

# **Protokoll**

## **der 25. ordentlichen Generalversammlung der Swiss Prime Site AG**

**Tag**                    **Donnerstag, 13. März 2025**

**Zeit**                    **16.00 – 17.48 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 2024 sowie Entgegennahme der Berichte der Revisionsstelle**
2. **Konsultativabstimmung über den Bericht über nicht-finanzielle Belange der Swiss Prime Site AG für das Geschäftsjahr 2024**
3. **Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024**
4. **Entlastung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2024**
5. **Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns, Ausschüttung einer ordentlichen Dividende und 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 **fünfundzwanzigste** ordentliche Generalversammlung und somit eine Jubiläums-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 René Zahnd, Chief Executive Officer
  - Herr Marcel Kucher, Chief Financial 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:
- Die heutige Generalversammlung wird in turbulenten Zeiten abgehalten. Geopolitisch gesehen erleben wir derzeit bedeutende Veränderungen. Globale Organisationen stehen unter Beschuss. Harte Macht ist „in“. Sanfte Macht ist „out“. Starke Männer scheinen an Popularität zu gewinnen. Demokratische und christlich-westliche Werte haben es schwer. Dies sind beunruhigende Zeiten, ganz gleich, welche politische Couleur die Anwesenden unterstützen.
- Die Aktienmärkte haben bereits deutlich reagiert. Unternehmen planen mit verschiedenen Szenarien, aber weil die Unsicherheit darüber, was als Nächstes kommt, so gross ist, zögern viele Unternehmen auch Entscheidungen hinaus.
- Auch Swiss Prime Site ist ein Unternehmen, das sich mitten in diesen Entwicklungen befindet. Aber als Schweizer Immobilienunternehmen haben wir unsere Hausaufgaben gemacht. Wir haben unser Unternehmensportfolio auf eigene Immobilien und auf das Management von Schweizer Immobilien im Besitz von Dritten fokussiert. Gleichzeitig haben wir unser eigenes Immobilienportfolio durch Capital Recycling auf die «Prime»-Standorte konzentriert. Diese Massnahmen in Kombination mit der Stärkung der Bilanz, haben das Unternehmen deutlich gestärkt, wenn es darum geht, sich den Herausforderungen in dieser Welt zu stellen.
- Die Schweiz fühlt sich wie ein stabiles Zentrum inmitten dieser schnellen und bedeutenden europäischen und globalen Entwicklungen an. Swiss Prime Site ist ein starkes Immobilienunternehmen mit Schwerpunkt auf der Schweiz. Wir hatten daher das Vertrauen, kürzlich eine Kapitalerhöhung durchzuführen, mit der wir beabsichtigen, zusätzliche Immobilien in unsere eigene Bilanz aufzunehmen, während wir gleichzeitig die von uns gewünschte Bilanzstärke beibehalten.
- Herr Rene Zahnd wird sich anschliessend auf das Jahr 2024 konzentrieren, das ein erfolgreiches Jahr war und die Stärke unseres Fokus zeigt. Wir haben unser Kerngeschäft Immobilien durch unser Capital Recycling gestärkt und Fundamenta erworben, um unser Asset Management zu stärken.

Im Geschäftsjahr 2024 erzielten wir einen Rekordmietertrag von CHF 464 Mio., was einer Steigerung von 6% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Anhand einer Folie zeigt er die Aktivitäten von Swiss Prime Site im Immobiliengeschäft und das permanente Wachstum in den letzten 25 Jahren. Die beiden Teile, eigene Immobilien und Assets under Management, haben aktuell einen Wert von je ca. CHF 13 Mrd. Die Total Assets, welche die Swiss Prime Site managt, betragen also rund CHF 26 Mrd.

Swiss Prime Site ist kontinuierlich gewachsen, trotz einer Finanzkrise, einer Immobilienkrise und einer Coronakrise und auch im Jahr 2024 wurde wieder ein Riesenschritt gemacht und dies immer mit einem positiven, starken Cash-Flow und einer sehr starken Bilanz.

Swiss Prime Site konnte das Ergebnis pro Aktie – gemessen an der sektortypischen Kennzahl FFO («Funds From Operations») – deutlich von CHF 4.05 im Vorjahr auf CHF 4.22 steigern. Unsere starke Finanzposition erlaubt es uns damit, der Generalversammlung eine höhere Dividende von CHF 3.45 vorzuschlagen (CHF 3.40 im Vorjahr).

Unsere konservative Finanzierungsstrategie mit hoher Eigenkapitalbasis haben wir fortgesetzt und durch gewinnbringende Verkäufe in Höhe von CHF 345 Mio. einerseits unsere Investitionen finanziert und andererseits auch die Verschuldung reduziert. Zum Jahresende verzeichnen wir eine Finanzierungsquote (LTV) von 38.3%. Damit liegen wir unter unserer internen Massgabe, was uns strategische Flexibilität für die Zukunft ermöglicht.

Im Jahr 2024 haben wir weitere zentrale Meilensteine erreicht. So hat sich das Warenhaus Jelmoli mit dem Motto «Merry Memories» würdig von seinen Kunden verabschiedet und dank der langen Vorlaufzeit haben sich mit wenigen Ausnahmen alle Mitarbeitenden beruflich neu orientiert. Parallel dazu haben wir mit Manor einen langfristig orientierten Mieter gewonnen, der an dieser historischen Stelle auch weiterhin ein Warenhaus betreiben wird. Mit der vorliegenden Baubewilligung können wir im Frühling mit dem Umbau beginnen und das ikonische Gebäude zukunftsfähig für die Zürcher Bevölkerung gestalten. In der nachhaltigen Entwicklung setzen wir laufend Massstäbe für Energieeffizienz im Betrieb und für Ressourcennutzung bei Neubauprojekten. Unser CO<sub>2</sub>-Absenkpfad liegt weiterhin unter der Linie, die uns zu unserem Netto-Null-Ziel im Jahr 2040 führt. Beim Neubau «JED Campus» in Zürich-Schlieren, welcher auf die Life Science-Branche ausgerichtet ist, haben wir den Einsatz von Primärrohstoffen um 75% reduziert und ein innovatives Architekturkonzept angewendet, das auf Kühl- und Heizsysteme verzichtet. Es wird als Vorzeige-Projekt für die Kreislaufwirtschaft angesehen.

Nach der Unternehmensgründung im Jahr 1999 durften wir letztes Jahr in Anwesenheit von zahlreichen Partnern und Investoren unser 25-Jahr-Jubiläum feiern. Es erfüllt den Präsidenten mit grossem Stolz, für ein so innovatives und dynamisches Unternehmen mit einem kompetenten und motivierten Team tätig zu sein. Im Namen des gesamten Verwaltungsrats dankt er den Aktionärinnen und Aktionären und allen Partnern, für das Vertrauen und die Zusammenarbeit. Gemeinsam mit unseren Mietenden, Kunden und Mitarbeitenden möchten wir weiterhin nachhaltigen Wert für die Stakeholder schaffen – durch Lebensräume, die den Erwartungen einer modernen Gesellschaft entsprechen.

