

---

# GESCHÄFTS- BERICHT

---

Teil  
**02**

CORPORATE GOVERNANCE  
UND VERGÜTUNGSBERICHT

**2014**



SWISS PRIME SITE



---

# ÜBER DEN GESCHÄFTS- BERICHT 2014

---

Der Geschäftsbericht von Swiss Prime Site gliedert sich neu in drei Teile. Alle drei Teile stehen auf [www.swiss-prime-site.ch](http://www.swiss-prime-site.ch) zum Download zur Verfügung. Aus Nachhaltigkeitsgründen liegt ausschliesslich Teil 1 in gedruckter Form vor.



## TEIL 1: STRATEGIE- UND LAGEBERICHT

- > Berichterstattung zu Strategie, Geschäftsmodell, wertorientierter Unternehmensführung, Nachhaltigkeit sowie Chancen und Risiken
- > Lagebericht mit umfassenden Informationen zu Geschäftsentwicklung, Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- > Informationen zum Immobilienportfolio



## TEIL 2: CORPORATE GOVERNANCE- UND VERGÜTUNGSBERICHT

- > Corporate Governance-Bericht gemäss der Richtlinie der SIX Swiss Exchange
- > Vergütungsbericht gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV)



## TEIL 3: FINANZBERICHT

Die Konzernrechnung wurde erstellt in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

- > Informationen zur testierten Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG, bestehend aus Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang
- > Bericht des Bewertungsexperten
- > Informationen zur testierten Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG, bestehend aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang sowie Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
- > EPRA-Kennzahlen
- > Kennzahlen Fünfjahresübersicht
- > Objektangaben



---

# INHALT

Teil  
02

---

## 1 ÜBER DEN GESCHÄFTSBERICHT 2014

---

## 5 CORPORATE GOVERNANCE

---

## 27 VERGÜTUNGSBERICHT

28 Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht

30 Vergütungsbericht 2014 der Swiss Prime Site AG



---

# CORPORATE GOVERNANCE

---

Der vorliegende Bericht zur Corporate Governance enthält die erforderlichen Angaben gemäss der per 01.10.2014 gültigen Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance der SIX Swiss Exchange und folgt im Aufbau im Wesentlichen deren Struktur.

## 1 KONZERNSTRUKTUR UND AKTIONARIAT

### 1.1 KONZERNSTRUKTUR

#### 1.1.1 Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

Zweck		31.12.2013 Aktienkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2014 Aktienkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Clouds Gastro AG, Zürich	Restaurantbetrieb	500	100.0	500	100.0
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld <sup>8</sup>	Immobilien-gesellschaft	n.a.	n.a.	1 000	57.4
GLPH SA, Lancy <sup>1</sup>	Immobilien-gesellschaft	100	100.0	–	–
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandels-gesellschaft	6 600	100.0	6 600	100.0
Perlavita AG, Zürich <sup>2</sup>	Erbringung von Dienstleistungen im Wohnbereich, insb. für das Leben im Dritten Alter	100	100.0	100	100.0
Perlavita Rosenau AG, Kirchberg <sup>2</sup>	Betrieb eines privaten Alters- und Pflegeheims sowie damit zusammenhängende Dienstleistungen	300	100.0	300	100.0
Permed AG, Zürich <sup>3</sup>	Erbringung von Personaldienstleistungen im Gesundheitswesen	100	100.0	–	–
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	650 000	100.0	650 000	100.0
SPS Beteiligungen Beta AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	450 000	100.0	450 000	100.0
SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	300 000	100.0	300 000	100.0
SPS Immobilien AG, Olten	Immobilien-gesellschaft	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Fund Advisory AG II <sup>4</sup>	Leitung, Verwaltung und Komplementärin einer Kommanditgesellschaft für kollektive Anlagen	–	–	100	100.0
Swiss Prime Site Group AG, Olten <sup>5</sup>	Servicegesellschaft	100	100.0	100	100.0
Tertianum AG, Zürich <sup>2</sup>	Erbringung von Dienstleistungen im Wohnbereich, insb. für das Leben im Dritten Alter	9 562	100.0	9 562	100.0
Tertianum Ticino SA, Muralto <sup>6</sup>	Betriebsführung von Seniorenresidenzen	100	100.0	–	–
Vitadomo AG, Zürich <sup>7</sup>	Erbringung von Dienstleistungen im Wohnbereich, insb. für das Leben im Dritten Alter	–	–	100	100.0
Wincasa AG, Winterthur	Immobilien-dienstleistungsgesellschaft	1 500	100.0	1 500	100.0

<sup>1</sup> Operatives Geschäft per Ende 2013 verkauft. Per 30.06.2014 in die SPS Immobilien AG fusioniert

<sup>2</sup> Akquisition per 12.07.2013

<sup>3</sup> Akquisition per 12.07.2013, Verkauf per 17.03.2014

<sup>4</sup> Gründung per 28.03.2014

<sup>5</sup> Gründung per 25.11.2013

<sup>6</sup> Akquisition per 12.07.2013; per 01.01.2014 in die Tertianum AG fusioniert

<sup>7</sup> Gründung per 05.11.2014

<sup>8</sup> Erhöhung der Beteiligung auf 57.4% und Vollkonsolidierung

Im Berichtsjahr gab es im Konzern folgende Änderungen:

- > Kauf von weiteren 26.4% der Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. per 15.01.2014
- > Verkauf der Permed AG per 17.03.2014
- > Gründung der Swiss Prime Site Fund Advisory AG II per 28.03.2014
- > Gründung der Vitadomo AG per 05.11.2014



Bei allen Beteiligungen handelte es sich um nicht kotierte Gesellschaften. Diese Gesellschaften wurden vollkonsolidiert mit Ausweis der nicht beherrschenden Anteile. Die Namenaktien der Holding, der Swiss Prime Site AG mit Sitz in Olten, sind an der SIX Swiss Exchange unter der Valorenummer 803 838 und der ISIN-Nummer CH 000 803 838 9 kotiert. Die Börsenkapitalisierung der Swiss Prime Site AG am 31.12.2014 betrug CHF 4 439.9 Mio. [CHF 4 177.7 Mio.].

### 1.1.2 Assoziierte Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden

		31.12.2013 Aktienkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2014 Aktienkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld <sup>1</sup>	Immobilien-gesellschaft	1 000	31.0	n.a.	n.a.
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

<sup>1</sup> Erhöhung der Beteiligung auf 57.4% und Vollkonsolidierung

Am 15.01.2014 wurden weitere Anteile an der Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld, gekauft. Nach diesem Kauf betrug die Beteiligungsquote 57.4%, und die Gesellschaft wird voll konsolidiert.

