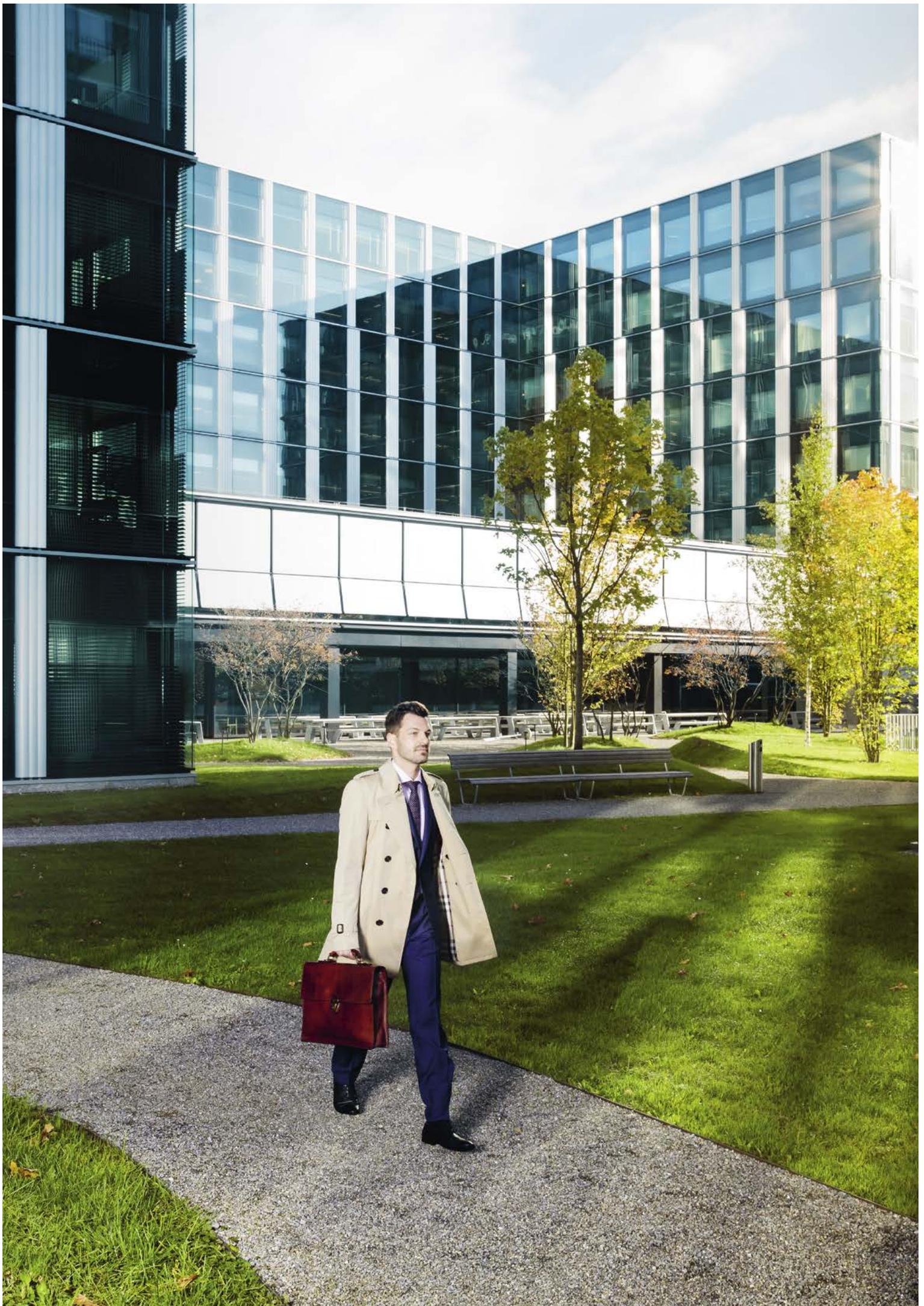


SWISS PRIME SITE

GESCHÄFTS- BERICHT

2017

GESCHÄFTS- BERICHT



Inhalt

5 Strategie- und Lagebericht

- 6 Unsere Stärken auf einen Blick
- 9 Vorwort Hans Peter Wehrli, Präsident
- 10 Die Erfolgsgeschichte
- 12 Unsere Märkte
- 16 Interview René Zahnd, CEO
- 22 Geschäftsmodell
- 24 Gruppengesellschaften
- 26 Verwaltungsrat
- 27 Strategie
- 28 Nachhaltige Geschäftsführung
- 30 Gruppenleitung
- 32 Immobilienportfolio
- 34 Projektpipeline
- 36 Interview Peter Lehmann, CEO Swiss Prime Site Immobilien

45 Corporate-Governance-Bericht

- 46 Gruppenstruktur
- 48 Segmente
- 49 Aktionariat
- 50 Kapitalstruktur
- 53 Verwaltungsrat
- 60 Gruppenleitung
- 66 Mitwirkungsrechte der Aktionäre
- 68 Revisionsstelle

71 Vergütungsbericht

- 72 Interview Mario F. Seris
- 75 Governance
- 80 Vergütungsgrundsätze
- 81 Vergütungssystem für den Verwaltungsrat
- 84 Vergütungssystem der Gruppenleitung
- 88 Vergütungen im Jahr 2017

95 Informationspolitik

Gliederung der Berichterstattung

Die Swiss Prime Site AG ist die führende kotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz. Den Kern des Unternehmens bildet das Immobilienportfolio, welches innovativ und nachhaltig geführt wird. Die Berichterstattung besteht aus dem vorliegenden Geschäftsbericht und den separat aufgelegten Teilen Finanz- und Nachhaltigkeitsbericht. Im Kontext von Innovation und Nachhaltigkeit erfolgt die Berichterstattung neu zur Hauptsache online.

**STRATEGIE-
UND
LAGEBERICHT**

Unsere Stärken auf einen Blick



Nachhaltiges Geschäftsmodell

Swiss Prime Site investiert in hochwertige Grundstücke, Immobilien und Standorte. Zusammen mit Umnutzungen und Entwicklungen ganzer Areale ist dies das Kerngeschäft des Unternehmens. Vertikal integrierte immobiliennahe Gruppengesellschaften ergänzen das Kerngeschäft und bieten einen interessanten Mehrwert.



Stabile Finanzierung

Das Unternehmen ist durch Fremd- und Eigenkapital stabil finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt gute 43.1%. Das Fremdkapital ist durch die Aufnahme verschiedener Instrumente wie Anleihen, Hypotheken und Darlehen ausgewogen zusammengestellt. Die Belehnungsquote ist mit 45.6% im strategischen Zielband.



Erstklassige Standortqualität

Die aktuell 188 Qualitätsliegenschaften umfassen erstklassig gelegene, wertbeständige Schweizer Immobilien mit einem Marktwert von CHF 10.6 Mrd. Das Unternehmen fokussiert dabei stark auf Büro- und Verkaufsflächen. Die Leerstandsquote beträgt 5.2% und ist damit eine der tiefsten der Schweiz.



Hohe Profitabilität und Wachstum

Das bestehende Portfolio erreicht eine attraktive Netorendite von 3.7%. Auf Stufe Return on Equity (Profitabilität des Eigenkapitals) erreicht Swiss Prime Site 6.4%. Die Projektpipeline umfasst für die nächsten Jahre mehr als 20 Projekte und ein Investitionsvolumen von CHF 2.1 Mrd.



Hohe Liquidität der Aktie

Swiss Prime Site ist mit rund CHF 6.4 Mrd. Marktkapitalisierung das grösste kotierte Schweizer Immobilienunternehmen. Die rund 71.5 Mio. Namenaktien sind zu 100% im Streubesitz (Free Float) und weisen eine hohe Liquidität an der SIX Swiss Exchange auf.



Ausgewogene Ausschüttungspolitik

Der Verwaltungsrat verfolgt eine konstante und investorenfreundliche Ausschüttungspolitik. Derzeit werden rund 80% des erwirtschafteten Gewinns ohne Neubewertungen und latente Steuern an die Aktionäre zurückgeführt. Die Dividendenrendite liegt aktuell bei 4.2%.

Resultate

1154.8

Mio. CHF Betriebsertrag
+10.0% zum Vorjahr

305.5

Mio. CHF Gewinn
-1.8% zum Vorjahr

3.80

CHF Dividende¹
+2.7% zum Vorjahr

Menschen

5910

Mitarbeitende
+5.1% zum Vorjahr

4426

Frauen
+4.2% zum Vorjahr

478

Auszubildende
+11.7% zum Vorjahr

Potenzial

2.1

Mrd. CHF Projektpipeline
+5.0% zum Vorjahr

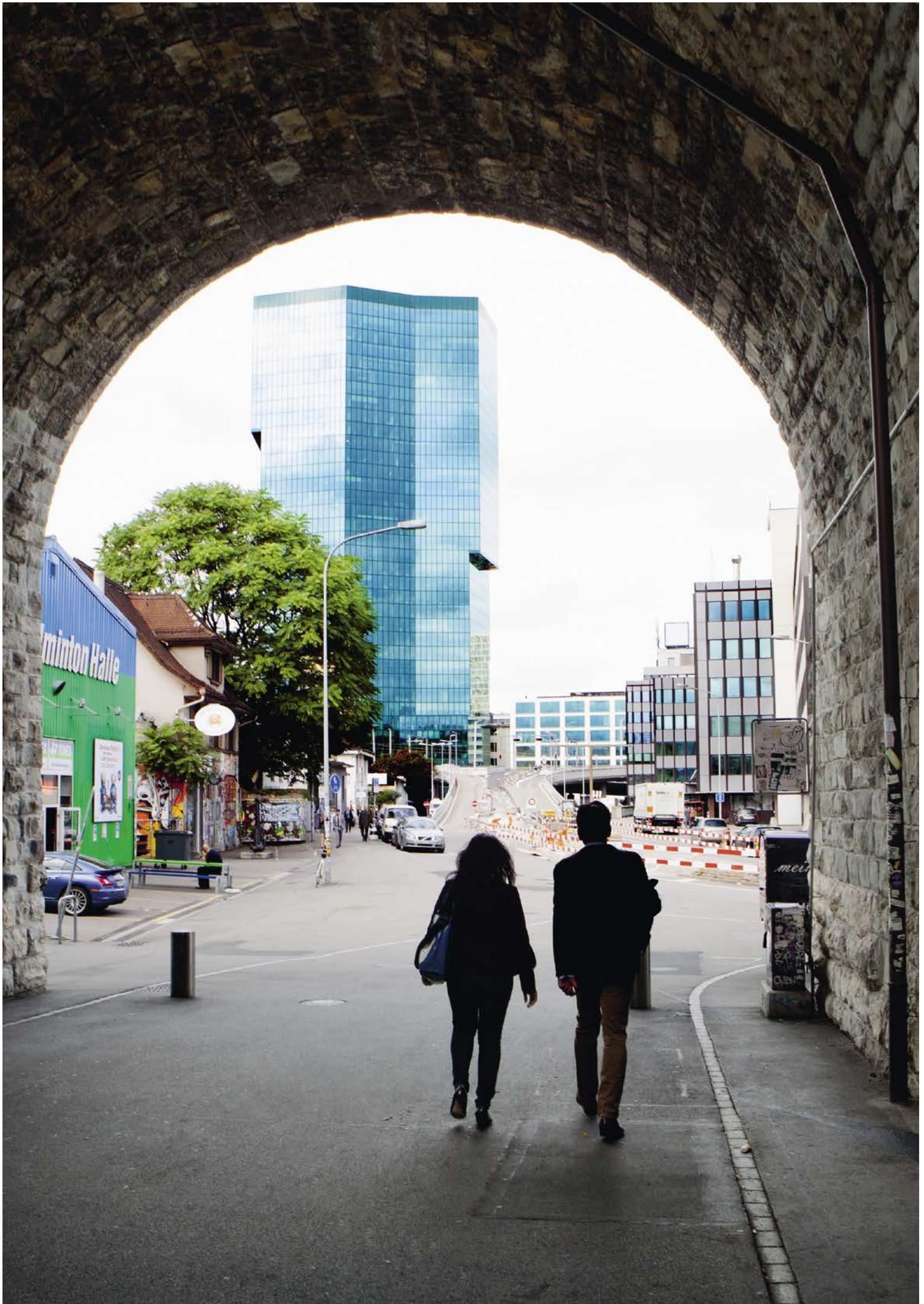
1.6

Mio. m² Mietfläche
+4.9% zum Vorjahr

5.2

Prozent Leerstand
-14.8% zum Vorjahr

¹ Antrag an die Generalversammlung vom 27. März 2018





Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Vision von Swiss Prime Site ist, funktionale, flexible und attraktive Räume zu gestalten. Mit unserem Know-how und einer aktiven Projektplanung, die auf grösstmöglicher Kundennähe basiert, wollen wir dazu beitragen, Konzepte und Produkte zu entwickeln, die mehr als Büro oder Ladenfläche sind. Unser Anspruch ist es, die Räume so zu planen, dass sie einander ergänzen, miteinander interagieren und dadurch zu Lebensräumen werden, wo Menschen sich gern aufhalten, effizient arbeiten und eine konstruktive Basis finden. Auch 2017 ist es uns gelungen, unsere Vorhaben erfolgreich umzusetzen.

Swiss Prime Site schliesst das Geschäftsjahr 2017 mit guten Resultaten ab. Der Betriebsertrag von CHF 1 154.8 Mio. und der Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern von CHF 307.4 Mio. erreichten neue Höchstmarken. Wir konnten wichtige Projekte abschliessen und viele neue initiieren, die genau unseren Leitlinien folgen. Nachdem wir bereits im Vorjahr mit dem in der Messestadt Basel benötigten Hotel «Motel One» debütieren konnten, folgte 2017 der Markteintritt in Zürich. Swiss Prime Site entwickelte aus einem nicht mehr zeitgemässen Bürogebäude das mit 394 Zimmern grösste Hotel der Deutschschweiz. Aus dem ehemaligen Einkaufszentrum Stüchi in Basel wird in den kommenden Jahren ein Areal für Forschung, Business, Unterhaltung, Gesundheit und Naherholung entstehen. Ebenfalls eine beeindruckende Wandlung hat bei der «Schönburg» in Bern begonnen. Aus dem alten Hauptsitz der Schweizerischen Post wird in wenigen Jahren ein neuer Lebensraum für die Stadt Bern entstehen. Ein weiteres unserer wegweisenden Vorhaben setzen wir aktuell in der Stadt Zürich um. Das Ziel ist es, kommenden Generationen von Unterneh-

men und ihren Mitarbeitenden maximale Flexibilität zu bieten. Mit «YOND» wird ein Produkt entstehen, das es so auf dem Schweizer Markt noch nicht gibt.

Visionen haben und daraus eine Strategie ableiten, um der Gesellschaft die benötigten Räume zur Verfügung zu stellen, diese klug zu vernetzen und dadurch Lebensräume zu schaffen. Das ist unser Antrieb. Wir werden auch im kommenden Jahr und darüber hinaus mit dieser Einstellung auf den Märkten agieren.

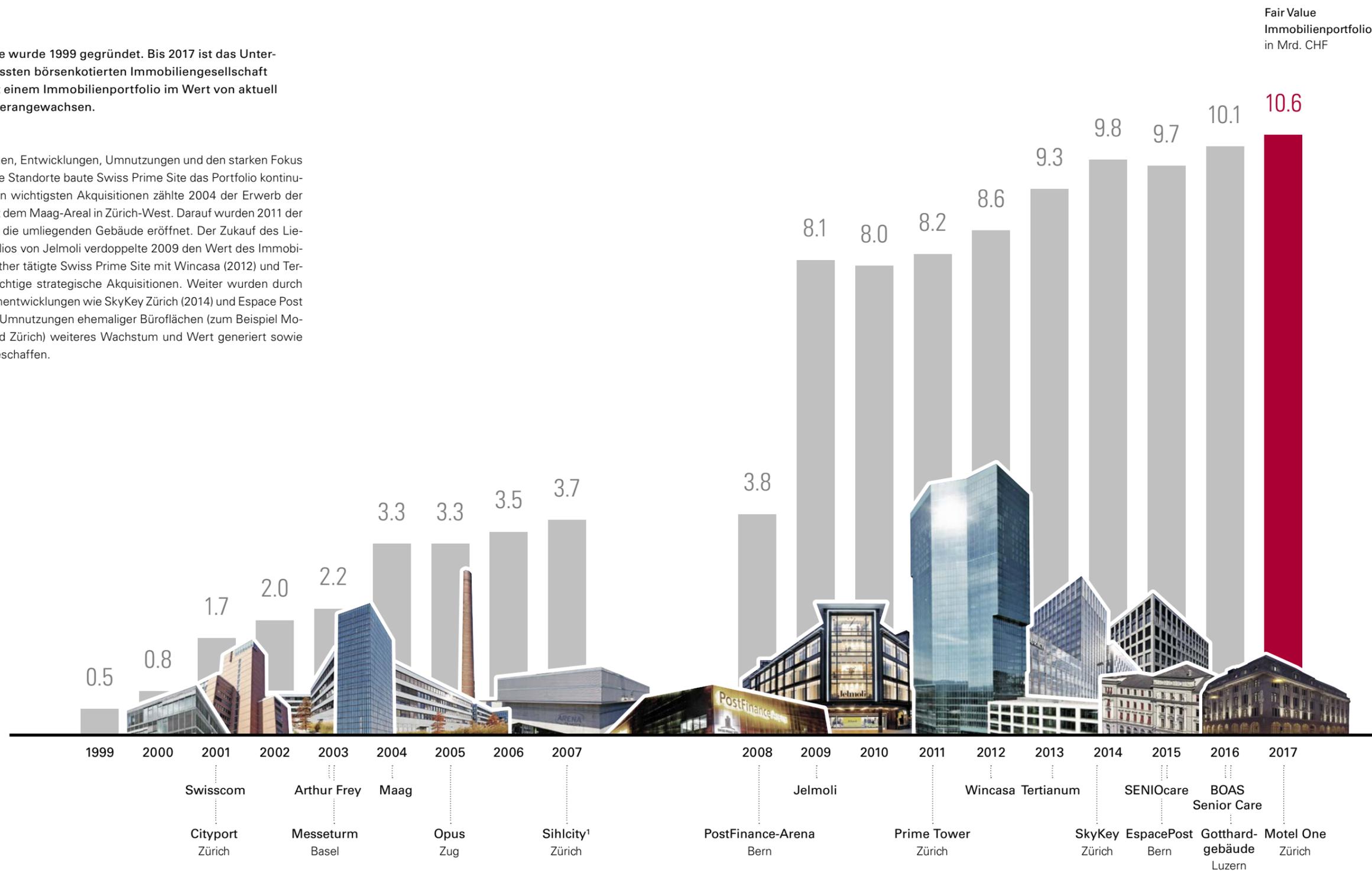
Ich danke Ihnen, werte Kunden und Partner, für Ihr Vertrauen im abgeschlossenen Geschäftsjahr. Mein Dank gilt auch den Mitarbeitenden der gesamten Swiss Prime Site-Gruppe, der Gruppenleitung sowie meiner Kollegin und meinen Kollegen im Verwaltungsrat.

Hans Peter Wehrli
Verwaltungsratspräsident

Die Erfolgsgeschichte

Swiss Prime Site wurde 1999 gegründet. Bis 2017 ist das Unternehmen zur grössten börsenkotierten Immobiliengesellschaft der Schweiz mit einem Immobilienportfolio im Wert von aktuell CHF 10.6 Mrd. herangewachsen.

Durch Akquisitionen, Entwicklungen, Umnutzungen und den starken Fokus auf hervorragende Standorte baute Swiss Prime Site das Portfolio kontinuierlich aus. Zu den wichtigsten Akquisitionen zählte 2004 der Erwerb der Maag Holding mit dem Maag-Areal in Zürich-West. Darauf wurden 2011 der Prime Tower und die umliegenden Gebäude eröffnet. Der Zukauf des Liegenschaftsportfolios von Jelmoli verdoppelte 2009 den Wert des Immobilienbestands. Seither tätigte Swiss Prime Site mit Wincasa (2012) und Tertianum (2013) wichtige strategische Akquisitionen. Weiter wurden durch bedeutende Eigenentwicklungen wie SkyKey Zürich (2014) und Espace Post Bern (2015) oder Umnutzungen ehemaliger Büroflächen (zum Beispiel Motel One Basel und Zürich) weiteres Wachstum und Wert generiert sowie Premiulagen geschaffen.



¹ Anteil Swiss Prime Site 24.2%

Unsere Märkte

Die Swiss Prime Site-Gruppe bewegt sich mit ihrem Kerngeschäft im Schweizer Immobilienmarkt. Die wichtigsten Einflussfaktoren für das Unternehmen sind der Miet-, Transaktions- und Kapitalmarkt. Weitere bedeutende Impulse kommen vom nationalen Detailhandel und von der Nachfrage nach Dienstleistungen für Menschen im dritten Lebensabschnitt.

Mietmarkt

Der Markt für Geschäftsflächen, welcher im Fokus von Swiss Prime Site steht, ist in Bewegung. Einerseits wurden in den vergangenen Jahren beträchtliche neue Flächen erstellt, welche sehr gut von der steigenden Nachfrage absorbiert werden konnten. Diese wurde zur Hauptsache durch das Wachstum der Schweizer Wirtschaft und die damit teilweise zusammenhängende Zuwanderung von Arbeitskräften befeuert. Die Marktlage hat Swiss Prime Site genutzt, um Projekte zu entwickeln und zu realisieren. Andererseits hat die Digitalisierung mittlerweile alle Branchen und Ebenen der Wirtschaft erreicht. Vor allem der stationäre Retail kam durch den Onlinehandel unter Druck. Diese dynamische Veränderung geht Hand in Hand mit steigenden Bedürfnissen der Mieter und Konsumenten. Start-ups, Dienstleister und Onlineunternehmen sind flexibel und wollen ebensolche Immobilienprodukte. Diese Markteinflüsse bringen Herausforderungen, jedoch auch Chancen für Swiss Prime Site. Als grosse Opportunität werden das attraktive und moderne Bestandsportfolio sowie die Projektpipeline mit beträchtlichen Reserven und damit viel Potenzial gesehen.

Transaktionsmarkt

Der Schweizer Markt für Immobilien erreicht seit Jahren neue Höchststände. Diese Entwicklung basiert stark auf den vorgenannten Effekten der guten Wirtschaftsleistung des Landes wie auch auf der damit zusammenhängenden Zuwanderung. Sowohl Wohn- wie auch Geschäftsimmobilien erfreuten sich in den letzten Jahren grosser Nachfrage. Darüber hinaus hat aufgrund der demografischen Entwicklung der Bedarf an Alterswohnraum zugenommen. Einen weiteren starken, indirekten Einfluss auf den Transaktionsmarkt hatten die globalen Finanzmärkte. Die nationale und die internationale Geldpolitik beeinflussten die Zinslandschaft stark, indem Kapital zu sehr guten Konditionen beschafft und investiert werden konnte. Die positive Entwicklung der Marktpreise geht weiter. An Spitzenlagen sind die Transaktionsrenditen weiterhin unter Druck. Swiss Prime Site konnte in diesem Umfeld

gut wachsen. Das Wachstum war zumeist fokussiert auf Projektentwicklungen statt auf kapitalintensive Transaktionen.

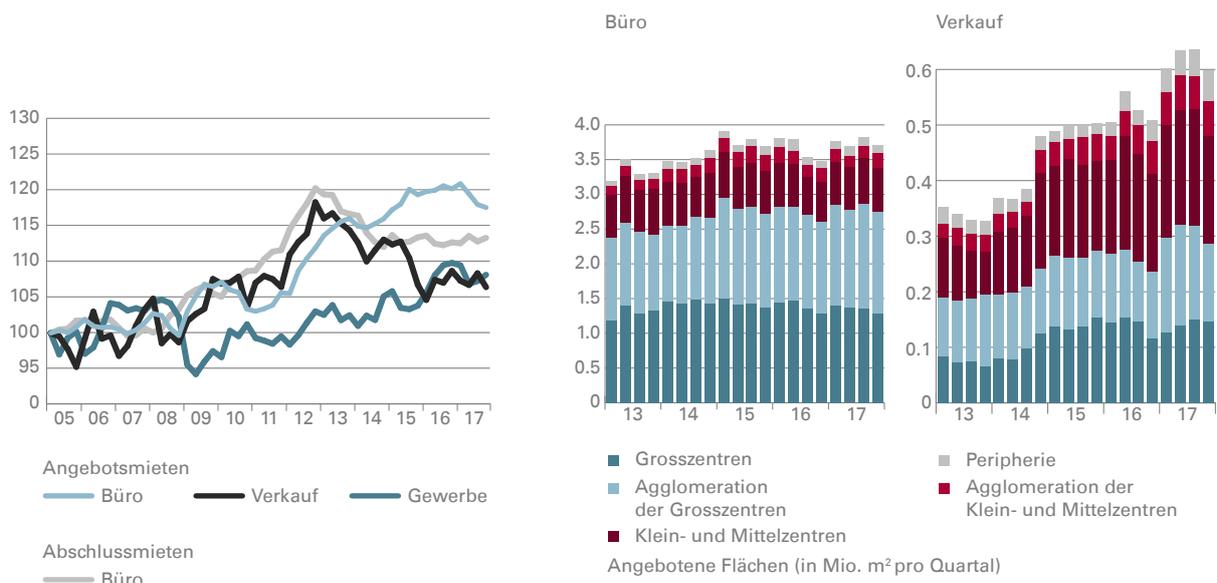
.....
+8 Prozent p.a.

Durchschnittliche jährliche Performance (Total Return) der Aktie der Swiss Prime Site AG vom Börsengang 2000 bis Ende 2017.
.....

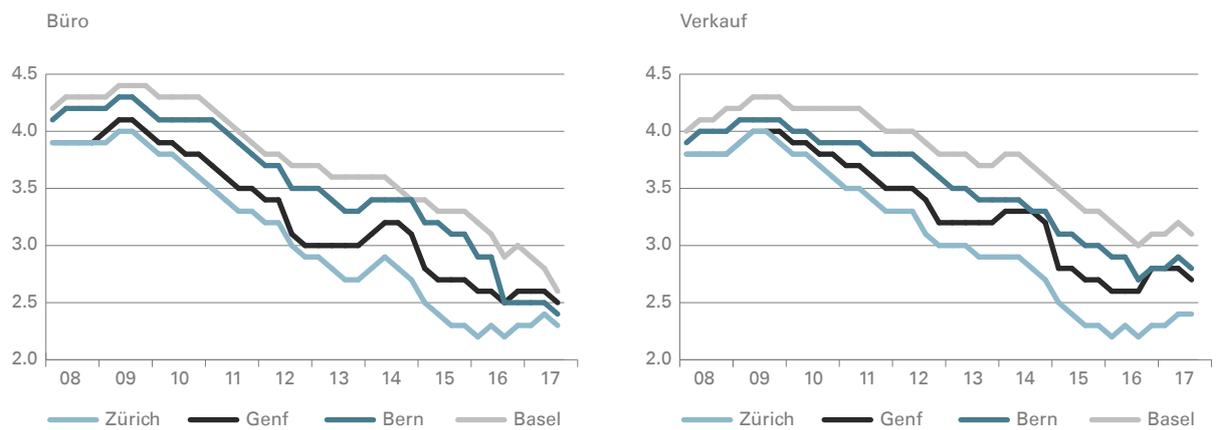
Kapitalmarkt

Investitionen in erstklassige Immobilien mit Fokus auf die Schweiz sind mit erheblichem Kapitaleinsatz verbunden. Nationale und internationale geldpolitische Entscheide führten zu einer Veränderung des Zinsumfelds. Dadurch nehmen Investitionen in direkte und indirekte Immobilieninvestitionen zu. Über den gesamten Zyklus betrachtet, konnte Swiss Prime Site sich sowohl am Kapitalmarkt gut finanzieren wie auch ihre Performance an der Börse bestätigen. Seit dem Börsengang erzielte die Swiss Prime Site-Aktie eine durchschnittliche Performance (Total Return) von +8% p.a., die über derjenigen des Sektors und des Marktes lag. Für 2017 resultierte mit einem Total Return von +12.6% ebenfalls eine Outperformance.

Mietmarkt: Entwicklung der Angebotsmieten und -flächen



Transaktionsmarkt: Entwicklung der Spitzen-Anfangsrenditen



Kapitalmarkt: Entwicklung Swiss Prime Site-Aktienkurs gegenüber Sektor und Markt



Quellen: Credit Suisse, Wüest Partner, Swiss Prime Site, Thomson Datastream



1700 Arbeitsplätze

Stücki Park, Basel
Die Weiterentwicklung des Stücki-Areals gestaltet
die Zukunft Basels mit

Nachhaltigkeit ist Zukunftsfähigkeit

Ein starkes Kerngeschäft, vertikal integrierte immobiliennahe Geschäftsfelder und nachhaltige Geschäftsführung sind für René Zahnd, CEO Swiss Prime Site, die Zutaten für Erfolg.

René Zahnd, die Immobilienpreise steigen und steigen. Damit nimmt auch der Wert von Swiss Prime Site zu. Wann erreichen wir die Höchstmarke?

Die Entwicklung der Märkte war tatsächlich positiv. Dies zeigt sich auch in den Neubewertungsgewinnen in der Höhe von CHF 65.9 Mio., welche wir letztes Jahr erzielen konnten. Man spürt jedoch, dass eine Beruhigung einsetzt.

Sind Sie mit dem Geschäftsjahr 2017 zufrieden?

