kann, sehr herzlich für seine 10-jährige erfolgreiche Arbeit für Swiss Prime Site. Er und sein Team haben den Wandel geleitet, den wir nun abgeschlossen haben und der zu dem erfolgreichen Unternehmen geführt hat, in das die Aktionäre jetzt investiert sind.

Der Vorsitzende wird im Anschluss zu den Formalitäten der Generalversammlung bei Traktandum 1 ein paar Folien zeigen, welche die Resultate der letzten Jahre widerspiegeln.

Konstituierung / Einladung

Die Aktionäre wurden mit Schreiben vom **9. Februar 2026** zur heutigen Generalversammlung eingeladen.
Die Einladung erfolgte ferner durch Publikation vom **12. Februar 2026** im **Schweizerischen Handelsamtsblatt**.

In der Einladung war darauf hingewiesen worden, dass die Aktionäre den Geschäftsbericht 2025, welcher auch den Nachhaltigkeits-, den Finanz- und Vergütungsbericht, den Bericht zur Corporate Governance sowie die Berichte der Revisionsstelle enthält, am Sitz der Gesellschaft einsehen können. Dieser lag ab dem 9. Februar 2026 zur Einsicht auf.
Zudem kann der Online-Geschäftsbericht 2025 auf der Internetseite

www.sps.swiss/berichterstattung der Swiss Prime Site aufgerufen werden. Dort stehen auch weitere PDF-Dateien zum Herunterladen zur Verfügung.

In konsequenter Umsetzung des Nachhaltigkeitsbestrebens wird auf den Druck des Geschäftsberichts verzichtet.

Traktandierungsbegehren seitens der Aktionäre sind keine eingegangen.

Zur Generalversammlung ist somit **statuten- und gesetzeskonform** eingeladen worden.

Vorsitz	Den Vorsitz in der Generalversammlung führt gemäss den Statuten der Präsident des Verwaltungsrats .
Protokoll / Stimmzähler	Gemäss den Statuten werden der Protokollführer und der Stimmzähler durch den Vorsitzenden bestimmt.
Protokoll	Das Protokoll der Generalversammlung wird von Herrn Jürg Sommer , Sekretär des Verwaltungsrats der Swiss Prime Site AG, mit Unterstützung von Frau Rahel Aeschlimann , Mitarbeiterin der Swiss Prime Site Management AG, geführt. Zur Erleichterung der Protokollierung wird die Generalversammlung auf Tonband aufgenommen. Diese Aufzeichnung wird nach Ausfertigung des schriftlichen Protokolls vernichtet.
Stimmzähler	Als Stimmzähler werden die Mitarbeitenden der Computershare Schweiz AG , Herren Benjamin Dubler, Silas Metzler und Yves Ackermann , ernannt.
Stimmrechts- vertreter	Ebenfalls begrüsst wird der unabhängige Stimmrechtsvertreter, Herr Fürsprecher Paul Wiesli , Advokatur Paul Wiesli, Untere Brühlstrasse 21, 4800 Zofingen. Er vertritt Aktionäre, die ihn mit der Vertretung beauftragt haben und ihm Stimmrechtsweisungen erteilt haben. Unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben hat der unabhängige Stimmrechtsvertreter die Gesellschaft über die von den vertretenen Aktionärinnen und Aktionären zu den einzelnen Traktanden abgegebenen Ja- und Nein-Stimmen bzw. Enthaltungen informiert – dies ausschliesslich in allgemeiner und zusammengefasster Form, sodass keine Rückschlüsse auf das Stimmverhalten einzelner Aktionärinnen und Aktionäre möglich waren.
Revisionsstelle	Die Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, ist vertreten durch die Herren Patrick Balkanyi, Philippe Gnädinger und Marco Amrein , welche ebenfalls herzlich willkommen geheissen werden.
Präsenz	Die aktuelle Präsenz wird vom Vorsitzenden verlesen: Gemäss Präsenzliste sind an der Generalversammlung 258 Aktionäre anwesend oder durch Vollmacht an andere Aktionäre oder Dritte vertreten. Sie vertreten 128'029 Aktienstimmen. Der unabhängige Stimmrechtsvertreter, Herr Paul Wiesli , Fürsprecher, Untere Brühlstrasse 21, 4800 Zofingen, vertritt 56'327'082 Aktienstimmen.