**Konstituierung /  
Einladung**

Die Aktionäre wurden mit Schreiben vom **7. Februar 2025** (mit Versand am **10. Februar 2025**) zur heutigen Generalversammlung eingeladen. Die Einladung erfolgte ferner durch Publikation vom **11. Februar 2025** im **Schweizerischen Handelsamtsblatt**.

In der Einladung war darauf hingewiesen worden, dass die Aktionäre den Geschäftsbericht 2024, 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 10. Februar 2025 zur Einsicht auf. Zudem kann der Online-Geschäftsbericht 2024 auf der Internetseite [www.sps.swiss/berichterstattung](http://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.

Obwohl er dies im letzten Jahr schon erwähnt hat, stellt er noch einmal fest, dass Frau Aeschlimann seit dem Anfang dabei ist und somit bis zu diesem 25. Jubiläumsjahr an jeder Generalversammlung das Protokoll mitgeführt hat. Er dankt ihr für ihre Loyalität und die fantastische Arbeit, die sie immer geleistet hat.

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 **Simon Schupfer**, 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 243 Aktionäre anwesend oder durch Vollmacht an andere Aktionäre oder Dritte vertreten. Sie vertreten 146'957 Aktienstimmen.

Der unabhängige Stimmrechtsvertreter, Herr **Paul Wiesli**, Fürsprecher, Untere Brühlstrasse 21, 4800 Zofingen, vertritt 53'139'243 Aktienstimmen.

Somit sind an der heutigen Generalversammlung gesamthaft **53'286'200** Aktienstimmen vertreten (Stand 16:00 Uhr). Dies entspricht **66.41%** der ausgegebenen Aktien.

#### Feststellung Konstituierung / Beschlussfähigkeit

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

#### Abstimmungsver- fahren

Für die Stimmabgabe wird wiederum ein elektronisches Abstimmungssystem eingesetzt. Dieses Verfahren hat sich nun schon in elf Generalversammlungen bewährt.

Herr Jürg Sommer, Sekretär des Verwaltungsrats, erklärt die Funktionen des Abstimmungssystems:

Gegenüber der offenen Abstimmung erlaubt dieses System, genauere Abstimmungsergebnisse nach Anzahl Aktien zu ermitteln.

Mit dem elektronischen Abstimmungssystem (Televoter) können auch mehrere einzelne Abstimmungen in einem Abstimmungsdurchgang durchgeführt werden. Davon wird bei den Wahlen in Traktandum 7 Gebrauch gemacht.

Falls das elektronische Abstimmungssystem wider Erwarten versagen sollte, würde auf die offene Abstimmung zurückgegriffen. Stimmzähler würden in diesem Fall bei den Aktionären vorbeigehen und die Stimmen elektronisch erfassen.

Jürg Sommer erklärt detailliert den Gebrauch des Abstimmungsgerätes mit Touchscreen-Oberfläche (Televoter).

Er macht darauf aufmerksam, dass das Stimmverhalten während der Generalversammlung elektronisch aufgezeichnet wird. Die Aufzeichnung wird nach Ablauf von sechs Monaten gelöscht. Die Aktionärsstimmen werden gewichtet erfasst. Das heisst, wenn ein Aktionär beispielsweise über 200 Aktien verfügt, gibt er durch Drücken einer Taste des Abstimmungsgerätes 200 Stimmen ab.

Es gibt keine Fragen zur Benutzung des Abstimmungsgeräts.

Ton BÜchner übernimmt die Testabstimmung zur Überprüfung der **Funktionsfähigkeit** des elektronischen Abstimmungssystems. Der Funktionstest konnte erfolgreich abgeschlossen werden.

#### 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 2024 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 2024 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 2024, also der Geschäftsbericht 2024 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 2024 sowie den Berichten der Revisionsstelle, lag am Sitz der Gesellschaft auf und konnte auf der Internetseite [www.sps.swiss/berichterstattung](http://www.sps.swiss/berichterstattung) der Swiss Prime Site aufgerufen werden.

Weitere Informationen zum Geschäftsverlauf finden sich im vollständigen Jahresbericht ([www.sps.swiss](http://www.sps.swiss)).

Zur Erläuterung und Ergänzung des schriftlichen Jahresberichts und der Jahres- und Konzernrechnung erteilt der Vorsitzende den Herren René Zahnd, CEO und Marcel Kucher, CFO das Wort.

**René Zahnd** heisst die Aktionäre herzlich willkommen, auch in einer neuen Unternehmung. Denn nach einer erfolgreichen Strategietransformation hat sich Swiss Prime Site zu einem reinen Immobilienunternehmen entwickelt. Er zeigt dies anhand des Ertragsprofils und der markant gestiegenen EBITDA-Marge von 2019 vs. 2024. Die «neue» Unternehmung hat zwei starke Säulen mit widerstandsfähigen Geschäftsmodellen; auf der einen Seite das direkt gehaltene Immobilienportfolio (vorwiegend Geschäftsliegenschaften) mit einem Wert von rund CHF 13.1 Mrd. und auf der anderen Seite das Asset Management mit externem Kapital von rund CHF 13.3 Mrd. (mit Schwerpunkt Wohnliegenschaften).

Veranschaulicht durch eine Karte zeigt er, dass im eigenen Portfolio der Fokus auf Wirtschaftszentren und grössere Objekte in der Schweiz liegt. Erreicht wurde im vergangenen Jahr eine Mietzinssteigerung von rund 6%, obwohl Liegenschaften mit Mieterträgen von rund CHF 10 Mio. verkauft wurden. Das Wachstum entstand grösstenteils durch Projektentwicklungen, welche ins Portfolio überführt werden konnten, andererseits konnten auch höhere Mieterträge bei Wiedervermietungen oder Verlängerungen von Mietverträgen generiert werden. Dies spricht für einen intakten Markt an Swiss Prime Standorten. Der Leerstand konnte per Ende 2024 auf rekordtiefen Stand von 3.8% gesenkt werden. Die Portfolio Marktmatrix zeigt, dass das aktive Portfoliomanagement konsequent fortgeführt wurde und lediglich noch ca. 2% des Portfoliowertes für den Verkauf vorgesehen sind, um diese Mittel durch Capital Recycling der Entwicklung zuzuführen. Anhand einer weiteren Folie erklärt er die erfolgreiche Fortführung der Capital Recycling Strategie, welche durch den Verkauf von Immobilien, die nicht mehr ins Portfolio passen, und Reinvestition in die Entwicklungspipeline eine Optimierung des Nutzungs-Mix sowie die Verbesserung von Lage und Nachhaltigkeit im Portfolio zur Folge hat. Anhand von Bildmaterial veranschaulicht er die Highlights und Erfolgsfaktoren von sechs aktuellen Projekten; zum Neubau JED in Schlieren wird ausserdem ein kurzer Film gezeigt.