## 1.2 GESCHÄFTSSEGMENTE

Swiss Prime Site wurde in die drei Geschäftssegmente Immobilien, Retail und Gastro sowie Leben und Wohnen im Alter aufgeteilt. Die Zuordnung der wesentlichen Beteiligungen zu diesen Segmenten war wie folgt:

SWISS PRIME SITE-KONZERN		
SEGMENT IMMOBILIEN	SEGMENT RETAIL UND GASTRO	SEGMENT LEBEN UND WOHNEN IM ALTER
Swiss Prime Site AG, Olten	Jelmoli AG, Zürich	Tertianum AG, Zürich
SPS Beteiligungen Alpha AG, SPS Beteiligungen Beta AG, SPS Beteiligungen Gamma AG, alle Olten	Clouds Gastro AG, Zürich	Perlavita AG, Zürich
SPS Immobilien AG, Olten		Perlavita Rosenau AG, Zürich
Swiss Prime Site Group AG, Olten		Vitadomo AG, Zürich
Wincasa AG, Winterthur		

## 1.3 AKTIONARIAT PER 31.12.2014

### 1.3.1 Aktionariat nach Anzahl Aktien

Anzahl Aktien	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in % <sup>1</sup>
1 bis 5 000	7 612	93.8	4 537 489	7.5
5 001 bis 50 000	383	4.7	5 812 894	9.6
50 001 bis 500 000	112	1.4	16 300 586	26.7
500 001 bis 1 824 618	12	0.1	11 362 660	18.7
1 824 619 und mehr	1	–	3 343 291	5.5
<b>Total eingetragene Aktionäre/Aktien</b>	<b>8 120</b>	<b>100.0</b>	<b>41 356 920</b>	<b>68.0</b>
Dispobestand			19 463 682	32.0
<b>Total ausgegebene Aktien</b>			<b>60 820 602</b>	<b>100.0</b>

<sup>1</sup> In % der ausgegebenen Aktien

### 1.3.2 Eingetragenes Aktionariat nach Ländern/Regionen

Länder/Regionen	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in %
Schweiz	7 586	93.4	29 519 879	71.4
Europa (ohne Schweiz)	403	5.0	8 354 323	20.2
Andere Länder	131	1.6	3 482 718	8.4
<b>Total eingetragene Aktionäre/Aktien</b>	<b>8 120</b>	<b>100.0</b>	<b>41 356 920</b>	<b>100.0</b>

### 1.3.3 Eingetragenes Aktionariat nach Aktionärskategorien

Aktionärskategorien	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Aktien in %
Natürliche Personen	7 191	88.6	6 255 511	15.1
Juristische Personen	385	4.7	14 180 123	34.4
Pensionskassen	195	2.4	9 010 222	21.8
Versicherungen	33	0.4	1 672 373	4.0
Fonds	176	2.2	7 131 856	17.2
Übrige	140	1.7	3 106 835	7.5
<b>Total eingetragene Aktionäre/Aktien</b>	<b>8 120</b>	<b>100.0</b>	<b>41 356 920</b>	<b>100.0</b>

## 1.4 BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Der Gesellschaft waren per Bilanzstichtag folgende bedeutende Aktionäre bekannt:

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3%)	31.12.2013 Beteiligungs- quote in % <sup>1</sup>	31.12.2014 Beteiligungs- quote in % <sup>1</sup>
Credit Suisse Funds AG, Zürich	5.3	4.5
BlackRock Investment Management (UK) Ltd, London	5.1	5.0
State Street Corporation, Boston	3.1	4.9

<sup>1</sup> Gemäss Eintrag im Aktienregister beziehungsweise bei der Gesellschaft eingegangenen Meldungen

### 1.4.1 Offenlegungsmeldungen von bedeutenden Aktionären

Die Angaben zu den bedeutenden Aktionären basieren auf dem Aktionärsregister beziehungsweise 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, 33<sup>1</sup>/<sub>3</sub>, 50 oder 66<sup>2</sup>/<sub>3</sub> der Stimmrechte an der Swiss Prime Site AG erreicht, über- oder unterschreitet. Im Berichtsjahr erfolgte Offenlegungsmeldungen nach Artikel 20 Börsengesetz und den Bestimmungen der Verordnung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht über die Börsen und den Effektenhandel können auf der Melde- und Veröffentlichungsplattform der SIX Swiss Exchange eingesehen werden.

## 1.5 KREUZBETEILIGUNGEN

Am Bilanzstichtag bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

# 2 KAPITALSTRUKTUR

## 2.1 KAPITALSTRUKTUR PER 31.12.2014

Kapital	Anzahl Namenaktien	Nominal pro Aktie in CHF	Total in CHF 1 000
<b>Aktienkapital</b>	<b>60 820 602</b>	<b>15.30</b>	<b>930 555</b>
<b>Genehmigtes Kapital</b>	<b>6 000 000</b>	<b>15.30</b>	<b>91 800</b>
<b>Bedingtes Kapital</b>	<b>7 003 713</b>	<b>15.30</b>	<b>107 157</b>
davon für die Ausübung von Options- und/oder Wandelrechten im Zusammenhang mit Anlehens- oder ähnlichen Obligationen	5 493 713	15.30	84 054
davon für die Ausübung von Optionsrechten, die den Aktionären zugeteilt sind	1 510 000	15.30	23 103

## 2.2 AKTIENKAPITAL

Das Aktienkapital der Swiss Prime Site AG besteht am Bilanzstichtag aus 60 820 602 Namenaktien zu einem Nominalwert von CHF 15.30. Sämtliche ausstehenden Aktien sind stimm- und dividendenberechtigt. Es bestehen keine Vorzugsrechte.

## 2.3 GENEHMIGTES KAPITAL

Durch den Generalversammlungsbeschluss vom 15.04.2014 wurde der Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital jederzeit bis zum 15.04.2016 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 soll. Der genaue Wortlaut zum genehmigten Kapital kann Artikel 3a der Statuten der Swiss Prime Site AG entnommen werden.

## 2.4 BEDINGTES KAPITAL

Das bedingte Kapital von 7 003 713 [7 321 234] Namenaktien im Betrag von CHF 107.157 Mio. [CHF 112.015 Mio.] ist unterteilt in einen Betrag von CHF 84.054 Mio. [CHF 88.912 Mio.] (5 493 713 [5 811 234] Aktien) für die Ausübung von Options- und/oder Wandelrechten, die in Verbindung mit Anlehens- oder ähnlichen Obligationen eingeräumt werden, und in 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. Im Berichtsjahr wurden Wandelanleihen im Umfang von nominal CHF 22.535 Mio. [CHF 34.880 Mio.] in Eigenkapital

(317521 [491470] Aktien) gewandelt. Der genaue Wortlaut zum bedingten Kapital kann Artikel 3b der Statuten der Swiss Prime Site AG entnommen werden.