Ja, aber es gibt immer Verbesserungspotenzial. 2017 war ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Wir haben unsere finanziellen Ziele erreicht, das Immobilienportfolio nochmals deutlich und erstklassig vergrössern und die Leerstandsquote auf tiefe 5.2% senken können. Zudem konnten wir unsere Entwicklungspipeline voranbringen.

Können Sie etwas konkreter werden?

Den Betriebsgewinn (EBIT) konnten wir um 2.4% auf CHF 470.6 Mio. erhöhen. Davon hat unser Kerngeschäft Immobilien rund 90% erwirtschaftet. Das Immobilienportfolio hat aktuell einen Marktwert von CHF 10.6 Mrd. und ist 2017 um 5.4% gewachsen. Bei der Leerstandsquote kommen wir nun an einen Punkt, an dem wir uns dem Sockelleerstand nähern, wobei wir hier immer noch Potenzial sehen.

Was waren die Meilensteine 2017?

Am meisten erfreut bin ich über die sehr gute Entwicklung unserer Projektpipeline mit einem Gesamtwert von CHF 2.1 Mrd. Zum Beispiel haben wir in Genf beim wichtigen Projekt «Espace Tourbillon» mit dem Bau beginnen können. Gleichzeitig ist es uns gelungen, einen bedeutenden Teil des Projekts an die Hans-Wilsdorf-Stiftung zu verkaufen. In Zürich haben wir mit dem Bau des innovativen Gebäudekomplexes «YOND» begonnen. Dieser ist sehr stark auf das Flexibilitätsbedürfnis unserer Kunden ausgerichtet. Beim «Stücki Park» in Basel konnten wir eine Trendwende einläuten. Wir werden dort Labor-, Forschungs- und Büroflächen ausbauen, den Anteil an Retail reduzieren und das Areal für alle Nutzungsarten durchlässiger machen.

Man hört immer wieder, die Schweiz sei gebaut. Wo sehen Sie für Swiss Prime Site noch Wachstumspotenzial?

Es ist nie etwas fertig gebaut. Was vor 20 Jahren oder früher gebaut wurde, kann heute teilweise kritisch hinterfragt oder muss neu entwickelt werden. Die Generation Y, die mehr und mehr die Wirtschaft beeinflussen und formen wird, hat andere Vorstellungen der Raum- und Büronutzung als frühere Generationen. Aber auch demografische Änderungen bringen Potenzial mit sich. Menschen wollen heute anders leben als früher. Neben diesen exogenen Faktoren haben wir auch von innen heraus gute Möglichkeiten, zu wachsen. Unsere Projektpipeline ist voll und bedeutende Landreserven stehen uns zur Verfügung.

Können Sie auf Basis der aktuellen Bilanz Ihre Wachstumspfade optimal verwirklichen?

Wir haben eine solide Eigenkapitalquote von 43.1% und können auch am Bondmarkt Geld aufnehmen, falls es für Wachstumsprojekte nötig sein sollte. Mit dem teilweisen Verkauf von Entwicklungsprojekten betreiben wir zudem eine aktive Kapital- und Portfoliobewirtschaftung.

Was erwarten Sie bezüglich der Verschärfung der Lex Koller?

Es gibt keine Veranlassung, die Lex Koller zu verschärfen, weshalb wir die vorgeschlagene Änderung insgesamt ablehnen. Der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ist genügend geregelt. Der Bundesrat muss in Bezug auf die Erweiterungsvorschläge nochmals über die Bücher.

Dann haben die steigenden Mieten nichts mit der Nachfrage ausländischer Personen nach Grundstücken zu tun?

Das ist richtig. Der Schweizer Immobilienmarkt ist von einheimischen Investoren dominiert. Die Mieten steigen wegen der Nachfrage nach mehr Fläche, der steigenden Anzahl Haushalte und dem Investitionsdruck von Schweizer Pensionskassen und Versicherungen.

Der Investitionsdruck dürfte ein Vorteil für Swiss Prime Site sein?

Wir profitieren davon, weil unser Produkt auf eine hohe Nachfrage trifft. Das Kaufen von möglichst voll vermieteten Bestandsimmobilien an guter Lage ist zu vertretbaren Renditen jedoch fast nicht mehr möglich.



Wie sehen Sie die Stimmung auf dem Schweizer Büroflächenmarkt?

Ein gutes Gesamtkonzept und ein Standort mit optimaler Erschliessung sind entscheidend. Wichtig ist auch, dass sich die Vermieter bezüglich Ausbaustandards und Mietverträgen flexibel zeigen. Nur schon die Büroflächen, die in der Region Zürich in den kommenden Monaten entstehen, werden zu einem zusätzlichen Druck auf dem Markt führen. Dieser ist an erstklassigen Lagen noch robust. Büros in der Innenstadt sind wieder gefragt.

Was unternehmen Sie, um die Leerstände in Ihrem Portfolio zu vermeiden?

Je besser eine Lage und die Qualität der Objekte sind, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit eines Leerstands. Wir investieren sehr stark in unser Portfolio und legen Wert auf hohe Flexibilität in der Nutzung. Schlussendlich profitieren wir auch davon, dass wir über unsere Immobilienbewirtschafterin Wincasa sehr nahe beim Kunden sind und so auch schnell erfahren, wenn Handlungsbedarf besteht.

.....
«Wir haben die Leerstandsquote auf tiefe 5.2% senken können.»
.....

In einem früheren Interview prägten Sie den Satz, dass auch eine Leerstandsquote von vier bis fünf Prozent durchaus gesund sein kann. Bleiben Sie dabei?

Leerstand tönt zuerst mal immer negativ. Bei genauem Hinsehen ist es aber kein Drama, im Gegenteil. Es gibt immer einen gewissen Sockelleerstand, das ist normal. Bei einem Portfolio unserer Grösse bedeutet das unter Umständen auch einen grossen Vorteil für unsere Kundenbeziehungen. Mieter können sich innerhalb unseres Angebots weiterentwickeln, denn wir finden bei veränderten Bedürfnissen sehr oft einen neuen passenden Standort innerhalb unseres Portfolios.

Sie wollen vermehrt selber entwickeln. Warum?

Eigene Projektentwicklungen erhöhen die Unabhängigkeit vom Transaktionsmarkt. Wir generieren damit zu-

sätzliches Mietwachstum und können die Profitabilität steigern, da wir in der gesamten Wertschöpfungskette involviert sind. Nicht minder wichtig ist, dass wir dadurch weiteres Know-how gewinnen und den Grad der Nachhaltigkeit von Immobilien selber bestimmen können.

Können Sie uns zu den Eigenentwicklungen ein paar Beispiele nennen?

Nehmen wir die Motel One Hotels in Zürich und Basel. Hier waren zuvor Grossbanken angesiedelt. Die zog es an den Stadtrand – es blieben zwei grosse Gebäude inmitten der Städte. Wir entschieden uns für Businesshotels. Beim neuen Prizeotel in Bern war es ähnlich. Der ehemalige Hauptsitz der Post war als Bürogebäude zu gross für die Stadt. Nun wird der Komplex «Schönburg» mit einem Hotel, einem Fitnesscenter, Mietwohnungen sowie Retailflächen wieder voll vermietet.

Stichwort «immobiliennahe Geschäftsfelder»: Was bringen Ihnen diese?

Mit der vertikalen Integration unserer Gruppengesellschaften in unser Geschäftsmodell können wir die Wertschöpfungskette praktisch lückenlos abdecken. Vom Erwerb eines Grundstücks über Analyse, Entwicklung, Projektierung, Finanzierung, Bewirtschaftung und Nutzung bis zu einem allfälligen Verkauf können wir überall Hand bieten. Dies bringt uns einen klaren Wettbewerbsvorteil.

Wie hat sich diesbezüglich die Konkurrenz verändert?

Es fällt auf, dass andere Marktteilnehmer sich in die gleiche Richtung bewegen und sich ebenfalls Dienstleister ans Geschäftsmodell «anschnallen».

Mit Jelmoli – The House of Brands haben Sie selbst einen Retailer in der Gruppe. Darüber hinaus ist ein gutes Drittel der Flächen Ihrer Immobilien an Detailhändler vermietet. Wie gehen Sie mit der Krise im Handel um?

Der stationäre Detailhandel ist heute ganz klar eine Herausforderung. Dennoch entwickelt sich unsere Gruppengesellschaft Jelmoli gut. Im vergangenen Jahr wuchs der Umsatz. Viele der Flächen im Portfolio sind an exklusiven Lagen. Diese laufen nach wie vor gut.

An Jelmoli wird also weiterhin festgehalten?

Auf jeden Fall. Denn der grosse Erfolg des «House of Brands» hat entscheidenden Einfluss auf den Gebäu-

dewert. Derzeit liegt dieser bei CHF 824 Mio. Ohne einen guten Mieter würde auch das Gebäude an Wert verlieren, trotz der zentralen Lage.

Sie gehen mit Jelmoli an den Flughafen. Warum?

Neben Skaleneffekten erwarten wir vor allem eine positive Auswirkung des Sonntagsverkaufs. Der Standort ermöglicht es uns ausserdem, mit internationalen Topmarken ins Gespräch zu kommen und vor allem auch neue Kunden zu gewinnen.

Digitalisierung im Handel ist in aller Munde. Wie sieht es bei Immobilien diesbezüglich aus?

Digitalisierung hat die Gesellschaft insgesamt erfasst. Es gibt kaum eine Branche, die davon unberührt ist. Mit Building Information Modeling (BIM) wird heutzutage der Planungs- und Umsetzungsprozess komplett digitalisiert. Dadurch haben wir mehr Präzision, eine steigende Effizienz und letztendlich auch weniger Kosten. Ob Architekt, Fachingenieur oder Statiker: Alle arbeiten am selben virtuellen 3-D-Modell. So wissen beispielsweise die Arbeiter auf den Quadratzentimeter genau, wo der Ingenieur die Leitung plant.

.....
«Wir wachsen
lückenlos entlang
der Wertschöpfungs-
kette.»
.....

Hat die Digitalisierung auch Auswirkungen auf die Bewirtschaftung durch Wincasa?

Hier wird es die grössten Veränderungen geben. Besichtigungen müssen künftig nicht mehr vor Ort erfolgen. Statt dass wir 100 Interessenten durch ein Wohnobjekt führen, können diese eine virtuelle Besichtigung über den heimischen Computer machen und sich online bewerben – direkt über das Kreditprüfungssystem bei Wincasa. In intelligenten Häusern werden künftig viele Aufgaben ganz automatisch erledigt oder ortsunabhängig von den Bewohnern über eine App beauftragt.

Ist dadurch das Geschäftsmodell von Wincasa gefährdet?

Nein. Wincasa ist im Bereich Digitalisierung führend in ihrem Segment. Wir investieren einen signifikanten

Betrag, um hier weiterhin an vorderster Front mit dabei zu sein. Für die Bewirtschafter wird sich dadurch das Jobprofil entsprechend anpassen. Wir werden sie in Zukunft genau dort brauchen, wo sie wirklich einen Mehrwert bringen – beim Kunden.

Einer Ihrer Wachstumspfade ist der Bereich Leben im Alter. Wie zufrieden sind Sie hier und wie sehen die weiteren Pläne aus?

Wir konnten 2017 vier neue Standorte eröffnen und das Netzwerk auf 76 ausbauen. Das eingeschlagene Wachstumstempo ist anspruchsvoll, jedoch machbar. Die demografische Entwicklung kommt uns bei Tertianum zugute. Menschen werden immer älter und bleiben relativ lange gesund. Dies schlägt sich auch in unserem Geschäftsmodell nieder. Statt Residenzen bauen wir nun vermehrt Pflegezentren, da sich das Eintrittsalter unserer Gäste erhöht hat. In den kommenden drei Jahren wollen wir die Anzahl der Standorte auf rund 90 bis 100 erhöhen.

Sie suchen mit den Gemeinden Partnerschaften. Wäre das nicht eine Staatsaufgabe?

Die Gelder, welche die öffentliche Hand in die Einrichtungen investiert, könnten eigentlich für andere Leistungen eingesetzt werden. Deshalb gehen Gemeinden wie beispielsweise Richterswil Partnerschaften mit uns ein. Wir bauen und finanzieren das Pflegezentrum und mit Tertianum betreiben wir es sogar. Alles kommt aus einer Hand. Die Qualitätsstandards der Alterspflege definiert natürlich der Staat.

Sie sind einer der CEOs eines grossen Schweizer Unternehmens, der sich sehr stark zur Nachhaltigkeit bekennt. Weshalb?

Die strategische Ausrichtung auf Nachhaltigkeit ist verbunden mit der Zukunftsfähigkeit eines Unternehmens. Ohne eine nachhaltige Geschäftsführung auf allen Ebenen kann auf lange Sicht kein Unternehmen erfolgreich sein. Nachhaltigkeit ist dabei ein umfassendes Konzept. Es nützt uns nichts, so günstig wie möglich Immobilien aus dem Boden zu stampfen, wenn sie von der Konzipierung her nicht den Kundenbedürfnissen entsprechen, die Technologie veraltet oder der Standort suboptimal ist. All diese Faktoren und noch viele weitere mehr entscheiden darüber, ob man am Markt erfolgreich ist. Wie wir mit Nachhaltigkeit umgehen und sie in unser Denken und Handeln integrieren, legen wir dieses Jahr umfangreich in einem eigenen Bericht offen.

Was sind die Herausforderungen für Swiss Prime Site und wie bereiten Sie sich darauf vor?

Herausfordernd bleibt sicherlich der gesamte Bereich Retail innerhalb unseres Bestandsportfolios. Bisher konnten wir jedoch gut damit umgehen und bedeutende Mietverträge zu gleichbleibenden oder besseren Konditionen erneuern. Weiter ist es derzeit nicht einfach, gute Akquisitionen zu finden. Die Konkurrenz ist gross – auch aus anderen Branchen. Optimal ist hier unser bestehender Gebäudepark, wo wir selbst Entwicklungen und Redvelopments vorantreiben können und Verdichtungspotenzial sehen. Zudem verfügen wir über eine attraktive Projektpipeline mit beträchtlichen Reserven. So lassen sich die kommenden Herausforderungen meistern.

Was sind Ihre Ziele für das Geschäftsjahr 2018?

Die Weichen für eine weiterhin positive Entwicklung sind gestellt. Zu den Zielsetzungen für das Geschäftsjahr 2018 zählen die Steigerung des Betriebsertrags und des EBIT vor Neubewertungen. Vermietungserfolge und eine nochmalige Senkung der Leerstandsquote werden zu einer deutlichen Zunahme der Mieterträge führen. Der Ertrag aus Immobilienentwicklungen wird wiederum einen wesentlichen EBIT-Beitrag leisten. Weitere Erfolgssteigerungen erwartet Swiss Prime Site aus dem Segment Dienstleistungen. Schliesslich werden das weitere Wachstum des Immobilienportfolios und eine gut gefüllte Entwicklungspipeline im Wert von CHF 2.1 Mrd. zu einer stabilen und attraktiven Ausschüttung an die Aktionäre beitragen.

Sie schauen also optimistisch in die Zukunft?

Das tue ich in der Tat. Aber wir müssen und werden in allen unseren Bereichen am Ball bleiben, um weiterhin erfolgreich zu sein. Dies ist uns bisher gut gelungen.



Medienpark, Zürich

Räume für die Arbeitswelten von heute und morgen

Geschäftsmodell

Von Raum zu Lebensraum

Den Kern des Geschäftsmodells von Swiss Prime Site bilden Projektentwicklung, Objektrealisierung, Bewirtschaftung sowie die Eigen- und Fremdnutzung von Immobilien. Die Ziele dieses Kernprozesses sind die nachhaltige Wertgenerierung und der Ausbau des Immobilienportfolios. Areale und Liegenschaften werden in Projekten nach höchsten Massstäben für die aktuellen und künftigen Marktbedürfnisse entwickelt. Swiss Prime Site finanziert die Vorhaben und lässt sie durch Partner erstellen. Nach Vollendung werden die Objekte vermarktet, bewirtschaftet und zur Nutzung an die Mieter übergeben. Am Ende der Lebensphase der Immobilien werden diese neu entwickelt oder umgenutzt, sodass der Zyklus neu beginnen kann.

Das Portfolio wird innerhalb der Wertschöpfungskette durch Zukäufe ergänzt und durch Verkäufe optimiert. Um den Kern des Geschäftsmodells herum sorgen übergeordnete Geschäftsprozesse dafür, dass Wissen innerhalb des Unternehmens aufgebaut sowie der Markt- und Ressourcenzugang gewährleistet wird. Weiter unterstützen Vermarktung und Branding sowie eine moderne Informatikarchitektur und eine zeitgemässe Mitarbeiterentwicklung die Gestaltung von «Raum zu Lebensraum».

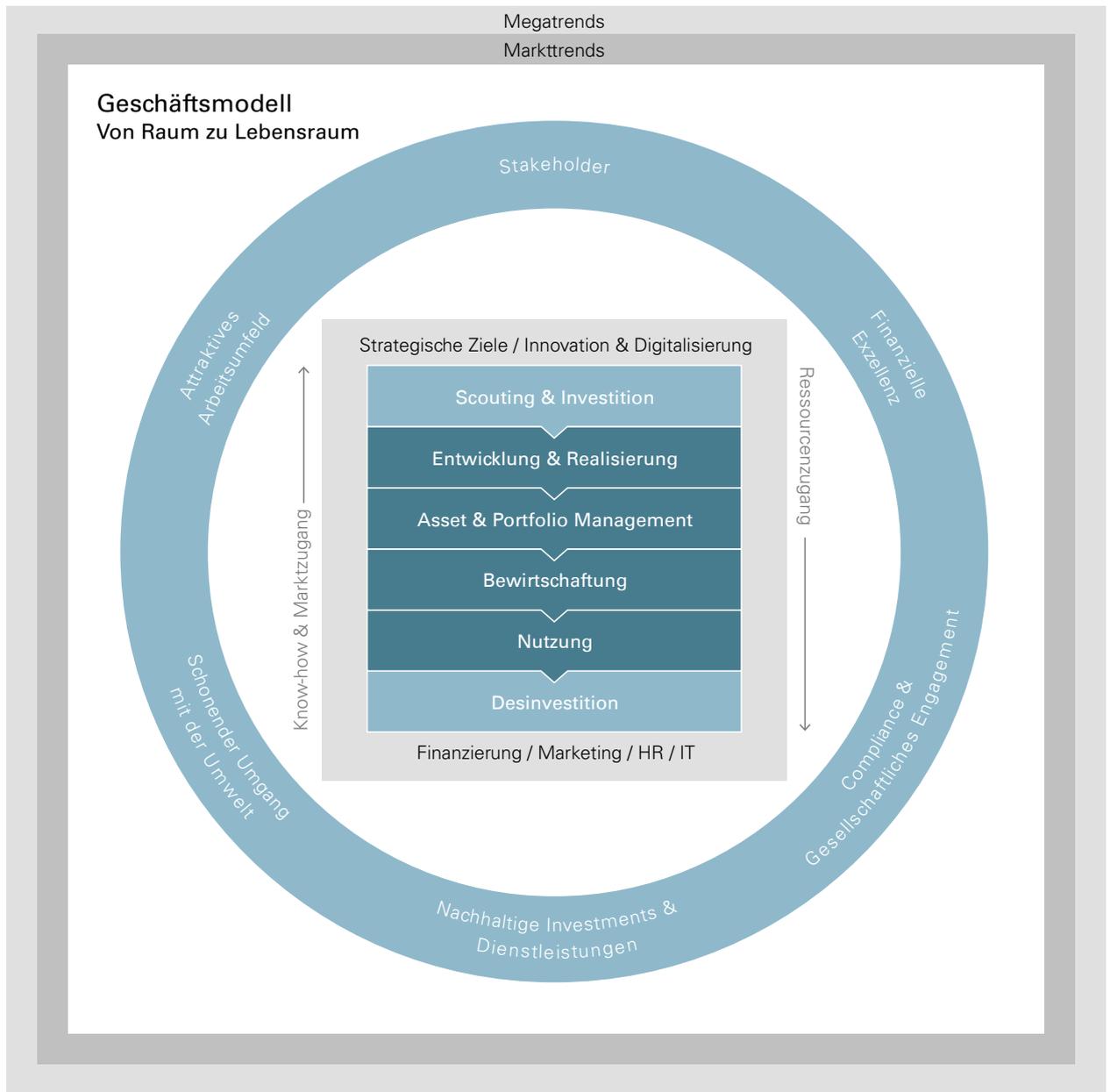
Räume im Einklang mit den Bedürfnissen nachhaltig entwickeln

Auf übergeordneter und damit gesellschaftlicher Ebene werden die wichtigsten Impulse aufgenommen, welche massgeblich Einfluss auf das Geschäftsmodell haben. Relevante Trends wie zum Beispiel Digitalisierung, demografische Veränderungen oder Zuwanderung können zu Erweiterungen und Anpassungen der Wertschöpfungskette führen. Markttrends, wie die Revitalisierung nicht mehr zeitgemässer Industrieareale oder Veränderungen des Zinsumfelds, gehören zu den weiteren Einflussfaktoren. Den innersten Kreis dieser «Makrodimensionen» bilden die Bedürfnisse der direkten Stakeholder. Dabei werden insbesondere die Anliegen von Kunden, Kapitalgebern, der öffentlichen Hand, Projektpartnern und Mitarbeitenden integriert.

Vertikal integrierte Gruppengesellschaften

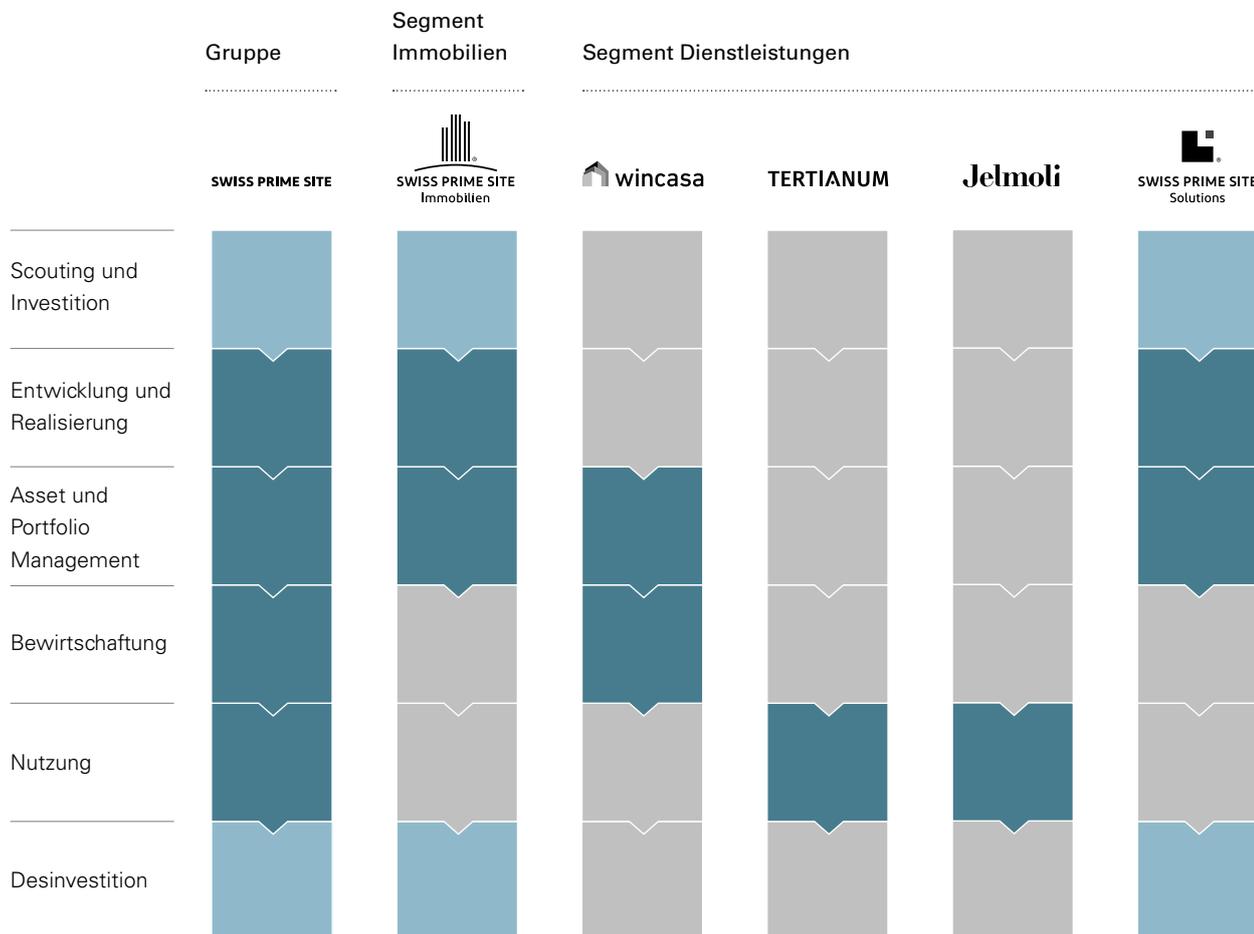
Die Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien, Wincasa, Tertianum, Jelmoli und Swiss Prime Site Solutions bilden die Bestandteile sowie die Basis des integrierten Geschäftsmodells der Swiss Prime Site-Gruppe. Das rund CHF 10.6 Mrd. umfassende Liegenschaftsportfolio wird von Swiss Prime Site Immobilien durch Erwerb, Entwicklungen, Umnutzungen, Realisation, Finanzierung und wo nötig Veräusserung aktiv erweitert und optimiert. Wincasa steuert durch Erwerb, Bewirtschaftung, Vermarktung und Verkauf von Immobilien über die Wertschöpfungsstufen hinweg einen Teil zur Kette bei. Tertianum als Dienstleister im Bereich Leben im Alter und Jelmoli als Premium Department Store nutzen Liegenschaften des Portfolios und tragen zur weiteren Stärkung des Geschäftsmodells bei. Swiss Prime Site Solutions bietet seit 2017 als Asset Manager mit Erwerb, Entwicklung, Umnutzung, Realisation, Finanzierung und Verkauf Dienstleistungen des Kernprozesses für Dritte an.

Die Wertschöpfungsprozesse der Gruppengesellschaften sind bewusst nicht voll zentralisiert und generieren über die genannten integralen Teile des Geschäftsmodells hinaus wichtige Beiträge für den langfristigen Erfolg der Gruppe.



Integriertes Geschäftsmodell Swiss Prime Site

Gruppengesellschaften



Swiss Prime Site Immobilien

Der Anlagefokus des Kerngeschäfts Immobilien liegt auf Investitionen in erstklassig gelegene Qualitätsliegenschaften. Diese werden hauptsächlich von kommerziellen Mietern genutzt. Ein weiteres Standbein innerhalb des Kerngeschäfts sind Umnutzungen, Entwicklungen und Modernisierungen ganzer Areale.

469.9

Ertrag aus Vermietung in CHF Mio.

10.6

Immobilienbestand in CHF Mrd.

Wincasa

Wincasa ist der führende integrale Immobiliendienstleister der Schweiz. Das innovative Dienstleistungsportfolio umfasst den gesamten Lebenszyklus von Immobilien. Die verwalteten Assets under Management belaufen sich auf rund CHF 66 Mrd. Wincasa gilt als First Mover im Bereich Digitalisierung (Mietportal «My Wincasa») in der Immobilienbranche.

120.0

Ertrag aus Immobiliendienstleistungen in CHF Mio.

66

Assets under Management in CHF Mrd.

Jelmoli – The House of Brands

Jelmoli – The House of Brands in Zürich ist der führende Premium Department Store der Schweiz. Auf rund 40% der Verkaufsfläche von 23800 m² werden Shop-in-Shop-Umsätze von Dritten erzielt. Die übrigen Flächen bewirtschaftet Jelmoli in eigener Regie. Ab 2020 entsteht ein neuer Standort am Flughafen Zürich.

136.2

Ertrag aus Retail in CHF Mio.

23 800

Verkaufsfläche in m²

Tertianum

Die Tertianum Gruppe ist die führende Schweizer Dienstleisterin im Bereich Leben, Wohnen und Pflege im Alter. Qualitätsbewusstes Wohnen mit Autonomie, individuellen Services, Sicherheit sowie Pflege und Betreuung bildet den Kern von Tertianum. Die Gruppe betreibt in der ganzen Schweiz 76 Residenzen sowie Wohn- und Pflegezentren.

359.9

Ertrag aus Leben im Alter in CHF Mio.

76

Anzahl Betriebe

Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Solutions ist ein Asset Manager mit Fokus auf den Immobiliensektor. Der Geschäftsbereich entwickelt massgeschneiderte Dienstleistungen und Anlageprodukte für Drittkunden. Das Ziel ist es, unabhängig vom Renditeumfeld solide und attraktive Erträge mit tiefem Risiko zu erwirtschaften.

9.9

Ertrag aus Asset Management in CHF Mio.

1.4

Assets under Management in CHF Mrd.

Verwaltungsrat



Prof. Dr. Hans Peter Wehrli
Präsident
Mitglied seit 29.04.2002



Mario F. Seris
Vizepräsident
Mitglied seit 27.04.2005



Dr. Elisabeth Bourqui
Mitglied seit 12.04.2016



Christopher M. Chambers
Mitglied seit 22.10.2009



Dr. Rudolf Huber
Mitglied seit 29.04.2002



Klaus R. Wecken
Mitglied seit 22.10.2009

Der Verwaltungsrat von Swiss Prime Site setzt sich aus Persönlichkeiten der Schweizer Wirtschaft und Gesellschaft zusammen. Die langjährige Erfahrung der einzelnen Mitglieder auf verschiedenen Gebieten führt zu einer ausgewogenen und langfristigen Orientierung des Gremiums. Innerhalb des Verwaltungsrats bestehen ein Prüfungs-, ein Nominations- und Vergütungs- sowie ein Anlageausschuss. Der Verwaltungsrat bestimmt als Kollegium die Strategie von Swiss Prime Site und stellt gegenüber der Gruppenleitung ein Kontrollorgan bei der operativen Umsetzung dar.