Im zweiten Standbein, dem Asset Management, stehen derzeit rund CHF 13.3 Mrd. unter dem Management der Swiss Prime Site Solutions AG, investiert hauptsächlich im Bereich Wohnen. Er erläutert die Unterschiede der Produktlinien des Asset Management von Swiss Prime Site Solutions (Fund Management, Asset Management und Real Estate Advisory), welche alle im vergangenen Jahr gewachsen sind. Der markante Anstieg der Assets unter Management resultiert einerseits aus der Akquisition der Fundamenta und andererseits durch organisches Wachstum. Die Kapitalentwicklung (2024: CHF 612 Mio.) zeigt den Zufluss an Neugeldern (durch Emissionen und Kapitalerhöhungen in den Produkten) sowie auch durch Sacheinlagen beispielsweise von Pensionskassen.

Entgegen dem Trend in den USA nimmt Swiss Prime Site ihre Verantwortung weiter wahr und konnte den CO<sub>2</sub>-Absenkpfad auf den Bestandesimmobilien im Jahr 2024 um weitere 13% reduzieren. Das Ziel ist nach wie vor im Jahr 2040 Klimaneutralität im Portfolio zu erreichen. Der zweite zentrale Aspekt unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist die Zirkulärwirtschaft. Ziel dieser Kreislaufwirtschaft ist, dass die in einem Bau verwendeten Materialien nicht nur einmal verwendet werden, sondern nach einem Abbruch sortenrein getrennt und wiederverwendet werden können. Dies bedeutet ein immenses Energiesparpotential.

René Zahnd ist überzeugt, dass die Aktionäre unter anderem auch bei Swiss Prime Site investiert sind, weil wir unsere Verantwortung gegenüber der Gesellschaft und der kommenden Generation wahrnehmen, und dankt ihnen herzlich für das Interesse und ihr Commitment zu unserer Aktie.



**Marcel Kucher** dankt René Zahnd für seine spannenden Ausführungen und will zeigen, dass die Finanzen fast so spannend sein können, wie die gezeigten Immobilien. Auch er heisst die Anwesenden an dieser 25. Generalversammlung willkommen. Vor einem Jahr konnte er bereits berichten, dass die Aktionäre in einer erfolgreichen und wirtschaftlich wachsenden Unternehmung investiert sind. Er freut sich sehr zu zeigen, dass sich dies im letzten Jahr noch verbessert hat.

Er präsentiert die wesentlichsten, absoluten Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2024 wie den Mietertrag (+5.7% / LfL +3.3%), die Assets under Management (+58%), der EBITDA (+6.5%). Spannend ist auch die Kennzahl pro Aktie wie der FFO I, welche aussagt, wieviel Cash pro Aktie effektiv verdient wurde. Der FFO I konnte, trotz höheren Finanzierungskosten, um rund 4% gesteigert werden.

Er erläutert Details zum Betriebsertrag des Konzerns (adjustiert +9.4%) und zum Betriebsaufwand (-4.6%). Auch der operative Gewinn konnte gegenüber dem Vorjahr erneut deutlich gesteigert werden (+6.5%).

Auf der Bilanzseite zeigen die Details zum Immobilienportfolio eine stabile Vermögensbasis trotz Verkäufen; letztere konnten durch Investitionen in Entwicklungen und durch das Neubewertungsergebnis grösstenteils kompensiert werden. Das Neubewertungsergebnis konnte rein operativ erzielt werden, da der Diskontierungssatz gegenüber dem Vorjahr unverändert war. Der Fremdfinanzierungsgrad (LTV) im Segment Immobilien beträgt 38.3%, aufgrund der Verkäufe etwas tiefer als im Vorjahr, wodurch die Bilanz gestärkt werden konnte. Auch der durchschnittliche Zinssatz konnte gesenkt werden auf 1.1% mit einer durchschnittlichen Fälligkeit von 4.3 Jahren.

Wichtig für uns ist auch das Rating von Moody's – A3 stabil, welches kürzlich wieder bestätigt wurde. Swiss Prime Site ist eine von nur drei Immobiliengesellschaften in Europa, welche mit einem A-Rating ausgestattet sind. Die Kapitalerhöhung von CHF 300 Mio. soll dazu verwendet werden, um im aktuell noch attraktiven Marktumfeld profitable Wachstumsmöglichkeiten wahrzunehmen. Die Kapitalerhöhung wurde in einem beschleunigten Bookbuilding-Verfahren, basierend auf dem bewilligten Kapitalband, durchgeführt und betrug lediglich 3.8% der existierenden Aktien. Dieses Verfahren ermöglicht eine rasche und relativ günstige Abwicklung mit einem tieferen Discount zum Marktpreis. Die Mittel sollen möglichst schnell durch attraktive Ankaufsmöglichkeiten im Immobilienportfolio investiert werden, dazu stehen wir bereits in fortgeschrittenen Verhandlungen. Die daraus resultierenden Mietzinseinnahmen sollen auch zu einem Anstieg des FFO I pro Aktie führen.

Swiss Prime Site zeigte im vergangenen Jahr die beste Aktien-Performance im Vergleich; mit 22% Gesamtrendite (Kurs und Dividende) wurden sowohl der schweizerische (REAL) wie auf der europäischen (EPRA) Immobilien-Index übertroffen. Dies erlaubt es uns eine höhere Dividende von CHF 3.45 pro Aktie vorzuschlagen

Er dankt den Aktionären für ihr Interesse und gibt das Wort zurück an Ton Büchner.

Der Vorsitzende dankt den Herren für ihre Ausführungen.

## Testat der Revisionsstelle

Die Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG und die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG für das Geschäftsjahr 2024 wurden von den Wirtschaftsprüfern der PricewaterhouseCoopers AG geprüft und ohne Einschränkung testiert. Die **Revisionsstelle** hat zu ihren Revisionsberichten **keine Ergänzungen** anzubringen. Der Vorsitzende dankt der Revisionsstelle für die von ihr geleistete Arbeit.

Der Verwaltungsrat beantragt, den operativen und finanziellen Lagebericht der Swiss Prime Site AG, die Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG und die Konzernrechnung für das Geschäftsjahr 2024 zu genehmigen und die Berichte der Revisionsstelle entgegenzunehmen.

## Wortmeldungen

Herr **Walter Grob** (Kleinaktionär) wendet sich an den Präsidenten und das Publikum:

Das war eine Daten- und Geldduche ohne Gleichen, es ging ruckzuck und war eigentlich erfreulich. Er habe einige präzise Fragen und Anmerkungen:

- Er möchte wissen, ob Manor noch in weiteren von unseren Gebäuden eingemietet sei und wie es mit der Liegenschaft Stücki in Basel weitergehe?
- Er hofft, dass im Projekt BERN 131 alles gut vermietet werden könne. Er empfiehlt, auf dem Dach eine Anzeige mit der Stromproduktion und dem -verbrauch aus der Solaranlage sowie eine Uhr anzubringen.
- Bei Slide Nr. 25 möchte er die «25% Rendite» erläutert haben und ob Fundamenta zu 100% der Swiss Prime Site gehöre.
- Es sei grossartig, die Mieteinnahmen auf den bestehenden Immobilien um 3.3% (LFL) zu steigern und gratuliert zum durchschnittlichen Zinssatz auf dem Fremdkapital von 1.1%.
- Zudem merkt er an, dass die Aktionäre vom 25 Jahr-Jubiläum noch nichts gemerkt hätten und fände es bedauerlich, dass die Aktionäre lediglich 5 Rappen mehr Dividende erhalten würden. Mit den vorhandenen Reserven könnte die Gesellschaft bequem 4 Franken Dividende offerieren. Er erwartet nun nicht, dass die aktuelle Bilanz und die Dividende geändert werden sollen, jedoch erwarte er nächstes Jahr etwas Besseres. Er bedankt sich.