Somit sind an der heutigen Generalversammlung gesamthaft **56'455'111** Aktienstimmen vertreten (Stand 16:00 Uhr). Dies entspricht **70.36%** der ausgegebenen Aktien.

**Feststellung
Konstituierung /
Beschlussfähigkeit**

Der Vorsitzende stellt fest, dass die heutige Generalversammlung **ordnungsgemäss konstituiert** und damit **beschlussfähig** ist.

**Abstimmungsver-
fahren**

Die Abstimmungen an dieser Generalversammlung erfolgen elektronisch. Auf dem an die Aktionäre abgegebenen Gerät (Televoter) wird jeweils das zur Abstimmung stehende Traktandum mit den Auswahloptionen angezeigt. Die Aktionäre wählen 'Ja', 'Nein' oder 'Enthaltung' und bestätigen die Eingabe. Alle abgegebenen Stimmen werden unmittelbar und korrekt im System erfasst und bei der Auszählung berücksichtigt.

Das elektronische Verfahren gewährleistet die ordnungsgemässe Stimmabgabe und die Gleichbehandlung aller Aktionärinnen und Aktionäre. Bei technischen Schwierigkeiten soll umgehend die Unterstützung im Saal (Helpdesk) informiert werden, damit die Stimmabgabe sichergestellt werden kann.

**Redezeit-
beschränkung**

Damit die Versammlung innerhalb nützlicher Frist abgeschlossen werden kann, ordnet der Vorsitzende eine Redezeitbeschränkung von fünf Minuten an.

Aktionärinnen und Aktionäre, die zu den einzelnen Traktanden das Wort zu ergreifen wünschen, werden jeweils Gelegenheit dazu haben, ihre Voten zu den entsprechenden Traktanden nacheinander vorzutragen. Anschliessend wird zu den aufgeworfenen Fragen Stellung genommen.

Alle Rednerinnen und Redner werden gebeten, zum Rednerpult auf der Bühne zu kommen, ihre Namen sowie gegebenenfalls den Namen der juristischen Person, die sie vertreten, zuhanden des Protokolls bekannt zu geben und ihre Voten auf das Wesentliche und ausschliesslich auf das jeweils zu behandelnde Geschäft zu beschränken.

TRAKTANDUM 1

Genehmigung des operativen und finanziellen Lageberichts der Swiss Prime Site AG, der Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG und der Konzernrechnung für das Geschäftsjahr 2025 sowie Entgegennahme der Berichte der Revisionsstelle

Gemäss Artikel 698 Abs. 2 Ziff. 3 und 4 und Artikel 728b Abs. 2 Ziff. 4 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) sowie den Statuten der Swiss Prime Site AG ist die Generalversammlung zuständig für die Genehmigung des operativen und finanziellen Lageberichts, der Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG und der Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG für das Geschäftsjahr 2025 sowie für die Entgegennahme der Berichte der Revisionsstelle. Die Genehmigung der Jahresrechnung ist Voraussetzung für den Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns, insbesondere die Festsetzung der Dividende.

Der REPORT 2025, also der Geschäftsbericht 2025 der Swiss Prime Site AG unter anderem auch mit dem Bericht über die nichtfinanziellen Belange (Nachhaltigkeit), mit dem Lagebericht, der Jahresrechnung der Swiss Prime

Site AG und der Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG für das Geschäftsjahr 2025 sowie den Berichten der Revisionsstelle, lag am Sitz der Gesellschaft auf und konnte auf der Internetseite www.sps.swiss/berichterstattung der Swiss Prime Site aufgerufen werden.