Strategie

Investitionen und Fokussierung

Die Ziele der Swiss Prime Site-Gruppe sind konstantes Wachstum und eine nachhaltige Profitabilitätsentwicklung. Dazu werden beträchtliche Investitionen im Kerngeschäft Immobilien getätigt. Das Augenmerk gilt erstklassigen Liegenschaften mit attraktiven Renditen in der Schweiz. Derzeit ist Zürich mit 42% Anteil die wichtigste strategische Region im Portfolio von über CHF 10.6 Mrd. Stark im Wachstum begriffen ist zudem das Gebiet um das Genfer Seebecken. Swiss Prime Site fokussiert auf kommerziell genutzte Flächen und Räume. Mit eigenem Know-how werden Liegenschaften und Areale nachhaltig entwickelt, neu positioniert oder modernisiert.

Ertragsdiversifikation und Synergien

Um die Diversifikation des Geschäftsmodells weiter zu stärken, werden bestehende immobiliennahe Geschäftsfelder ausgebaut. Aktuell verfügt Swiss Prime Site mit Wincasa, Tertianum, Jelmoli und Swiss Prime Site Solutions über attraktive Gruppengesellschaften. Sie erweisen im Umfeld des Kerngeschäfts Immobilien der Gruppe wie auch Drittkunden am Markt stark nachgefragte Dienste. Die Ziele sind, die Beiträge an Umsatz und Betriebsgewinn deutlich zu steigern sowie die Synergien innerhalb der Gruppe und der einzelnen Gesellschaften zu erhöhen.

Innovation und Nachhaltigkeit

Als grösste kotierte Immobilienfirma der Schweiz will Swiss Prime Site Innovationsführer sein. Dazu hat das Unternehmen auf Gruppenstufe und in den einzelnen Gruppengesellschaften Einheiten geschaffen, die sich ausschliesslich mit innovativen Technologien, Verfahren und Prozessen beschäftigen. Ziel ist, sich als Gruppe gerade in Zeiten disruptiver Veränderungen für künftige Herausforderungen und veränderte Märkte zu rüsten. Zu den Schlüsselfaktoren zählt neben Innovation und Digitalisierung die Nachhaltigkeit. In allen Belangen sorgt die bewusste nachhaltige Geschäftsführung für die Zukunftsfähigkeit und den Erfolg des Unternehmens.

Ziele 2018

<5 %

Leerstandsquote

±45 %

Eigenkapitalquote

6–8 %

Eigenkapitalrendite

Nachhaltige Geschäftsführung

Als führende Immobiliengesellschaft ist Swiss Prime Site der Nachhaltigkeit verpflichtet und übernimmt Verantwortung für ihre unternehmerischen Handlungen, die Umwelt und die Gesellschaft. Dabei verfolgt das Unternehmen einen umfassenden Ansatz, der an sechs Dimensionen ausgerichtet ist.

Stakeholder

Glaubwürdigkeit, Zuverlässigkeit, Integrität, Vertrauenswürdigkeit und Verantwortungsbewusstsein sind wichtige Pfeiler der Reputation von Swiss Prime Site und tragen entscheidend zum ausgezeichneten Image bei Stakeholdern bei. Dafür steht das Unternehmen ständig im Dialog mit allen Anspruchsgruppen und stimmt Kommunikationsmassnahmen zeit- und empfängergerecht ab. Swiss Prime Site richtet die Geschäftstätigkeit konsequent an den Bedürfnissen der Stakeholder aus, da dies letztlich Markt- und Kundennähe schafft und so zum Unternehmenserfolg beiträgt.

Finanzielle Exzellenz

Ein stabiles und zukunftsfähiges Unternehmen basiert auf einer finanziell nachhaltigen Führung. Dadurch wird mehr Wert geschaffen, was letztlich allen Stakeholdern zugutekommt. Durch klare Kontrollen der Eigen- und Drittkosten werden fortlaufend ungenutzte Potenziale identifiziert. Verbesserungen der operativen Prozesse und der Businessplanung sowie die kontinuierliche Senkung von Kapitalkosten und Leerstandsquote steigern die Profitabilität.

Compliance und gesellschaftliches Engagement

In der gesamten Gruppe wird grosser Wert auf integriertes und verantwortungsvolles Handeln gelegt. Dazu gehört – neben der Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben und regulatorischen Standards – auch die Erfüllung von eigenen Grundsätzen und unternehmensinternen Weisungen. Transparenz wird bei allen Geschäftstätigkeiten grossgeschrieben. Der Verhaltenskodex ist Teil des Werteleitbilds.

Nachhaltige Investments und Dienstleistungen

Die Entwicklung und die Weiterentwicklung der gruppenweiten Produkte und Projekte sowie deren Ausrichtung am Markt und an den Bedürfnissen der Kunden gehören zur unternehmerischen Kernaufgabe von Swiss Prime Site. Durch Akquisition und Modernisierung wird das Immobilienportfolio laufend ausgebaut und substanziell aufgewertet. Innovationskraft und kontinuierliche Effizienzsteigerung sind die Treiber für langfristig erfolgreiche Investitionen und Dienstleistungen. Neben dem ökonomischen Mehrwert hat Swiss

Prime Site dabei stets die gesellschaftlichen Ansprüche und die ökologischen Ziele im Blick.

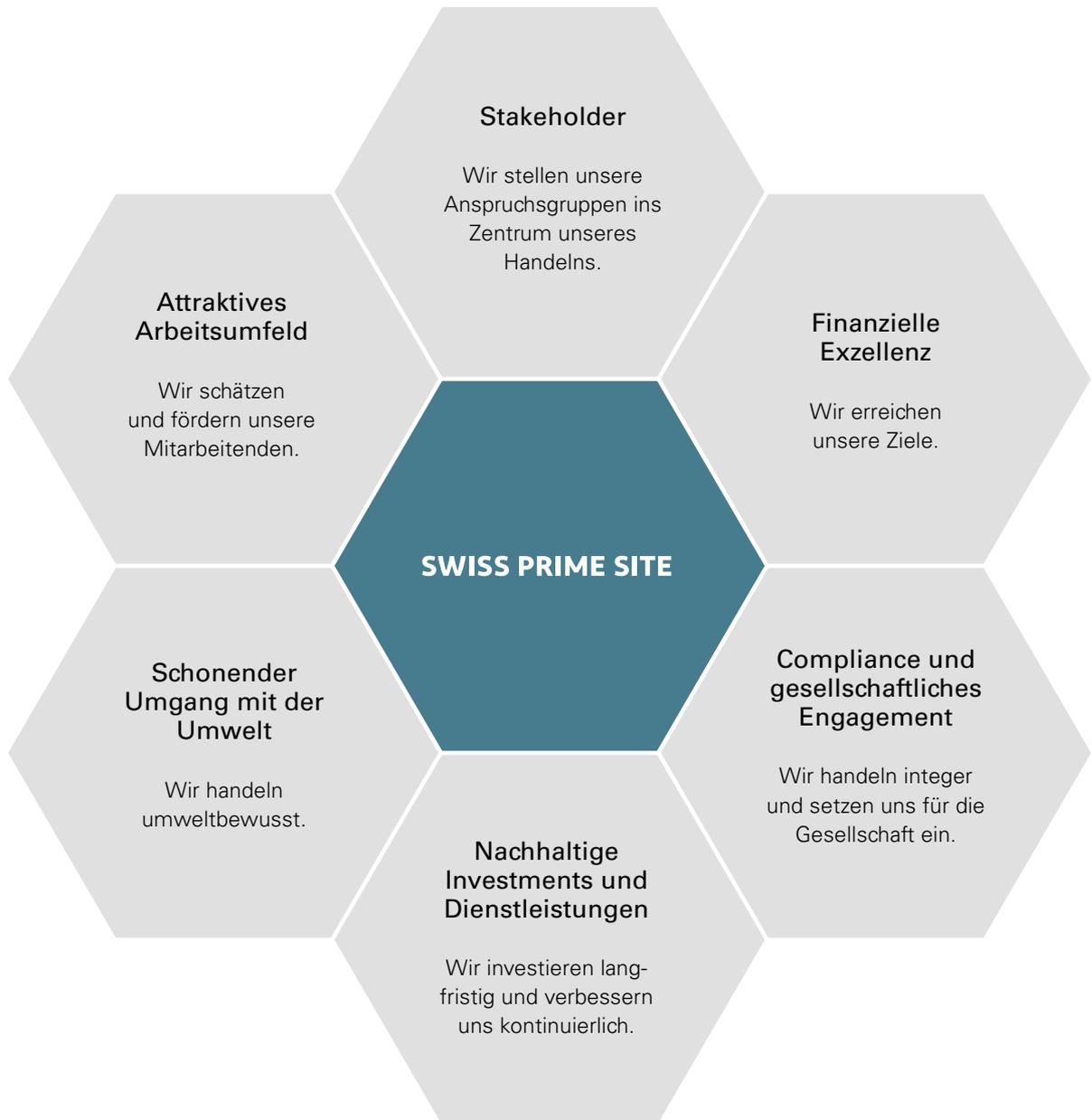
Schonender Umgang mit der Umwelt

Swiss Prime Site handelt umweltbewusst und ressourcenschonend – sei es bei der täglichen Arbeit im eigenen Betrieb oder bei Investitionen in Immobilien und deren Bewirtschaftung. Der Fokus liegt dabei auf dem Immobilienportfolio, wo das eingesetzte Kapital die grösste Wirkung erzielt. Langfristig strebt Swiss Prime Site einen emissionsneutralen Gebäudepark an. Die Senkung des Ressourcenverbrauchs, Energieeffizienz, Emissionsreduktion und ein intelligenter Umgang mit der Ressource Land sind aber nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch und sozial sinnvoll. Die Sensibilisierung der Mitarbeitenden und insbesondere der Aufruf zu einem schonenden Umgang mit der Umwelt erfolgen durch Schulungen und Informationsanlässe.

Attraktives Arbeitsumfeld

Kompetente und engagierte Mitarbeitende sind ein zentraler Faktor, um die Herausforderungen der Zukunft zu meistern. Der mittel- und langfristige Geschäftserfolg ist davon abhängig, wie gut es gelingt, qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen und zu halten, deren Kompetenzen zu fördern und auszubauen, Verantwortung an sie zu übertragen und sie zu motivieren. Swiss Prime Site und ihre Gruppengesellschaften sind bestrebt, Arbeitgeber erster Wahl zu sein.

.....
In diesem Jahr publiziert Swiss Prime Site erstmals einen separaten Nachhaltigkeitsbericht. Dieser folgt den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) und orientiert sich am Integrated Reporting Framework des International Integrated Reporting Council (IIRC).



Die sechs Dimensionen der Nachhaltigkeit

Gruppenleitung



Oliver Hofmann
Chief Executive Officer
Wincasa

Franco Savastano
Chief Executive Officer
Jelmoli

René Zahnd
Chief Executive Officer
Swiss Prime Site

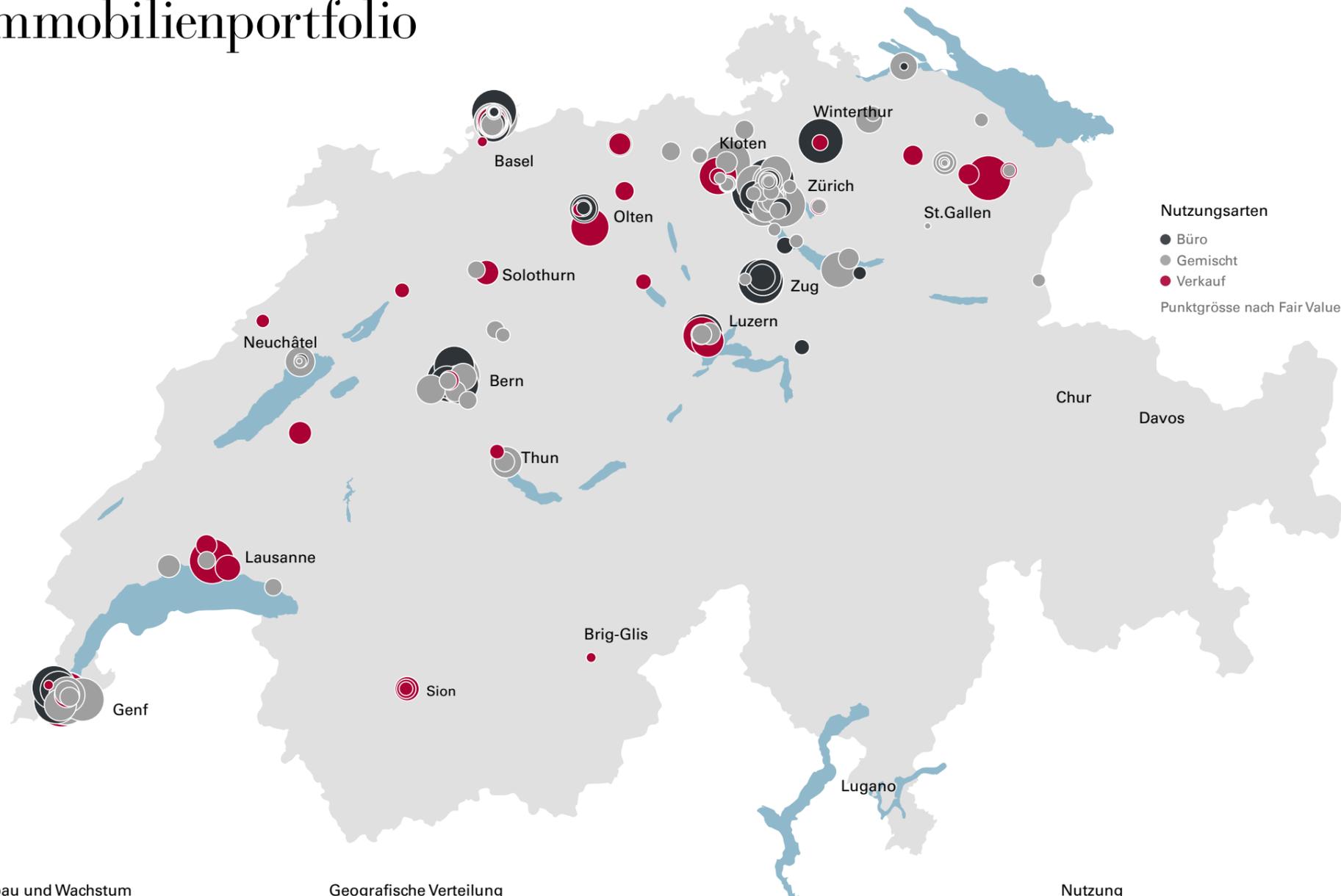
Peter Lehmann
Chief Executive Officer
Swiss Prime Site Immobilien

Markus Meier
Chief Financial Officer
Swiss Prime Site

Luca Stäger
Chief Executive Officer
Tertianum

Die Gruppenleitung von Swiss Prime Site setzt sich aus den Geschäftsführern der Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien, Wincasa, Jelmoli und Tertianum sowie dem CEO und dem CFO der Gruppe zusammen. Diese Organisation stellt sicher, dass alle zentralen Geschäftsbereiche und ihre Interessen sowie das Know-how im obersten operativen Führungsgremium vertreten sind.

Immobilienportfolio



Aufbau und Wachstum

1999 wurde mit der Gründung von Swiss Prime Site durch die Pensionskasse Credit Suisse, Pensionskasse Siemens und Winterthur Leben (heute: AXA) die Basis für das heutige Immobilienportfolio gelegt. Durch Erwerb und bedeutende Eigenentwicklungen wuchs der Wert der Immobilien innerhalb von weniger als zehn Jahren auf rund CHF 3.8 Mrd. (2008). Mit der Akquisition der Jelmoli-Liegenschaften 2009 konnte das Portfolio nochmals mehr als verdoppelt werden. Weitere wichtige Projekte wie zum Beispiel «Prime Tower» und «SkyKey» in Zürich sowie «EspacePost» in Bern oder Objekte wie das Gotthardgebäude in Luzern erhöhten das Qualitätsniveau und die Grösse des Immobilienportfolios bedeutend. Ein weiterer Wachstumsschub erfolgte mit der Akquisition der drei immobiliennahen Dienstleister Tertianum (2013), SENIOcare (2015) und BOAS Senior Care (2016). Per Ende 2017 beträgt der Marktwert der Liegenschaften im Besitz von Swiss Prime Site CHF 10.6 Mrd.

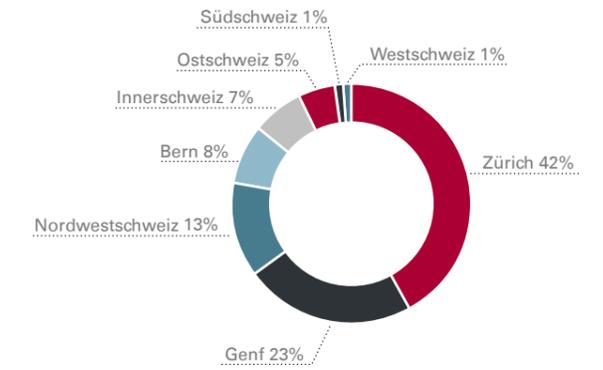
Geografische Verteilung

Die Immobilien von Swiss Prime Site weisen ausnahmslos eine hohe Liegenschafts- und Standortqualität auf. Bezogen auf den Gesamtmarkt, liegen laut Wüest Partner rund 80% der Liegenschaften der Gruppe im Quadranten mit der höchsten Qualität. Dieser strategischen Positionierung ist es zu verdanken, dass sich die Flächen trotz herausforderndem Markt einer guten Nachfrage erfreuen. Die Mehrheit der Liegenschaften (76%) befindet sich in der Deutschschweiz. Dabei machen der Kanton «EspacePost» in Bern oder die Stadt Zürich mit 42% den Löwenanteil aus. Eine weitere Region im Fokus ist Genf (23%).

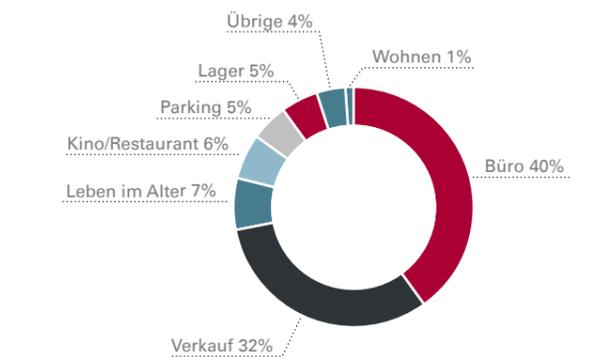
Nutzung

Swiss Prime Site hat ihr Portfolio an erstklassig gelegenen und wertbeständigen Qualitätsliegenschaften zur Hauptsache an Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und ihren Bedürfnissen ausgerichtet. Von den insgesamt 1.6 Mio. m² verfügbarer Fläche sind aktuell 40% als Büros und 32% als Verkaufsräume vermietet. Die Nutzung der eigenen Liegenschaften durch die Gruppengesellschaft Tertianum macht bereits 7% aus und dürfte in den kommenden Jahren zunehmen. Als weitere ergänzende Nutzungsarten gelten Unterhaltung, Parking und Lager. Das Fälligkeitsprofil des Portfolios ist langfristig und damit attraktiv. Rund 27% des Nettomietetrags werden durch Verträge mit einer Laufzeit von zehn oder mehr Jahren erwirtschaftet. Weitere 31% des Portfolios werden zwischen vier und neun Jahren zur Neuvermietung fällig.

Portfolio nach Regionen
Basis: Fair Value per 31.12.2017

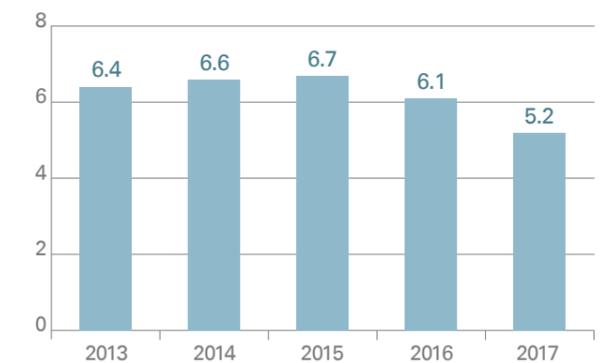


Portfolio nach Nutzungsarten¹
Basis: Nettomietetrug per 31.12.2017



¹ Geschäftsfeld Immobilien

Leerstandsquote in %



Swiss Prime Site konnte in den vergangenen Jahren den Leerstand ihrer Immobilien (188 Liegenschaften) deutlich senken. Per Ende 2017 lag der Wert bei tiefen 5.2%.

Projektpipeline

Entwicklung und Projektierung

Eine der Stärken von Swiss Prime Site Immobilien ist die Fähigkeit, eigene Projekte zu entwickeln. Dies erlaubt es dem Unternehmen, mit hoher Unabhängigkeit von Marktzyklen zu agieren. Entsprechend dem Geschäftsmodell werden erworbene Grundstücke, Areale oder den aktuellen Anforderungen nicht mehr genügende Liegenschaften analysiert, für Kunden- und Marktbedürfnisse optimiert, entwickelt und umgesetzt.

Die Projektentwicklung basiert auf den strategischen Zielen der Gruppe, das organische Wachstum zu steigern und die Profitabilität des Unternehmens zu erhöhen. Die Erträge aus abgeschlossenen Projekten fallen in Form von Bewertungsgewinnen, als Steigerung der Mieterträge und als Verkaufsgewinne an. Neue, von Swiss Prime Site Immobilien entwickelte Projekte weisen in der Regel eine zum Markt wie auch zum bestehenden Portfolio überdurchschnittliche Nettorendite auf. Andererseits kann der wichtige Ertragsstrom aus Mieteinnahmen kontinuierlich gesteigert werden. Die Projektpipeline weist derzeit ein geplantes Wachstum von rund 3% jährlich bis 2023 aus. Aktuell sind zwei Projekte für den Verkauf oder den Teilverkauf vorgesehen. Daraus werden rund CHF 100 Mio. an Vorsteuererträgen anfallen.

Das Volumen der Projektpipeline von Swiss Prime Site Immobilien per Ende 2017 beträgt CHF 2.1 Mrd. und besteht aus Projekten, die sich bereits im Bau oder noch in Planung befinden. Insgesamt ist vorgesehen, in den kommenden Jahren neue Mietflächen in der Grössenordnung von 400 000 m² zu erstellen. Daraus werden rund CHF 120 Mio. zusätzliche Mieterträge erwartet.

Projekte im Bau

Die Bauprojekte umfassen ein Investitionsvolumen von rund CHF 600 Mio. Die dabei erstellten Mietflächen werden in der Grössenordnung von 102 000 m² sein und Erträge von CHF 37 Mio. pro Jahr generieren. Insgesamt befinden sich derzeit sechs Projekte im Bau. Die höchsten Investitionen werden mit CHF 233 Mio. in der Genfer Grossüberbauung «Espace Tourbillon» getätigt. Kurz nach Baustart im zweiten Halbjahr 2017 konnten bereits zwei Gebäude der zu erstellenden fünf Liegenschaften veräussert werden. Das Ziel ist ein weiterer Teilverkauf. Rund 30% der ursprünglichen Fläche von 95 000 m² sollen jedoch im Portfolio von Swiss Prime Site Immobilien verbleiben und für zusätzliche Mieterträge sorgen. Ein weiteres richtungsweisendes Projekt

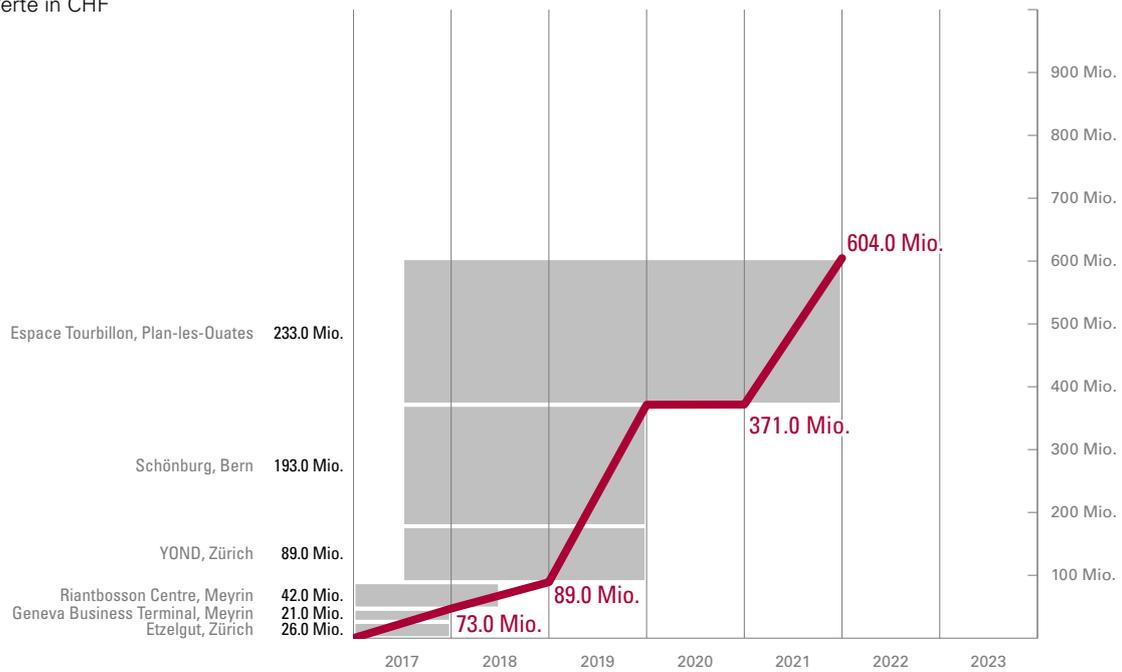
ist die «Schönburg» in Bern. Der ehemalige Hauptsitz der Schweizerischen Post wird für CHF 193 Mio. komplett umgebaut und einer neuen Nutzung mit Hotel, Ladenflächen, Fitness und Wohnungen zugeführt. Die Projekte im Bau weisen durchschnittlich eine über dem aktuellen Portfoliodurchschnitt liegende Nettorendite auf.

Projekte in Planung

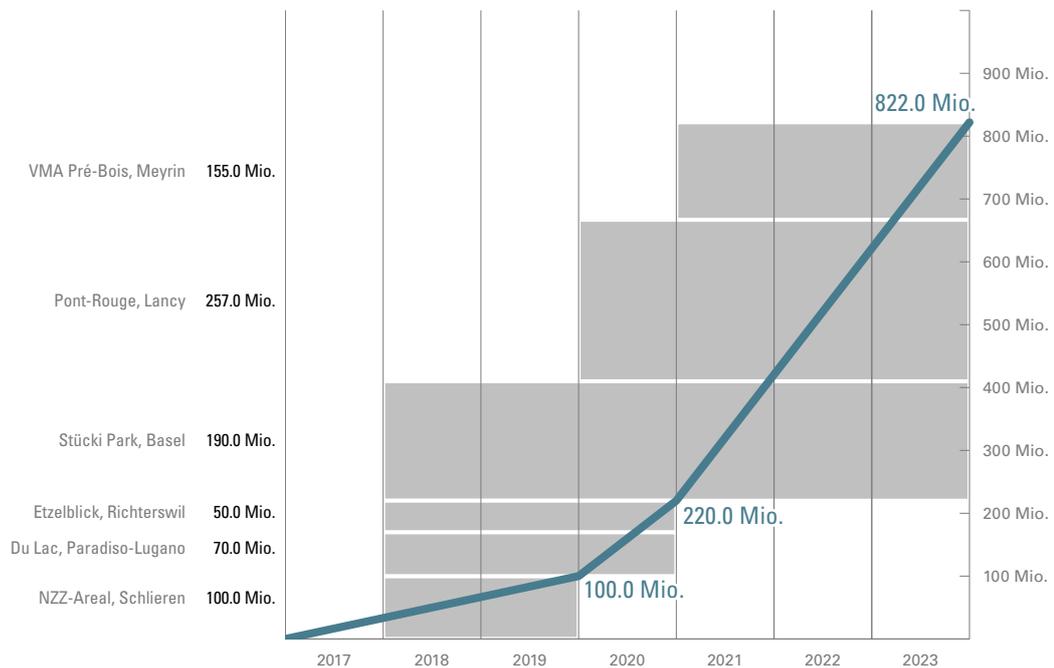
Ende 2017 waren Projekte mit einem veranschlagten Investitionsvolumen von rund CHF 900 Mio. in Planung. Die dabei erstellten vermietbaren Flächen werden voraussichtlich rund 120 000 m² betragen und Mieterträge von CHF 46 Mio. pro Jahr erwirtschaften. Das grösste Einzelprojekt darin wird «Pont-Rouge» in Lancy sein. Das Vorhaben ist in seiner Art und wegen seiner Lage für die Region Genf von grosser Bedeutung, entsteht doch damit ein zusätzlicher Verkehrs- und Wirtschaftsknotenpunkt für die Stadt. Die Planung sieht vor, dass Investitionen in der Höhe von etwa CHF 260 Mio. für Bau und Betrieb von zusätzlichen rund 30 000 m² Mietflächen erfolgen. Sehr flexible und speziell auf zukünftige Generationen von Mietern abzielende Projekte werden in den kommenden Jahren in Schlieren und Zürich realisiert. Klassische Industriearale werden dort zu Schmelztiegeln von Wissensvermittlung, Forschung, Start-ups und Kleingewerbe geformt. In der Pipeline befinden sich zudem Planungsprojekte in Richterswil und Lugano für die Gruppengesellschaft Tertianum (Leben im Alter).