*Der Vorsitzende dankt Herrn Grob herzlich für alle positiven Aussagen wie «erfreulich», «schön gemacht» und «Gratulation». Dies sei sehr schön und diese Gedanken nehmen wir sehr gerne mit.*

- *Manor ist in keinen weiteren Gebäuden von Swiss Prime Site Mieter. Manor wird im Jelmoli-Gebäude einziehen, geplant auf des Weihnachtsgeschäft 2027. In unseren anderen Gebäuden gibt es aktuell keinen Manor, aber das kann ich in der Zukunft natürlich ändern.*
- *Die Frage zu Stücki-Park wird er weitergeben.*
- *BERN 131 ist ein sehr schöner Bau. Wir werden die Daten natürlich sammeln. Er denkt jedoch nicht, dass eine Uhr auf dem Dach montiert werden kann, die Stadt Bern wird wohl nicht damit einverstanden sein. Dies werde jedoch noch abgeklärt.*
- *Seine Frage zu den 25% Rendite bezieht sich auf das Geschäft der Swiss Prime Site Solutions. Es gebe die zwei Säulen, die eine Säule sind die Immobilien bei uns auf der Bilanz, diese haben eine Rendite rund um 4%, wie Herr Kucher gezeigt hat. Die zweite Säule ist das Geschäft, in welchem wir die Immobilien von Dritten managen. In diesem Geschäft sei die Bilanz nicht so schwer, da wir nicht die Kapitalkosten der Immobilien tragen müssen. Es handelt sich dabei um ein Service-Geschäft. Die Kunden werden beraten, Bauten werden begleitet und die Portfolios werden betreut. Diese 2. Säule, welche sehr stark gewachsen*

- ist und geleitet wird durch Anastasius Tschopp, diese Säule hat eine Rendite von 25%. Dies sei tatsächlich so und sei keine Fehlberechnung.
- Der Vorsitzende bestätigt, dass wir im April 2024 die Fundamenta zu 100% übernommen haben. Das Geschäft mit den einzelnen Fonds der Fundamenta gehört uns und wir haben auch den Namen übernommen.
  - Er bedankt sich für die Gratulation zu den gestiegenen Mieten. Er ist überzeugt, dass die Mieter sehr glücklich seien.
  - Die Dividende wird nicht jedes Jahr erhöht. Anlässlich des Jubiläumjahres wollten wir das jedoch machen, da auch unsere Bilanz das zulässt. Doch das Geschäft soll weiterwachsen. Der Verwaltungsrat muss deshalb jedes Jahr entscheiden, ob sehr viel Dividende ausgeschüttet werden soll oder ob das Geld in das Wachstum gesteckt werden soll. Durch das Wachstumsprinzip versucht der Verwaltungsrat, die Dividenden stetig zu erhöhen und keine grossen Schritte zu machen. In einer Immobilienfirma habe dies doch einen grossen Einfluss auf die Bilanz. Sicher, wenn man langfristig denkt und sicher, wenn man sieht, dass wir das A3 Rating von Moody's haben – er betont nochmals, dass es in ganz Europa hunderte von Immobilienfirmen gibt und wir eine von drei Firmen sind, welche ein A3 Rating haben. Diese Auszeichnung von Moody's ist selten in Europa und diese würden wir gerne behalten. Dadurch seien wir etwas vorsichtig mit den Dividenden, dass diese stetig wachsen und nicht in grossen Schritten. Andernfalls könne dieses A3 Rating möglicherweise in Gefahr geraten. Deshalb lieber verantwortungsvoll, vielleicht etwas langsamer als man wünschen möchte, aber in Unterstützung des Wachstums und der Sicherstellung des Ratings. Der Verwaltungsrat glaubt, dass diese extra 5 Rappen ein positiver Schritt sind und auch unsere Zuversicht in die Zukunft darstellen. Er bedauert, dass Herr Grob damit nicht ganz zufrieden sei, aber wenn man alle Faktoren beachtet, welche in diese Entscheidung einfließen müssen, sei dies eine schöne Erhöhung.  
Er übergibt die Frage zu Stücki-Park an René Zahnd.
  - Herr Zahnd kommt zuerst zurück zu BERN 131. Das Problem sei nicht die Stadt Bern, sondern das ASTRA – das Bundesamt für Strassen. Wie auf dem gezeigten Bild gesehen, liegt das Objekt direkt in einem Autobahndreieck. Das macht das Objekt sehr visibel, aber das Bundesamt ist sehr heikel – auch die Zürich Versicherung darf sich am Gebäude nur sehr klein anschreiben – da dies sonst die Autofahrer stören könnte. Deshalb ist er sich nicht sicher, ob die Uhr auf dem Dach umgesetzt werden kann. Wir werden sicher nachfragen und messen werden wir die Daten sowieso.
  - Zum Stücki Areal sagt René Zahnd, dass dieses vollständig umgebaut wurde, neben dem langen Gebäude gibt es noch vier Fingerdocks. Diese Fingerdocks sind gefüllt, in dreien gibt es Laboreinheiten und eines ist ein Bürogebäude. Im früheren Einkaufszentrum sind viele verschiedene Nutzungen drin, es gibt wieder etwas Retail-Nutzung und oben soll nun der Zoll Mieter werden. Dies passe gut, weil das Objekt direkt an der Grenze liegt. Wenn dieser Mietvertrag, über eine sehr grosse Fläche, mit dem Zoll zustande kommt, wäre auch dieses Gebäude praktisch gefüllt. Ein sehr langer Umbauprozess könnte dann abgeschlossen werden.  
Der Vorsitzende zeigt noch einmal ein Bild vom Stücki Areal und gibt eine Übersicht über die Gebäude und einige Mieter. Wir seien schon lange daran, dieses Areal Schritt für Schritt schöner zu gestalten und werden auch weiter daran arbeiten.

**Abstimmung** Der Vorsitzende führt die Abstimmung zum 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 2024 sowie Entgegennahme der Berichte der Revisionsstelle, durch. Die Aktionäre werden gebeten, die Taste JA, NEIN oder ENTHALTUNG zu drücken. Der Vorsitzende startet die erste Abstimmung. Nach wenigen Augenblicken liegt das Abstimmungsergebnis vor:

<b>Resultat</b>	<b>Ja</b>	<b>53'183'334</b>	<b>99.80%</b>
	<b>Nein</b>	<b>47'229</b>	<b>0.09%</b>
	<b>Enthaltungen</b>	<b>57'483</b>	<b>0.11%</b>

Der Antrag des Verwaltungsrats ist **mit überwiegender Mehrheit angenommen** worden.

