

SWISS PRIME SITE

CONVOCATION

— DES ACTIONNAIRES DE SWISS PRIME SITE AG
À LA 21^E ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mardi

23 mars 2021, 16 h 00

Stadttheater Olten | Frohburgstrasse 3 | CH-4600 Olten

Chère actionnaire, cher actionnaire,

En raison de la situation extraordinaire liée à la pandémie de COVID-19, l'Assemblée générale ne peut malheureusement pas se dérouler dans le format habituel. Le 11 septembre 2020, le Conseil fédéral a décidé de prolonger l'ordonnance 3 COVID-19 jusqu'au 31 décembre 2021. Conformément aux mesures prises par le Conseil fédéral pour lutter contre le coronavirus, l'Assemblée générale ordinaire se tiendra sans la présence physique des actionnaires sur place. Par conséquent, les actionnaires ne peuvent être représentés que par le représentant indépendant.

Le Conseil d'administration a pris cette décision avec beaucoup de regret, mais considère que cette mesure est la seule façon de protéger la santé de toutes les personnes concernées. La sécurité de nos actionnaires et de nos collaboratrices et collaborateurs passe avant tout.

Le Conseil d'administration de Swiss Prime Site AG

Ordre du jour et propositions du Conseil d'administration

1

Approbation du Rapport annuel, des comptes annuels de Swiss Prime Site AG ainsi que des comptes du Groupe pour l'exercice 2020, et acceptation des Rapports de l'organe de révision (disponibles en allemand et en anglais)

Le Conseil d'administration propose d'approuver le Rapport annuel, les comptes annuels de Swiss Prime Site AG et les comptes du Groupe pour l'exercice 2020, et d'accepter les Rapports de l'organe de révision.

2

Vote consultatif sur le Rapport de rémunération 2020

Le Conseil d'administration propose d'approuver le Rapport de rémunération 2020 par un vote consultatif non contraignant et d'accepter le Rapport de l'organe de révision.

Explication

Le Rapport de rémunération contient les bases de la rémunération du Conseil d'administration et de la Direction ainsi que de la rémunération des membres de ces deux organes dirigeants pour l'exercice 2020. Le Conseil d'administration soumet ce Rapport de rémunération au vote consultatif des actionnaires. Le Rapport de rémunération fait partie du Rapport annuel. Le Rapport annuel en ligne est disponible sur Internet sur www.sps.swiss/reporting.

3

Décharge au Conseil d'administration et à la Direction pour l'exercice 2020

Le Conseil d'administration propose de donner décharge de leur gestion aux membres du Conseil d'administration et de la Direction du Groupe pour l'exercice 2020.

4

Décision sur l'utilisation du bénéfice résultant du bilan: distribution d'un dividende ordinaire et distribution exonérée d'impôt provenant des réserves issues d'apports en capital

Le Conseil d'administration propose une distribution globale aux actionnaires s'élevant au total à CHF 3.35 brut (CHF 2.76 net) par action nominative donnant droit au dividende. Cette distribution se compose d'un dividende ordinaire provenant du bénéfice résultant du bilan et s'élevant à CHF 1.67 brut par action nominative (CHF 1.09 net, après déduction de 35% pour l'impôt anticipé) ainsi que d'une distribution exonérée d'impôt provenant des réserves issues d'apports en capital s'élevant à CHF 1.67 par action nominative (en sont exclues les actions nominatives détenues directement et indirectement par la société). Compte tenu des 6171 actions propres détenues actuellement par la société, il est prévu de distribuer au total un montant de CHF 254480046.55*.

Le Conseil d'administration propose d'utiliser le bénéfice résultant du bilan comme suit: distribution d'un dividende ordinaire et distribution exonérée d'impôt provenant des réserves issues d'apports en capital.