Swiss Prime Site Immobilien verfügt neben Landreserven in der Grössenordnung von 129 000 m² (potenzielle Investitionen von rund CHF 600 Mio.), die weiteres Potenzial für künftiges Wachstum bieten, auch über beträchtliche Ausnutzungsreserven im Bestand.

Projekte im Bau
Werte in CHF



Projekte in Planung
Werte in CHF



Wir machen Lagen!

Peter Lehmann, CEO Swiss Prime Site Immobilien, will in den kommenden Jahren Projekte im Umfang von CHF 2.1 Mrd. realisieren. Ein Gespräch über Kunden- und Marktnähe, Innovationskraft, Verdichtungspotenziale, organisches Wachstum und sein wichtigstes Gut: das Know-how der Mitarbeitenden.

Peter Lehmann, in Ihrer neuen Funktion als CEO der Swiss Prime Site Immobilien AG leiten Sie eine der grössten Immobilienfirmen der Schweiz. Was unterscheidet Sie von den Mitbewerbern?

Unsere Grösse hat natürlich Vorteile: Durch unsere Börsennotierung haben wir einfacheren Zugang zu Kapital, was unsere Handlungsfähigkeit punkto Geschwindigkeit wie auch Volumen massiv verbessert. Für Anleger sind unsere Titel interessant, denn sie sind liquide.

Dann ist die Qualität unseres Portfolios überdurchschnittlich. Absolute Premiumlagen in der Schweiz sind immer gefragt. Die meisten unserer Mieter haben langfristige Verträge. Dies macht uns von Marktzyklen unabhängiger.

Unsere Innovationskraft ist meiner Meinung nach der grösste Vorteil. Wir bauen nicht einfach, sondern sind in der Lage, Gebäude für heutige und künftige Bedürfnisse unserer Mieter zu entwickeln. Auch bei der Umgestaltung und Neuentwicklung von Immobilien.

Wenn die Strategie der Investition in Premiumlagen weiterverfolgt werden soll, dann ist das angestrebte Wachstum wohl nur durch derzeit sehr teure Zukäufe machbar?

Das wäre aktuell so, wenn wir uns ausschliesslich auf dem freien Markt bedienen müssten. Unser Fokus liegt momentan klar auf Wachstum von innen heraus. Wir haben genügend Areale mit grossen Reserven, die wir weiterentwickeln werden. Dadurch haben wir keinen Druck, zu verzerrten Preisen einzukaufen zu müssen. Wir sind bereit, uns im nächsten Marktzyklus mit weiteren Arealen zu verstärken.

Sie haben auch 2017 Zukäufe getätigt. Was gab den Ausschlag bei den Objekten?

Neben dem Preis ist die Standortqualität und das damit verbundene Potenzial entscheidend. Damit wir ein langfristig erfolgreiches Projekt realisieren können, achten wir vor allem auf gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die Makro- und die Mikroumgebung sind ebenfalls essenzielle Faktoren. Wir konnten dieses Jahr zwei sehr gute Transaktionen abschliessen. In

Winterthur haben wir die Chance genutzt, die Gebäude rund um unsere Immobilie «Roter Turm» zu kaufen und damit nun ein in sich geschlossenes Areal zu verwirklichen. Dadurch gewinnen wir viele Synergien. In Genf konnten wir uns beim bedeutenden Entwicklungsprojekt «Esplanade de Pont-Rouge» als First Mover positionieren.

«Unsere Innovationskraft ist der grösste Vorteil.»

Aber Ihr Hauptfokus liegt auf dem bestehenden Portfolio?

Wir werden immer das eine tun und das andere nicht lassen. Bezüglich des bestehenden Portfolios haben wir je nach Areal beträchtliche Entwicklungsreserven für Ausbau oder grosses Potenzial für Verdichtung. Dadurch ist es uns möglich, organisch zu wachsen. Hinzu kommt, dass durch den Ausbau Areale noch attraktiver werden und Wertsteigerungen erfahren. Wir haben das Know-how, Lagen zu machen, wir müssen sie nicht zwingend kaufen. Das hat direkt zur Folge, dass unsere Profitabilität steigt. Entwicklungsprojekte sind wesentlich rentabler als Zukäufe. Zudem ist es uns möglich, unseren Anspruch an Nachhaltigkeit und Innovation von Anfang an durchzusetzen. Bei Zukäufen ist es oft notwendig nachzubessern.

Projektentwicklung als Innovationstreiber. Woher nehmen Sie das Know-how?

Es ist nicht so, dass wir die benötigten Fachleute einfach so auf dem freien Markt rekrutieren können oder dass es entsprechende Angebote als Dienstleistung gibt. Arealentwicklung auf diesem Niveau ist eine Kompetenz, die wir inhouse entwickelt haben und weiter vorantreiben werden. Wir entscheiden uns für die besten Kandidaten und integrieren sie in unsere Teams. So können wir unseren wachsenden Bedarf decken.





Was wir im Stücki, bei YOND oder im NZZ-Areal an Innovationen eingebracht haben, ist Teil unserer Kernkompetenz. Diese werden wir in Zukunft aus eigener Kraft noch massiv ausbauen.

Welche Einflussfaktoren werden die weitere Entwicklung im Markt prägen?

Auch wenn sich die Politik damit im Moment noch schwer tut: Verdichtung ist in der Schweiz der einzige Weg, um der stetig steigenden Nachfrage nach Raum gerecht zu werden, ohne den Rest des Landes zu zersiedeln. In unseren Ballungszentren ist nur beschränkt Platz vorhanden. Verdichtet ist noch nicht viel, doch dieser Prozess wird nach und nach einsetzen: Aktuell werden viele Wohnhochhäuser gebaut. Die Nachfrage nach dieser Wohnform ist gross. Wir haben einige Verdichtungsbeispiele im Portfolio, die von Bevölkerung und Politik sehr positiv aufgenommen worden sind.

Einen starken Einfluss auf die Entwicklung unserer Projekte haben zudem Trends wie Bevölkerungswachstum durch Immigration, die allgemeine Zunahme der Mobilität und die Wichtigkeit des öffentlichen Verkehrs. Weitere Ansprüche entstehen durch den demografischen Wandel, den stetigen Ausbau des Gesundheitswesens und die Veränderungen in der Industrie. Gerade durch diese Transformation der Wirtschaft ist nichts mehr so, wie es einmal war. Die Anforderungen der

sogenannten Industrie 4.0 unterscheiden sich völlig von den Ansprüchen an eine «normale» Immobilie. Was diese Anforderungen genau beinhalten, können uns aber nicht mal die Firmen selbst sagen. Darum haben wir Lösungen entwickelt, die vor allem auf Flexibilität und Entwicklungsfähigkeit ausgelegt sind.

Zu den wichtigsten Standorten im Portfolio, den Städten. Im Immobilienmarkt spricht man salopp von der Handorgel: rein in die Stadt, raus aus der Stadt. Und dann wieder zurück ...

Ja, ein Bild, das immer wieder gerne verwendet wird. Doch so simpel ist es nicht. Diese Bewegungen sind branchenabhängig. Während der Detailhandel nach jahrelangem Wachstum in der Agglomeration und auf der berühmten grünen Wiese wieder zurück in die Innenstädte drängt, gingen die Banken in den letzten Jahren genau den anderen Weg. Doch auch dieser Trend ist schon fast wieder zu Ende. Denn um gute Mitarbeitende zu bekommen, brauchen Firmen und Behörden Premiumlagen in der Innenstadt. Menschen sind soziale Wesen und darum gerne in lebenswerten Städten. Manche Tendenzen scheinen allerdings paradox zu sein: So will man das Land in die Städte tragen, mit Parks, Velowegen und Verkehrsberuhigung. Gleichzeitig will man die Stadt aufs Land verschieben, wo dann in jeder Gemeinde eine vollständige Infrastruktur erwartet wird. In diesem Spannungsfeld liegt viel Potenzial für uns.

Denn mit unseren Objekten können wir dazu beitragen, die Städte und die Agglomerationsgürtel drum herum attraktiver zu gestalten und Lebensräume aufzuwerten.

.....
**«Innovations-
management ist bei
uns Kerngeschäft.»**
.....

Sie wollen in den kommenden Jahren Projekte mit einem Investitionsvolumen von CHF 2.1 Mrd. realisieren. Wie gehen Sie mit den damit verbundenen Risiken um?

Wir sind in den gestarteten Projekten bereits gut unterwegs. Das ist wichtig und gibt uns grosse Stabilität. Neben der Planung und der Realisierung ist auch die Finanzierung gesichert. Diese Faktoren haben wir im Griff. Das Wichtigste ist aber, dass wir weiterhin ganz nahe am Markt und bei den Kunden bleiben. Entwicklungen finden bei uns für und mit den Kunden statt.

Meine tiefste Überzeugung ist, dass wir Unternehmer sind und auch so handeln müssen. Nicht nur unsere Kunden leben in dieser «neuen Welt», auch wir tun es. Eben haben wir von der Industrie 4.0, Megatrends, Innovationen und Wissensarbeitern gesprochen. Wir können nicht einfach jahrelang warten, bis 50% eines Projekts vorvermietet sind, und dann mit dem Bau beginnen. Wenn wir von einem Projekt überzeugt sind, dann setzen wir es um. Mit unserem Know-how und der Marktnachfrage schaffen wir die entsprechenden Angebote. Das haben wir gerade wieder am Beispiel des «Espace Tourbillon» gesehen. Unser Angebot dort wurde sehr gut aufgenommen. Agieren gekoppelt mit einem intelligenten Risikomanagement gibt uns den Vorsprung am Markt.

Eigentlich sprechen Sie immer darüber, die besten Lagen langfristig im Portfolio zu behalten. Nun haben Sie einen Teil des Projekts «Espace Tourbillon» in Genf verkauft. Weshalb?

Der Teilverkauf war ein strategisch richtiger und wichtiger Entscheid. Den Erlös daraus werden wir mit der Investition in «Pont-Rouge» bestmöglich reinvestieren. Zudem haben wir mit der Hans-Wilsdorf-Stiftung einen für das Projekt «Espace Tourbillon» besonders wichti-

gen Eigentümer gefunden. Er ist vergleichbar mit einem attraktiven Ankermieter und wertet das gesamte Areal massiv auf.

Swiss Prime Site Immobilien ist nicht nur der grösste, sondern auch der aktivste Marktteilnehmer und produziert jedes Jahr grosse neue Flächen. Wie schaffen Sie es, die Leerstandsquote laufend zu senken?

Wir produzieren nicht einfach Flächen und vermarkten sie. Wir sind der führende Schweizer Projektentwickler und haben ein tiefgreifendes Verständnis vom Markt, von unseren Kunden und ihren Bedürfnissen. Auf dieser Basis entwickeln wir innovative und massgeschneiderte Lösungen, antizipieren die Bedürfnisse und nutzen bestehende Flächen um. «Out of the box»-Denken und Innovationsmanagement sind bei uns Kerngeschäft, nicht Schlagworte. Dazu kommen unsere finanziellen Mittel, die uns Raum geben, unsere Ideen umzusetzen. Und dies, ohne dass wir erst andere Partner überzeugen und mit ins Boot holen müssen. Das macht uns zu viel mehr als nur zu einer klassischen Immobilienfirma.

Wie sieht es mit der Ausdehnung des Portfolios auf Premiulagen im Ausland aus?

Swiss Prime Site Immobilien fokussiert auf den Heimmarkt. Wo Schweiz draufsteht, soll auch weiterhin Schweiz drin sein!

Espace Tourbillon, Plan-les-Ouates

Die Überbauung besteht aus einer Komposition von fünf Gebäuden mit jeweils sieben Ober- sowie drei Untergeschossen und einer eigenen integrierten Logistik. Darin werden künftigen Mietern flexible und hochmoderne Flächen zur Verfügung gestellt. Die Baubewilligung wurde am 8. Juni 2017 rechtskräftig. Der Projektplan sieht die Erstellung der Immobilien in einer Etappe und bis 2021 vor. Das Grossprojekt «Espace Tourbillon» wird nach Fertigstellung eine Nutzfläche von insgesamt 95 000 m² aufweisen und der rasch wachsenden Region Genf Raum für zusätzliche 4 000 Arbeitsplätze zur Verfügung stellen. Zwei geplante Gebäude wurden Ende 2017 an die Hans-Wilsdorf-Stiftung verkauft und werden 2021 voll ausgebaut und schlüsselfertig übergeben.

Realisation	2017 – 2021
Investitionsvolumen inkl. Land	CHF 233 Mio.
Nutzfläche	50 400 m ²
Mieteinnahmen	CHF 19 Mio.
Bruttorendite (on Cost)	8.2%
Nettorendite (on Cost)	7.3%





NZZ-Areal, Schlieren

Gewerbeareale können durch Umnutzungen und Neuentwicklungen in gesellschaftlich wertvolle und interessante Objekte mit mannigfaltigen Nutzungsmöglichkeiten überführt werden. Das ehemalige NZZ-Druckzentrum wird diesbezüglich bis 2019 eine deutliche Aufwertung erfahren. Das optimal erschlossene Areal (Grundstückfläche rund 26 700 m²) wird sich langfristig als Zentrum für Innovation, Unternehmertum, Wissenstransfer sowie attraktive Arbeitswelten positionieren. Ende 2016 konnte mit der Unterzeichnung eines langfristigen Mietvertrags ein wichtiger Ankermieter gewonnen werden. Die Partnerschaft mit diesem Innovationsdienstleister ist der erste wichtige Schritt im Entwicklungsprozess des Areals.

Realisation	2018 – 2019
Investitionsvolumen inkl. Land	CHF 100 Mio.
Nutzfläche	23 700 m ²
Mieteinnahmen	CHF 5.7 Mio.
Bruttorendite (on Cost)	5.7%
Nettorendite (on Cost)	5.1%



Stücki Park, Basel

Das Stücki wird bis 2023 bedeutend ausgebaut und damit attraktiv und zukunftsfähig gemacht. Die wichtige Erweiterung der bereits bestehenden Labor- und Büroflächen wird in zwei Etappen durchgeführt. Zwischen dem bereits voll vermieteten Businesspark und dem Einkaufszentrum werden vier Neubauten die Gesamtfläche deutlich erhöhen. Dabei wird die vermietbare Fläche um rund 27 000 m² auf über 60 000 m² mehr als verdoppelt. Dadurch kann den Bedürfnissen der Region nach Labor- und Büroräumlichkeiten entsprochen und Raum für zusätzliche 1 700 Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Labor- und Büroflächen sind ein wichtiges Element für die erfolgreiche und nachhaltige Weiterentwicklung des gesamten Areals, wo Innovation, Erlebnis, Wellness, Gesundheit, Forschung und Einkauf zu einem Gesamtkonzept verwoben werden.

Realisation	2018 – 2023
Investitionsvolumen inkl. Land	CHF 190 Mio.
Nutzfläche	26 600 m ²
Mieteinnahmen	CHF 11.8 Mio.
Bruttorendite (on Cost)	6.2%
Nettorendite (on Cost)	5.2%



Schönburg, Bern

Die Schönburg in Bern wird einer umfassenden Umnutzung unterzogen. Das architektonisch interessante Gebäude (Baujahr 1970) wird in eine hochwertige und gemischte Nutzung überführt. An einer Premiurlage entstehen unter Beibehaltung der bestehenden Struktur 142 hochstehende und moderne Mietwohnungen, ein innovatives Hotellerie-Konzept, Ladenflächen sowie Sport- und Entspannungsmöglichkeiten. Die neue Schönburg wird ein attraktives und wegweisendes Objekt mit nationaler Ausstrahlung sein.

Realisation	2017 – 2020
Investitionsvolumen inkl. Land	CHF 193 Mio.
Nutzfläche	19 600 m ²
Mieteinnahmen	CHF 72 Mio.
Bruttorendite (on Cost)	3.7%
Nettorendite (on Cost)	3.4%



YOND, Zürich

Das Immobilienprodukt «YOND» auf dem Siemens-Areal richtet sich mit seiner einzigartigen Gebäudestruktur an Start-ups sowie kleine und mittlere Unternehmen verschiedener Sektoren. Ab 2019 sollen Dienstleistungsanbieter und Produktionsbetriebe unter einem Dach vereint werden und damit im Sinn einer Gemeinschaft für alle Mieter Zusatznutzen schaffen. Zweigeschossige und nutzungsunabhängige Räume werden den verschiedenen Raumkonzepten und den wechselnden Flächenbedürfnissen entgegenkommen. Das Bauprojekt vereint das, was den Zeitgeist der Millennials ausmacht: Räume und Flächen, die sich individuell und kreativ an die gegebene Marktlage anpassen lassen.

Realisation	2017 – 2019
Investitionsvolumen inkl. Land	CHF 89 Mio.
Nutzfläche	20 000 m ²
Mieteinnahmen	CHF 5.4 Mio.
Bruttorendite (on Cost)	6.0%
Nettorendite (on Cost)	5.0%

CORPORATE- GOVERNANCE- BERICHT

Corporate Governance

Der vorliegende Bericht zur Corporate Governance enthält die erforderlichen Angaben gemäss der Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance der SIX Swiss Exchange und folgt im Wesentlichen deren Struktur.

Gruppenstruktur

Bei allen Beteiligungen handelte es sich um nicht kotierte Gesellschaften. Diese Gesellschaften wurden vollkonsolidiert mit Ausweis der Minderheiten. Die Namenaktien der Holding, der Swiss Prime Site AG mit Sitz in Olten, sind an der SIX Swiss Exchange unter der Valorenummer 803838 und der ISIN-Nummer CH 0008038389 kotiert. Die Börsenkapitalisierung der Swiss Prime Site AG am 31. Dezember 2017 betrug CHF 6433.1 Mio. [CHF 5957.8 Mio.]. Im Berichtsjahr gab es in der Gruppe folgende Änderungen:

01.01.17 **Perlavita AG, Zürich,
in die Tertianum AG, Zürich**
Fusion

30.06.17 **Résidence Gottaz Senior SA, Morges**
Kauf 100% Aktien

01.01.17 **Vitadomo AG, Zürich,
in die Tertianum AG, Zürich**
Fusion

01.10.17 **Résidence Gottaz Senior SA, Morges,
in die Swiss Prime Site Immobilien AG,
Olten**
Fusion

01.01.17 **SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten,
in die SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten**
Fusion

10.11.17 **Clos Bercher SA, Bercher**
Verkauf

24.02.17 **Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich**
Gründung

30.11.17 **Bellevue-Bau AG, Winterthur**
Kauf 100% Aktien

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

	Tätigkeitsbereich	31.12.2016 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2017 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Bellevue-Bau AG, Winterthur ¹	Immobilien	–	–	6 000	100.0
Clos Bercher SA, Bercher ²	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Home Médicalisé Vert-Bois SA, Val-de-Ruz	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Hôtel Résidence Bristol SA, Montreux	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
immoeris ag, Bern	Immobilien dienst- leistungen	200	100.0	200	100.0
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
La Fontaine SA, Court	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
La Résidence des Marronniers SA, Martigny	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Leben im Alter AG, Zürich ³	Leben im Alter	–	–	100	100.0
Le Manoir AG, Gampelen	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Leora S.à r.l., Villeneuve	Leben im Alter	140	100.0	140	100.0
Les Tourelles S.à r.l., Martigny	Leben im Alter	20	100.0	20	100.0
Perlavita AG, Zürich ⁴	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Perlavita Rosenau AG, Kirchberg	Leben im Alter	300	100.0	300	100.0
Quality Inside SA, Crissier	Leben im Alter	150	100.0	150	100.0
Résidence Bel-Horizon Sàrl, Ecublens	Leben im Alter	20	100.0	20	100.0
Résidence de la Jardinerie SA, Delémont	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Résidence du Bourg SA, Aigle	Leben im Alter	50	100.0	50	100.0
Résidence Joli Automne SA, Ecublens	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Résidence le Pacific SA, Etoy	Leben im Alter	150	100.0	150	100.0
Résidence l'Eaudine SA, Montreux	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Résidence les Sources Saxon SA, Saxon	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
SENIOcare AG, Zürich	Leben im Alter	2 400	100.0	2 400	100.0
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten ⁵	Beteiligungen	450 000	100.0	450 000	100.0
SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten ⁵	Beteiligungen	300 000	100.0	n.a.	n.a.
Swiss Prime Site Fund Advisory AG II, Olten	Kollektivanlagen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten ⁶	Immobilien	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Olten ⁷	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich ⁸	Asset Management	–	–	1 500	100.0
Tertianum AG, Zürich ⁴	Leben im Alter	9 562	100.0	9 562	100.0
Tertianum Gruppe AG, Zürich	Beteiligungen	50 000	100.0	50 000	100.0
Tertianum Management AG, Zürich	Dienstleistungen	500	100.0	500	100.0
Tertianum Romandie Management SA, Crissier	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Vitadomo AG, Zürich ⁴	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Wincasa AG, Winterthur	Immobilien dienst- leistungen	1 500	100.0	1 500	100.0
Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark AG, Rheinfelden	Leben im Alter	1 000	51.0	1 000	51.0

¹ Akquisition per 30.11.2017

² Verkauf per 10.11.2017

³ Gründung per 19.12.2017

⁴ Fusion der Perlavita AG und der Vitadomo AG in die Tertianum AG per 01.01.2017

⁵ Fusion der SPS Beteiligungen Gamma AG in die SPS Beteiligungen Alpha AG per 01.01.2017

⁶ Umfirmierung von SPS Immobilien AG in Swiss Prime Site Immobilien AG per 18.01.2017

⁷ Umfirmierung von Swiss Prime Site Group AG in Swiss Prime Site Management AG per 27.01.2017

⁸ Gründung per 24.02.2017

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

	Tätigkeitsbereich	31.12.2016 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2017 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Parkgest Holding SA, Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8
Parking Riponne S.A., Lausanne	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1

Segmente

Swiss Prime Site besteht aus den zwei Segmenten Immobilien und Dienstleistungen. Die Zuordnung der Beteiligungen zu diesen Segmenten ist wie folgt:

Immobilien

51

Mitarbeitende

-
- Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten

 - Bellevue-Bau AG, Winterthur
 - SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten
 - Swiss Prime Site Management AG, Olten
 - Swiss Prime Site Fund Advisory AG II, Olten

Dienstleistungen

5 859

Mitarbeitende

-
- Tertianum Gruppe AG, Zürich
 - Jelmoli AG, Zürich
 - Wincasa AG, Winterthur

 - Home Médicalisé Vert-Bois SA, Val-de-Ruz
 - Hôtel Résidence Bristol SA, Montreux
 - immoveris ag, Bern
 - La Fontaine SA, Court
 - La Résidence des Marronniers SA, Martigny
 - Leben im Alter AG, Zürich
 - Le Manoir AG, Gampelen
 - Leora S.à r.l., Villeneuve
 - Les Tourelles S.à r.l., Martigny
 - Perlavita Rosenau AG, Kirchberg
 - Quality Inside SA, Crissier
 - Résidence Bel-Horizon Sàrl, Ecublens
 - Résidence de la Jardinerie SA, Delémont
 - Résidence du Bourg SA, Aigle
 - Résidence Joli Automne SA, Ecublens
 - Résidence le Pacific SA, Etoy
 - Résidence l'Eaudine SA, Montreux
 - Résidence les Sources Saxon SA, Saxon
 - SENIOcare AG, Zürich
 - Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich
 - Tertianum AG, Zürich
 - Tertianum Management AG, Zürich
 - Tertianum Romandie Management SA, Crissier
 - Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark AG, Rheinfelden

Aktionariat

Aktionariat per 31.12.2017

Anzahl Aktien	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in % ¹
1 bis 999	8 340	79.7	2 484 047	3.5
1 000 bis 9 999	1 760	16.8	4 323 006	6.0
10 000 bis 99 999	279	2.7	7 653 869	10.7
100 000 bis 999 999	80	0.8	20 407 485	28.6
1 000 000 und mehr	5	–	10 524 176	14.7
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	10 464	100.0	45 392 583	63.5
Dispobestand			26 086 334	36.5
Total ausgegebene Aktien			71 478 917	100.0

¹In % der ausgegebenen Aktien

Länder/Regionen	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in %
Schweiz	9 726	93.0	33 060 715	72.8
Europa (ohne Schweiz)	567	5.4	9 348 819	20.6
Andere Länder	171	1.6	2 983 049	6.6
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	10 464	100.0	45 392 583	100.0

Aktionärskategorien	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in %
Natürliche Personen	9 421	90.0	7 346 575	16.2
Juristische Personen	440	4.2	15 179 210	33.5
Pensionskassen	205	2.0	9 176 951	20.2
Versicherungen	37	0.3	2 266 195	5.0
Fonds	198	1.9	9 004 417	19.8
Übrige	163	1.6	2 419 235	5.3
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	10 464	100.0	45 392 583	100.0

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2016 Beteiligungsquote in %	31.12.2017 Beteiligungsquote in %
BlackRock Inc., New York	>5.0	>5.0
State Street Corporation, Boston	3.7	3.9
Credit Suisse Funds AG, Zürich	3.2	3.2

Offenlegungsmeldungen von bedeutenden Aktionären

Die Angaben zu den bedeutenden Aktionären basieren auf dem Aktionärsregister beziehungsweise auf bei der Swiss Prime Site AG eingegangenen Meldungen. Eine Pflicht zur Offenlegung von Beteiligungen besteht, wenn eine meldepflichtige Person oder Gruppe einen Prozentanteil von 3, 5, 10, 15, 20, 25, 33¹/₃, 50 oder 66²/₃ der Stimmrechte an der Swiss Prime Site AG erreicht, über- oder unterschreitet. Im Berichtsjahr erfolgte Offenlegungsmeldungen nach Artikel 120 Finanzmarktinfrastrukturgesetz und den Bestimmungen der Finanzmarktinfrastrukturverordnung können auf der Melde- und Veröffentlichungsplattform der SIX Swiss Exchange eingesehen werden (www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html).

Kreuzbeteiligungen

Am Bilanzstichtag bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

Kapitalstruktur

Aktienkapital

Das Aktienkapital der Swiss Prime Site AG besteht am Bilanzstichtag aus 71 478 917 Namenaktien zu einem Nominalwert von CHF 15.30. Sämtliche ausstehenden Aktien sind stimm- und dividendenberechtigt. Es bestehen keine Vorzugsrechte. Das Aktienkapital darf gemäss den Artikeln 3a und 3b der geltenden Statuten gesamthaft (genehmigtes und bedingtes Kapital) um höchstens CHF 63.841 Mio. oder 5.8% des bestehenden Aktienkapitals erhöht werden.

Genehmigtes Kapital

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital jederzeit bis zum 12. April 2018 im oben erwähnten Umfang zu erhöhen. Der Verwaltungsrat ist berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, falls die neuen Aktien zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Liegenschaften oder zur Finanzierung oder Refinanzierung solcher Transaktionen verwendet werden sollen. Der genaue Wortlaut zum genehmigten Kapital kann Artikel 3a der Statuten der Swiss Prime Site AG (abrufbar auf www.sps.swiss unter Investoren/Corporate Governance) entnommen werden.

Bedingtes Kapital

Das bedingte Kapital von 4 172 617 [4 172 617] Namenaktien im Betrag von CHF 63.841 Mio. [CHF 63.841 Mio.] ist unterteilt in

- einen Betrag von CHF 40.738 Mio. [CHF 40.738 Mio.] (2 662 617 [2 662 617] Aktien) für die Ausübung von Options- und/oder Wandelrechten, die in Verbindung mit Anlehens- oder ähnlichen Obligationen eingeräumt werden, und
- einen Betrag von bis zu CHF 23.103 Mio. [CHF 23.103 Mio.] (1 510 000 [1 510 000] Aktien) für Optionsrechte, die den Aktionären zugeteilt werden.

Der genaue Wortlaut zum bedingten Kapital kann Artikel 3b der Statuten der Swiss Prime Site AG (abrufbar auf www.sps.swiss unter Investoren/Corporate Governance) entnommen werden. Ergänzende Angaben zu den Kapitalveränderungen befinden sich in Anhang 23 «Eigenkapital» der Konzernrechnung auf Seite 63 des Finanzberichts. Die Swiss Prime Site AG hat keine anderen Beteiligungspapiere (wie beispielsweise Partizipations- oder Genussscheine) als Namenaktien ausstehend.

Beschränkungen der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Gemäss Artikel 5 der Statuten kann sich jeder Aktionär und Nutzniesser ins Aktienregister eintragen lassen. Die Statuten stehen auf der Website www.sps.swiss unter Investoren/Corporate Governance zum Download zur Verfügung. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Nutzniesser oder Aktionär mit Stimmrecht nur anerkannt, wer im Aktienregister eingetragen ist und die Aktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben hat. Die Gesellschaft erkennt pro Aktie nur einen Berechtigten an.

Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, ausländische Erwerber von Namenaktien als Aktionäre mit Stimmrecht abzulehnen, soweit und solange deren Anerkennung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen. Ansonsten bestehen keine Eintragungs- oder Stimmrechtsbeschränkungen. Die Aufhebung dieser Vinkulierung kann die Generalversammlung gemäss Artikel 12 Absatz 3 der Statuten (abrufbar auf www.sps.swiss unter Investoren/Corporate Governance) mit der Mehrheit der gültig abgegebenen Aktienstimmen beschliessen.