**TRAKTANDUM 2** **Konsultativabstimmung über den Bericht über nichtfinanzielle Belange der Swiss Prime Site AG für das Geschäftsjahr 2024**

Der Vorsitzende bestätigt, was René Zahnd bereits gesagt hat, dass wir bereits viel machen und unsere Nachhaltigkeitsbemühungen weiter fortsetzen, auch wenn das Thema Nachhaltigkeit derzeit auf vielen Agenden weniger aktuell ist. Swiss Prime Site trägt Verantwortung und macht weiter in den Themen, die wichtig sind und wo wir als Immobilienfirma einen Unterschied machen können.

Mit der Einführung von Art. 964a fortfolgende des Schweizerischen Obligationenrechts ist Swiss Prime Site verpflichtet, einen Bericht über nichtfinanzielle Belange zu erstellen. Die Generalversammlung ist zuständig für die Genehmigung dieses Berichts in einer Konsultativabstimmung.

Jetzt ist es gesetzlich verpflichtend, jedoch macht dies Swiss Prime Site schon sehr lange. Die Aktionäre von Swiss Prime Site haben schon lange bevor dieses Gesetz eingeführt wurde über die nichtfinanziellen Belange abgestimmt. Für diese Firma ist es also nichts Neues und lediglich nun als separates Traktandum auf der Agenda.

Der Verwaltungsrat beantragt, den Bericht über nichtfinanzielle Belange für das Geschäftsjahr 2024 in einer Konsultativabstimmung gut zu heissen.

**Wortmeldungen** Zum Traktandum 2 wird das Wort nicht verlangt.

**Abstimmung** Das Abstimmungsverfahren wird analog dem vorangegangenen Traktandum durchgeführt.

<b>Resultat</b>	<b>Ja</b>	<b>53'093'875</b>	<b>99.64%</b>
	<b>Nein</b>	<b>112'789</b>	<b>0.21%</b>
	<b>Enthaltungen</b>	<b>81'382</b>	<b>0.15%</b>

Der Antrag des Verwaltungsrats ist **mit überwiegender Mehrheit angenommen** worden.

**TRAKTANDUM 3** **Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024**

Gemäss den Statuten der Swiss Prime Site AG legt der Verwaltungsrat den Aktionären den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024 zur konsultativen Abstimmung vor. Der Vergütungsbericht beschreibt die Grundlagen für die Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sowie die für das Geschäftsjahr 2024 an die Mitglieder der beiden Gremien ausgerichtete Vergütung. Der Vergütungsbericht ist Teil des Geschäftsberichts. Der Online-Geschäftsbericht ist im Internet unter [www.sps.swiss/berichterstattung](http://www.sps.swiss/berichterstattung) abrufbar.

#### Testat der Revisionsstelle

Der Vergütungsbericht 2024 wurde von den Wirtschaftsprüfern der PricewaterhouseCoopers AG geprüft und ohne Einschränkung testiert. Die **Revisionsstelle** hat zu ihrem Revisionsbericht **keine Ergänzungen** anzubringen.

Der Verwaltungsrat beantragt, den Vergütungsbericht 2024 in einer **nicht bindenden Konsultativabstimmung zu genehmigen** und den Bericht der Revisionsstelle entgegenzunehmen.

#### Wortmeldungen

Herr **Walter Grob** möchte wissen, wer diesen Bericht gelesen hat.

*Der Vorsitzende sagt, dass er dies nicht testen wird. Es sei aber so, dass der Vergütungsbericht, leider, immer umfangreicher werde. Jedes Jahr wird bei den Aktionären nachgefragt, was sie in diesem Bericht zu haben wünschen und jedes Jahr kommen Extra-Wünsche. Dieses Jahr wurde alles versucht, die geäusserten Wünsche in den Bericht aufzunehmen und daher ist dieser Bericht etwas umfangreicher als vorher, aber auch sehr detailliert beschrieben. Er lädt die Aktionäre dazu ein, diesen Bericht einmal im Detail durchzulesen. Der Bericht sei sehr gut geschrieben und Swiss Prime Site wird kontinuierlich weitermachen mit der Befragung der Aktionäre. Jedoch sei ein Vergütungsbericht nicht für alle einfach zu lesen, es habe sehr viel mit Systemen zu tun. Aber er glaubt, dass unser Vergütungsbericht sehr klar sei und wie die Aktionäre von Swiss Prime Site gewohnt sind, auch moderat in Bezug auf die Vergütungen und dies soll auch in Zukunft so bleiben. Er könne schauen, ob der Bericht zusammengefasst werden könne, würde dies jedoch nicht empfehlen, weil dadurch sehr viel vom Inhalt verloren gehe.*

#### Abstimmung

Das Abstimmungsverfahren wird analog dem vorangegangenen Traktandum durchgeführt.

#### Resultat

<b>Ja</b>	<b>39'412'210</b>	<b>73.96%</b>
<b>Nein</b>	<b>13'801'202</b>	<b>25.90%</b>
<b>Enthaltungen</b>	<b>74'634</b>	<b>0.14%</b>

Der Antrag des Verwaltungsrats ist **mit überwiegender Mehrheit angenommen** worden.

Der Vorsitzende sagt, dass dies oft in Generalversammlungen gesehen wird, dass Abstimmungen zu Vergütungsberichten einen tieferen Ja-Anteil erzielen. Das bedeutet für Swiss Prime Site, dass wiederum Rücksprache mit den Aktionären gehalten wird, um herauszufinden, was noch verbessert werden kann, mit dem Risiko, dass der Bericht noch etwas länger wird.

**TRAKTANDUM 4 Entlastung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2024**

Der Verwaltungsrat beantragt, den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung (Gruppenleitung), einschliesslich der im Geschäftsjahr 2024 ausgeschiedenen Mitglieder, für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 **Entlastung** zu erteilen.

**Wortmeldungen** Zum Traktandum 4 wird das Wort nicht verlangt.

**Hinweis betreffend OR 695 – Ausstand VR/GL** Es wird darauf hingewiesen, dass in Übereinstimmung mit Artikel 695 OR Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, ihr **Stimmrecht** bei diesem Traktandum **nicht** ausüben durften.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sind somit bei diesem Traktandum **nicht** stimmberechtigt.

**Abstimmung** Das Abstimmungsverfahren wird analog dem vorangegangenen Traktandum durchgeführt.

<b>Resultat</b>	<b>Ja</b>	<b>52'172'762</b>	<b>98.02%</b>
	<b>Nein</b>	<b>928'402</b>	<b>1.74%</b>
	<b>Enthaltungen</b>	<b>128'231</b>	<b>0.24%</b>

Der Antrag des Verwaltungsrats ist **mit überwiegender Mehrheit angenommen** worden.

**TRAKTANDUM 5 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns, Ausschüttung einer ordentlichen Dividende und verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen**

Der Antrag des Verwaltungsrats zur Verwendung des **Bilanzgewinns** der Swiss Prime Site AG wurde in der Einladung zur Generalversammlung publiziert.