## 2.5 AKTIENKAPITALVERÄNDERUNG DER LETZTEN DREI JAHRE

Veränderungen	Anzahl Namenaktien	Nominal pro Aktie in CHF	Aktienkapital in CHF 1 000
<b>Aktienkapital per 31.12.2011</b>	<b>54 368 714</b>	<b>15.30</b>	<b>831 841</b>
Wandlung von 2 693 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe	187 296	15.30	2 866
Kapitalerhöhung 05.12.2012	5 455 601	15.30	83 471
<b>Aktienkapital per 31.12.2012</b>	<b>60 011 611</b>	<b>15.30</b>	<b>918 178</b>
Wandlung von 6 976 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe	491 470	15.30	7 519
<b>Aktienkapital per 31.12.2013</b>	<b>60 503 081</b>	<b>15.30</b>	<b>925 697</b>
Wandlung von 4 507 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe	317 521	15.30	4 858
<b>Aktienkapital per 31.12.2014</b>	<b>60 820 602</b>	<b>15.30</b>	<b>930 555</b>

Ergänzende Angaben zu den Kapitalveränderungen befinden sich in Anhang 29 «Eigenkapital» der Konzernrechnung. Die Swiss Prime Site AG hat keine anderen Beteiligungspapiere (wie beispielsweise Partizipations- oder Genussscheine) als Namenaktien ausstehend.

## 2.6 BESCHRÄNKUNGEN DER ÜBERTRAGBARKEIT UND DER NOMINEE-EINTRAGUNGEN

Gemäss Artikel 5 der Statuten kann sich jeder Aktionär und Nutzniesser ins Aktienregister eintragen lassen. 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 anerkennt pro Aktie nur einen Berechtigten.

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.

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

## 2.7 WANDELANLEIHEN

		CHF 300 Mio. 2015	CHF 190.35 Mio. 2016
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	300.000	190.350
Nominalwert per 31.12.2014	CHF Mio.	229.120	190.350
<b>Bilanzwert per 31.12.2014</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>227.800</b>	<b>188.821</b>
Bilanzwert per 31.12.2013	CHF Mio.	249.182	188.052
Wandelpreis	CHF	70.97	82.89
Zinssatz	%	1.875	1.875
Laufzeit	Jahre	5	5
Fälligkeit	Datum	20.01.2015	21.06.2016
Valorennummer		10 877 415 (SPS10)	13 119 623 (SPS11)

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 sichergestellt.

2014 fanden Wandlungen im Umfang von nominal CHF 22.535 Mio. [CHF 34.880 Mio.] der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe statt. Daraus erfolgten eine Aktienkapitalerhöhung von CHF 4.858 Mio. [CHF 7.519 Mio.] beziehungsweise 317 521 [491 470] Namenaktien und eine Äufnung der Kapitalreserven von CHF 17.298 Mio. [CHF 26.557 Mio.]. Informationen zu den Wandlungen im Jahr 2015 sind unter Ziffer 9 «Wesentliche Änderungen seit Bilanzstichtag» ersichtlich. Weitere Informationen zu den Wandelanleihen sind in Anhang 27 «Finanzverbindlichkeiten» enthalten.

## 3 VERWALTUNGSRAT

Gemäss Artikel 15 der Statuten besteht der Verwaltungsrat aus mindestens drei Mitgliedern. Per Bilanzstichtag umfasste der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG sieben Mitglieder. Alle Mitglieder sind nicht exekutive Verwaltungsräte und gehörten in den drei der Berichtsperiode vorangegangenen Geschäftsjahren nicht der Geschäftsleitung der Swiss Prime Site AG oder einer ihrer Tochtergesellschaften an. Alle Mitglieder des Verwaltungsrats unterhalten keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zur Swiss Prime Site AG respektive zum Swiss Prime Site-Konzern.

### 3.1 ZUSAMMENSETZUNG DES VERWALTUNGSRATS

	Funktion	Nationalität	Mitglied seit
Prof. Dr. Hans Peter Wehrli	Präsident	CH	2002
Dr. Thomas Wetzel	Vizepräsident	CH	1999
Christopher M. Chambers	Mitglied	CH/UK	2009
Dr. Bernhard Hammer	Mitglied	CH	2002
Dr. Rudolf Huber	Mitglied	CH	2002
Mario F. Seris	Mitglied	CH	2005
Klaus R. Wecken	Mitglied	DE	2009

### 3.2 VERWALTUNGSRATSMITGLIEDER

**Prof. Dr. Hans Peter Wehrli**, 1952, Zürich  
Präsident des Verwaltungsrats

**Ausbildung:** Prof. Dr. oec. publ.

1977 Abschluss des Studiums der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Zürich; 1980 Promotion zum Dr. oec. publ.; verschiedene Studienaufenthalte an amerikanischen Universitäten

**Berufliche Tätigkeit:** Seit 1993 Ordinarius für Betriebswirtschaftslehre und Inhaber des Lehrstuhls für Marketing an der Universität Zürich

**Weitere Mandate:**

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 Händi Holding AG, Oberentfelden; Mitglied des Verwaltungsrats der Horvath & Partner AG, Zürich

**Dr. Thomas Wetzel**, 1956, Zumikon  
Vizepräsident des Verwaltungsrats

**Ausbildung:** Dr. iur., Rechtsanwalt  
1981 Abschluss des Studiums der Rechtswissenschaften, Universität Zürich; 1983 Dissertation, Universität Basel; 1985 Anwaltpatent des Kantons Schaffhausen

**Berufliche Tätigkeit:** Seit 2003 Partner in der Anwaltskanzlei Wenger Plattner, Basel, Zürich und Bern; zuvor als Rechtskonsulent beziehungsweise Rechtsanwalt in verschiedenen Kanzleien sowie als Sekretär am Obergericht des Kantons Schaffhausen tätig. Von 1988 bis 1997 war er in der Geschäftsleitung, die letzten Jahre als deren stellvertretender Vorsitzender, der Intershop Holding AG, Zürich. Er ist Dozent an der Universität Zürich, Institut für Banking and Finance/CUREM (Center for Urban & Real Estate Management), Zürich.