Nicht meldepflichtige Aktienbestände von Nominees und Treuhändern werden ohne Stimmrecht eingetragen.

Kapitalstruktur per 31.12.2017

Kapital	Namenaktien Anzahl	Nominal pro Aktie in CHF	Total in CHF 1 000
Aktienkapital	71 478 917	15.30	1 093 627
Genehmigtes Kapital	4 172 617	15.30	63 841
Bedingtes Kapital	4 172 617	15.30	63 841
davon für die Ausübung von Options- und/oder Wandelrechten im Zusammenhang mit Anleihens- oder ähnlichen Obligationen	2 662 617	15.30	40 738
davon für die Ausübung von Optionsrechten, die den Aktionären zugeteilt sind	1 510 000	15.30	23 103

Aktienkapitalveränderungen der letzten drei Jahre

Veränderungen	Namenaktien Anzahl	Nominal pro Aktie in CHF	Aktienkapital in CHF 1 000
Aktienkapital per 31.12.2014	60 820 602	15.30	930 555
Wandlung von 40 607 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe	2 860 803	15.30	43 770
Kapitalerhöhung vom 29.05.2015	5 970 129	15.30	91 343
Aktienkapital per 31.12.2015	69 651 534	15.30	1 065 668
Wandlung von 29 930 Anteilen der CHF 190.35 Mio.-Wandelanleihe	1 827 383	15.30	27 959
Aktienkapital per 31.12.2016	71 478 917	15.30	1 093 627
Aktienkapital per 31.12.2017	71 478 917	15.30	1 093 627

Wandelanleihen

		CHF 250 Mio. 2023
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000
Nominalwert per 31.12.2017	CHF Mio.	250.000
Bilanzwert per 31.12.2017	CHF Mio.	244.287
Bilanzwert per 31.12.2016	CHF Mio.	243.241
Wandelpreis	CHF	105.38
Zinssatz	%	0.25
Laufzeit	Jahre	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023
Valorennummer		32 811 156 (SPS16)

Jede einzelne Anleihe im Nennwert von CHF 0.005 Mio. ist jederzeit wandelbar in Namenaktien der Gesellschaft. Die neu zu schaffenden Aktien werden mit bedingtem Kapital im Umfang von CHF 36.297 Mio. sichergestellt. Dies entspricht 3.3% des Aktienkapitals vor Ausgabe der Wandelanleihe.

Im Berichtsjahr fanden keine Wandlungen statt. Weitere Informationen zu den Wandelanleihen sind in Anhang 20 «Finanzverbindlichkeiten» auf Seite 61 des Finanzberichts enthalten.



Innenhof Motel One, Zürich

Gekonnte Verdichtung schafft neue Räume und erhöht die Lebensqualität.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG umfasste per Bilanzstichtag sechs Mitglieder. Alle Mitglieder sind nicht exekutive Verwaltungsräte im Sinn des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance. Alle Mitglieder des Verwaltungsrats unterhalten keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zur Swiss Prime Site AG respektive zur Swiss Prime Site-Gruppe.

Zusammensetzung des Verwaltungsrats

Name	Funktion	Nationalität	Mitglied seit
Prof. Dr. Hans Peter Wehrli	Präsident	CH	2002
Mario F. Seris	Vizepräsident	CH	2005
Dr. Elisabeth Bourqui	Mitglied	CH/FR/CA	2016
Christopher M. Chambers	Mitglied	CH/UK	2009
Dr. Rudolf Huber	Mitglied	CH	2002
Klaus R. Wecken	Mitglied	DE	2009

Austritte in der Berichtsperiode

Dr. Bernhard Hammer per 11. April 2017, Markus Graf per 8. Dezember 2017

Mitglieder des Verwaltungsrats stellen ihr Mandat an der ordentlichen Generalversammlung desjenigen Jahres zur Verfügung, in dem sie das 70. Altersjahr erreichen.

Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten

Die Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen ausserhalb der Gruppe gleichzeitig nicht mehr als zehn weitere Mandate in den obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von Rechtseinheiten ausüben, die verpflichtet sind, sich ins Handelsregister oder in ein entsprechendes ausländisches Register eintragen zu lassen, davon maximal vier in börsenkotierten Rechtseinheiten.

Mehrere Mandate innerhalb derselben Gruppe sowie Mandate, die in Ausübung der Funktion als Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung beziehungsweise eines obersten Leitungs- oder Verwaltungsorgans wahrgenommen werden (einschliesslich in Vorsorgeeinrichtungen, Joint Ventures und Rechtseinheiten, an denen eine wesentliche Beteiligung gehalten wird), werden als eine Tätigkeit gezählt. Tätigkeiten in nicht gewinnorientierten Vereinen, Verbänden und Stiftungen unterliegen keiner Beschränkung.

Der Verwaltungsrat hat zurzeit drei Ausschüsse (Prüfungsausschuss, Nominations- und Vergütungsausschuss sowie Anlageausschuss), die nachfolgend näher beschrieben werden.

Wahlen und Amtszeit

Sowohl der Präsident als auch die Mitglieder des Verwaltungsrats sowie des Nominations- und Vergütungsausschusses werden von der Generalversammlung einzeln und für eine einjährige Amtsdauer gewählt.

Kompetenzregelung und Aufgaben des Verwaltungsrats

Die Grundzüge sowie die Abgrenzung der Aufgaben und Kompetenzen zwischen dem Verwaltungsrat und der Gruppenleitung sind in einem Organisationsreglement, einer Kompetenzordnung und einem Gruppenleitungsreglement geregelt.

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Oberleitung der Gesellschaft sowie die Aufsicht und die Kontrolle über die Gruppenleitung. Der Verwaltungsrat trifft die grundlegenden, für die Tätigkeit der Gesellschaft massgebenden Entscheide. Im Rahmen seiner Tätigkeit sorgt der Verwaltungsrat für eine gewinnorientierte und kompetente Führung der Gesellschaft durch die Gruppenleitung nach Massgabe der Vorschriften von Statuten und Reglementen sowie der anwendbaren Gesetzesbestimmungen.

Der Verwaltungsrat handelt als Gesamtorgan. Soweit die Beschlüsse des Verwaltungsrats und das Organisationsreglement nichts Abweichendes vorsehen, haben die Mitglieder des Verwaltungsrats keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Gesellschaft und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen.

Der Verwaltungsrat kann bei Bedarf aus seiner Mitte Ausschüsse bilden und diesen in separaten Reglementen oder durch Änderungen des bestehenden Organisationsreglements Kompetenzen zuweisen. Von dieser Möglichkeit hat der Verwaltungsrat Gebrauch gemacht

und einen Prüfungs-, einen Anlage- sowie einen Nominations- und Vergütungsausschuss gebildet. Der Verwaltungsrat kann die Vorbereitung und die Ausführung seiner Beschlüsse oder die Überwachung von Geschäften einem oder mehreren Ausschüssen, einzelnen Mitgliedern oder der Gruppenleitung zuweisen. Er hat für eine angemessene Berichterstattung an seine Mitglieder zu sorgen.

Der Verwaltungsrat delegiert die Geschäftsführung vollumfänglich an die Gruppenleitung, soweit nicht das Gesetz, die Statuten oder das Organisationsreglement etwas anderes vorsehen. Er erlässt Richtlinien für die Geschäfts- und Anlagepolitik und lässt sich über den Geschäftsgang regelmässig orientieren. Der Verwaltungsrat tagt, so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber einmal pro Quartal. In der Berichtsperiode fanden sechs Sitzungen und acht Telefonkonferenzen des Verwaltungsrats statt. An die Verwaltungsratssitzungen sind die Gruppenleitungsmitglieder eingeladen.

Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Gruppenleitung

Der Verwaltungsrat kontrolliert die Gruppenleitung und überwacht ihre Arbeitsweise über Rapportierungsprozesse sowie das Einsichtsrecht in Geschäftsprozesse und Geschäftsfälle.

Der Verwaltungsrat wird in jeder Sitzung durch den Chief Executive Officer und durch die anderen Gruppenleitungsmitglieder über den laufenden Geschäftsgang und wichtige Geschäftsvorfälle orientiert. An diesen Sitzungen können die Mitglieder des Verwaltungsrats von anderen Mitgliedern des Verwaltungsrats oder von den Gruppenleitungsmitgliedern jede Information über die Swiss Prime Site-Gruppe verlangen, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigen. Ausserordentliche Vorfälle werden den Mitgliedern des Verwaltungsrats unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

Die interne Revision, das Risikomanagement und die externe Revisionsgesellschaft unterstützen den Verwaltungsrat in der Ausübung seiner Überwachungs- und Kontrollfunktionen. Zusätzlich nehmen der Prüfungs-, der Anlage- sowie der Nominations- und Vergütungsausschuss Kontroll- und Informationsaufgaben gegenüber der Gruppenleitung wahr. Diese Aufgaben werden mit dem Verwaltungsrat abgestimmt und sind in den entsprechenden Reglementen und Protokollen festgehalten.

Der Prüfungs-, der Anlage- sowie der Nominations- und Vergütungsausschuss werden mit entsprechenden Berichten und Analysen über die relevanten Themen informiert. Diese Berichte werden vertieft diskutiert und es wird zuhanden des Verwaltungsrats entsprechend Antrag gestellt. In den darauf folgenden

Verwaltungsratssitzungen werden diese Berichte und Analysen von den Vorsitzenden der Ausschüsse präsentiert und vom Verwaltungsrat verabschiedet.

Der Verwaltungsrat definiert und evaluiert die für die Gruppe wesentlichen Risiken. Diese Evaluation basiert auf einem gruppenweit koordinierten und konsequenten Risikomanagement- und IKS-System, das bereits 2016 mit einer Prozesslandschaft erweitert wurde. Anhand eines Risikoinventars werden die Risiken identifiziert, analysiert, bewertet und entsprechend den Unternehmenszielen sowie der Nachhaltigkeitsroadmap bewirtschaftet. Anhand eines Risikoreportings beurteilt der Prüfungsausschuss die Risikosituation der Gruppe. Das Risikomanagement wird anschliessend vom Verwaltungsrat basierend auf dem Antrag des Prüfungsausschusses beurteilt, genehmigt und bezüglich Umsetzung kontrolliert.

Der Verwaltungsrat wird zudem von der internen und der externen Revision unterstützt. Die interne Revision erhält Prüfungs- und Analyseaufträge vom Verwaltungsrat. Sie hat gegenüber allen Gesellschaften und Stellen der Gruppe ein uneingeschränktes Auskunfts- und Akteneinsichtsrecht. Ferner kann die Gruppenleitung in Absprache mit dem Prüfungsausschuss die interne Revision ausserhalb der geplanten Revisionstätigkeit mit der Durchführung von speziellen Untersuchungen und Analysen beauftragen. Der Leiter der internen Revision berichtet an den Prüfungsausschuss. Die externe Revisionsstelle nimmt an relevanten Sitzungen des Prüfungsausschusses teil und wird nach Bedarf zur Lösung von Fragestellungen beigezogen.

Der Verwaltungsrat hat 2017 die Governance der Swiss Prime Site-Gruppe angepasst und dabei das Organisationsreglement, die Reglemente der Ausschüsse und das Anlagereglement revidiert sowie ein Gruppenleitungsreglement erlassen. Ebenso wurde die revidierte Kompetenzordnung in Kraft gesetzt, welche als Kompetenzausscheidung das Verhältnis zwischen Verwaltungsrat und Gruppenleitung in Klarstellung und teilweiser Beschränkung der generellen Delegation des operativen Geschäfts regelt und eine einheitliche Regelung der Kompetenzen der Swiss Prime Site-Gruppe bezweckt. Dazu wurden in den operativ tätigen Gruppengesellschaften, die von der Swiss Prime Site AG kapital- oder stimmenmässig kontrolliert werden und im Rahmen der internen Organisation als getrennte Rechtssubjekte mit jeweils eigenen Organen und Funktionsträgern strukturiert sind, Beiräte eingeführt. Die Beiräte beraten die Organe der Gruppengesellschaften in strategischen und operativen Fragestellungen, sind Know-how-Träger der operativen Geschäftsfelder und bilden personell gleichzeitig einen Talentpool für die Nachfolgeplanung des Verwaltungsrats.

Prüfungsausschuss

Vorsitz: Rudolf Huber; Mitglieder: Elisabeth Bourqui und Christopher M. Chambers.

Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Prüfungsausschusses sind in einem separaten Reglement festgehalten. Der Prüfungsausschuss behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte aus den Bereichen Finanzielle Führung (wie Rechnungswesen, Finanzkontrolle und Finanzplanung), Assurance (Risikomanagement, internes Kontrollsystem, Compliance und Internal Audit), externe Revision sowie weitere Verwaltungsratsgeschäfte, welche spezifische Finanzfachkenntnisse bedingen (zum Beispiel betreffend Steuern und Ausschüttungspolitik).

Der Prüfungsausschuss hat ein Weisungs- und Auskunftsrecht gegenüber der internen Revision. Er beantragt für den Gesamtverwaltungsrat den Internal Audit Charter, der die Organisation und Funktionsweise der internen Revision von Swiss Prime Site festlegt. Der Prüfungsausschuss hat für das Berichtsjahr Herrn Rolf Krummenacher, Luzern, als ständigen Berater hinzugezogen.

Der Prüfungsausschuss tagt, so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch zweimal jährlich. In der Berichtsperiode fanden fünf Sitzungen und eine Telefonkonferenz des Prüfungsausschusses statt.

Pro Jahr findet mindestens eine Sitzung mit der externen Revisionsstelle statt. Der Prüfungsausschuss macht sich aufgrund dieser Sitzung ein vertieftes Bild über die Tätigkeiten der Revisionsstelle und informiert den Verwaltungsrat über seine Erkenntnisse.

Der Prüfungsausschuss handelt als Gesamt- und Kollektivorgan. Seine Mitglieder haben keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Gesellschaft und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen. Der Prüfungsausschuss verfügt über ein Antragsrecht zuhanden des Gesamtverwaltungsrats.

Über seine Tätigkeit erstattet der Prüfungsausschuss dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht und stellt diesem die erforderlichen Anträge.

Nominations- und Vergütungsausschuss

Vorsitz: Mario F. Seris; Mitglieder: Elisabeth Bourqui und Christopher M. Chambers.

Bei Swiss Prime Site übernimmt der Nominations- und Vergütungsausschuss die Aufgaben gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) und gemäss den an die VegüV angepassten Statuten.

Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Nominations- und Vergütungsausschusses sind in einem separaten Reglement festgehalten. Der Nominations- und Vergütungsausschuss behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte aus dem Bereich Nominierungen des obersten geschäftsführenden Organs (Mitglieder der Geschäftsleitung der Gruppengesellschaften) und Vorschläge für Mitglieder des Verwaltungsrats sowie für die Vergütung.

Der Nominations- und Vergütungsausschuss handelt als Gesamt- und Kollektivorgan. Seine Mitglieder haben keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Gesellschaft und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen. Der Nominations- und Vergütungsausschuss verfügt über ein Antragsrecht zuhanden des Gesamtverwaltungsrats.

Der Nominations- und Vergütungsausschuss tagt, so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch zweimal jährlich. In der Berichtsperiode fanden vier Sitzungen und eine Telefonkonferenz des Nominations- und Vergütungsausschusses statt.

Über seine Tätigkeit erstattet der Nominations- und Vergütungsausschuss dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht und stellt diesem die erforderlichen Anträge.

Anlageausschuss

Mitglieder: Hans Peter Wehrli, Mario F. Seris, René Zahnd, Peter Lehmann, Markus Meier.

Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Anlageausschusses sind im Anlagereglement festgehalten. Der Anlageausschuss behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte aus dem Bereich Immobilien und Immobilieninvestitionen sowie weitere Verwaltungsratsgeschäfte, welche spezifische Immobilienfachkenntnisse bedingen.

Der Anlageausschuss handelt als Gesamt- und Kollektivorgan. Seine Mitglieder haben keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Gesellschaft und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen. Der Anlageausschuss verfügt über ein Antragsrecht gegenüber der Gruppenleitung beziehungsweise dem Verwaltungsrat.

Der Anlageausschuss tagt, so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch zweimal jährlich. In der Berichtsperiode fanden vier Sitzungen und zwei Telefonkonferenzen des Anlageausschusses statt.

Über seine Tätigkeit erstattet der Anlageausschuss dem Verwaltungsrat und der Gruppenleitung regelmässig Bericht und stellt diesen die erforderlichen Anträge.



Prof. Dr. Hans Peter Wehrli
1952, Zürich

«Der Aufbau einer guten Strategie fängt immer mit den richtigen Menschen an.»

Funktion

Präsident des Verwaltungsrats

Ausschüsse

Anlage: Mitglied

Ausbildung

Prof. Dr. oec. publ.; Universität Zürich

Berufliche Tätigkeit

Von 1993 bis 2017 Ordinarius für Betriebswirtschaftslehre und Inhaber des Lehrstuhls für Marketing an der Universität Zürich.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: Präsident des Verwaltungsrats der Belimo Holding AG, Hinwil; Mitglied des Verwaltungsrats der Datacolor AG, Luzern

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der Gebäudeversicherung Bern (GVB), Ittigen; Vizepräsident des Verwaltungsrats der Härdi Holding AG, Oberentfelden



Mario F. Seris
1955, Klosters-Serneus

«Wir sind unseren Anlegern wie auch der Gesellschaft als Ganzes verpflichtet.»

Funktion

Vizepräsident des Verwaltungsrats

Ausschüsse

Nomination und Vergütung: Vorsitz
Anlage: Mitglied

Ausbildung

Lic. phil. I; Anglistik und Pädagogik an der Universität Zürich

Berufliche Tätigkeit

Mario F. Seris war von 1978 bis Anfang 2013 in verschiedenen nationalen und globalen Führungsfunktionen für die Credit Suisse AG tätig, unter anderem von 2002 bis 2005 als Chief Executive Officer der Credit Suisse Asset Management Schweiz. Von 2005 bis 2010 war er Global Head Real Estate Asset Management der Credit Suisse AG. Von 2011 bis 2012 vertrat er die Credit Suisse AG als Senior Advisor in verschiedenen Verwaltungsräten und Investmentkomitees im Immobilien- und Fondsbereich. Seit März 2013 ist er selbstständiger Berater.

Mandat innerhalb von Swiss Prime Site

Mitglied des Beirats der Wincasa AG, Winterthur

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Keine



Dr. Elisabeth Bourqui

1975, Zürich

«Risiken als kontrollierbare Herausforderungen zu sehen und zu meistern, bringt uns immer wieder einen Schritt weiter.»

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats

Ausschüsse

Prüfung: Mitglied

Nomination und Vergütung: Mitglied

Ausbildung

Dr. sc. math. ETH Zürich, Dipl.-Math. ETH Zürich

Berufliche Tätigkeit

Dr. Elisabeth Bourqui war in verschiedenen Risk-Management Funktionen tätig, unter anderem bei der Credit Suisse Group in der Schweiz, bei der Société Générale in New York (USA) und Montréal (Kanada) sowie beim Beratungsunternehmen Mercer in Montréal (Kanada). 2012 kehrte sie von Kanada in die Schweiz zurück, wo sie seither bei ABB Group als Head of Pension Management tätig ist.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats und Mitglied im Risk and Audit Committee der Bank Vontobel AG, Zürich

Nicht börsenkotierte Unternehmen: keine



Christopher M. Chambers

1961, London, UK

«Die strategische Positionierung ist der Schlüssel zum Erfolg und hilft in allen Marktsituationen.»

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats

Ausschüsse

Prüfung: Mitglied

Nomination und Vergütung: Mitglied

Ausbildung

Fellow of the Royal Society of Arts (FRSA); United Kingdom

Berufliche Tätigkeit

Christopher M. Chambers begann seine berufliche Laufbahn im Investment Banking, bevor er Chief Executive Officer des globalen Hedgefonds Man Investments wurde, den er 2005 verliess.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: Präsident des Verwaltungsrats der Leonteq AG, Zürich; Präsident des Verwaltungsrats der Pendragon PLC, Nottingham, UK

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Präsident des Verwaltungsrats der Lonrho Ltd., London, UK; Mitglied des Verwaltungsrats der Berenberg Bank (Schweiz) AG, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrats der Oxford Sciences Innovation PLC, Oxford, UK; Mitglied des Verwaltungsrats der Hansa Aktiengesellschaft, La Punt-Chamues-ch



Dr. Rudolf Huber

1955, Pfäffikon SZ (Freienbach)

«Klar definierte Key Performance Indicators sind massgebend für den langfristigen Unternehmenserfolg.»

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats

Ausschüsse

Prüfung: Vorsitz

Ausbildung

Dr. oec. publ.; Universität Zürich

Berufliche Tätigkeit

Mitglied und Vorsitzender der Geschäftsleitung in verschiedenen international operierenden Industriefirmen, unter anderem von 1992 bis 2004 als Mitglied der Konzernleitung und Finanzchef (Chief Financial Officer) der Geberit Gruppe, Rapperswil-Jona. Als Geschäftsführer der Axega GmbH nahm Rudolf Huber anschliessend verschiedene Verwaltungsrats-, Beratungs-, Lehrauftrags- und Interimsmanagementmandate wahr. Von 2015 bis Ende 2016 amtierte er als Acting CEO der Looser Holding AG. Ab 1. Januar 2018 Vorsitzender der Geschäftsführung der Peri GmbH und CEO der Peri Gruppe, Weissenhorn (Deutschland).

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Mitglied des Beirats der Jelmoli AG, Zürich

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der Arbonia AG, Arbon

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Präsident des Verwaltungsrats der Fageb Verwaltungs AG, Rapperswil-Jona; Mitglied des Verwaltungsrats der Hoerbiger Holding AG, Zug, der Wicor Holding AG, Rapperswil-Jona, und der CHRIST & HEIRI Holding AG, Zug; Mitglied des Stiftungsrats der Hoerbiger Stiftung, Zug; Beiratsvorsitzender der PERI GmbH & Co. KG, Weissenhorn (Deutschland) (bis 31. Dezember 2017)



Klaus R. Wecken

1951, Bürgenstock

«Der technologische Fortschritt ist ein Fakt. Mit ihm zu gehen heisst, weiterhin vorne dabei zu sein.»

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats

Ausbildung

Volkswirtschaft, Universität Freiburg im Breisgau

Berufliche Tätigkeit

Seit 1974 Gründer, Gesellschafter und Vorstand verschiedener Firmen in Deutschland und in der Schweiz; ab 1984 Mitgründer und Vorstand der KHK Software AG, Frankfurt am Main, die Klaus R. Wecken 1997 an die SAGE Group, Newcastle, UK, verkaufte; ab 1999 Mitgründer und Hauptaktionär der Immobiliengesellschaft Tivona AG, Basel, die 2009 über die Jelmoli Holding AG, Zürich, in die Swiss Prime Site-Gruppe integriert wurde. Von 2001 bis 2002 war er Verwaltungsrat der Jelmoli Holding AG, Zürich. Ab 2007 baute er über sein Family Office Wecken & Cie., Basel, mehr als 40 Beteiligungen mit Schwerpunkt Internet, Software, MedTec sowie Immobilien auf. Im börsenkotierten Immobilienbereich ist Klaus R. Wecken unter anderem Hauptaktionär der DEMIRE Deutsche Mittelstands Real Estate AG, Langen bei Frankfurt, sowie der Adler Real Estate AG, Berlin. Letztere hatten in den Vorjahren ihrerseits die Fair Value REIT AG, Gräfeling, bzw. die Westgrund AG, Berlin, übernommen. Die Adler AG hatte ausserdem die Accentro (vormals Estavis) AG, Berlin, übernommen, entwickelt und Ende 2017 weiterveräussert sowie Ende 2015 über 25% der Aktien der Conwert Immobilien Invest SE, Wien erworben und Ende 2016 an die Vonovia AG, Bochum, weiterveräussert.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: keine

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Präsident des Verwaltungsrats der Care4 AG, Basel, und der IRESI International Real Estate Investors AG, Basel; Mitglied des Verwaltungsrats der SIC invent AG, Basel; Geschäftsführer der W & W Immobilien GmbH, Weil am Rhein (Deutschland), sowie weiterer mit ihr verbundener Immobiliengesellschaften

Gruppenleitung

Die Gruppenleitung ist für die operative Führung von Swiss Prime Site zuständig und vertritt die Gruppe gegen aussen. Sie entspricht der «Geschäftsleitung» gemäss den Statuten der Swiss Prime Site AG und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegÜV).

Die Mitglieder der Gruppenleitung wohnen in der Regel den Sitzungen des Verwaltungsrats mit beratender Stimme bei. Sie begeben sich in den Ausstand, wenn der Vorsitzende dies anordnet.

Zusammensetzung der Gruppenleitung

Name	Funktion	Nationalität	Mitglied seit
René Zahnd	Chief Executive Officer	CH	2015
Markus Meier	Chief Financial Officer	CH	2015
Peter Lehmann	Mitglied, CEO Swiss Prime Site Immobilien AG	CH	2002
Oliver Hofmann	Mitglied, CEO Wincasa AG	CH	2013
Franco Savastano	Mitglied, CEO Jelmoli AG	CH/IT	2012
Dr. Luca Stäger	Mitglied, CEO Tertianum Gruppe AG	CH	2014

Eintritte in der Berichtsperiode

Keine.

Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten

Die Mitglieder der Gruppenleitung dürfen ausserhalb der Gruppe gleichzeitig nicht mehr als fünf weitere Mandate in den obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von Rechtseinheiten ausüben, die verpflichtet sind, sich ins Handelsregister oder in ein entsprechendes ausländisches Register eintragen zu lassen, davon maximal eines in einer börsenkotierten Rechtseinheit.

Mehrere Mandate innerhalb derselben Gruppe sowie Mandate, die in Ausübung der Funktion als Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung beziehungsweise eines obersten Leitungs- oder Verwaltungsorgans wahrgenommen werden (einschliesslich in Vorsorgeeinrichtungen, Joint Ventures und Rechtseinheiten, an denen eine wesentliche Beteiligung gehalten wird), werden als eine Tätigkeit gezählt. Tätigkeiten in nicht gewinnorientierten Vereinen, Verbänden und Stiftungen unterliegen keiner Beschränkung.

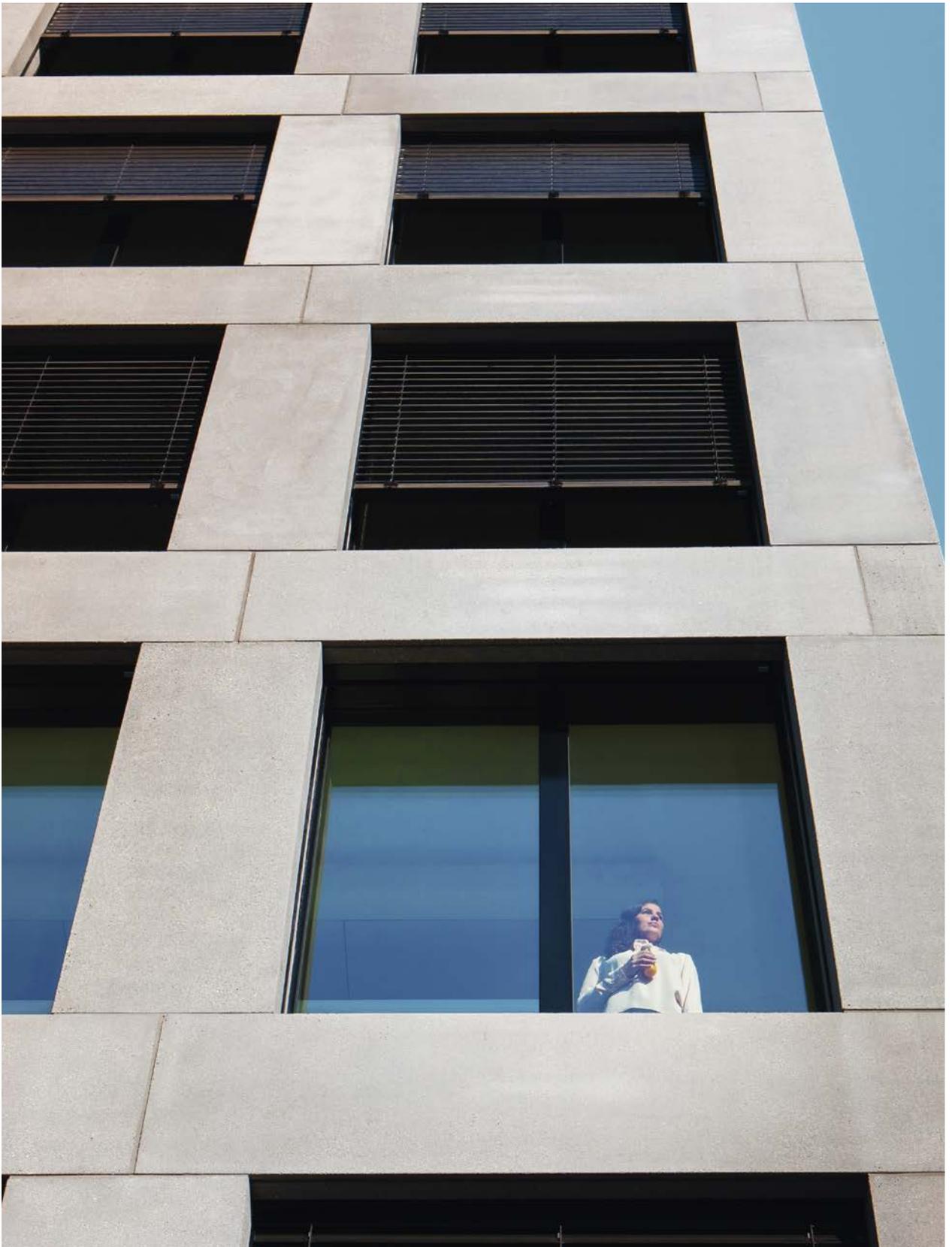
Managementverträge

Es bestehen keine Managementverträge.