Der Verwaltungsrat schlägt eine Gesamtausschüttung an die Aktionäre von total CHF 3.45 brutto (CHF 2.846 netto) je dividendenberechtigte Namenaktie vor. Diese setzt sich zusammen aus einer ordentlichen Dividende aus dem Bilanzgewinn von CHF 1.725 brutto je Namenaktie (CHF 1.121 netto nach Abzug von 35% Verrechnungssteuer) sowie einer verrechnungssteuerfreien Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven in Höhe von CHF 1.725 je Namenaktie (ausgenommen sind jeweils die von der Gesellschaft direkt und indirekt gehaltenen Namenaktien). Basierend auf dem Bestand von **514 eigenen Aktien** ist insgesamt ein Betrag von **CHF 276 806 820.46** zur Ausschüttung vorgesehen

Bei Gutheissung des Antrags wird die **Auszahlung** der beantragten ordentlichen Dividende und die verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven am **25. März 2025** in Höhe von **CHF 2.846 netto** pro dividendenberechtigte Namenaktie erfolgen.

Der Verwaltungsrat beantragt folgende Verwendung des Bilanzgewinns, wie auf dem Bildschirm ersichtlich:

**Ausschüttung einer ordentlichen Dividende**

Vortrag Vorjahr:	CHF	459 622 897.77
Jahresergebnis:	CHF	246 345 930.00
Bilanzgewinn:	CHF	705 968 827.77

Zuweisung an allgemeine gesetzliche Gewinnreserven:	CHF	0.00
Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven:	CHF	0.00
Ausschüttung einer Dividende:	CHF	-138 403 410.23
Vortrag auf neue Rechnung:	CHF	<u>567 565 417.54</u>

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

Bestand Reserven aus Kapitaleinlagen per 31.12.2024:	CHF	<u>762 646 163.45</u>
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen:	CHF	<u>-138 403 410.23</u>
Vortrag auf neue Rechnung:	CHF	<u>624 242 753.22</u>

Die **Revisionsstelle** bestätigt in ihrem Bericht, dass dieser Antrag über die Gewinnverwendung gesetzes- und statutenkonform ist.

#### **Wortmeldungen**

Herr **Walter Grob** findet die 5 Rappen Dividendenerhöhung mager. Er erwartet im nächsten Jahr eine jubiläumswürdige Dividende.

*Der Vorsitzende bestätigt, dass diese Wortmeldung bei Traktandum 1 und auch hier gehört und zur Kenntnis genommen wurde.*

#### **Abstimmung**

Das Abstimmungsverfahren wird analog dem vorangegangenen Traktandum durchgeführt.

#### **Resultat**

<b>Ja</b>	<b>53'262'431</b>	<b>99.95%</b>
<b>Nein</b>	<b>8'837</b>	<b>0.02%</b>
<b>Enthaltungen</b>	<b>16'678</b>	<b>0.03%</b>

Der Antrag des Verwaltungsrats ist **mit überwiegender Mehrheit angenommen** worden.

#### **TRAKTANDUM 6**

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

Gemäss Artikel 698 Abs. 3 Ziff. 4 OR und den 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.

#### **TRAKTANDUM 6.1**

##### **Vergütung Verwaltungsrat**

Der Verwaltungsrat beantragt, die Vergütung des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2025 bis zu einem Maximalbetrag von CHF 1 800 000.00 zu genehmigen.

Dieser Maximalbetrag ist der gleiche wie in den letzten sechs Jahren (2019 bis 2024).



Der beantragte Maximalbetrag beinhaltet das Grundhonorar sowie die Vergütung für die Arbeit in den Verwaltungsratsausschüssen und setzt sich aus einer fixen Vergütung in bar, einer aktienbasierten Vergütung sowie Sozialversicherungsbeiträgen zusammen.

**Wortmeldungen**

Zum Traktandum 6.1 wird das Wort nicht verlangt.

**Abstimmung**

Das Abstimmungsverfahren wird analog dem vorangegangenen Traktandum durchgeführt.

**Resultat**

<b>Ja</b>	<b>51'706'708</b>	<b>97.03%</b>
<b>Nein</b>	<b>1'496'475</b>	<b>2.81%</b>
<b>Enthaltungen</b>	<b>83'948</b>	<b>0.16%</b>

Der Antrag des Verwaltungsrats ist **mit überwiegender Mehrheit angenommen** worden.

**TRAKTANDUM 6.2****Vergütung Geschäftsleitung (Gruppenleitung)**

Der Verwaltungsrat beantragt, die fixe und die variable Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2025 bis zu einem Maximalbetrag von CHF 5 500 000.00, vorbehaltlich eines allfälligen Zusatzbetrags für neu ernannte Mitglieder der Geschäftsleitung gemäss Art. 31 Abs. 3 der Statuten, zu genehmigen.

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).

Auch hier wurde gemäss dem «Vorsichtsprinzip» etwas Reserven eingerechnet. Gemäss Vergütungssystem wird der maximale Wert der variablen Vergütung inkl. Bonus in bar festgesetzt unter der Annahme, dass alle Leistungsziele bis zum maximalen Auszahlungsfaktor erreicht werden.

Es handelt sich also um einen Maximalbetrag, welcher die höchstmöglichen variablen Vergütungen bei ausgezeichnetem Geschäftsgang abdeckt. Was dann schliesslich vom Verwaltungsrat zur Auszahlung freigegeben wird, wird das Geschäftsjahr 2025 noch zeigen, und die entsprechenden Beträge werden im Vergütungsbericht 2025 ausgewiesen.

Gemäss Artikel 31 Absatz 3 der Statuten kann der Verwaltungsrat zusätzlich zum genehmigten Maximalbetrag gegebenenfalls Vergütungen für im Jahr 2025 neu eintretende Mitglieder der Gruppenleitung ausrichten. Solche Vergütungen würden ebenfalls im Vergütungsbericht 2025 ausgewiesen.

**Wortmeldungen**

Herr **Walter Grob** möchte wissen, wie viele Mitglieder der Geschäftsleitung angehören.

*Der Vorsitzende erklärt, dass die Geschäftsleitung aktuell aus drei Mitgliedern besteht (CEO, CFO und Bereichsleiter Asset Management).*

**Abstimmung**

Das Abstimmungsverfahren wird analog dem vorangegangenen Traktandum durchgeführt.



<b>Resultat</b>	<b>Ja</b>	<b>52'800'859</b>	<b>99.09%</b>
	<b>Nein</b>	<b>401'044</b>	<b>0.75%</b>
	<b>Enthaltungen</b>	<b>85'068</b>	<b>0.16%</b>

Der Antrag des Verwaltungsrats ist **mit überwiegender Mehrheit angenommen** worden.

## TRAKTANDUM 7 **Wahlen**

Gemäss Artikel 15 Absatz 2 der Statuten werden die Mitglieder des Verwaltungsrats, dessen Präsident sowie die Mitglieder des Nominations- und Vergütungsausschusses einzeln durch die Generalversammlung für die Amtsdauer von einem Jahr bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt.