**Weitere Mandate:**  
Börsennotierte Unternehmen:  
Keine

Nicht börsennotierte Unternehmen:  
Präsident des Investment Committee der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland, Zürich; Präsident des Verwaltungsrats der Brandenberger + Ruosch AG, Dietlikon; Mitglied des Verwaltungsrats der Caretta + Weidmann Baumanagement AG, Zürich; Präsident des Verwaltungsrats der EBV Immobilien AG, Urdorf; Mitglied des Verwaltungsrats der Energie 360 Grad AG, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrats der Geschäftshaus City AG Dübendorf, Dübendorf; Mitglied des Verwaltungsrats der Immobilien ETHZF AG, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrats der VERIT Holding AG, Zürich; Präsident des Verwaltungsrats der VERIT Investment Management AG, Zürich

Tätigkeiten in nicht gewinnorientierten Vereinen, Verbänden und Stiftungen:  
Präsident des Vorstands der Tennis-Sektion des Grasshopper Clubs Zürich; Mitglied des Stiftungsrats der Swiss Foundation for Anesthesia Research

**Christopher M. Chambers**, 1961, London, UK  
Mitglied des Verwaltungsrats

**Berufliche Tätigkeit:** Er begann seine berufliche Laufbahn im Investment Banking, bevor er Chief Executive Officer des globalen Hedgefonds Man Investments wurde, den er 2005 verliess.

**Weitere Mandate:**  
Börsennotierte Unternehmen:  
Vizepräsident des Verwaltungsrats der Cembra Money Bank AG, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrats der Pendragon Plc, Nottingham, UK

Nicht börsennotierte Unternehmen:  
Mitglied des Verwaltungsrats der Berenberg Bank (Schweiz) AG, Zürich; Präsident des Verwaltungsrats der GVO Investment Management Ltd, London, UK; Präsident des Verwaltungsrats der Lonrho Ltd, London, UK

**Dr. Bernhard Hammer**, 1950, Kammersrohr  
Mitglied des Verwaltungsrats

**Ausbildung:** Dr. iur., Fürsprecher und Notar  
1978 Abschluss Dr. iur. an der Universität Zürich; 1979 Abschluss Rechtsanwalt und Notar

**Berufliche Tätigkeit:** Von 1987 bis 1997 Chief Executive Officer der Stuag Holding, Bern; von 1997 bis 1999 Mitglied des Verwaltungsrats und des Präsidiums der Batigroup AG, Basel; von 1990 bis 2007 Präsident des Verwaltungsrats der Comet Holding AG, Wünnewil-Flamatt

**Weitere Mandate:**

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site:  
Mitglied des Verwaltungsrats der Tertianum AG, Zürich

Mandate ausserhalb der Swiss Prime Site:  
Börsenkotierte Unternehmen:  
Mitglied des Verwaltungsrats der Sofisa SA, Fribourg (Luxemburg Stock Exchange)

Nicht börsenkotierte Unternehmen:  
Mitglied des Verwaltungsrats der Flumroc AG, Flums; Mitglied des Verwaltungsrats der Palladio Real Estate AG, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrats der Sasolim Holding AG, Solothurn; Mitglied des Verwaltungsrats der VINCI Energies Schweiz AG, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrats der Zentrum für Immobilien AG, Zug

Tätigkeiten in nicht gewinnorientierten Vereinen, Verbänden und Stiftungen:  
Präsident des Stiftungsrats der Bill de Vigier Stiftung, Solothurn; Mitglied des Stiftungsrats der Stiftung Theodora, Lonay

**Dr. Rudolf Huber**, 1955, Pfäffikon SZ

Mitglied des Verwaltungsrats

**Ausbildung:** Dr. oec. publ.  
1982 Lizentiat und 1985 Doktorat in Betriebswirtschaftslehre an der Universität Zürich

**Berufliche Tätigkeit:** Er wirkte in verschiedenen Industriefirmen im Finanzbereich, unter anderem von 1992 bis 2004 als Mitglied der Konzernleitung und Konzernfinanzchef (Chief Financial Officer) der Gerberit Gruppe, Rapperswil-Jona. Er ist als selbstständiger Unternehmensberater tätig und hat einen Lehrauftrag an der Universität St. Gallen. Seit 2006 ist er Präsident des CFO Forums Schweiz – CFOs.

**Weitere Mandate:**

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site:  
Mitglied des Verwaltungsrats der Clouds Gastro AG, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrats der Jelmoli AG, Zürich

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site:  
Börsenkotierte Unternehmen:  
Mitglied des Verwaltungsrats der Georg Fischer AG, Schaffhausen; Präsident des Verwaltungsrats der Looser Holding AG, Arbon; Mitglied des Verwaltungsrats der Repower AG, Poschiavo

Nicht börsenkotierte Unternehmen:  
Präsident des Verwaltungsrats der Fageb Verwaltungs AG, Rapperswil-Jona; Mitglied des Verwaltungsrats der Hoerbiger Holding AG, Zug; Mitglied des Verwaltungsrats der Wicor Holding AG, Rapperswil-Jona

**Mario F. Seris**, 1955, Klosters-Serneus

Mitglied des Verwaltungsrats

**Ausbildung:** lic. phil. I  
1981 Abschluss des Studiums der Anglistik und der Pädagogik an der Universität Zürich

**Berufliche Tätigkeit:** Er 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.

**Weitere Mandate:**

Mandat innerhalb von Swiss Prime Site:  
Mitglied des Verwaltungsrats der Wincasa AG, Winterthur

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site:  
Keine

**Klaus R. Wecken**, 1951, Bürgenstock  
Mitglied des Verwaltungsrats

**Ausbildung:** Studium der Volkswirtschaft an der 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 a. M., die er 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 den Swiss Prime Site-Konzern 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. Wecken & Cie. ist unter anderem Hauptaktionärin der Westgrund AG, Berlin, und grössere Aktionärin der Adler Real Estate, Hamburg. Beide Immobiliengesellschaften sind in Deutschland börsenkotiert.

**Weitere Mandate:**

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site:  
Börsenkotierte Unternehmen:  
Keine

Nicht börsenkotierte Unternehmen:  
Präsident des Verwaltungsrats der Care4 AG, Basel, Mitglied des Verwaltungsrats der FAIRRANK Swiss AG, Basel; Mitglied des Verwaltungsrats der SIC invent AG, Basel; Chief Executive Officer der W & W Immobilien GmbH, Weil am Rhein, DE, sowie weiterer damit verbundener Immobiliengesellschaften und Beirat in einigen seiner Beteiligungsgesellschaften

### 3.3 AUSTRITTE IN DER BERICHTSPERIODE

Keine

### 3.4 STATUTARISCHE BESTIMMUNGEN IN BEZUG AUF DIE ANZAHL DER ZULÄSSIGEN TÄTIGKEITEN

Gemäss Artikel 20 der Statuten der Swiss Prime Site AG betreffend zulässige Tätigkeiten dürfen Mitglieder des Verwaltungsrats ausserhalb des Konzerns nicht mehr als zehn weitere Mandate in den obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von Rechtseinheiten, die verpflichtet sind, sich ins Handelsregister oder in ein entsprechendes ausländisches Register eintragen zu lassen, gleichzeitig ausüben, wovon maximal vier in börsenkotierten Rechtseinheiten.