Vergütungen, Beteiligungen und Darlehen

Im Vergütungsbericht auf den Seiten 75 bis 92 werden erläutert: die statutarischen Bestimmungen betreffend die Grundsätze über die erfolgsabhängige Vergütung und über die Zuteilung von Beteiligungspapieren sowie den Zusatzbetrag für die Vergütungen von Mitgliedern der Geschäftsleitung, die nach der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen ernannt werden, die statutarischen Bestimmungen betreffend Darlehen, Kredite und Vorsorgeleistungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung und die statutarischen Bestimmungen betreffend die Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen.

Die Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung an der Swiss Prime Site AG sind im Anhang zur Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG auf Seite 89 ausgewiesen.



6.4 Milliarden

Mit der höchsten Marktkapitalisierung aller Schweizer Immobilienunternehmen verfügt die Swiss Prime Site-Gruppe über einen bedeutenden Wettbewerbsvorteil.



René Zahnd

1966, Bern

«Sich der Nachhaltigkeit in allen Facetten zu widmen heisst, unser Unternehmen für die Zukunft fit zu machen.»

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung, Chief Executive Officer

Ausschüsse

Anlage: Mitglied

Ausbildung

Rechtsanwalt

Berufliche Tätigkeit

Seit 1. Januar 2016 Chief Executive Officer der Swiss Prime Site AG. Seine berufliche Karriere begann René Zahnd von 1994 bis 1996 bei Bratschi Emch & Partner Rechtsanwälte in Bern und Zürich. Danach war er in den folgenden Funktionen tätig: von 1996 bis 1998 im Rechtsdienst der BEKB bzw. der Dezennium AG; von 1998 bis 2009 Leiter Rechtsdienst sowie Direktor Projektentwicklung und Mitglied der Geschäftsleitung beim Generalunternehmer Losinger/Marazzi; von 2009 bis 30. Oktober 2015 bei Implenia, zuerst verantwortlich in der Führung der Implenia Real Estate und ab Februar 2014 in der Führung des Bereichs Modernisation & Development, davor ab 2010 Mitglied der Gruppenleitung und ab 2013 Mitglied des Group Executive Board der Implenia AG.

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Präsident des Verwaltungsrats der folgenden Gruppengesellschaften: Jelmoli AG, Zürich; SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten; Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten; Swiss Prime Site Fund Advisory AG II, Olten; Swiss Prime Site Management AG, Olten; Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich; Tertianum Gruppe AG, Zürich; Wincasa AG, Winterthur

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Keine



Markus Meier

1964, Winterthur

«Erfolgreich am Markt zu sein, bedeutet auch, die Ressourcen am richtigen Ort einzusetzen.»

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung, Chief Financial Officer

Ausschüsse

Anlage: Mitglied

Ausbildung

Betriebsökonom FH und dipl. Wirtschaftsprüfer

Berufliche Tätigkeit

Chief Financial Officer der Swiss Prime Site AG seit 1. Juni 2015, davor ab 1. Januar 2015 Chief Financial Officer ad interim; von 2009 bis 31. Dezember 2014 verantwortlich bei Swiss Prime Site AG für den Bereich Finance, Accounting und Investor Relations; davor Chief Financial Officer der Jelmoli AG, der Mobimo AG und Head Corporate Accounting and Tax bei Ascom sowie Group Controller der BZ Gruppe nach langjähriger Tätigkeit bei Arthur Andersen (heute Ernst & Young).

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden Gruppengesellschaften: Jelmoli AG, Zürich; SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten; Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten; Swiss Prime Site Fund Advisory AG II, Olten; Swiss Prime Site Management AG, Olten; Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich; Tertianum Gruppe AG, Zürich; Wincasa AG, Winterthur; Mitglied des Stiftungsrats der Pensionskasse SPS und Jelmoli, Zürich; Mitglied des Stiftungsrats der Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli, Zürich

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Keine



Peter Lehmann

1958, Wilen bei Wollerau

«Wir machen Lagen!»

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung, Chief Executive Officer der Swiss Prime Site Immobilien AG

Ausschüsse

Anlage: Mitglied

Ausbildung

Hochbauplaner

Berufliche Tätigkeit

Chief Executive Officer der Swiss Prime Site Immobilien AG seit 1. März 2017; davor ab 1. März 2002 Chief Investment Officer der Swiss Prime Site AG. Von 1991 bis Ende 2012 leitete Peter Lehmann verschiedene Bereiche des Real Estate Asset Management, Credit Suisse AG, Zürich (Managing Director): Von 2004 bis 2009 führte er den Development-Bereich, davor die Bereiche Construction sowie Acquisitions & Sales Schweiz. Zuvor leitete er den Bereich Bau bei der Fondsleitung einer Schweizer Grossbank und war als Projektleiter Architektur in einem Generalunternehmen tätig.

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Mitglied des Verwaltungsrats Swiss Prime Site Fund Advisory AG II; Mitglied des Anlageausschusses der Pensionskasse SPS/Jelmoli

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: keine

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Präsident des Verwaltungsrats der DUK AG, Freienbach

Tätigkeiten in nicht gewinnorientierten Vereinen, Verbänden und Stiftungen: Mitglied des Vorstands Verband Immobilien Schweiz (VIS)



Oliver Hofmann

1970, Horgen

«Effizienz und der Blick für das Wesentliche sind die zwei Erfolgsfaktoren unseres Geschäftsmodells.»

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung, Chief Executive Officer der Wincasa AG

Ausbildung

Bankkaufmann, Bachelor in Economics and Business Administration, Master of Science in Real Estate des CUREM (Universität Zürich)

Berufliche Tätigkeit

Seit 1. Januar 2013 Chief Executive Officer des Immobiliendienstleistungsunternehmens Wincasa AG; seit 1. Juni 2013 Mitglied der Gruppenleitung der Swiss Prime Site AG. Neben einigen Berufsjahren in der Finanzabteilung der IBM (Schweiz) AG war Oliver Hofmann zuvor mit Unterbrüchen über 15 Jahre bei der UBS AG tätig (Anlageberatung im Wealth Management, Corporate Finance, Aufbau einer schweizweiten Immobilienberatung). Von 2007 bis 2012 leitete er das Real Estate Advisory Switzerland bei der UBS AG. Von 2010 bis September 2013 amtierte er als Chairman der RICS Switzerland – Royal Institution of Chartered Surveyors. Er ist zudem Mitglied der «G15 – Group of Fifteen».

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Mitglied des Stiftungsrats der Pensionskasse SPS und Jelmoli, Zürich; Mitglied des Stiftungsrats der Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli, Zürich; Präsident des Verwaltungsrats der immoveris ag, Bern

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: keine

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der Siegmund & Hofmann AG, Basel; Mitglied des Verwaltungsrats der Crédit Agricole next bank (Suisse) SA, Genf



Franco Savastano

1965, Stallikon

«Kaufen und verkaufen kann jeder. Wir bieten Qualität, Erlebnis und Einzigartigkeit.»

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung, Chief Executive Officer der Jelmoli AG

Ausbildung

1984 Abschluss als Herrenmodeverkäufer; 1986 Handelsdiplom Typ R und S der Handelsschule Limania in Baden; 1989 Höheres Wirtschaftsdiplom am Kaufmännischen Lehrinstitut Zürich

Berufliche Tätigkeit

Seit 1. April 2012 Chief Executive Officer von Jelmoli – The House of Brands in Zürich; Mitglied der Gruppenleitung der Swiss Prime Site AG. Von 2001 bis 2012 war Franco Savastano Mitglied der Geschäftsleitung der Bruntschwigg & Cie. SA mit den Funktionen Direktor der Grieder-Modehäuser in der Deutschschweiz und Einkaufsdirektor bei Grieder für die ganze Schweiz. Von 1997 bis 2001 war er Leiter des Creative-Teams für die Linien Strellson und Tommy Hilfiger Clothing, von 1988 bis 1996 Einkäufer/Einkaufsleiter von Fein-Kaller Uomo und Donna sowie von 1986 bis 1988 Assistent des Verkaufsleiters der Hugo Boss Schweiz AG.

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Mitglied des Stiftungsrats der Pensionskasse SPS und Jelmoli, Zürich; Mitglied des Stiftungsrats der Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli, Zürich

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Präsident der Vereinigung Zürcher Bahnhofstrasse, Zürich



Dr. Luca Stäger

1967, Zürich

«Wir machen es möglich, das Leben im
Alter sorglos und würdevoll zu leben.»

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung, Chief Executive Officer der Tertianum Gruppe AG

Ausbildung

1991 Lizenziat der Wirtschaftswissenschaften (lic. oec.) und 1994 Doktorat der Wirtschaftswissenschaften (Dr. oec.) an der Hochschule St. Gallen (HSG); 2002 Weiterbildung im integrierten Dienstleistungsmanagement an der Universität St. Gallen; 2003 Ausbildung zum EFQM-Assessor und 2005 Absolvent des Executive Program in Health Care Policy der Universität Lausanne in Zusammenarbeit mit Harvard Medical International; 2013 Zertifikat der Executive School of Management, Technology and Law der Universität St. Gallen (ES-HSG) in Advanced Management.

Berufliche Tätigkeit

Seit 1. März 2010 Chief Executive Officer der Tertianum Gruppe und seit 1. Januar 2014 Mitglied der Gruppenleitung der Swiss Prime Site AG. Seine berufliche Karriere begann Luca Stäger bei Price Waterhouse als Berater mit Schwerpunkt NGOs. Danach war er in folgenden Funktionen tätig: stellvertretender Projektleiter bei der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich, projektleitender Berater der PuMaConsult GmbH, Zürich und Bern, Chief Executive Officer der Spital Lachen AG, Lachen, Direktor der Privatklinik Bethanien AG, Zürich, und zuletzt Direktionspräsident der Schweizer Paraplegiker-Gruppe in Nottwil.

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Präsident des Verwaltungsrats: Perlavita Rosenau AG, Kirchberg; SENIOcare AG, Zürich; Les Tourelles S.à r.l., Martigny (VS); La Résidence des Marronniers SA, Martigny (VS); Résidence Les Sources Saxon SA, Saxon (VS); Résidence du Bourg SA, Aigle (VD); Résidence Bel-Horizon S.à r.l., Ecublens (VD); Résidence le Pacific SA, Etoy (VD); Résidence Joli Automne SA, Ecublens (VD); Leora S.à r.l., Villeneuve (VD); Hôtel Résidence Bristol SA, Montreux (VD); Le Manoir AG, Gampelen (BE); La Fontaine SA, Court (BE); Home Médicalisé Vert-Bois SA, Val-de-Ruz (NE); Résidence de la Jardinerie SA, Delémont (JU); Quality Inside SA, Crissier (VD); Tertianum Romandie Management SA, Crissier (VD); Leben im Alter AG, Zürich; Tertianum Management AG, Zürich; Tertianum AG, Zürich; Résidence l'Eaudine SA, Montreux; Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark AG, Rheinfelden.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: keine
Nicht börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der Clinica Luganese SA, Lugano; Präsident des Verwaltungsrats der Clos Bercher SA, Bercher; Präsident des Verwaltungsrats des Schweizer Paraplegiker-Zentrums, Nottwil; Mitglied des Stiftungsrats der Schweizerischen Paraplegiker-Gruppe, Nottwil; Mitglied des Stiftungsrats der Swiss University Sports Foundation, St. Gallen; Mitglied des Verwaltungsrats der Sanitas Beteiligungen AG, Zürich

Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Die aktuellen Statuten sind auf der Homepage www.sps.swiss unter Investoren/Corporate Governance abrufbar. Nachstehend der Hinweis auf ausgewählte Statutenartikel:

- Aktienbuch und Eintragungsbestimmungen (Artikel 5)
- Befugnisse der Generalversammlung (Artikel 8)
- Einberufung/Traktandierung der Generalversammlung (Artikel 9 Absatz 4 und Artikel 10)
- Stimmrecht und Beschlussfassung, unabhängiger Stimmrechtsvertreter und Weisungserteilung (Artikel 12 und 13)
- Besonderes Quorum (Artikel 14)
- Vergütungen des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung (Artikel 28 ff.), vergleiche Vergütungsbericht

Der Wortlaut einiger Statutenregelungen wird nachfolgend erwähnt:

Stimmrecht und Beschlussfassung

Artikel 12 der Statuten:

«¹ Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.

² Die Vertretung in der Generalversammlung ist nur mit schriftlicher Vollmacht zulässig. Über die Anerkennung von Vollmachten entscheidet der Vorsitzende. Der Verwaltungsrat kann Verfahrensvorschriften über die Teilnahme, Vertretung und Erteilung von Weisungen aufstellen. Er stellt sicher, dass Aktionäre dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch elektronisch Vollmachten und Weisungen erteilen können.

³ Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der Mehrheit der gültig abgegebenen Aktienstimmen, soweit nicht das Gesetz oder die Statuten abweichende Bestimmungen enthalten. Stimmenthaltungen werden nicht mitgezählt. Bei Stimmengleichheit entscheidet bei Beschlüssen die Stimme des Vorsitzenden, bei Wahlen das Los.

⁴ Die Wahlen und die Abstimmungen erfolgen offen oder mittels elektronischen Verfahrens, es sei denn, dass die Generalversammlung schriftliche Abstimmung respektive Wahl beschliesst oder der Vorsitzende diese anordnet. Der Vorsitzende kann eine offene oder elektronische Wahl oder Abstimmung immer durch eine schriftliche wiederholen lassen, sofern nach seiner Meinung Zweifel am Abstimmungsergebnis bestehen. In diesem Fall gilt die vorausgegangene offene oder elektronische Wahl oder Abstimmung als nicht erfolgt.»

An der ordentlichen Generalversammlung vom 27. März 2018 in Olten sind jene Aktionäre stimmberechtigt, die am 13. März 2018 im Aktienregister eingetragen sind (Stichtag). Aktionäre, die nach diesem Zeitpunkt ihre Aktien verkaufen, sind nicht berechtigt, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen. Vom 14. März bis und mit 27. März 2018 werden keine Eintragungen im Aktienregister vorgenommen.

Besonderes Quorum

Artikel 14 der Statuten:

«Ein Beschluss der Generalversammlung, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigt, ist erforderlich für:

- a) die Änderung des Gesellschaftszweckes;
- b) die Einführung von Stimmrechtsaktien;
- c) die Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien;
- d) eine genehmigte oder eine bedingte Kapitalerhöhung;
- e) die Kapitalerhöhung aus Eigenkapital, gegen Sacheinlage oder zwecks Sachübernahme und die Gewährung von besonderen Vorteilen;
- f) die Einschränkung oder Aufhebung des Bezugsrechtes;
- g) die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft;
- h) die Auflösung der Gesellschaft ohne Liquidation;
- i) die Auflösung der Gesellschaft mit Liquidation;
- k) die Umwandlung von Inhaberaktien in Namenaktien;
- l) die Umwandlung von Namenaktien in Inhaberaktien;
- m) die Beseitigung von statutarischen Erschwerungen über die Beschlussfassung in der Generalversammlung gemäss lit. i, k und l vorstehend.»

Einberufung der Generalversammlung

Artikel 10 der Statuten:

«¹ Die Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle einberufen.

² Die Einberufung hat spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt zu erfolgen. Die im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre können auch brieflich eingeladen werden. In der Einberufung sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrats und der Aktionäre bekanntzugeben, welche die Traktandierung oder die Durchführung einer Generalversammlung verlangt haben.

³ Über Gegenstände, die nicht in dieser Weise angekündigt worden sind, können unter dem Vorbehalt der Bestimmungen über die Universalversammlung keine Beschlüsse gefasst werden, ausser über einen Antrag auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung oder auf Durchführung einer Sonderprüfung. Anträge, die nach Erlass der Einladung oder erst in der Generalversammlung gestellt werden, können auf Beschluss der Generalversammlung zur Diskussion zugelassen werden. Eine Beschlussfassung ist jedoch erst in der nächsten Generalversammlung möglich.

⁴ Dagegen bedarf es zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung keiner vorherigen Ankündigung.

⁵ Spätestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalver-

sammlung sind der Geschäftsbericht, der Vergütungsbericht sowie der zugehörige Prüfungsbericht, der Revisionsbericht sowie der Gruppenrevisionsbericht am Sitz der Gesellschaft zur Einsicht der Aktionäre aufzulegen. In der Einberufung zur Generalversammlung ist darauf und auf das Recht der Aktionäre hinzuweisen, die Zustellung dieser Unterlagen von der Gesellschaft zu verlangen.»

Traktandierung

Gemäss Artikel 9 Absatz 4 der Statuten können Aktionäre, die Aktien im Nennwert von einer halben Million Franken vertreten, die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen. Die Traktandierung muss mindestens 40 Tage vor der Versammlung schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstands und der Anträge des Aktionärs angebracht werden.

Aktienbuch und Eintragungsbeschränkungen

Artikel 5 der Statuten:

«¹ Für die Namenaktien wird ein Aktienbuch geführt, in welches Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Vornamen, Wohnort, Adresse und Staatsangehörigkeit (bei juristischen Personen der Sitz) eingetragen werden. Bei einem Wohnortwechsel muss der neue Wohnort der Gesellschaft schriftlich mitgeteilt werden, ansonsten im Verhältnis zur Gesellschaft weiterhin der bisherige Wohnort massgebend ist. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär oder als Nutzniesser nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Die Gesellschaft anerkennt pro Aktie nur einen Berechtigten.

² Erwerber von Namenaktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, falls sie ausdrücklich erklären, diese Namenaktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben. Art. 685d Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

³ Der Verwaltungsrat kann nach Anhörung des eingetragenen Aktionärs Eintragungen im Aktienbuch mit Rückwirkung auf das Datum der Eintragung streichen, wenn diese durch falsche Angaben zustande gekommen sind. Der Betroffene muss über die Streichung sofort informiert werden.

⁴ Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten und trifft die zur Einhaltung der vorstehenden Bestimmungen notwendigen Anordnungen.

⁵ Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, ausländische Erwerber von Namenaktien als Aktionäre mit Stimmrecht abzulehnen, soweit und solange deren Anerkennung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen. Ansonsten bestehen keine Eintragungs- oder Stimmrechtsbeschränkungen.»

Unabhängiger Stimmrechtsvertreter

Die statutarischen Bestimmungen zum unabhängigen Stimmrechtsvertreter entsprechen den Regelungen gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegÜV). Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass Aktionäre dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch elektronisch Vollmachten und Weisungen erteilen können. Detaillierte Informationen und Instruktionen werden den Aktionären zusammen mit den Einladungsunterlagen zur Teilnahme an der Generalversammlung abgegeben; diese werden ebenfalls auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht.

Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

Wer direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten Aktien erwirbt und zusammen mit den Aktien, die er bereits besitzt, den Grenzwert von 33 1/3% der Stimmrechte, ob ausübbar oder nicht, überschreitet, muss ein Angebot unterbreiten für alle kotierten Beteiligungspapiere der Gesellschaft. Es bestehen keine Kontrollwechselklauseln in Vereinbarungen und Plänen zugunsten der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sowie weiteren Kadermitgliedern der Gesellschaft.

Revisionsstelle

Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Gesetzliche Revisionsstelle der Swiss Prime Site AG ist seit der Gründung (1999) die KPMG AG, Badenerstrasse 172, 8004 Zürich. Diese amtiert ebenfalls für sämtliche wesentlichen vollkonsolidierten Gruppengesellschaften als unabhängige Revisionsstelle. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Generalversammlung gewählt.

Der leitende Revisor ist seit 1. Januar 2013 in dieser Funktion. Die Amtsdauer endet mit dem Geschäftsjahr 2019.

Honorar

Für die laufende Berichtsperiode wurden Revisionshonorare im Umfang von CHF 0.987 Mio. [CHF 1.160 Mio.], CHF 0.043 Mio. [CHF 0.017 Mio.] für Beratung sowie CHF 0.000 [CHF 0.430 Mio.] für Honorare für den Verkauf von Immobilien verbucht.

Informationsinstrumente der externen Revision

Betreffend den Jahresabschluss sowie dessen Prüfung findet jährlich eine Sitzung des Prüfungsausschusses mit der Revisionsstelle statt. Die Ergebnisse der Prüfung werden zudem im umfassenden Bericht zuhanden des Verwaltungsrats schriftlich festgehalten.

Der Prüfungsausschuss beurteilt jährlich die Leistung, Honorierung und Unabhängigkeit der Revisionsstelle und rapportiert an den Verwaltungsrat.

Der Prüfungsausschuss beurteilt die Einstufung der Risiken von Falschdarstellungen in der Jahresrechnung durch die Geschäftsleitung und die externen Revisoren und beurteilt und überwacht die Umsetzung von Gegenmassnahmen.

Der Prüfungsausschuss diskutiert mit der Gruppenleitung und den externen Revisoren den revidierten Gruppenabschluss und nimmt eine kritische Analyse insbesondere im Hinblick auf besondere Vorfälle vor. Der Prüfungsausschuss entscheidet, ob der Einzel- und der Gruppenabschluss dem Verwaltungsrat zur Genehmigung und Publikation vorgeschlagen werden können, bevor der Verwaltungsrat diesen genehmigt und publiziert.

Der Prüfungsausschuss diskutiert mit den externen Revisoren wesentliche im Rahmen der Revision aufgetauchte Probleme sowie den umfassenden Bericht und die Antworten der Gruppenleitung auf die darin enthaltenen Sachverhalte, unterbreitet dem Verwaltungsrat gegebenenfalls Vorschläge für zweckmässige Lösungen und überwacht die Umsetzung von Massnahmen.

Der Prüfungsausschuss diskutiert mit der Gruppenleitung und den externen Revisoren deren Einschätzung der allgemeinen Qualität der Rechnungslegungspolitik von Swiss Prime Site, die in der Finanzberichterstattung zur Anwendung kommt, nimmt eine kritische Analyse vor und berichtet an den Verwaltungsrat.

Informationspolitik

Die detaillierte finanzielle Berichterstattung der Swiss Prime Site-Gruppe erfolgt in Form des Halbjahres- und des Jahresberichts. Die publizierte Rechnungslegung hält sich an die Vorschriften des Aktienrechts, des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange und von Swiss GAAP FER.

Swiss Prime Site präsentiert den Halbjahres- und den Jahresabschluss an ihrer halbjährlichen und ihrer jährlichen Bilanzmedienkonferenz sowie an der jährlichen Generalversammlung.

Swiss Prime Site nimmt die Berichterstattung im Rahmen der Publikationspflicht gemäss Finanzmarktinfrastrukturgesetz (FinfraG) sowie der Ad-hoc-Publizität der SIX Swiss Exchange wahr. Die Ad-hoc-Mitteilungen können zeitgleich mit der Meldung an die SIX Swiss Exchange auf www.sps.swiss unter Medien abgerufen werden.

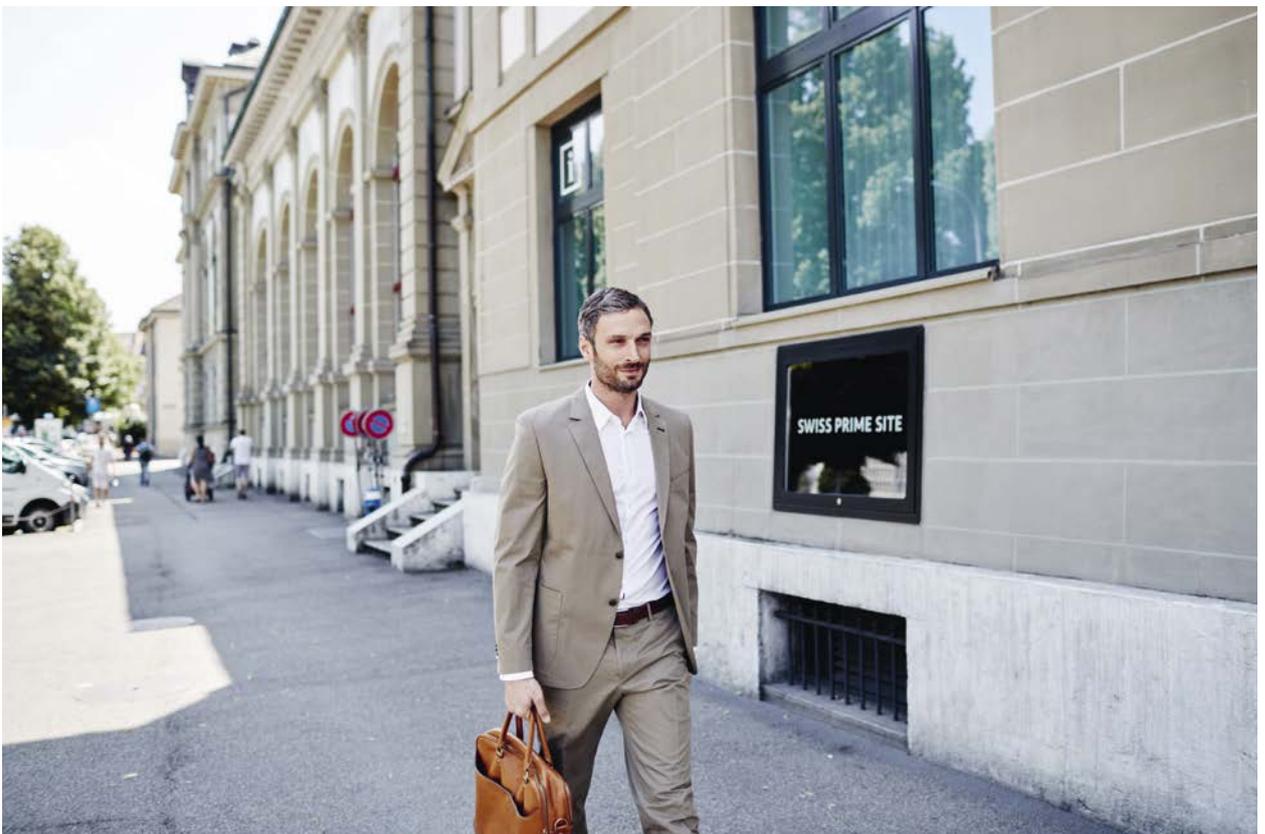
Zusätzlich werden nach Bedarf Medienmitteilungen publiziert, welche auch auf der Webseite www.sps.swiss unter Medien abonniert werden können.

Weitere Informationen über die Gruppe befinden sich auf der Website www.sps.swiss.

Kontaktadresse
Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten
Telefon: +41 58 317 17 17
E-Mail: info@sps.swiss

Wesentliche Änderungen seit Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Änderungen seit dem Bilanzstichtag eingetreten.



10 464 Aktionäre

Olten, Hauptsitz Swiss Prime Site

Die Anzahl der eingetragenen Aktionäre im Aktienregister

VERGÜTUNGS- BERICHT

Umfassender Erneuerungsprozess erfolgt

Unser Vergütungssystem wird laufend überprüft und den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Der gesamte Verwaltungsrat von Swiss Prime Site und insbesondere der Vorsitzende des Nominations- und Vergütungsausschusses Mario F. Seris bekennen sich zur Good Corporate Governance unter Berücksichtigung der unterschiedlichen darunter fallenden Aspekte.

Mario F. Seris, Sie sind Verwaltungsrat und Präsident des Nominations- und Vergütungsausschusses von Swiss Prime Site. Was ist genau Ihre Aufgabe in diesem Organ?

Meine Hauptaufgabe besteht darin, auf den Stufen Verwaltungsrat, Gruppenleitung und Mitarbeitende den Aufbau der notwendigen Schlüsselkompetenzen für den nachhaltigen Erfolg des Unternehmens sicherzustellen. Weiter obliegt es uns im Vergütungsausschuss, die Entlohnungspolitik des Unternehmens in Einklang mit den Interessen des Unternehmens und der Aktionäre zu bringen.

Wie funktioniert der Verwaltungsrat von Swiss Prime Site?

Wir sind ein Gremium, bestehend aus sechs erfahrenen Persönlichkeiten. Unsere Stärken sind sicherlich die langjährige Managementenerfahrung und die Ausgewogenheit, welche wir als Kollektiv haben. Unsere Gesprächskultur ist transparent, offen und ehrlich.

«Unsere
Gesprächskultur ist
transparent, offen
und ehrlich.»

Die Zustimmung für Verwaltungsräte an den Generalversammlungen hat in den vergangenen Jahren abgenommen. Was können die Verwaltungsräte heute und in der Zukunft besser machen?

Im Vergleich zur Vergangenheit sind heute Aktionäre nicht mehr bereit, alles durchzuwinken. Zu Recht hat man Aktionären und Investoren mehr Rechte eingeräumt. Mit diesen verlangen sie, dass ihre Interessen besser gewahrt und vertreten werden. Ich denke, das Wichtigste ist eine hohe Transparenz gegenüber allen Interessengruppen. In der Berichterstattung, aber auch

in der generellen Kommunikation mit allen Anspruchsgruppen. Nur so kann man Vertrauen schaffen.

Wie schaffen Sie dieses Vertrauen?

Wir hinterfragen kritisch, nicht nur das Unternehmen, sondern auch unser Tun und passen wo nötig die Prozesse an. Wir haben zum Beispiel die Kommunikation mit den Stakeholdern verstärkt. Die Berichterstattung wurde komplett erneuert. Roadshows und Konferenzen werden durchgeführt, um den Investoren, Aktionären und Stimmrechtsberatern die Möglichkeit zu geben, den Verwaltungsrat und das Management zu treffen. Panels werden abgehalten, um die Bedürfnisse verschiedener Interessengruppen zu erfahren und danach wo nötig und sinnvoll Massnahmen zu definieren.