Weitere Informationen zum Geschäftsverlauf finden sich im vollständigen Jahresbericht (www.sps.swiss).

Der Vorsitzende erläutert anhand einer Übersichtsgrafik die Entwicklung der Swiss Prime Site in den vergangenen 26 Jahren als unabhängige börsennotierte Gesellschaft. Er hält fest, dass in diesem Zeitraum verschiedene Akquisitionen und Veräusserungen durchgeführt wurden. Weiter führt er aus, dass die strategische Ausrichtung der Gruppe in den letzten Jahren konsequent auf zwei Geschäftsbereiche fokussiert wurde, unsere sogenannte 2-Säulen-Strategie:

1. Geschäftsbereich Immobilien, investiert eigene Mittel in Gewerbeimmobilien hauptsächlich an Bestlagen und vermietet diese, aktuell beträgt das Immobilienvermögen rund CHF 14 Mrd.;
2. Geschäftsbereich Asset Management für Immobilienlösungen Dritter, verfügt aktuell über verwaltete Vermögen von über CHF 14 Mrd.

Der Vorsitzende hält fest, dass die Gruppe damit über rund CHF 28 Mrd. Assets under Management verfügt.

Im Anschluss erklärt der Vorsitzende, dass Zinsveränderungen einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung von Immobilien haben. Die 2-Säulen-Strategie mit den zwei Geschäftsbereichen ermögliche, Wertschöpfung in unterschiedlichen Zinsumfeldern zu erzielen. Steigende Zinsen führten aufgrund indexierter Mietverträge zu höheren Mieterträgen, während sinkende Zinsen tendenziell zu höheren Immobilienbewertungen führten. Die entsprechende Wirkung sei auch in der Erfolgsrechnung 2025 ersichtlich.

Weiter berichtet der Vorsitzende über die fortgesetzte Fokussierung des Immobilienportfolios. Peripher gelegene Liegenschaften seien veräussert und die freiwerdenden Mittel in bestehende oder zentral gelegene Immobilien reinvestiert worden. Der Immobilienbestand umfasse per Stichtag 132 Liegenschaften (Vorjahr: 139) mit einem Gesamtwert von CHF 13.9 Mrd. (Vorjahr: CHF 13.1 Mrd.). Der regionale Schwerpunkt liege auf der Achse Zürich–Genf sowie im Raum Basel.

Der Vorsitzende informiert sodann über die Nachhaltigkeitsstrategie der Gesellschaft. Die Swiss Prime Site habe frühzeitig das Ziel definiert, bis zum Jahr 2040 CO₂-Neutralität zu erreichen. Sämtliche Gebäude seien hinsichtlich der hierfür erforderlichen Investitionen analysiert worden. Das Zwischenziel per Ende 2025 sei deutlich übertroffen worden. Die Umsetzung der Massnahmen werde weiterhin konsequent vorangetrieben.

Abschliessend berichtet der Vorsitzende über die Entwicklung des Geschäftsbereichs Asset Management. Dieser Geschäftsbereich habe vor fünf bis sechs Jahren noch rund CHF 2.7 Mrd. Assets under Management umfasst und sei unter der Leitung von Anastasius Tschopp in der Zwischenzeit auf über CHF 14 Mrd. angewachsen. Er stellt klar, dass im Markt zwischen Asset Managern mit eigenem Buch (Banken und Versicherungen) und unabhängigen Asset Managern unterschieden werde, die für jede Anlage Kundengelder akquirieren müssen. Swiss Prime Site Solutions nehme gemäss Marktvergleich die führende Position unter den unabhängigen Schweizer

Asset Managern ein. Der Verwaltungsrat habe diese Entwicklung aktiv begleitet.