Mehrere Mandate innerhalb desselben Konzerns 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, Vergütungsausschuss und Anlageausschuss), die nachfolgend näher beschrieben werden.



### 3.5 WAHLEN UND AMTSZEIT

Gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) werden die Mitglieder des Verwaltungsrats und dessen Präsident sowie die Mitglieder des Vergütungsausschusses jeweils für eine einjährige Amtsdauer gewählt.

Mitglieder des Verwaltungsrats haben auf die ordentliche Generalversammlung desjenigen Jahres, in dem sie ihr 70. Altersjahr vollenden, ihren Rücktritt einzureichen.

### 3.6 KOMPETENZREGELUNG UND AUFGABEN DES VERWALTUNGSRATS

Die Grundzüge sowie die Abgrenzung der Aufgaben und Kompetenzen zwischen dem Verwaltungsrat und der Konzernleitung sind detailliert in einem Organisations- und Kompetenzreglement geregelt.

Dem Verwaltungsrat obliegen die Oberleitung der Gesellschaft sowie die Aufsicht und die Kontrolle über die Konzernleitung. 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 Konzernleitung nach Massgabe der Vorschriften von Statuten, Reglementen und den anwendbaren Gesetzesbestimmungen.

Der Verwaltungsrat handelt als Gesamtorgan. Er kann bei Bedarf aus seiner Mitte Ausschüsse bilden und diesen in separaten Reglementen oder durch Änderungen der bestehenden Organisationsreglemente Kompetenzen zuweisen.

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

Der Verwaltungsrat delegiert die Geschäftsführung vollumfänglich an die Konzernleitung, 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 kann die Vorbereitung und die Ausführung seiner Beschlüsse oder die Überwachung von Geschäften einem oder mehreren Ausschüssen, einzelnen Mitgliedern oder der Konzernleitung zuweisen. Er hat für eine angemessene Berichterstattung an seine Mitglieder zu sorgen.

In der Berichtsperiode fanden sechs Sitzungen und drei Telefonkonferenzen des Verwaltungsrats statt.

Die Konzernleitung ist für die operative Führung des Konzerns zuständig und vertritt den Konzern gegen aussen. An den Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Vergütungsausschusses nimmt ebenfalls der Chief Financial Officer als Vertreter der Konzernleitung teil. An der Sitzung des Prüfungsausschusses im Frühjahr nimmt zudem die externe Revisionsstelle teil.

An die Verwaltungsratssitzungen sind die Konzernleitungsmitglieder eingeladen.

### 3.7 INFORMATIONS- UND KONTROLLINSTRUMENTE GEGENÜBER DER KONZERNLEITUNG

Der Verwaltungsrat kontrolliert die Konzernleitung und überwacht ihre Arbeitsweise mittels Rapportierungsprozessen und Einsichtsrechts in Geschäftsprozesse und Geschäftsfälle.

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

Der Verwaltungsratspräsident nimmt an den Konzernleitungssitzungen teil und wird dort vom Chief Executive Officer und den übrigen Konzernleitungsmitgliedern über den Geschäftsgang und wichtige Geschäftsvorfälle orientiert.

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

Der Prüfungs-, der Anlage- und der Vergütungsausschuss werden mittels entsprechender Berichte und Analysen über die relevanten Themen informiert. Diese Berichte werden vertieft diskutiert und verabschiedet. 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 den Konzern wesentlichen Risiken. Diese Evaluation basiert auf einem konzernweit koordinierten und konsequenten Risikomanagement- und IKS-System. Anhand eines Risikoinventars werden die Risiken identifiziert, analysiert, bewertet und entsprechend den Unternehmenszielen bewirtschaftet. Anhand eines Risikoreportings beurteilt der Prüfungsausschuss die Risikosituation des Konzerns. 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 externen Revision unterstützt. Die interne Revision erhält Prüfungs- und Analyseaufträge vom Verwaltungsrat. Sie hat gegenüber allen Gesellschaften und Stellen des Konzerns ein uneingeschränktes Auskunfts- und Akteneinsichtsrecht. Ferner kann die Konzernleitung 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.

### 3.8 PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Folgende Verwaltungsratsmitglieder waren im Prüfungsausschuss vertreten:

	<b>Funktion</b>
Dr. Rudolf Huber	Vorsitzender
Christopher M. Chambers	Mitglied
Dr. Bernhard Hammer	Mitglied

Der Prüfungsausschuss hat für das Berichtsjahr Herrn Rolf Krummenacher, Luzern, als ständigen Berater hinzugezogen.

Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Prüfungsausschusses sind in einem separaten Reglement festgehalten und umfassen im Wesentlichen folgende Bereiche:

Der Prüfungsausschuss überprüft die Konzernleitung von Swiss Prime Site bezüglich der finanziellen Berichterstattung, des Einhaltens von Gesetzen, Vorschriften, internen Reglementen und Richtlinien sowie hinsichtlich des Risikomanagements und der Überwachung der externen Gesellschaftsaktivitäten.

Er überprüft und beurteilt die Unabhängigkeit sowie die Arbeit, die Revisionskosten, den Prüfungsumfang und die Ergebnisse der externen Revisionsstelle, die Qualität, Durchsetzung und Offenlegung der Rechnungslegungsgrundsätze sowie die Angemessenheit der finanziellen Kontrollmechanismen.

Der Prüfungsausschuss überprüft und beurteilt die Unabhängigkeit und die Arbeit der Bewertungsexperten sowie die Bewertungsgrundsätze.

Er hat ein Weisungs- und Auskunftsrecht gegenüber der internen Revision. Der Prüfungsausschuss beantragt dem Gesamtverwaltungsrat den Internal Audit Charter, der die Organisation und Funktionsweise der internen Revision von Swiss Prime Site festlegt.

In der Berichtsperiode fanden drei Sitzungen und zwei Telefonkonferenzen 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 Vorschlagsrecht zuhanden des Gesamtverwaltungsrats.