Distribution d'un dividende ordinaire

Report de l'exercice précédent	CHF	191 127 530.96
Compensation des pertes de fusion	CHF	-335 134 430.01
Résultat de l'exercice	CHF	535 340 203.94
Bénéfice résultant du bilan	CHF	391 333 304.89
Attribution aux réserves légales générales	CHF	0.00
Attribution aux réserves libres	CHF	0.00
Distribution d'un dividende	CHF	-127 240 023.28*
Report à compte nouveau	CHF	264 093 281.61

Distribution exonérée d'impôt provenant des réserves issues d'apports en capital

Réserves issues d'apports en capital au 31.12.2020	CHF	157 468 431.81
Distribution provenant des réserves issues d'apports en capital	CHF	-127 240 023.28*
Report à compte nouveau	CHF	30 228 408.53

* Ce montant se base sur 75 970 364 actions nominatives émises au 23 février 2021 ainsi que sur 6 171 actions propres. En cas de modification du nombre d'actions en circulation en raison de conversions provenant des emprunts convertibles ou du nombre d'actions propres, ce montant sera ajusté au moment de la distribution.

Explication

Le principe de l'apport en capital, entré en vigueur en janvier 2011, complété par les dispositions de la réforme fiscale de 2019 (RFFA), permet de rembourser les réserves provenant des apports de capitaux sans prélèvement de l'impôt anticipé, pour autant que soit distribué un montant au moins équivalent provenant d'autres réserves. La société disposant de telles réserves, le Conseil d'administration souhaite, comme les années précédentes, faire usage de cette possibilité. Si cette proposition est adoptée, une distribution globale d'un montant total de CHF 2.76 net sera effectuée à partir le 29 Mars 2021 par action nominative donnant droit au dividende.

5

Approbation de la rémunération du Conseil d'administration et de la Direction

En vertu des articles 29 et 32 des statuts de Swiss Prime Site AG, l'Assemblée générale ordinaire approuve chaque année par un vote contraignant le montant global de la rémunération versée aux membres du Conseil d'administration et de la Direction du Groupe pour l'exercice en cours.

5.1 Rémunération du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration propose d'approuver le montant global de la rémunération versée aux membres du Conseil d'administration, soit CHF 1 800 000.00 au maximum pour l'exercice 2021.

5.2 Rémunération de la Direction du Groupe

Le Conseil d'administration propose d'approuver le montant global maximum de la rémunération fixe et variable versé, pour l'exercice 2021, aux membres de la Direction du Groupe, soit CHF 8300000.00, sous réserve d'un montant supplémentaire éventuel destiné à un membre nouvellement nommé de la Direction selon l'article 32, al. 3 des statuts.

Explications sur le point 5.1de l'ordre du jour

Le montant maximum proposé comprend les honoraires de base ainsi que la rémunération du travail effectué dans les comités du Conseil d'administration et se compose provisoirement comme suit:

Rémunération fixe en espèces	CHF	850000.00
Rémunération basée sur les actions ¹	CHF	850000.00
Cotisations sociales ²	CHF	100000.00
Total	CHF	1800000.00

¹ Valeur de marché des actions à la date d'attribution

² Inclut les cotisations attendues versées par l'employeur à l'assurance sociale sur la rémunération fixe et la rémunération basée sur les actions (sur la base de leur valeur fiscale à la date d'attribution) ainsi que sur d'autres éléments de rémunération.

Explications sur le point 5.2de l'ordre du jour

Le montant maximum proposé comprend la rémunération fixe, le montant maximum de la rémunération variable évaluée à la date d'attribution et les cotisations attendues versées par l'employeur à l'assurance sociale et à la prévoyance professionnelle (LPP). Ce montant se compose provisoirement comme suit:

Rémunération fixe	CHF	3400000.00
Rémunération variable ¹	CHF	3400000.00
Cotisations sociales ²	CHF	1500000.00
Total³	CHF	8300000.00

¹ Valeur maximale de la rémunération variable, comprenant le bonus en espèces dans l'hypothèse que tous les objectifs de performance ont été réalisés jusqu'à atteindre le coefficient maximum de paiement et l'attribution des Performance Share Units (unités d'actions fondées sur le rendement), calculée sur la dotation maximale au moment de leur attribution. Le montant indiqué ici ne contient aucune variation du cours de l'action pendant la période de vesting (période entre l'attribution et l'acquisition définitive des actions).