Wie stehen Sie grundsätzlich zur Rolle der Stimmrechtsberater?

Die Vergangenheit zeigt, dass Stimmrechtsberater ein zunehmend wichtiger Stakeholder sind. Einerseits wegen der in den Medien und der Gesellschaft immer wieder aufkeimenden Kritik an Lohnexzessen. Andererseits aufgrund der neuen Regeln, mit denen sich die gesamte Schweizer Wirtschaft in den vergangenen Jahren auseinandersetzen musste. Da institutionelle Anleger heutzutage abstimmen müssen, benötigen sie Unterstützung, um ihre Stimmen effizient abgeben zu können. Hierbei sind transparent operierende Stimmrechtsberater sicherlich wichtig.

Was bedeutet dies im Umkehrschluss für Sie als Verwaltungsrat von Swiss Prime Site?

Damit Stimmrechtsberater ihre Empfehlungen auf einer guten Basis abgeben können, bedarf es hoher Transparenz und Offenheit. Es nützt nichts, wenn man ein einfaches und faires Vergütungssystem im Unternehmen hat, dieses aber kryptisch oder zu wenig im Bericht erklärt.

Haben Sie die verschiedenen Stimmrechtsberater zum Gespräch getroffen?

Als Präsident des Vergütungsausschusses habe ich



Mario F. Seris
Präsident des Nominations- und Vergütungsausschusses

mich im letzten Herbst mit den grossen Stimmrechtsvertretern getroffen. Es waren sehr gute, offene und für beide Seiten wertvolle Gespräche.

Was ist nun die Konsequenz, welche Sie aus diesen Gesprächen für sich ziehen?

Gewisse Kritikpunkte sind durchaus nachvollziehbar. Den grössten Vorwurf, den wir uns aber sicher gefallen lassen müssen, ist, dass wir unsere Position noch zu wenig klar und verständlich erklärt haben.

Swiss Prime Site wurde in der Vergangenheit von den Stimmrechtsvertretern für das Vergütungssystem kritisiert. Welche Lehren zogen Sie daraus?

Unser Vergütungssystem besteht aus den drei Elementen fixes Basissalär, kurzfristige sowie langfristige variable Vergütung. Wir haben 2017 die Vergütungsstruktur und insbesondere die variable Vergütungskomponente angepasst, um verstärkt der leistungsbezogenen Orientierung Rechnung zu tragen.

Ganz konkret, was ist der maximale Bonus, den ein Gruppenleitungsmitglied erhalten kann?

Der kurz- und langfristige variable Vergütungsanteil eines Geschäftsleitungsmitgliedes kann insgesamt und im besten Fall die Höhe seines fixen Basislohns erreichen. Dazu gilt es zu sagen, dass mit einem Erfüllungsgrad von 100% aller Ziele nur 75% des Maximalbonus erzielt werden. Um den Maximalbonus (100%) zu erreichen, müssen die bereits sehr ambitionierten Ziele

deutlich übertroffen werden. Ein weiterer Aspekt ist, dass der Grossteil der Zielerfüllung nicht auf der individuellen Leistung, sondern auf den Resultaten des Unternehmens bzw. der Gruppengesellschaft basiert.

Wie ist die Regelung bei der langfristigen Vergütung, wo die Anteile für drei Jahre gesperrt sind?

Bei der langfristigen variablen Vergütung erhält das Management zu einem bestimmten Zeitpunkt Anrechte, sogenannte PSU (Performance Share Units). Diese Zeitspanne entspricht im Übrigen unserem fortlaufenden internen Businessplan. Nach drei Jahren werden rückwirkend die Zielerreichungsgrade gemessen und in Aktien gewandelt. Damit sorgen wir dafür, dass die Interessen der Geschäftsleitungsmitglieder und jene der Aktionäre übereinstimmen. All diese Massnahmen entsprechen dem Ansatz der leistungsbezogenen Vergütung nach der Maxime «Pay for Performance».

Was ist das wichtigste Kriterium für die Beurteilung der Zielerreichung unter der langfristigen variablen Vergütung (LTI)?

Bei uns als Immobiliengesellschaft ist dies zu 100% der Gewinn pro Aktie (EPS) vor Neubewertungen und latenten Steuern.

Weshalb ist diese Kennzahl für das Unternehmen die richtige Bemessungsgrundlage?

Der EPS vor Neubewertungen und latenten Steuern ist

für eine Schweizer Immobiliengesellschaft die wichtigste Kennzahl, um den operativen Erfolg zu messen. Dies widerspiegelt die Performance des Unternehmens, also den operativen Erfolg. Zudem basiert bei Swiss Prime Site die Dividendenpolitik ebenfalls auf dieser Kenngrösse. Das Ziel ist die langfristige Ausschüttung von 80% des Gewinns vor Neubewertungen und latenten Steuern mit gleichzeitig stabilen oder wachsenden absoluten Dividendenzahlungen.

Ein weiterer Kritikpunkt war die Amtsdauer der Verwaltungsräte. Wo stehen Sie im Erneuerungsprozess?

Wir haben vor zwei Jahren mit einem umfassenden Erneuerungsprozess innerhalb des Managements und des Verwaltungsrats begonnen. Mit René Zahnd und Markus Meier konnten wir vor zwei Jahren die Verjüngung der Gruppenleitung bei Swiss Prime Site einleiten. Weiter haben wir bei den Gruppengesellschaften ein Beiratssystem ins Leben gerufen. Die Beiräte setzen sich unter anderem aus je einem Mitglied des Verwaltungsrats von Swiss Prime Site und externen Spitzenmanagern zusammen. Mit Frau Elisabeth Bourqui haben wir auch im Verwaltungsrat der Gruppe den Verjüngungsprozess angestossen. Gleichzeitig haben wir das in der Vergangenheit kritisierte Vergütungssystem, wie vorhin erläutert, erneuert und auf einen modernen Stand gebracht.

«Die Vergangenheit zeigt, dass Stimmrechtsberater zunehmend wichtige Stakeholder sind.»

Können Sie in Bezug auf den Verwaltungsrat hier allenfalls bereits konkret werden?

Ja. Wir möchten mittelfristig eine bessere Durchmischung im Verwaltungsrat und den dazugehörigen Komitees erreichen. Expertise, Erfahrung, Alter und das Geschlecht wird künftig eine grössere Bedeutung beigemessen. Hier orientieren wir uns an den Richtwerten des Bundes, wonach 30% eines Verwaltungsrats weiblich sein sollten. Wir wollen dieses Verhältnis

im Übrigen auch in den erwähnten Beiräten der Gruppengesellschaften erreichen. Bei Tertianum und Jelvoli ist dies bereits heute der Fall. Gleichzeitig initiieren wir einen Stabsübergabeprozess innerhalb der Komitees. Wir fangen bei der Vergütung und Nomination an: Ich gebe das Präsidium an der Generalversammlung 2018 ab. Danach werden wir uns der Erneuerung der Präsidien der weiteren Komitees widmen.

Sie haben aktuell zwei Vakanzen im Verwaltungsrat. Wie werden diese Verwaltungsratssitze besetzt?

Es ist uns ein grosses Anliegen, die Durchmischung in den erwähnten Belangen zu optimieren. Aus diesem Grund schlagen wir an der Generalversammlung 2018 Frau Barbara Frei-Spreiter und Herrn Thomas Studhalter zur Wahl in den Verwaltungsrat vor. Beide Persönlichkeiten ergänzen uns exzellent und tragen zum erwähnten Erneuerungsprozess stark bei.

Der Vergütungsbericht wird gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV), der Richtlinie der Schweizer Börse (SIX) betreffend Informationen zur Corporate Governance und den Grundsätzen des «Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance» von [economiesuisse](http://economiesuisse.ch) verfasst.

Der Vergütungsbericht beschreibt die Governance-Rahmenbedingungen, die Vergütungsgrundsätze und -programme sowie die Vergütungen, die die Verwaltungsratsmitglieder und die Mitglieder der Gruppenleitung im Geschäftsjahr 2017 erhalten haben.

Governance

Die Rolle der Aktionäre bei Vergütungsthemen wurde in den letzten Jahren gestärkt: Die Aktionäre genehmigen an der Generalversammlung den Maximalbetrag der Vergütungen an den Verwaltungsrat und an die Gruppenleitung in einer verbindlichen Abstimmung. Sie genehmigen auch die statutarischen Bestimmungen, die die Vergütungsgrundsätze beschreiben, und stimmen konsultativ über den Vergütungsbericht ab.

Statutarische Bestimmungen betreffend Vergütung

Die Statuten können in voller Länge auf der Website des Unternehmens (www.sps.swiss unter Investoren/Corporate Governance) abgerufen werden.

Zusammenfassung

Grundsätze der Vergütung des Verwaltungsrats

Artikel 28

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten für ihre Tätigkeit eine fixe Vergütung. Für die Mitgliedschaft in Ausschüssen oder die Übernahme von besonderen Aufgaben oder Aufträgen können Zuschläge ausgerichtet werden. Die Vergütung kann vollumfänglich bar oder in gesperrten oder ungesperrten Aktien der Gesellschaft ausgerichtet werden.

Grundsätze der Vergütung der Gruppenleitung

Artikel 30 und 31

Die Mitglieder der Gruppenleitung erhalten für ihre Tätigkeit eine fixe jährliche Vergütung sowie eine leistungsabhängige variable Vergütung. Die variable Vergütung beruht auf vom Verwaltungsrat jährlich neu festzulegenden, im langfristigen Interesse der Gesellschaft und der Aktionäre liegenden quantitativen und individuellen Zielen. Die variable Vergütung kann bar oder teilweise in gesperrten oder ungesperrten Aktien der Gesellschaft ausgerichtet werden.

Genehmigung der Vergütungen durch die Aktionäre

Artikel 29 und 32

Die Generalversammlung genehmigt mit bindender Wirkung jährlich den Maximalbetrag der Vergütung des Verwaltungsrats für das jeweils laufende Geschäftsjahr und den Maximalbetrag sowohl der fixen als auch der variablen Vergütung der Gruppenleitung für das laufende Geschäftsjahr.

Die effektiv an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung ausgerichtete Vergütung wird im Vergütungsbericht offengelegt, der den Aktionären zur Konsultativabstimmung vorgelegt wird.

Zusatzbetrag für neue Mitglieder der Gruppenleitung

Artikel 32

Für Anstellungen von neuen Mitgliedern der Gruppenleitung, welche nach der Genehmigung des Maximalbetrags der Vergütung durch die Generalversammlung erfolgen, beträgt der maximale Zusatzbetrag pro neues Mitglied 150% der höchsten Vergütung, welche in der letzten ordentlichen Generalversammlung vorangegangenen Geschäftsjahr an ein Mitglied der Gruppenleitung ausgerichtet wurde.

Die Vergütungsstruktur und -elemente für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sind entsprechend diesen Governance-Grundsätzen gestaltet.

Die vorgeschlagenen Maximalbeträge der Vergütung, die den Aktionären zur Abstimmung vorgelegt werden, sind Maximalbeträge, die im Fall einer erheblichen Übererfüllung aller jeweiligen Leistungsziele ausbezahlt werden. Daher liegt die effektiv ausgerichtete Vergütung wahrscheinlich unter den genehmigten Maximalbeträgen. Die effektive Vergütung wird im Vergütungsbericht ausgewiesen, der

den Aktionären an der Generalversammlung zur Konsultativabstimmung vorgelegt wird. Die Kombination aus prospektiver, verbindlicher Abstimmung über die Maximalbeträge der Vergütung und vergangenheitsbezogener Konsultativabstimmung zum Vergütungsbericht räumt den Aktionären ein echtes Mitspracherecht («Say-on-Pay») bei Vergütungsfragen ein.

Nominations- und Vergütungsausschuss

Der Verwaltungsrat hat zur Unterstützung bei Vergütungsthemen einen Nominations- und Vergütungsausschuss (VA) gebildet. Die derzeitigen Mitglieder des Nominations- und Vergütungsausschusses sind Mario F. Seris (Vorsitzender), Elisabeth Bourqui und Christopher M. Chambers.

Der Zuständigkeitsbereich des Nominations- und Vergütungsausschusses ist in einem separaten Reglement festgehalten. Er beinhaltet zusammenfassend:

- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die Vergütungsgrundsätze, einschliesslich der Gestaltung der variablen Vergütung
- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die Maximalbeträge der Vergütung von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung, die den Aktionären an der Generalversammlung zur Abstimmung vorzulegen sind
- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die individuelle Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung innerhalb der von den Aktionären bewilligten Maximalbeträge
- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die Leistungsziele, die für die Festsetzung der variablen Vergütung massgeblich sind
- Beurteilung der Erreichung der Leistungsziele für die Bemessung der variablen Vergütung und Vorbereitung der entsprechenden Vorschläge zuhanden des Verwaltungsrats
- Überprüfung der Einhaltung der Grundsätze für die Vergütung gemäss Gesetz, Statuten und internen Reglementen sowie der Beschlüsse der Generalversammlung betreffend Vergütung
- Vorbereitung des Vergütungsberichts
- Erarbeitung der Vorgaben beziehungsweise Vorschläge für die Nominierung (inklusive der Zeichnungsberechtigung) und für die Vergütung des Verwaltungsrats, der Gruppenleitung, der Mitarbeitenden der Swiss Prime Site AG und der Gruppengesellschaften, des Real-Estate-Asset-Managers, der Liegenschaftsverwaltungen, der nahestehenden Personen und der externen Bewertungsexperten
- Überprüfung der Einhaltung der vom Verwaltungsrat, von ihm selbst und von der Gruppenleitung festgesetzten Entschädigungs- und Nominierungsgrundsätzen
- Weitere Tätigkeiten, welche ihm durch Gesetz oder den Verwaltungsrat zugewiesen werden

Der Nominations- und Vergütungsausschuss amtet als vorberatendes Organ, während der Verwaltungsrat die Entscheidungskompetenz in Vergütungsangelegenheiten beibehält, ausser was die Maximalbeträge der Vergütung des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung betrifft, die den Aktionären an der Generalversammlung zur Abstimmung vorzulegen sind. Die Befugnisse der unterschiedlichen Organe in Bezug auf Vergütungsangelegenheiten sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Befugnisse in Vergütungsangelegenheiten

	CEO	VA	VR	GV
Vergütungsgrundsätze und Gestaltung der variablen Vergütung		schlägt vor	genehmigt	
Maximalbeträge der Vergütung des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung		schlägt vor	prüft	genehmigt (verbindliche Abstimmung)
Vergütung des CEO		schlägt vor	genehmigt	
Individuelle Vergütung der Gruppenleitung	schlägt vor	prüft	genehmigt	
Festsetzung der Leistungsziele und Beurteilung des CEO		schlägt vor	genehmigt	
Festsetzung der Leistungsziele und Beurteilung der Gruppenleitung	schlägt vor	prüft	genehmigt	
Individuelle Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder		schlägt vor	genehmigt	
Vergütungsbericht		schlägt vor	genehmigt	konsultative Abstimmung

2017 hielt der Nominations- und Vergütungsausschuss 4 Sitzungen und eine Telefonkonferenz ab. Alle Mitglieder nahmen an allen Sitzungen und der Telefonkonferenz teil. Der Nominations- und Vergütungsausschuss ging im Jahresverlauf seinen üblichen Tätigkeiten nach wie zum Beispiel der Festsetzung von Leistungszielen zu Anfang des Jahres und der Leistungsbeurteilung nach Jahresende, der jährlichen Überprüfung und Festsetzung der individuellen Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sowie der Vorbereitung des Vergütungsberichts und der «Say-on-Pay»-Abstimmung über die Vergütung an der Generalversammlung.

Der Vorsitzende des Nominations- und Vergütungsausschusses erstattet nach jeder Sitzung Bericht an den Verwaltungsrat zu den Aktivitäten des Ausschusses. Das Protokoll der Ausschusssitzungen wird den Mitgliedern des Verwaltungsrats zur Verfügung gestellt. In der Regel nehmen der Präsident des Verwaltungsrats und der CEO in beratender Funktion an den Sitzungen teil. Sie sind von den Sitzungen oder Teilsitzungen ausgeschlossen, wenn ihre eigene Vergütung und/oder

Leistung erörtert wird. Der Nominations- und Vergütungsausschuss kann bei speziellen Vergütungsfragen gelegentlich einen externen Berater beiziehen. 2017 wurden keine externen Berater beauftragt.

Methode der Festsetzung der Vergütung

Regelmässiges Benchmarking

Swiss Prime Site überprüft die Vergütung des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung in periodischen Abständen. Dazu gehört die regelmässige Benchmarking-Analyse (zum Beispiel alle zwei bis drei Jahre) der Vergütung ähnlicher Funktionen in anderen börsenkotierten Unternehmen vergleichbarer Grösse (Marktkapitalisierung, Umsatz, Zahl der Mitarbeitenden). Es ist jedoch zu beachten, dass das Geschäftsmodell von Swiss Prime Site mit operativen Gruppengesellschaften in immobiliennahen Geschäftsfeldern und einer Gesamtzahl von 5 910 Mitarbeitenden gegenüber reinen Immobiliengesellschaften einen erhöhten Komplexitätsgrad aufweist. Beim Vergleich der Vergütungen

der Mitglieder der Gruppenleitung, die operative Gruppengesellschaften leiten, erfolgt die Zusammensetzung des Benchmarks daher gemäss den jeweiligen Tätigkeitsfeldern (Immobilienleistungen, Retail sowie Leben im Alter).

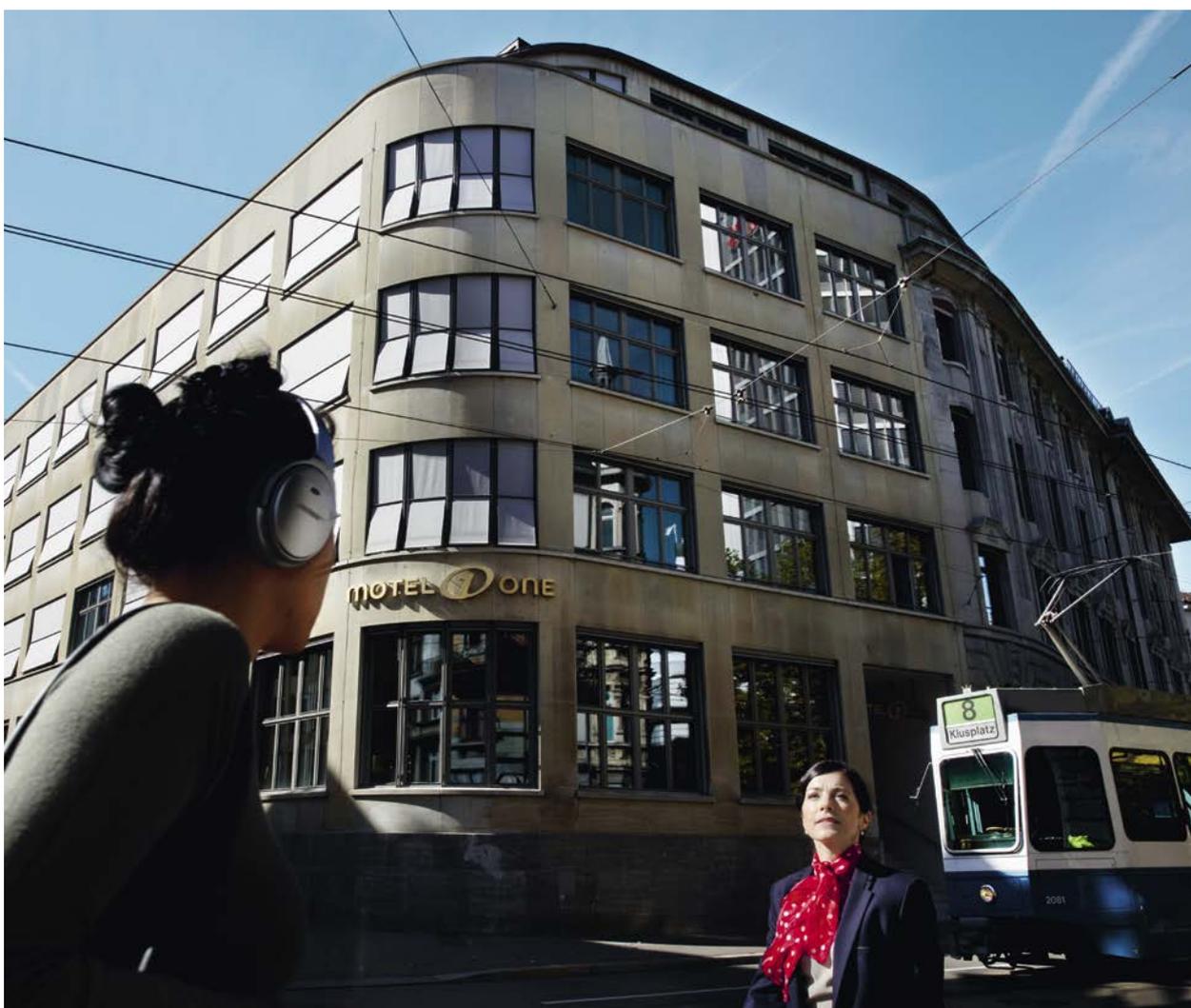
Die letzte Benchmarking-Analyse wurde 2016 durchgeführt und diente als Basis für die jährliche Überprüfung und die Festsetzung der Vergütung des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung im Geschäftsjahr 2017.

Leistungsmanagement

Die effektiv an einzelne Mitglieder der Gruppenleitung im jeweiligen Jahr ausgerichtete Vergütung hängt vom Unternehmensergebnis und von der individuellen Leistung ab. Die Beurteilung der individuellen Leistung erfolgt im Rahmen des jährlich stattfindenden Leistungsmanagementprozesses, der zum Ziel hat, die individuellen und kollektiven Ziele in Einklang zu bringen, die Leistung zu steigern und die persönliche

Entwicklung zu fördern. Die Unternehmens- und individuellen Ziele werden am Anfang des Geschäftsjahres festgelegt. Die Zielerreichung wird am Jahresende beurteilt. Bei der Besprechung der individuellen Leistung der Mitglieder der Gruppenleitung berücksichtigt der Nominations- und Vergütungsausschuss die Erreichung der individuellen Leistungsziele, die während des Leistungsmanagementprozesses vorab festgesetzt wurden, sowie inwieweit das Verhalten der Mitglieder der Gruppenleitung der DNA von Swiss Prime Site entsprach. Zur DNA des Unternehmens gehören die Vision von Swiss Prime Site, die Unternehmenskultur, die Werte des Unternehmens sowie das Bekenntnis zur Nachhaltigkeit. Die Leistungsbeurteilung ist die Grundlage für die Festsetzung der effektiven Vergütung, wie in der folgenden Abbildung dargestellt.





394 Zimmer

Motel One Zürich

Das grösste Hotel der Deutschschweiz ist seit seiner Eröffnung durchgehend sehr gut gebucht.

Vergütungsgrundsätze

Die Vergütungsgrundsätze von Swiss Prime Site spiegeln den Willen des Unternehmens wider, qualifizierte und talentierte Führungskräfte anzuziehen, zu fördern und an das Unternehmen zu binden. Die Vergütung wirkt leistungsfördernd, honoriert die Erreichung von Geschäfts- und individuellen Zielen und unterstützt die langfristige Schaffung von Unternehmenswert. Um die marktgerechte Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten, werden Vergütungsstruktur und -höhe regelmässig überprüft. Die Vergütungsentscheidungen sind fair und transparent. Die Vergütungsgrundsätze werden in der folgenden Abbildung erläutert.

Leistungsorientierte Vergütung

Die Vergütung der Gruppenleitung ist direkt mit dem Unternehmensergebnis und der individuellen Leistung verknüpft. Durch eine ausgewogene Kombination von Leistungszielen werden sowohl die jährliche Leistung als auch der nachhaltige Erfolg von Swiss Prime Site honoriert.

Orientierung an Aktionärsinteressen

Ein Teil der Vergütung des Verwaltungsrats wird in Form von Aktien, bei den Mitgliedern der Gruppenleitung als leistungsbedingte Anrechte auf Aktien, ausgerichtet. So wird die Übereinstimmung mit den Interessen der Aktionäre gewährleistet.

Wettbewerbsfähigkeit

Die Vergütung wird in regelmässigen Abständen den Vergütungen in vergleichbaren Unternehmen gegenübergestellt, um die Wettbewerbsfähigkeit am Markt sicherzustellen.

Interne Ausgewogenheit und Gerechtigkeit

Die Vergütungsentscheidungen basieren auf objektiven Faktoren wie zum Beispiel dem Verantwortungsbereich einer Funktion, dem externen Wert der Position und der Einzelleistung. Sie werden auf offene und transparente Weise mitgeteilt.

Vergütungssystem für den Verwaltungsrat

Damit die Unabhängigkeit der Mitglieder des Verwaltungsrats bei der Wahrnehmung ihrer Aufsichtspflichten gegenüber der Gruppenleitung gewährleistet und ihre Konzentration auf die langfristige Strategie und die gute Corporate Governance des Unternehmens sichergestellt ist, erhalten sie nur eine fixe Vergütung einschliesslich eines Jahreshonorars, das die Position der Mitglieder im Verwaltungsrat sowie in den Verwaltungsräten der Gruppengesellschaften des Unternehmens widerspiegelt. Darüber hinaus wird eine Spesenpauschale gezahlt.

Die Hälfte der Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats wird in bar und die andere Hälfte in Form von Aktien der Swiss Prime Site AG ausgerichtet.

Dadurch wird die Übereinstimmung ihrer Interessen mit den Interessen der Aktionäre gestärkt. Die Aktien werden am Ende des Geschäftsjahres auf der Basis des Marktpreises zu Beginn des Geschäftsjahrs, abzüglich eines Rabatts von 10%, zugeteilt. Daher kann der Wert der aktienbasierten Vergütung zum Zeitpunkt ihrer Zuteilung 50% der fixen Vergütung über- oder unterschreiten, je nach Kursentwicklung der Aktie im Verlauf des Geschäftsjahrs. Die zugeteilten Aktien unterliegen einer vierjährigen Sperrfrist. Diese Sperrfrist gilt auch für Mitglieder, die aus dem Verwaltungsrat ausscheiden.

Die Höhe der Vergütungen des Verwaltungsrats wird in der folgenden Tabelle dargestellt.

Höhe der Vergütungen des Verwaltungsrats

Fixes Jahreshonorar für Verwaltungsratsmitglieder	CHF
Präsident des Verwaltungsrats	350 000
Vizepräsident des Verwaltungsrats	190 000
Mitglied des Verwaltungsrats ¹	180 000

Zuschläge	CHF
Spesenpauschale	6 000

¹Zusatzhonorar für Prüfungsausschussvorsitz von CHF 10 000



200 000 Quadratmeter

Der Umfang der Neu- und Wiedervermietung in 2017

Vergütungssystem der Gruppenleitung

Nach den Veränderungen in der Gruppenleitung im Jahr 2015 hatte der Nominations- und Vergütungsausschuss eine gründliche Überprüfung des Vergütungssystems der Gruppenleitung angekündigt. Sie sollte gewährleisten, dass das Vergütungssystem sich nach wie vor an der Geschäftsstrategie und den langfristigen Interessen der Aktionäre des Unternehmens orientiert und gleichzeitig den verschiedenen gesetzlichen Auflagen Rechnung trägt. Diese Überprüfung wurde im Jahr 2016 durchgeführt. Sie reflektiert die strategische Ausrichtung der Vergütungspolitik auf die Geschäftsstrategie und die mittelfristige Finanzplanung. Die Rückmeldungen der letzten Jahre seitens der Aktionäre zu Vergütungsangelegenheiten wurden mitberücksichtigt. Als Ergebnis dieser Überprüfung hat der Nominations- und Vergütungsausschuss die folgenden grundlegenden Änderungen vorgeschlagen, die vom Verwaltungsrat genehmigt wurden:

- Es fand eine Verschiebung innerhalb der Vergütungsstruktur zugunsten des variablen Anteils statt. Damit wurde die fixe Vergütung relativ gesenkt. Entsprechend stieg nach dem Ansatz der leistungsbezogenen Entlohnung der Anteil der variablen Vergütung.
- Aufteilung der variablen Vergütung in zwei Komponenten: 62.5% werden als kurzfristiger Bonus in bar (STI) ausgerichtet und 37.5% als leistungsbedingte Anrechte auf Aktien im Rahmen eines neuen langfristigen Beteiligungsplans (LTI).
- Anpassung der Leistungsziele zur Ermittlung der variablen Vergütung: Der STI honoriert das jährliche Finanzergebnis des verantworteten Geschäfts und die individuelle Leistung, während der LTI den Erfolg von Swiss Prime Site als Ganzes über einen mehrjährigen Zeitraum belohnt. Somit werden sowohl das Ergebnis von Swiss Prime Site als auch die Ergebnisse der einzelnen operativen Gruppengesellschaften in ausgewogener Weise berücksichtigt.
- Direkte Verknüpfung mit der mittelfristigen Finanzplanung: Alle Leistungsziele werden auf Basis der mittelfristigen Finanzplanung des Unternehmens definiert. Diese Vorgehensweise gewährleistet eine robuste, transparente und nachhaltige Messung der Leistung. Bereits seit dem Geschäftsjahr 2016 gibt es keinen Ermessensspielraum mehr für den Verwaltungsrat bei der Festsetzung der effektiv ausgerichteten variablen Vergütung.