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

### 3.9 VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

Der Vergütungsausschuss bestand aus folgenden Mitgliedern:

	Funktion
Dr. Thomas Wetzel	Vorsitzender
Christopher M. Chambers	Mitglied
Mario F. Seris	Mitglied

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

Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Vergütungsausschusses sind in einem separaten Reglement festgehalten und umfassen im Wesentlichen folgende Bereiche:

Er erarbeitet Vorgaben beziehungsweise Vorschläge für die Nominierung (inklusive der Zeichnungsbezeichnung) und für die Vergütung des Verwaltungsrats, der Konzernleitung, der Mitarbeitenden der Swiss Prime Site AG und der Tochtergesellschaften, des Real Estate Asset Managers, der Liegenschaftsverwaltungen, der nahestehenden Personen und der externen Bewertungsexperten.

Der Vergütungsausschuss überprüft die Einhaltung der vom Verwaltungsrat, von ihm selbst und von der Konzernleitung festgesetzten Entschädigungs- und Nominierungsgrundsätze.

Der 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 Vergütungsausschuss verfügt über ein Vorschlagsrecht zuhanden des Gesamtverwaltungsrats.

In der Berichtsperiode fanden fünf Sitzungen und zwei Telefonkonferenzen des Vergütungsausschusses statt.

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

### 3.10 ANLAGEAUSSCHUSS

Im Anlageausschuss waren folgende Mitglieder vertreten:

	Funktion
Dr. Bernhard Hammer	Vorsitzender
Markus Graf	Mitglied (als Chief Executive Officer)
Mario F. Seris	Mitglied
Klaus R. Wecken	Mitglied
Dr. Thomas Wetzel	Mitglied

Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Anlageausschusses sind im Anlagereglement festgehalten und umfassen im Wesentlichen folgende Aufgaben:

Der Anlageausschuss überprüft die Einhaltung der Anlagerichtlinien, die im Anlagereglement festgehalten sind.

Er prüft die Akquisitions- und Devestitionsobjekte und unterbreitet der Konzernleitung und dem Verwaltungsrat den Vorschlag für den Kauf respektive Verkauf der Liegenschaften.

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

In der Berichtsperiode fanden fünf Sitzungen und zwei Telefonkonferenzen des Anlageausschusses statt.

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

## 4 KONZERNLEITUNG

### 4.1 ZUSAMMENSETZUNG DER KONZERNLEITUNG

Die Konzernleitung entspricht der «Geschäftsleitung» gemäss Statuten der Swiss Prime Site AG und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV).

	Funktion	Nationalität	Mitglied seit
Markus Graf	Chief Executive Officer	CH	2000
Peter Wullschleger <sup>1</sup>	Chief Financial Officer	CH	1999
Peter Lehmann	Chief Investment Officer	CH	2002
Oliver Hofmann	Mitglied, CEO Wincasa AG	CH	2013
Franco Savastano	Mitglied, CEO Jelmoli AG	CH/Italien	2012
Dr. Luca Stäger	Mitglied, CEO Tertianum AG	CH	2014

<sup>1</sup> Peter Wullschleger, Chief Financial Officer von Swiss Prime Site und Mitglied der Konzernleitung, ist vom Amt als CFO per Ende 2014 zurückgetreten und aus der Konzernleitung ausgeschieden

## 4.2 MITGLIEDER DER KONZERNLEITUNG

**Markus Graf**, 1949, Feldbrunnen  
Mitglied der Konzernleitung, Chief Executive Officer

**Ausbildung:** diplomierter Architekt HTL/STV

**Berufliche Tätigkeit:** Seit 2000 Chief Executive Officer der Swiss Prime Site AG; von 1995 bis 30.11.2012 Leiter des Bereichs Real Estate Asset Management bei der Credit Suisse AG, Zürich (Managing Director); vorher Führungsaufgaben in mehreren Bau- und Immobilienunternehmen

**Weitere Mandate:**

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site:

Präsident des Verwaltungsrats der folgenden Tochtergesellschaften: Clouds Gastro AG, Zürich; Jelmoli AG, Zürich; SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten; SPS Beteiligungen Beta AG, Olten; SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten; SPS Immobilien AG, Olten; Swiss Prime Site Fund Advisory AG II, Olten; Swiss Prime Site Group AG, Olten; Tertianum AG, Zürich; Wincasa AG, Winterthur

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site:

Börsenkotierte Unternehmen:

Keine

Nicht börsenkotierte Unternehmen:

Mitglied des Verwaltungsrats der Bekon-Koralle AG, Dagmersellen; Mitglied des Verwaltungsrats der Credit Suisse Funds AG, Zürich; Vizepräsident des Verwaltungsrats der Feriendorf Schlüsselacker AG, Obergoms; Mitglied des Verwaltungsrats der Société Internationale de Placements SA, Basel

**Peter Wullschleger**, 1965, Erlinsbach  
Mitglied der Konzernleitung, Chief Financial Officer (Austritt per Ende 2014)

**Peter Lehmann**, 1958, Wilen bei Wollerau  
Mitglied der Konzernleitung, Chief Investment Officer

**Ausbildung:** 1978 Abschluss als Hochbauplaner an der GIB Solothurn

**Berufliche Tätigkeit:** Chief Investment Officer der Swiss Prime Site AG; bis 31.12.2012 Senior Advisor des Real Estate Asset Management, Credit Suisse AG, Zürich (Managing Director). Er begann 1991 seine Laufbahn bei der Credit Suisse AG und leitete die Bereiche Construction und Acquisition Schweiz; von 2004 bis 2009 führte er den Development-Bereich. Vor seiner Tätigkeit innerhalb der Credit Suisse AG arbeitete er als Regionenleiter Bau bei der Fondsleitung der Schweizerischen Volksbank und als Projektleiter Architektur bei der W. Thommen AG, Trimbach.

**Weitere Mandate:**

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site:

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Tochtergesellschaften: Clouds Gastro AG, Zürich; Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. (EACR), Frauenfeld; SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten; SPS Beteiligungen Beta AG, Olten; SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten; SPS Immobilien AG, Olten; Swiss Prime Site Fund Advisory AG II, Olten; Swiss Prime Site Group AG, Olten

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site:

Börsenkotierte Unternehmen:

Keine

Nicht börsenkotierte Unternehmen:

Präsident des Verwaltungsrats der DUK AG, Freienbach

**Oliver Hofmann**, 1970, Horgen

Mitglied der Konzernleitung, 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 01.01.2013 Chief Executive Officer des Immobiliendienstleistungsunternehmens Wincasa AG; seit 01.06.2013 Mitglied der Konzernleitung der Swiss Prime Site AG. Neben einigen Berufsjahren in der Finanzabteilung der IBM (Schweiz) AG war er zuvor mit Unterbrüchen über 15 Jahre bei 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 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».