² Inclut les cotisations attendues versées par l'employeur à l'assurance sociale (sur la base des montants maximums précités et de la valeur des Performance Share Units au moment de leur attribution), les cotisations que l'employeur verse à la prévoyance professionnelle (LPP) et d'autres éléments de rémunération.

³ Contient une réserve d'env. 3% pour chaque élément de la rémunération afin de couvrir des imprévus. La rémunération effectivement versée figurera dans le Rapport de rémunération 2021 et sera soumise au vote consultatif à la prochaine Assemblée générale ordinaire. Vous trouverez plus de précisions sur les principes de base de la rémunération du Conseil d'administration et de la Direction (membres de la Direction du Groupe) dans le Rapport annuel.

6

Prolongation du capital autorisé

Le Conseil d'administration propose de prolonger jusqu'au 23 mars 2023 le délai de réalisation de l'augmentation du capital à partir du capital autorisé. De la sorte, la société continuera de disposer d'un capital-actions suffisant pour saisir des opportunités d'investissement et d'acquisition.

L'utilisation du capital autorisé est, comme jusqu'ici, inséparable de celle du capital conditionnel. Il s'ensuit qu'en tout cas 7 000 000 d'actions nominatives au maximum pourront être créées à partir du capital autorisé ou du capital conditionnel.

Par conséquent, le Conseil d'administration propose de modifier l'art. 3a des statuts comme suit:

Article 3a *(modifications en bleu et en italique)*

Capital autorisé

Le Conseil d'administration peut augmenter à tout moment jusqu'au *23 mars 2023* le capital-actions, selon l'art. 3 des statuts, de CHF 107 100 000.00 au maximum par l'émission d'un maximum de 7 000 000 d'actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 15.30 chacune, qui doivent être entièrement libérées. Les augmentations de capital par prise ferme ainsi que les augmentations partielles sont autorisées. Le Conseil d'administration fixe le montant de l'émission, la date du droit au dividende et le type d'apport. Après leur acquisition, les nouvelles actions nominatives font

l'objet des restrictions de transfert énoncées à l'art. 5 des statuts. Le Conseil d'administration est autorisé à exclure le droit de souscription des actionnaires pour l'attribuer à des tiers au cas où les nouvelles actions seraient destinées à l'acquisition d'entreprises, de parties d'entreprises, de participations ou d'immeubles, ou à financer ou refinancer de telles transactions. Les actions dont les droits de souscription ne seront pas exercés seront employées dans l'intérêt de la société.

Si, conformément à l'art. 3b (capital conditionnel), le Conseil d'administration fait usage de son droit d'émettre des emprunts obligataires ou d'autres instruments du marché financier, il ne sera plus autorisé à exercer son droit de créer du capital-actions en vertu de l'art. 3a (capital autorisé), car selon les articles 3a (capital autorisé) et 3b (capital conditionnel), le capital-actions ne peut être augmenté au total de plus de CHF 107 100 000.00 au maximum.

7

Élections

7.1 Élection au Conseil d'administration

Le Conseil d'administration propose d'élire ou de réélire les personnes mentionnées ci-dessous au Conseil d'administration pour un mandat d'une année qui expirera à la fin de la prochaine Assemblée générale ordinaire. Vous trouverez de plus amples informations sur les membres du Conseil d'administration sur le site Internet www.sps.swiss sur Governance.