Wie bereits erwähnt, können mit dem Televoter auch mehrere einzelne Abstimmungen in einem Abstimmungsdurchgang erfolgen. Die Wahlen werden als Mehrfachabstimmungen durchgeführt, indem über die Traktanden 7.1.1 bis 7.1.7, das Traktandum 7.2 und die Traktanden 7.3.1 bis 7.3.3 je in einem Abstimmungsdurchgang abgestimmt wird.

### TRAKTANDUM 7.1 **Wahlen in den Verwaltungsrat**

Die **sieben Wahlen werden gemeinsam** durchgeführt.

Der Punkt 7.1 der Traktandenliste betrifft ausschliesslich **Wiederwahlen** in den Verwaltungsrat. Alle bisherigen Mitglieder des Verwaltungsrats stellen sich als unabhängige Mitglieder des Verwaltungsrats je für eine Amtsdauer von **einem Jahr** bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung zur Verfügung.

**Wortmeldungen** Zu den Traktanden 7.1.1 bis 7.1.7 wird das Wort nicht verlangt.

**Abstimmungen** Das Abstimmungsverfahren wird analog dem vorangegangenen Traktandum durchgeführt. Für diese Mehrfachabstimmung steht ein längeres Zeitfenster zur Verfügung.

#### TRAKTANDUM 7.1.1 **Wiederwahl von Ton Büchner in den Verwaltungsrat für die Amtsdauer von einem Jahr**

<b>Resultat</b>	<b>Ja</b>	<b>47'216'046</b>	<b>88.61%</b>
	<b>Nein</b>	<b>6'027'120</b>	<b>11.31%</b>
	<b>Enthaltungen</b>	<b>43'805</b>	<b>0.08%</b>

#### TRAKTANDUM 7.1.2 **Wiederwahl von Thomas Studhalter in den Verwaltungsrat für die Amtsdauer von einem Jahr**

<b>Resultat</b>	<b>Ja</b>	<b>52'228'353</b>	<b>98.01%</b>
	<b>Nein</b>	<b>1'012'506</b>	<b>1.90%</b>
	<b>Enthaltungen</b>	<b>46'112</b>	<b>0.09%</b>

#### TRAKTANDUM 7.1.3 **Wiederwahl von Gabrielle Nater-Bass in den Verwaltungsrat für die Amtsdauer von einem Jahr**



<b>Resultat</b>	<b>Ja</b>	<b>44'398'718</b>	<b>83.32%</b>
	<b>Nein</b>	<b>8'845'199</b>	<b>16.60%</b>
	<b>Enthaltungen</b>	<b>43'054</b>	<b>0.08%</b>

**TRAKTANDUM 7.1.4** Wiederwahl von Barbara A. Knoflach in den Verwaltungsrat für die Amtsdauer von einem Jahr

<b>Resultat</b>	<b>Ja</b>	<b>52'207'363</b>	<b>97.97%</b>
	<b>Nein</b>	<b>1'038'132</b>	<b>1.95%</b>
	<b>Enthaltungen</b>	<b>41'476</b>	<b>0.08%</b>

**TRAKTANDUM 7.1.5** Wiederwahl von Brigitte Walter in den Verwaltungsrat für die Amtsdauer von einem Jahr

<b>Resultat</b>	<b>Ja</b>	<b>52'254'510</b>	<b>98.06%</b>
	<b>Nein</b>	<b>991'464</b>	<b>1.86%</b>
	<b>Enthaltungen</b>	<b>40'997</b>	<b>0.08%</b>

**TRAKTANDUM 7.1.6** Wiederwahl von Reto Conrad in den Verwaltungsrat für die Amtsdauer von einem Jahr

<b>Resultat</b>	<b>Ja</b>	<b>52'242'994</b>	<b>98.04%</b>
	<b>Nein</b>	<b>1'000'063</b>	<b>1.88%</b>
	<b>Enthaltungen</b>	<b>43'914</b>	<b>0.08%</b>

**TRAKTANDUM 7.1.7** Wiederwahl von Detlef Trefzger in den Verwaltungsrat für die Amtsdauer von einem Jahr

<b>Resultat</b>	<b>Ja</b>	<b>51'986'822</b>	<b>97.56%</b>
	<b>Nein</b>	<b>1'255'710</b>	<b>2.36%</b>
	<b>Enthaltung</b>	<b>44'439</b>	<b>0.08%</b>

Die Anträge des Verwaltungsrats sind mit **überwiegender Mehrheit angenommen** worden und alle bisherigen Mitglieder sind wiedergewählt.

Die entsprechenden Wahlannahmeerklärungen liegen vor. Der Vorsitzende gratuliert allen zur Wahl.

Im Sinne einer guten Governance wird die Wahl des Präsidenten des Verwaltungsrats vom Vizepräsidenten, Herr Thomas Studhalter, durchgeführt.

**TRAKTANDUM 7.2** Wahl des Präsidenten des Verwaltungsrats

Gemäss Artikel 698 Abs. 3 Ziff. 1 OR und den Statuten der Swiss Prime Site AG ist die Generalversammlung zuständig für die Wahl des Präsidenten des Verwaltungsrats.

Der Verwaltungsrat beantragt die Wiederwahl von Ton Büchner als Präsident des Verwaltungsrats für die Amtsdauer von **einem Jahr** bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

**Wortmeldungen** Zum Traktandum 7.2 wird das Wort nicht verlangt.

**Abstimmung** Das Abstimmungsverfahren wird analog dem vorangegangenen Traktandum durchgeführt.

<b>Resultat</b>	<b>Ja</b>	<b>45'649'183</b>	<b>85.67%</b>
	<b>Nein</b>	<b>7'603'957</b>	<b>14.27%</b>
	<b>Enthaltungen</b>	<b>33'831</b>	<b>0.06%</b>

Der Antrag des Verwaltungsrats ist **mit überwiegender Mehrheit angenommen** worden und Ton Büchner ist für die Amtsdauer von einem Jahr als Präsident des Verwaltungsrats gewählt.

Die entsprechende Wahlannahmeerklärung liegt vor.

Thomas Studhalter gratuliert **Ton Büchner** herzlich zur Wahl und übergibt ihm wieder das Wort.

Der Präsident dankt den Aktionären für das Vertrauen.

Nun folgen die letzten Verwaltungsratswahlen, die Wahl der Mitglieder des Vergütungsausschusses. Die Traktanden 7.3.1 bis 7.3.3 werden ebenfalls in einem Abstimmungsdurchgang durchgeführt.

#### **TRAKTANDUM 7.3 Wahl der Mitglieder des Nominations- und Vergütungsausschusses**

Gemäss Artikel 698 Abs. 3 Ziff. 2 OR und den Statuten der Swiss Prime Site AG ist die Generalversammlung zuständig für die Wahl der Mitglieder des Nominations- und Vergütungsausschusses.

Die bisherigen Mitglieder, Gabrielle Nater-Bass, Barbara A. Knoflach und Detlef Trefzger stellen sich für die Wiederwahl zur Verfügung.