**Weitere Mandate:**

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:

Börsenkotierte Unternehmen:

Keine

Nicht börsenkotierte Unternehmen:

Mitglied des Verwaltungsrats der Siegmund & Hofmann AG, Basel

**Franco Savastano**, 1965, Stallikon

Mitglied der Konzernleitung, Chief Executive Officer von Jelmoli AG

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

**Berufliche Tätigkeit:** Seit 01.04.2012 Chief Executive Officer von Jelmoli – The House of Brands in Zürich; Mitglied der Konzernleitung der Swiss Prime Site AG. Von 2001 bis 2012 war er Mitglied der Geschäftsleitung der Brunshawig & Cie. SA mit den Funktionen Direktor der Grieder Modehäuser in der Deutschschweiz und Einkaufsdirektor bei Grieder für die ganze Schweiz. 1997 bis 2001 war er Leiter des Creative-Teams für die Linien Strellson und Tommy Hilfiger Clothing, 1988 bis 1996 Einkäufer/Einkaufsleiter von Fein-Kaller Uomo und Donna sowie von 1986 bis 1988 Assistent des Verkaufsleiters der Hugo Boss Schweiz AG.

**Weitere Mandate:**

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

Mitglied der Konzernleitung, Chief Executive Officer der Tertianum AG seit 01.03.2010

**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

**Berufliche Tätigkeit:** Seit 01.03.2010 Chief Executive Officer der Tertianum-Gruppe und seit 01.01.2014 Mitglied der Konzernleitung der Swiss Prime Site. Seine berufliche Karriere begann er bei Price Waterhouse als Berater mit Schwergewicht 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, und Direktor der Privatklinik Bethanien AG, Zürich, und zuletzt als Direktionspräsident der Schweizer Paraplegiker-Gruppe in Nottwil.

**Weitere Mandate:**

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site:

Präsident des Verwaltungsrats der Perlavita AG, Zürich; Präsident des Verwaltungsrats der Perlavita Rosenau AG, Kirchberg; Präsident des Verwaltungsrats der Vitadomo AG, Zürich

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site:

Börsenkotierte Unternehmen:

Keine

Nicht börsenkotierte Unternehmen:

Mitglied des Verwaltungsrats der Clinica Luganese SA, Lugano; Präsident des Verwaltungsrats des Schweizer Paraplegiker Zentrums, Nottwil

#### 4.3 AUSTRITTE IN DER BERICHTSPERIODE

**Peter Wullschleger**, 1965, Erlinsbach

Mitglied der Konzernleitung, Chief Financial Officer (Austritt per Ende 2014)

#### 4.4 STATUTARISCHE BESTIMMUNGEN IN BEZUG AUF DIE ANZAHL DER ZULÄSSIGEN TÄTIGKEITEN

Gemäss Artikel 20 der Statuten der Swiss Prime Site AG betreffend zulässige Tätigkeiten dürfen Mitglieder der Konzernleitung ausserhalb des Konzerns nicht mehr als fünf weitere Mandate in den obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von Rechtseinheiten, die verpflichtet sind, sich ins Handelsregister oder in ein entsprechendes ausländisches Register eintragen zu lassen, gleichzeitig ausüben, wovon maximal eines in einer börsenkotierten Rechtseinheit.

Mehrere Mandate innerhalb desselben Konzerns 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.

#### 4.5 MANAGEMENTVERTRÄGE

Es bestehen keine Managementverträge.

## 4.6 VERGÜTUNGEN, BETEILIGUNGEN UND DARLEHEN

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 sind im Vergütungsbericht enthalten und werden dort erläutert.

Die Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Konzernleitung an der Swiss Prime Site AG sind im Anhang zur Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG ausgewiesen.

## 5 MITWIRKUNGSRECHTE DER AKTIONÄRE

Die aktuellen Statuten sind auf der Homepage [www.swiss-prime-site.ch](http://www.swiss-prime-site.ch) unter der Rubrik 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 Abs. 4 und Artikel 10)
- > Stimmrecht und Beschlussfassung, unabhängiger Stimmrechtsvertreter und Weisungserteilung (Artikel 12 und 13)
- > Besonderes Quorum (Artikel 14)
- > Vergütungen des Verwaltungsrats und der Konzernleitung (Artikel 28 ff), vergleiche Vergütungsbericht

Der Wortlaut einiger Statutenregelungen wird nachfolgend erwähnt:

### 5.1 STIMMRECHTSBESCHRÄNKUNGEN

Artikel 12 der Statuten:

«<sup>1</sup> Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 Stimmgleichheit entscheidet bei Beschlüssen die Stimme des Vorsitzenden, bei Wahlen das Los.

<sup>4</sup> 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.»



## 5.2 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.»

## 5.3 EINBERUFUNG DER GENERALVERSAMMLUNG

Artikel 10 der Statuten:

«<sup>1</sup> Die Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle einberufen.

<sup>2</sup> 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 Verwaltungsrates und der Aktionäre bekanntzugeben, welche die Traktandierung oder die Durchführung einer Generalversammlung verlangt haben.

<sup>3</sup> 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.

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

<sup>5</sup> Spätestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung sind der Geschäftsbericht, der Vergütungsbericht sowie der zugehörige Prüfungsbericht, der Revisionsbericht sowie der Konzernrevisionsbericht 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.»

## 5.4 TRAKTANDIERUNG

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

## 5.5 AKTIENBUCH UND EINTRAGUNGSBESTIMMUNGEN

Artikel 5 der Statuten:

«<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

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

<sup>5</sup> 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.»

## 5.6 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 Homepage der Gesellschaft veröffentlicht.

## 6 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 33⅓% der Stimmrechte, ob ausübbar oder nicht, überschreitet, muss ein Angebot unterbreiten für alle kotierten Beteiligungspapiere der Gesellschaft. Weitere Bestimmungen, Vereinbarungen oder Pläne bestehen nicht.

## 7 REVISIONSSTELLE

### 7.1 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 amtet ebenfalls für sämtliche wesentlichen vollkonsolidierten Tochtergesellschaften als unabhängige Revisionsstelle. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Generalversammlung gewählt.

Der leitende Revisor ist seit 01.01.2013 in dieser Funktion. Die Amtsdauer endet mit dem Geschäftsjahr 2019.

### 7.2 HONORAR

Für die laufende Berichtsperiode wurden Revisionshonorare im Umfang von CHF 0.940 Mio. [CHF 0.897 Mio.] sowie von CHF 0.135 Mio. [CHF 0.006 Mio.] für sonstige Beratungsleistungen verbucht.