Zur Erläuterung und Ergänzung des schriftlichen Jahresberichts und der Jahres- und Konzernrechnung erteilt der Vorsitzende Herrn Marcel Kucher, CEO das Wort.

Marcel Kucher dankt dem Vorsitzenden und begrüsst die anwesenden Aktionärinnen und Aktionäre. Er gibt einen Überblick über ausgewählte Kennzahlen und Entwicklungen des Geschäftsjahres 2025.

Er führt aus, dass das Mietwachstum auf vergleichbarer Basis um 2% gesteigert werden konnte. Der Leerstand habe sich weiter reduziert und liege nun bei 3.7%, dem tiefsten Wert in der Unternehmensgeschichte.

Die Kapitalerhöhung vom Februar 2025 sei wertsteigernd eingesetzt worden; es seien qualitativ hochwertige Immobilien mit attraktiven Nettorenditen erworben worden.

Die strategische Fokussierung auf Objekte an sehr guten Lagen sei fortgesetzt worden. Kleinere Objekte an weniger geeigneten Standorten seien mit einem durchschnittlichen Verkaufsgewinn von rund 5% veräussert worden. Die Neubewertung des Immobilienportfolios habe einen positiven Effekt von knapp +2% (CHF 217 Mio.) ergeben. Der Portfoliowert betrage per Jahresende CHF 13.9 Mrd. (Vorjahr CHF 13.1 Mrd.).

Im Asset Management habe die Gruppe ein Rekordjahr verzeichnet. Es seien Neugelder in Höhe von rund CHF 1 Mrd. eingegangen. Der überwiegende Teil sei bereits investiert worden. Die Assets unter Management beliefen sich per Jahresende auf CHF 14.3 Mrd. (Vorjahr CHF 13.3 Mrd.), wobei der Schwerpunkt auf Wohnimmobilien liege. Mandate seien verlängert, neue Mandate gewonnen und der Investment Fund Commercial sei im Dezember 2025 an der SIX Swiss Exchange kotiert worden. Die EBITDA-Marge im Asset Management habe sich auf 65.7% erhöht.

Das adjustierte EBITDA des Konzerns (bereinigt um Effekte aus der Schliessung von Jelmoli) sei um 3.4% auf CHF 408 Mio. gestiegen. Der CEO verweist darauf, dass die Liegenschaft Jelmoli derzeit im Umbau sei und künftig Mieterträge von rund CHF 33 Mio. pro Jahr erwartet würden. Der FFO I habe trotz der Umbauphase stabil bei CHF 4.22 gehalten werden können. Zudem habe die Gesellschaft erstmals einen Eurobond über rund EUR 500 Mio. begeben, der mehrfach überzeichnet gewesen sei.

Der CEO hält fest, dass der EPRA NTA um 2.1% auf CHF 101.40 (Vorjahr CHF 99.27) gestiegen sei.

Er erläutert im Weiteren die Entwicklung des Portfolios und führt aus, dass die Gelder der Kapitalerhöhung gezielt zur Stärkung des Portfolios verwendet wurden. Die Akquisitionen in Genf, Lausanne und Zürich sowie ein Asset-Swap an der Zürcher Bahnhofstrasse hätten das Portfolio qualitativ weiter verbessert.

Marcel Kucher berichtet zudem über den Baufortschritt bei den Entwicklungsprojekten Jelmoli, YOND Campus Zürich-Albisrieden und Fraumünstertpost Zürich.

Zur Nachhaltigkeitsstrategie führt er aus, dass diese auf vier Pfeilern basiere: Zertifizierungen, Klimaneutralität 2040, Zirkularwirtschaft und Green Finance. 40% der Gebäude verfügten über eine erstklassige Zertifizierung (Vorjahr 26%); die CO₂-Emissionen seien gegenüber dem Vorjahr um 10% gesenkt worden. Green-Finance-Mittel würden ausschliesslich in erstklassig zertifizierte Gebäude investiert.