Der Verwaltungsrat beantragt die Wiederwahlen von **Gabrielle Nater-Bass** und **Barbara A. Knoflach** sowie von **Detlef Trefzger** in den Nominations- und Vergütungsausschuss für die Amtsdauer von **einem Jahr** bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

Der Nominations- und Vergütungsausschuss wird sich nach den Wahlen durch die Generalversammlung selbst konstituieren. Es ist vorgesehen, dass Frau Gabrielle Nater-Bass den Nominations- und Vergütungsausschuss wiederum präsidieren wird.

**Wortmeldungen** Zu den Traktanden 7.3.1 bis 7.3.3 wird das Wort nicht verlangt.

**Abstimmung** Das Abstimmungsverfahren wird analog dem vorangegangenen Traktandum durchgeführt. Für diese Mehrfachabstimmung steht ein längeres Zeitfenster zur Verfügung.

#### **TRAKTANDUM 7.3.1 Wiederwahl von Gabrielle Nater-Bass als Mitglied des Nominations- und Vergütungsausschusses für die Amtsdauer von einem Jahr**

<b>Resultat</b>	<b>Ja</b>	<b>42'324'752</b>	<b>79.43%</b>
	<b>Nein</b>	<b>10'926'514</b>	<b>20.50%</b>
	<b>Enthaltungen</b>	<b>35'705</b>	<b>0.07%</b>

#### **TRAKTANDUM 7.3.2 Wiederwahl von Barbara A. Knoflach als Mitglied des Nominations- und Vergütungsausschusses für die Amtsdauer von einem Jahr**

<b>Resultat</b>	<b>Ja</b>	<b>52'144'960</b>	<b>97.86%</b>
	<b>Nein</b>	<b>1'107'168</b>	<b>2.08%</b>
	<b>Enthaltungen</b>	<b>34'843</b>	<b>0.06%</b>

**TRAKTANDUM 7.3.3 Wiederwahl von Detlef Trefzger als Mitglied des Nominations- und Vergütungsausschusses für die Amtsdauer von einem Jahr**

<b>Resultat</b>	<b>Ja</b>	<b>51'928'917</b>	<b>97.45%</b>
	<b>Nein</b>	<b>1'324'292</b>	<b>2.49%</b>
	<b>Enthaltungen</b>	<b>33'762</b>	<b>0.06%</b>

Die Anträge des Verwaltungsrats sind mit **überwiegender Mehrheit angenommen** worden und alle Nominierten sind für die Amtsdauer von einem Jahr **gewählt**.

Die entsprechenden Wahlannahmeerklärungen liegen vor. Der Vorsitzende gratuliert allen drei Personen zur Wahl.

Der Vorsitzende schliesst damit die Verwaltungsratswahlen ab und fährt mit weiteren Wahlen fort:

**TRAKTANDUM 7.4 Wahl des unabhängigen Stimmrechtsvertreters**

Gemäss Artikel 698 Abs. 3 Ziff. 3 OR und den Statuten der Swiss Prime Site AG ist die Generalversammlung zuständig für die Wahl des unabhängigen Stimmrechtsvertreters. 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 der und keine Mandate der Swiss Prime Site AG.

Der Verwaltungsrat beantragt, **Paul Wiesli**, Fürsprecher, Advokatur Paul Wiesli, Untere Brühlstrasse 21, Postfach, 4800 Zofingen, als unabhängigen Stimmrechtsvertreter für die Amtsdauer von **einem Jahr** bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung zu wählen.

**Paul Wiesli** stellt sich für die Wahl zur Verfügung.

**Wortmeldungen** Zum Traktandum 7.4 wird das Wort nicht verlangt.

**Abstimmung** Das Abstimmungsverfahren wird analog dem vorangegangenen Traktandum durchgeführt.

<b>Resultat</b>	<b>Ja</b>	<b>53'246'137</b>	<b>99.92%</b>
	<b>Nein</b>	<b>16'186</b>	<b>0.03%</b>
	<b>Enthaltungen</b>	<b>24'648</b>	<b>0.05%</b>

Der Antrag des Verwaltungsrats ist **mit sehr grosser Mehrheit** angenommen worden und Herr Paul Wiesli ist für die Amtsdauer von einem Jahr als unabhängiger Stimmrechtsvertreter gewählt.

Die entsprechende Wahlannahmeerklärung liegt vor. Der Vorsitzende gratuliert **Herrn Wiesli** zur Wahl.

**TRAKTANDUM 7.5 Wahl der Revisionsstelle**

Gemäss Artikel 698 Abs. 2 Ziff. 2 OR und den Statuten der Swiss Prime Site AG ist die Generalversammlung zuständig für die Wahl der Revisionsstelle.

Der Verwaltungsrat beantragt, die **PricewaterhouseCoopers AG**, Zürich, für eine Amtsdauer von einem Jahr bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung als Revisionsstelle zu wählen.

**Wortmeldungen**

Zum Traktandum 7.5 wird das Wort nicht verlangt.

**Abstimmung**

Das Abstimmungsverfahren wird analog dem vorangegangenen Traktandum durchgeführt.

**Resultat**

<b>Ja</b>	<b>52'937'104</b>	<b>99.35%</b>
<b>Nein</b>	<b>310'814</b>	<b>0.58%</b>
<b>Enthaltungen</b>	<b>39'053</b>	<b>0.07%</b>

Der Antrag des Verwaltungsrats ist **mit sehr grosser Mehrheit** angenommen worden und die PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, ist für eine Amtsdauer von einem Jahr als Revisionsstelle gewählt.

Die entsprechende Wahlannahmeerklärung liegt vor. Der Vorsitzende gratuliert der **PricewaterhouseCoopers** zur Wahl.

**Schluss**

Es sind **alle Traktanden** der Tagesordnung **abgeschlossen**.

**Wortmeldungen**

Unter dem Titel «Varia» fragt Herr **Walter Grob**, wann die nächste Generalversammlung stattfindet.

*Der Vorsitzende sagt, das exakte Datum sei auf der nächsten Folie, er komme gleich dazu.*

**Dank**

Der Vorsitzende dankt abschliessend den Mitarbeitenden und den Führungskräften der Swiss Prime Site Gruppe herzlich für den enormen Einsatz, den sie für den Erfolg des Geschäftsjahres 2024 geleistet haben.

Er dankt auch den geschätzten Aktionärinnen und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen.

**Nächste GV**

Die **nächste** ordentliche Generalversammlung findet am **Donnerstag, 12. März 2026** statt.

**Schluss und Einladung**

Der Vorsitzende bedankt sich nochmals für das Erscheinen der Aktionäre und das grosse Interesse an Swiss Prime Site. Er schliesst den offiziellen Teil der Generalversammlung und lädt zum Apéro ein.

**Der Präsident des Verwaltungsrats schliesst die Generalversammlung um 17:48 Uhr.**

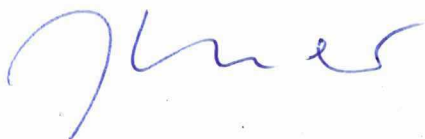
Der Präsident des Verwaltungsrats

Ton Büchner



Der Sekretär des Verwaltungsrats

Jürg Sommer



Zug, 24. März 2025