Vergütungsstruktur der Gruppenleitung im Geschäftsjahr 2017

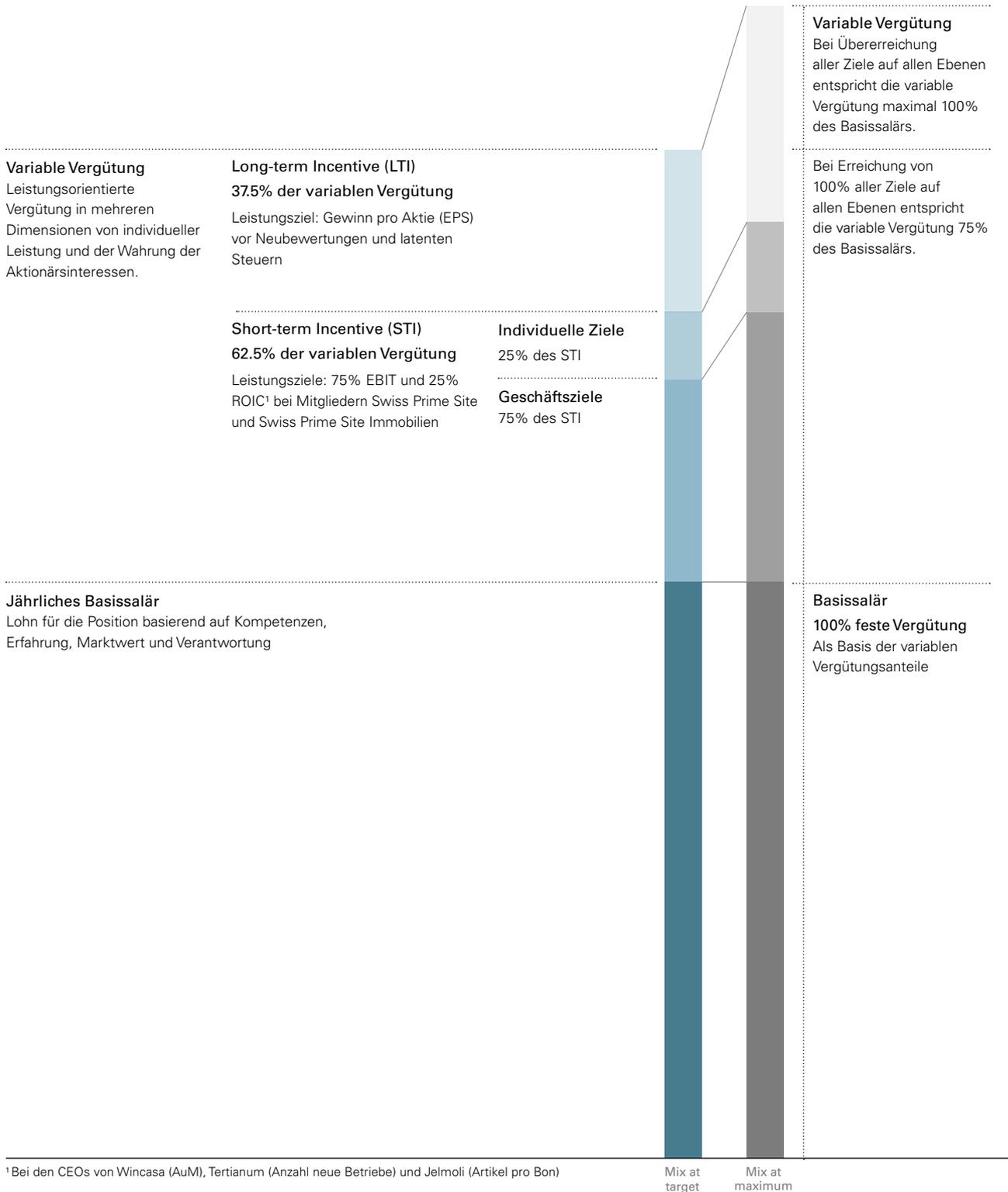
	Element	Zweck	Treiber	Leistungsindikatoren
Basissalär	Monatliche Barvergütung	Lohn für die Position, Anziehen und Binden von Talenten	Marktwert der Position sowie Kompetenzen und Erfahrung	
Variable Vergütung	STI (Bonus in bar)	Leistungsorientierte Vergütung	Erreichung jährlicher Geschäftsziele und individueller Ziele	EBIT, ROIC- und Umsatzentwicklung
	LTI (Anrechte auf Aktien)	Leistungsorientierte Vergütung und Orientierung an den Aktionärsinteressen	Gruppenerfolg über einen Zeitraum von drei Jahren und ununterbrochene Unternehmenszugehörigkeit	Gewinn pro Aktie (EPS) vor Neubewertungen und latenten Steuern
Vorsorgeleistungen	Sozialleistungen, Altersvorsorgepläne und Nebenleistungen	Risikoabsicherung	Marktpraxis, Funktion und örtliche Vorschriften	

Jährliches Basissalär

Ein Teil der Vergütung ist das jährliche Basissalär. Die Höhe des Basissalärs bemisst sich stark nach den individuellen Kompetenzen, der Erfahrung, dem Marktwert und der Verantwortung des jeweiligen Gruppenmitglieds. Der Basislohn dient ebenfalls dazu, um in der Aussenwirkung eine bestimmte Attraktivität des Unternehmens sicherzustellen.

Variable Vergütung

Die variable Vergütung beträgt 75% (Zielwert) und maximal 100% des jährlichen Basissalärs (bei maximaler Auszahlung) ohne Berücksichtigung der Aktienkursentwicklung. Die variable Vergütung wird in einen Short-term Incentive (STI) und einen Long-term Incentive (LTI) aufgeteilt, wie in der folgenden Abbildung dargestellt.



¹ Bei den CEOs von Wincasa (AuM), Tertianum (Anzahl neue Betriebe) und Jelmoli (Artikel pro Bon)

Short-term Incentive: Bonus in bar

Der STI macht 62.5% der variablen Vergütung aus und stellt eine Belohnung für den Geschäftserfolg und die individuelle Leistung im Zeitrahmen eines Jahres dar.

Die geschäftsbezogenen Ziele machen 75% des STI aus. Was die bei Swiss Prime Site angestellten Mitglieder der Gruppenleitung betrifft, gehören zu den Geschäftszielen der Gewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT ohne Neubewertungen) von Swiss Prime Site mit einer Gewichtung von 75% und die Rentabilität des investierten Kapitals (ROIC) von Swiss Prime Site mit einer Gewichtung von 25%. Was die Mitglieder der Gruppenleitung betrifft, die die Jelmoli AG, die Tertianum AG und die Wincasa AG leiten und bei den jeweiligen operativen Gruppengesellschaften angestellt sind, umfassen die Finanzziele das EBIT der jeweiligen operativen Gesellschaft und eine Umsatz-Leistungskennzahl, wie zum Beispiel verwaltete Vermögen oder die Entwicklung von neuen Geschäftsbereichen.

Für jedes Finanzziel wird eine erwartete Leistungsstufe definiert, bei deren Erreichung eine Auszahlung fällig wird. Bei Erreichung von 100% aller Ziele wird eine Auszahlung von 75% der variablen Vergütung fällig. Eine Obergrenze für den auszurichtenden Betrag der variablen Vergütung beträgt 100% des fixen Salärs. Für die Gesamtkompensation eines Gruppenleitungsmitglieds gilt entsprechend die Regel, dass der variable Vergütungsteil maximal die Höhe des Basissalärs erreichen kann. Die Geschäftsziele und das Leistungsziel werden im Einklang mit der mittelfristigen Finanzplanung festgelegt, was der Zielsetzung einen äusserst robusten und ambitionierten Charakter verleiht.

Die individuellen Ziele werden mit 25% des STI gewichtet. Sie bestehen aus den jährlichen persönlichen Zielen, die im Rahmen des Leistungsmanagementprozesses festgelegt und vereinbart werden. Was den CEO betrifft, umfassen die individuellen Ziele die Umsetzung von Innovations- und Nachhaltigkeitsinitiativen, die strategische Führung der operativen Gruppengesellschaften und die Wahrnehmung von Swiss Prime Site als führende Immobiliengesellschaft gemäss der Vision des Unternehmens. Was die anderen Mitglieder der Gruppenleitung betrifft, werden individuelle Ziele in den Bereichen Risikomanagement, Verringerung der Fluktuation und der Leerstandsquoten, Kundenzufrie-

denheit, Vertragsverlängerung und Personalmanagement gesetzt.

Long-term Incentive: Leistungsbedingte Anrechte auf Aktien

Der LTI macht 37.5% der variablen Vergütung aus und wird umgesetzt in Form von leistungsbedingten Anrechten auf Aktien (Performance Share Unit oder PSU), die den langfristigen Erfolg von Swiss Prime Site honorieren. Er sorgt dafür, dass die Interessen der Mitglieder der Gruppenleitung mit den Interessen der Aktionäre übereinstimmen.

Am Tag der Zuteilung wird der individuelle LTI-Betrag auf Grundlage des volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurses der letzten 60 Börsentage (VWAP) vor dem Zuteilungsdatum in PSU umgewandelt.

Die PSU unterliegen einer dreijährigen Vesting-Periode, vorbehaltlich der Erfüllung einer Leistungsbedingung und des Fortbestehens des Beschäftigungsverhältnisses während der Vesting-Periode. Der Gewinn pro Aktie (EPS) vor Neubewertungen und latenten Steuern von Swiss Prime Site stellt die Leistungsbedingung dar. Das EPS-Ziel für die dreijährige Vesting-Periode wird auf Grundlage des ambitionierten mittelfristigen Finanzplans von Swiss Prime Site vorgegeben.

Am Vesting-Termin wird die Anzahl zugeteilter PSU mit dem Auszahlungsfaktor multipliziert, um die Anzahl der Aktien von Swiss Prime Site zu definieren, die definitiv ausbezahlt wird. Der Auszahlungsfaktor hängt von der Erreichung des EPS-Ziels ab und bewegt sich zwischen 0% und 100%.

Die PSU unterliegen Verfalls Klauseln, falls das Beschäftigungsverhältnis während der Vesting-Periode endet. Im Falle von fristloser Kündigung verfallen alle PSU ersatzlos. Im Falle von ordentlicher Kündigung verfallen alle im Jahr des Austritts zugeteilten PSU ersatzlos. Für PSU, die in den Vorjahren zugeteilt wurden, gelten die normalen Vesting-Perioden. Im Falle von Pensionierung, Invalidität oder Tod des Teilnehmers gilt der Pro-rata-temporis-Grundsatz für die Anzahl der während der Dauer des Arbeitsverhältnisses bis zum Austrittstermin vollständig abgelaufenen Monate der jeweiligen Vesting-Periode. Die Berechnung des Auszahlungsfaktors und der Zeitpunkt des Vestings bleiben unverändert (keine Be-



Mechanismus der Performance Share Units (PSU) im Rahmen des langfristigen Beteiligungsplans

schleunigung). Im Falle eines Kontrollwechsels gilt für das Vesting der PSU ein beschleunigter Pro-rata-temporis-Ansatz für die Anzahl der bis zum Datum des Kontrollwechsels vollständig abgelaufenen Monate der jeweiligen Vesting-Periode. Entscheidend ist die effektive EPS-Performance zum Zeitpunkt des Kontrollwechsels nach Festlegung durch den Verwaltungsrat.

Das Vergütungssystem für die Geschäftsleitung ist ausgewogen: Es ist leistungsorientiert, die variable Vergütung erhält höheres Gewicht, und es spiegelt die Geschäftsstrategie wider, indem es die Profitabilität von Swiss Prime Site honoriert. Auch der Umsatz- und der Ergebnisbeitrag der operativen Gruppengesellschaften werden einbezogen. Durch die Belohnung des EPS von Swiss Prime Site über einen Zeitraum von drei Jahren berücksichtigt das Vergütungssystem auch die langfristigen Interessen der Aktionäre.

Vorsorge- und Nebenleistungen

Die Vorsorgeleistungen bestehen hauptsächlich aus Altersvorsorge-, Versicherungs- und Gesundheitsvorsorgeplänen, die Mitarbeitenden und ihren Angehörigen eine angemessene Absicherung im Alter sowie gegen Todes-, Invaliditäts- und Gesundheitsrisiken gewährleisten sollen. Die Mitglieder der Gruppenleitung sind durch entsprechende Vorsorgepläne der arbeitgebenden Gesellschaft abgesichert. Es bestehen innerhalb der Pensionskasse SPS und Jelmoli drei Vorsorgepläne für die Mitarbeitenden von Swiss Prime Site Management AG, Jelmoli AG und Wincasa AG. Tertium AG hat eine andere Versicherungslösung.

Es bestehen Beitragsobergrenzen (maximal versicherbarer Lohn) von CHF 0.3 Mio. bis CHF 0.5 Mio. Die Arbeitgeberbeiträge bewegen sich, nach Alter und Funktion abgestuft, im Rahmen von 10% bis 14%.

Darüber hinaus steht allen Mitgliedern der Gruppenleitung eine Spesenpauschale zu gemäss den von den Steuerbehörden genehmigten Regelungen, die für alle Mitglieder der Gruppenleitung gelten.

Arbeitsverträge

Gemäss Artikel 23 der Statuten können die Verträge, die den Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung zugrunde liegen, befristet oder unbefristet ausgestaltet sein. Die maximale Dauer der befristeten Verträge beträgt ein Jahr. Die Kündigungsfrist bei unbefristeten Arbeitsverträgen beträgt maximal ein Jahr. Diese Verträge können nachvertragliche Konkurrenzverbote bis zu einer Dauer von zwölf Monaten vorsehen. Die Entschädigung entspricht proportional der Dauer und maximal der letztmals ausbezahlten fixen Jahresvergütung.

Die aktuellen Arbeitsverträge der Mitglieder der Gruppenleitung sind unbefristet und beinhalten Kündigungsfristen von sechs bis zwölf Monaten. Sie enthalten keine ungewöhnlichen Bestimmungen, insbesondere keine Abgangsentschädigungen oder Sonderklauseln im Falle eines Wechsels der Kontrolle über die Gesellschaft und auch keine Konkurrenzverbote.

Vergütungen im Jahr 2017

Die Vergütungen werden in brutto und gemäss dem Periodisierungskonzept (Accrual-Prinzip) offengelegt: Beiträge des Arbeitgebers an Einrichtungen der beruflichen Vorsorge gelten als Bestandteil der Vergütung und werden als solche offengelegt.

Die Gesamtvergütung von CHF 1.5 Mio. an den Verwaltungsrat im Jahr 2017 bewegt sich im Rahmen des Maximalbetrags der Vergütung von CHF 1.6 Mio. für das Geschäftsjahr 2017, der von den Aktionären an der Generalversammlung am 11. April 2017 genehmigt wurde.

Vergütungen an den Verwaltungsrat

2017 setzte sich die Gesamtvergütung an den Verwaltungsrat in Höhe von CHF 1.5 Mio. [2016: CHF 1.6 Mio.] wie folgt zusammen: Barvergütungen von CHF 0.7 Mio. [2016: CHF 0.7 Mio.], gesperrte Aktien im Wert von CHF 0.8 Mio. [2016: 0.8 Mio.], Sozialleistungen im Umfang von CHF 0.1 Mio. [2016: CHF 0.1 Mio.] sowie andere Formen der Vergütung von CHF 0.1 Mio. [2016: CHF 0.1 Mio.].

Dies stellt im Vergleich zum Vorjahr eine Reduktion um 5.5% dar. Diese Reduktion begründet sich durch eine andere Anzahl an Verwaltungsratsmitgliedern gegenüber dem Vorjahr.

Der Verwaltungsrat setzte sich 2016 aus acht Mitgliedern zusammen. An der Generalversammlung 2017 stellte sich ein bisheriges Mitglied nicht mehr zur Wiederwahl, und am 8. Dezember 2017 erklärte ein bisheriges Mitglied seinen Rücktritt, womit sich der Verwaltungsrat Ende 2017 aus sechs Mitgliedern zusammensetzte.

01.01.–31.12.2017

in CHF 1 000	Vergütung in bar	Aktienbezogene Vergütung ¹	Übrige Vergütungs- komponenten ²	Arbeitgeber- beiträge AHV/IV	Brutto- vergütung	Spesen- pauschale
Prof. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungs- ratspräsident	175	202	5	23	405	6
Mario F. Seris, Verwaltungsratsvizepräsi- dent	95	109	6	14	224	6
Dr. Elisabeth Bourqui, Verwaltungsrats- mitglied	90	104	6	13	213	6
Christopher M. Chambers, Verwaltungsrats- ratsmitglied	90	104	6	–	200	6
Markus Graf, Verwaltungsratsmitglied ³	90	104	5	–	199	6
Dr. Bernhard Hammer, Verwaltungsrats- mitglied ⁴	30	35	–	3	68	2
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied	95	109	6	14	224	6
Klaus R. Wecken, Verwaltungsrats- mitglied ⁵	–	–	5	–	5	12
Total Vergütungen an die Verwaltungsratsmitglieder 2017 (brutto)	665	767	39	67	1 538	50
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung					1 600	

¹ Die Aktien sind vier Jahre gesperrt, Marktwert bei Transfer der Aktien

² Dienst- und Sachleistungen (Abgabe eines SBB-Generalabonnements, brutto)

³ Bis 08.12.2017

⁴ Bis 11.04.2017

⁵ Verzichtet auf das Jahreshonorar und erhält CHF 12 000 Pauschalspesen

01.01. – 31.12.2016

in CHF 1000	Vergütung in bar	Aktienbezoge- ne Vergütung ¹	Übrige Vergütungs- komponenten ²	Arbeitgeber- beiträge AHV/IV	Brutto- vergütung	Spesen- pauschale
Prof. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungs- ratspräsident	175	201	6	24	406	6
Dr. Thomas Wetzler, Verwaltungsratsvize- präsident ³	34	41	–	5	80	2
Mario F. Seris, Verwaltungsratsvizepräsi- dent	95	109	6	14	224	6
Dr. Elisabeth Bourqui, Verwaltungsrats- mitglied ⁴	60	69	6	9	144	4
Christopher M. Chambers, Verwaltungs- ratsmitglied	90	103	6	–	199	6
Markus Graf, Verwaltungsratsmitglied ⁴	60	69	5	–	134	4
Dr. Bernhard Hammer, Verwaltungsrats- mitglied	90	103	5	13	211	6
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmit- glied	95	109	6	14	224	6
Klaus R. Wecken, Verwaltungsratsmit- glied ⁵	–	–	6	–	6	12
Total Vergütungen an die Verwaltungsratsmitglieder 2016 (brutto)	699	804	46	79	1 628	52
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung					1 800	

¹ Die Aktien sind vier Jahre gesperrt, Marktwert bei Transfer der Aktien

² Dienst- und Sachleistungen (Abgabe eines SBB-Generalabonnements, brutto)

³ Bis 12.04.2016

⁴ Seit 12.04.2016

⁵ Verzichtet auf das Jahreshonorar und erhält CHF 12 000 Pauschalspesen

Vergütungen an die Gruppenleitung

2017 wurde den Mitgliedern der Gruppenleitung eine Gesamtvergütung von CHF 7.1 Mio. [2016: CHF 6.2 Mio.] ausbezahlt. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus einer fixen Vergütung von CHF 3.3 Mio. [2016: CHF 3.5 Mio.], einer variablen Vergütungskomponente in bar von CHF 1.6 Mio. [2016: CHF 1.1 Mio.], den leistungsbedingten Anrechten (Anwartschaften) auf Aktien, sogenannte Performance Share Units (neu) in der Höhe von CHF 1.2 Mio sowie übrigen Sozialversicherungskomponenten von total CHF 1.0 Mio [2016: CHF 1.0 Mio.].

Die aktienbasierte variable Vergütung 2016 [CHF 0.6 Mio.] wurde aufgrund des neuen leistungsorientierten Vergütungssystem in

2017 durch einen Long-term Incentive (LTI) ersetzt. Der LTI besteht aus Performance Share Units (PSU), deren Anzahl basierend auf dem VWAP der letzten 60 Handelstage in 2016 gerechnet werden. Aus diesen Anwartschaften (PSU) resultiert aufgrund der dreijährigen Vesting Periode erst später und nur bei entsprechender Zielerreichung (Messgrösse EPS) eine Übertragung von Aktien.

Die Gesamtvergütung von CHF 7.1 Mio., die an die Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2017 ausgerichtet wurde, bewegt sich deutlich unterhalb des durch die Generalversammlung am 11. April 2017 genehmigten Maximalbetrags von CHF 8.3 Mio.

01.01.–31.12.2017

in CHF 1 000	Total Gruppen- leitung	davon René Zahnd (CEO) ¹
Fixe Vergütung in bar (brutto)	3 300	900
Variable Vergütung in bar (brutto)	1 552	362
Aktienbezogene variable Vergütung ²	1 238	338
Übrige Vergütungskomponenten ³	18	6
Altersvorsorgeleistungen	550	96
Übrige Sozialleistungen	434	116
Total Vergütungen an die Gruppenleitung 2017 (brutto)	7 092	1 818
Pauschalspesen	105	18
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung	8 300	

¹ Es handelt sich um die höchste Vergütung der Gruppenleitung

² Anwartschaften auf Aktien (LTI in Form von PSU), Erdienungszeitraum drei Jahre

³ Enthält alle nicht separat ausgewiesenen Vergütungskomponenten gemäss Artikel 14 Abs. 2 VegüV, zum Beispiel die Abgabe eines SBB-Generalabonnements (brutto)

01.01.–31.12.2016

in CHF 1 000	Total Gruppen- leitung	davon René Zahnd (CEO) ¹
Fixe Vergütung in bar (brutto)	3 500	1 000
Variable Vergütung in bar (brutto)	1 082	235
Aktienbezogene variable Vergütung ²	605	235
Übrige Vergütungskomponenten ³	13	6
Altersvorsorgeleistungen	591	96
Übrige Sozialleistungen	395	107
Total Vergütungen an die Gruppenleitung 2016 (brutto)	6 186	1 679
Pauschalspesen	105	18
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung	7 000	

¹ Es handelt sich um die höchste Vergütung der Gruppenleitung

² Die Aktien sind drei Jahre gesperrt, Marktwert bei Transfer der Aktien

³ Enthält alle nicht separat ausgewiesenen Vergütungskomponenten gemäss Artikel 14 Abs. 2 VegüV, zum Beispiel die Abgabe eines SBB-Generalabonnements (brutto)

Zielgewichtung und Zielerreichung 2017

Total Bonus, maximal 100% des Basissalärs					
62.5% Short-term					
	25% individuelle Ziele	75% EBIT- und Wachstumsziele		Zielerreichung in % des Maximalbonus für den Short-term Bonus	37.5% Long-term Anzahl PSU basierend auf VWAP 2016
CEO	25%	75%	25% ROIC	64%	100% EPS ^{1,2}
CFO	25%	75%	25% ROIC	77%	100% EPS ^{1,2}
CEO Swiss Prime Site Immobilien	25%	75%	25% ROIC	84%	100% EPS ^{1,2}
CEO Wincasa	25%	75%	25% AuM	75%	100% EPS ^{1,2}
CEO Jelmoli	25%	75%	25% Artikel pro Bon	82%	100% EPS ^{1,2}
CEO Tertianum	25%	75%	25% neue Betriebe	76%	100% EPS ^{1,2}

¹ Vor Neubewertungen und latenten Steuern

² Swiss Prime Site Gruppe

Andere als in den Statuten vorgesehene und in diesem Bericht erwähnte Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sind verboten. Es wurden 2017 keine weiteren als in den vorangehenden Abschnitten dargestellten Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung ausgerichtet.

Darlehen und Kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung

Es wurden 2017 gegenwärtigen Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung weder Darlehen und Kredite gewährt, noch waren solche per 31. Dezember 2017 ausstehend.

Vergütungen, Darlehen und Kredite an ehemalige Mitglieder und an nahestehende Personen

Es wurden ehemaligen Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung oder Personen, die Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung nahestehen, weder Vergütungen gezahlt noch Darlehen oder Kredite gewährt. Per 31. Dezember 2017 waren solche auch nicht ausstehend.

Beteiligungen von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung

Angaben zu den Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung an der Swiss Prime Site AG sind im Anhang 3.4 «Beteiligungsrechte für Verwaltungsräte und Gruppenleitung» zur Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG enthalten.

Geschäftliche Beziehungen von Mitgliedern des Verwaltungsrats

Kein Mitglied des Verwaltungsrats steht mit der Swiss Prime Site AG oder ihren Gruppengesellschaften in wesentlichen geschäftlichen Beziehungen.



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Olten

Wir haben den Vergütungsbericht der Swiss Prime Site AG für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 – 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den Abschnitten „Vergütungen an den Verwaltungsrat“, „Vergütungen an die Gruppenleitung“, „Darlehen und Kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung“ und „Vergütungen, Darlehen und Kredite an ehemalige Mitglieder und an nahestehende Personen“ auf den Seiten 88 bis 92 des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 – 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Swiss Prime Site AG für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitende Revisor

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 23. Februar 2018

KPMG AG, Badenerstrasse 172, Postfach, CH-8036 Zürich

KPMG AG ist eine Konzerngesellschaft der KPMG Holding AG und Mitglied des KPMG Netzwerks unabhängiger Mitgliedsfirmen, der KPMG International Cooperative ("KPMG International"), einer juristischen Person schweizerischen Rechts. Alle Rechte vorbehalten.

INFORMATIONS- POLITIK

Informationspolitik

Die Swiss Prime Site erfüllt alle gesetzlichen Erfordernisse und ist bestrebt, Best-Practice-Standards gerecht zu werden. Das Unternehmen pflegt über alle sinnvollen Kommunikationskanäle enge Beziehungen zur Finanzwelt und zur breiten Öffentlichkeit. Über kursrelevante Nachrichten aus dem Unternehmen wird auf Ad-hoc-Basis berichtet. Des Weiteren werden auf der Website der Gruppe (www.sps.swiss) umfassende Informationen zu verschiedenen Themen und der Offenlegungspflicht veröffentlicht.

Die Abteilung Investor Relations und Corporate Communications ist zuständig für das Management aller Kontakte zu Investoren, Analysten und Medienschaffenden. Zu wichtigen Unternehmensnachrichten werden regelmässig Konferenzen mit Medien, institutionellen Investoren und Analysten abgehalten. Diese können vom Aktionariat und anderen Interessengruppen persönlich oder über die Website von Swiss Prime Site verfolgt werden.

1. März 2018

Jahresbericht per 31.12.2017
mit Bilanzmedienkonferenz

27. März 2018

Generalversammlung
Geschäftsjahr 2017

9. August 2018

Halbjahresbericht per 30.06.2018
mit Bilanzmedienkonferenz



Markus Waeber
Head Investor Relations &
Communications

+41 58 317 17 64
markus.waeber@sps.swiss



Mladen Tomic
Head of Corporate Communications

+41 58 317 17 42
mladen.tomic@sps.swiss

Impressum

Dieser Geschäftsbericht erscheint auch in englischer Sprache.
Massgebend ist die deutschsprachige Originalversion.

Gesamtverantwortung | Redaktion

Swiss Prime Site AG
Markus Waeber, Head Investor Relations & Communications
Mladen Tomic, Head of Corporate Communications
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten
info@sps.swiss
www.sps.swiss

Beratung und Gesamtprojektleitung

Therefore GmbH, Zürich

Redaktion | Grafik | Realisation | Ausführung

Therefore GmbH, Zürich

Übersetzung

RZG Anderson Language Services, Adliswil

Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Olten;
Therefore GmbH, Zürich

Disclaimer

Dieser Geschäftsbericht enthält Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen enthalten, die keine vergangenen Tatsachen darstellen, einschliesslich Aussagen, die Worte wie «glaubt», «schätzt», «geht davon aus», «erwartet», «beabsichtigt», «ist der Ansicht» und ähnliche Formulierungen sowie deren negative Entsprechung. Solche zukunftsgerichteten Aussagen oder subjektiven Einschätzungen (nachfolgend «Meinungen und Prognosen») werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Vermutungen gemacht, die der Gesellschaft im Zeitpunkt der Erstellung des Berichts als angemessen erscheinen, sich aber im Nachhinein als nicht zutreffend herausstellen können. Eine Vielzahl von Faktoren, beispielsweise die Umsetzung von strategischen Plänen der Swiss Prime Site AG durch das Management, die zukünftigen Marktbedingungen und Entwicklungen des Markts, in dem die Swiss Prime Site AG tätig ist, oder das Marktverhalten anderer Marktteilnehmer können dazu führen, dass die tatsächlich eintretenden Ereignisse, einschliesslich der tatsächlichen Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft, wesentlich von der prognostizierten Lage abweichen. Zudem stellen vergangene Trends keine Garantie für zukünftige Trends dar.

Die Swiss Prime Site AG, die mit ihr verbundenen Gesellschaften, deren Angestellte, deren Berater sowie andere Personen, die in die Erstellung des Berichts involviert sind, geben ausdrücklich keine Zusicherungen oder Gewährleistungen ab, dass die in diesem Bericht enthaltenen Angaben zu irgendeinem Zeitpunkt nach dem Erscheinen dieses Berichts immer noch richtig und vollständig sind, und lehnen jegliche Verpflichtung zur Veröffentlichung von Aktualisierungen oder Änderungen in Bezug auf die in diesem Bericht getätigten Meinungen und Prognosen ab, um Änderungen der Ereignisse, Bedingungen oder Umstände, auf denen diese Meinungen und Prognosen beruhen, zu reflektieren, sofern nicht durch Gesetz vorge-schrieben. Die Leserinnen und Leser dieses Berichts können sich daher nicht auf die in diesem Bericht geäusserten Meinungen und Prognosen verlassen.



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