Proposition du Conseil d'administration:

- 7.1.1 Réélection de M. Ton Büchner
au Conseil d'administration
- 7.1.2 Réélection de M. Christopher M.
Chambers au Conseil d'administration
- 7.1.3 Réélection de M^{me} Barbara Frei-Spreiter
au Conseil d'administration
- 7.1.4 Réélection de M^{me} Gabrielle Nater-Bass
au Conseil d'administration
- 7.1.5 Réélection de M. Mario F. Seris
au Conseil d'administration
- 7.1.6 Réélection de M. Thomas Studhalter
au Conseil d'administration
- 7.1.7 Élection de M^{me} Barbara A. Knoflach
au Conseil d'administration

Explication

M. Rudolf Huber ne se présentera pas à la réélection au Conseil d'administration en 2021. Pour de plus amples informations, veuillez consulter les pages 8 et 9.

7.2 Élection du président du Conseil d'administration

Proposition du Conseil d'administration:

Réélection de M. Ton Büchner à la présidence du Conseil d'administration pour un mandat d'un an.

7.3 Élection des membres du Comité de nomination et de rémunération

Proposition du Conseil d'administration:

- 7.3.1 Réélection de M. Christopher M.
Chambers au Comité de nomination et de
rémunération pour un mandat d'un an
- 7.3.2 Réélection de M^{me} Barbara Frei-Spreiter
au Comité de nomination et de rémuné-
ration pour un mandat d'un an
- 7.3.3 Réélection de M^{me} Gabrielle Nater-Bass
au Comité de nomination et de rémuné-
ration pour un mandat d'un an

7.4 Élection du représentant indépendant

Le Conseil d'administration propose d'élire M. Paul Wiesli, avocat, étude Paul Wiesli, Untere Brühlstrasse 21, case postale, CH-4800 Zofingen, comme représentant indépendant pour un mandat d'un an jusqu'à la fin de l'Assemblée générale ordinaire de 2022.

Explication

Le représentant indépendant proposé satisfait aux exigences légales d'indépendance liées à l'exercice du mandat qui lui est attribué. Il est en particulier indépendant du Conseil d'administration de Swiss Prime Site AG et ne détient aucune participation directe ou indirecte importante dans Swiss Prime Site AG ni aucun mandat de celle-ci.

7.5 Élection de l'organe de révision

Le Conseil d'administration propose de réélire KPMG SA, Zurich, comme organe de révision pour un mandat d'un an.

Explication sur le point 7.1

Élection au Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de Swiss Prime Site poursuit son processus de renouvellement complet et nomme en la personne de Barbara A. Knoflach une spécialiste expérimentée, ce qui permettra de renforcer à l'avenir la compétence entrepreneuriale du Conseil d'administration.

Barbara A. Knoflach est née en 1965 et est autrichienne. Elle a été directrice mondiale de BNP Paribas Real Estate Investment Management (REIM) et directrice générale adjointe de BNP Paribas Real Estate S.A. à Paris jusqu'en 2019. Avant cela, elle a occupé divers postes de direction dans la capitale financière de Francfort chez SEB Asset Management, BfG Bank et Deutsche Bank.

Barbara A. Knoflach est titulaire d'un diplôme en économie de l'Université de sciences appliquées de Mayence, qu'elle a obtenu en 1986. Elle a notamment été membre du comité exécutif du ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) à Berlin et est membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS). En outre, elle est fondatrice ou cofondatrice de diverses plateformes durables, innovantes, tournées vers l'avenir et axées sur l'immobilier, telles que LifeWorkSpace, DealEvolution et tinyBE.

Son expérience entrepreneuriale diversifiée et son réseau international font de Barbara A. Knoflach une personne idéale pour devenir membre indépendante du Conseil d'administration de Swiss Prime Site.



Barbara A. Knoflach
1965, Hofheim (DE)

Réélection au Conseil d'administration



Christopher M. Chambers

Président

Membre indépendant depuis
le 24 mars 2020



Mario F. Seris

Vice-président

Membre indépendant depuis
le 27 avril 2005



Barbara Frei-Spreiter

Membre indépendante depuis
le 27 mars 2018



Thomas Studhalter

Membre indépendant depuis
le 27 mars 2018



Christopher M. Chambers

Membre indépendant depuis
le 22 octobre 2009



Gabrielle Nater-Bass

Membre indépendante depuis
le 26 mars 2019

Informations sur l'Assemblée générale

En raison de la situation extraordinaire liée à la pandémie de COVID-19, l'Assemblée générale ne peut malheureusement pas se dérouler dans le format habituel. Conformément aux mesures prises par le Conseil fédéral pour lutter contre le coronavirus, l'Assemblée générale ordinaire se tiendra sans la présence physique des actionnaires sur place. Par conséquent, les actionnaires ne peuvent être représentés que par le représentant indépendant.

Documentation

Le Rapport annuel 2020 de Swiss Prime Site AG, qui contient notamment le Rapport financier, le Rapport de rémunération ainsi que les Rapports de l'organe de révision, sera ouvert à la consultation des actionnaires au siège de la société dès le 25 février 2021. Il peut en outre être consulté en ligne sur le site Internet www.sps.swiss/reporting. Vous y avez également la possibilité de le télécharger au format PDF. Afin de rester cohérents dans nos efforts envers davantage de durabilité, nous renonçons à l'impression du Rapport annuel.

Une version abrégée du Rapport annuel (Rapport en abrégé) est jointe à la convocation à l'Assemblée générale.

Remise des documents

Les actionnaires enregistrés dans le Registre des actions jusqu'à la date du 19 février 2021 recevront les documents suivants envoyés à leur dernière adresse connue:

1. Convocation à l'Assemblée générale
2. Procuration avec enveloppe-réponse
3. Guide rapide sur gvote
4. Rapport en abrégé de Swiss Prime Site AG

Ces documents seront envoyés ultérieurement aux actionnaires qui auront été enregistrés dans le Registre des actions entre le 20 février et le 9 mars 2021 (jour de référence: voir sous «Droit de vote et fermeture du Registre des actions»).

Représentation à l'Assemblée générale par le représentant indépendant

Le représentant indépendant est M. Paul Wiesli, avocat, étude Paul Wiesli, Untere Brühlstrasse 21, case postale, CH-4800 Zofingen. Si vous souhaitez vous faire représenter par le représentant indépendant, veuillez envoyer d'ici le 17 mars 2021 au plus tard (la date de réception du courrier par le destinataire faisant foi) votre procuration signée, après avoir rempli les instructions, au Registre des actions de la société avec l'enveloppe-réponse. Le représentant indépendant ne peut être mandaté que pour l'exercice des droits de vote. Il n'est pas habilité à exercer d'autres droits des actionnaires.

Vote électronique à distance au moyen de procurations et d'instructions au représentant indépendant

Les actionnaires peuvent donner des instructions au représentant indépendant au moyen de procurations transmises par voie électronique. Vous trouverez en annexe un guide rapide permettant d'accéder à la plateforme des actionnaires, dénommée gvote, de Computershare. Vous trouverez le login et le mot de passe sur votre carte d'inscription.

Il est possible de modifier au plus tard jusqu'au 21 mars 2021 à 23h59 HNEC les instructions transmises par voie électronique.

Droit de vote et fermeture du Registre des actions

Les actionnaires habilités à voter sont ceux dont les actions sont enregistrées à la date du 9 mars 2021 à 13h00 HNEC dans le Registre des actions (jour de référence). Les actionnaires qui vendent leurs actions après cette date ne seront pas admis à l'Assemblée générale. Aucune inscription ne pourra être portée au Registre des actions entre le 10 et le 23 mars 2021 inclus.

Olten, le 25 février 2021
Swiss Prime Site AG
Le Conseil d'administration



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