### 7.3 INFORMATIONSTRUMENTE 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 Geschäftsleitung und den externen Revisoren den revidierten Konzernabschluss und nimmt eine kritische Analyse insbesondere im Hinblick auf besondere Vorfälle vor. Der Prüfungsausschuss entscheidet, ob der Einzel- und Konzernabschluss dem Verwaltungsrat zur Genehmigung und Publikation vorgeschlagen werden kann, 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 Geschäftsleitung auf die darin enthaltenen Sachverhalte, unterbreitet dem Verwaltungsrat gegebenenfalls Vorschläge für zweckmässige Lösungen und überwacht die Umsetzung von Massnahmen.

Der Prüfungsausschuss diskutiert mit der Geschäftsleitung 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.

## 8 INFORMATIONSPOLITIK

Die detaillierte finanzielle Berichterstattung des Swiss Prime Site-Konzerns 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 der IFRS (International Financial Reporting Standards).

Swiss Prime Site präsentiert den Halbjahres- und Jahresabschluss an ihrer halbjährlichen Bilanzmedienkonferenz und an der jährlichen Generalversammlung. Ferner publiziert sie quartalsweise ausgewählte Unternehmenszahlen in Form von Medienmitteilungen.

Swiss Prime Site nimmt die Berichterstattung im Rahmen der Publikationspflicht gemäss Artikel 21 Börsengesetz (BEHG) sowie der Ad-hoc-Publizität der SIX Swiss Exchange wahr. Die Ad-hoc-Mitteilungen können zeitgleich mit der Meldung an die SIX Swiss Exchange abgerufen werden.

Zusätzlich werden nach Bedarf Medienmitteilungen publiziert. Weitere Informationen über den Konzern befinden sich auf der Website [www.swiss-prime-site.ch](http://www.swiss-prime-site.ch).

## 9 WESENTLICHE ÄNDERUNGEN SEIT BILANZSTICHTAG

Die am 20.01.2015 fällig gewordene CHF 300 Mio.-Wandelanleihe wurde zu über 90% in Eigenkapital gewandelt. Vom per 31.12.2014 verbliebenen Betrag von nominal CHF 229.120 Mio. wurden im Januar 2015 CHF 203.035 Mio. in 2 860 803 Aktien gewandelt und CHF 26.085 Mio. zurückbezahlt. Dadurch erhöhten sich die ausgegebenen Aktien auf 63 681 405 und das Aktienkapital auf CHF 974.325 Mio.

Es sind keine weiteren wesentlichen Änderungen seit dem Bilanzstichtag eingetreten.

---

# VERGÜTUNGS- BERICHT

---

---

**BERICHT DER REVISIONSSTELLE  
ZUM VERGÜTUNGSBERICHT** 28

---

**VERGÜTUNGSBERICHT 2014 DER SWISS PRIME SITE AG** 30

# BERICHT DER REVISIONSSTELLE ÜBER DIE PRÜFUNG DES VERGÜTUNGSBERICHTS AN DIE GENERALVERSAMMLUNG

## BERICHT DER REVISIONSSTELLE AN DIE GENERALVERSAMMLUNG DER SWISS PRIME SITE AG, OLTEN

Wir haben den beigefügten Vergütungsbericht der Swiss Prime Site AG für das am 31. Dezember 2014 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 6.1 Vergütungen an den Verwaltungsrat, 6.2 Vergütungen an die Konzernleitung, 8.1 Darlehen und Kredite, Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen an den Verwaltungsrat und die Konzernleitung und 8.2 Vergütungen, Darlehen und Kredite an nahestehende Personen auf den Seiten 30 bis 40 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 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14–16 der VegüV.

KPMG AG

Jürg Meisterhans  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Claudius Rüeeggesser  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 9. März 2015



# VERGÜTUNGSBERICHT 2014 DER SWISS PRIME SITE AG

Gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) vom 20.11.2013

## 1. EINLEITENDE BEMERKUNGEN

Im Sinne der Transparenz und der unmittelbaren Befolgung der erweiterten Richtlinien zur Gewährleistung einer guten Corporate Governance setzte Swiss Prime Site die neuen Anforderungen an die Berichterstattung gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) sofort um und legte der Generalversammlung vom 15.04.2014 schon für das Jahr 2013 freiwillig einen Vergütungsbericht gemäss VegüV konsultativ zur Abstimmung vor.

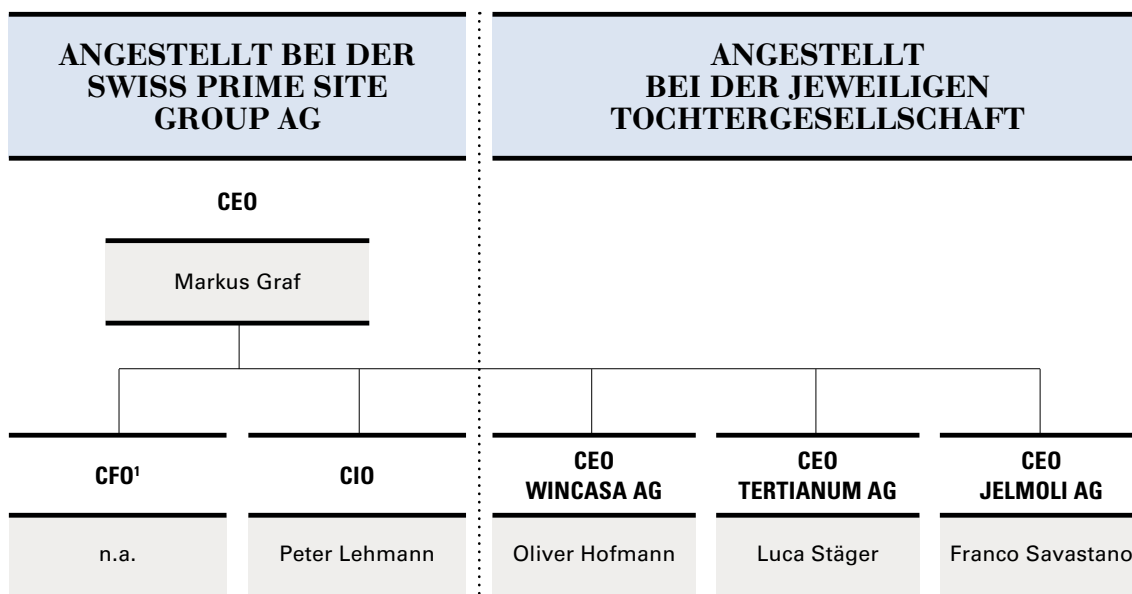
Im Bestreben, die Berichterstattung stetig zu verbessern und in Übereinstimmung mit der im Jahr 2014 angepassten Richtlinie Corporate Governance (RLCG) enthält der vorliegende Vergütungsbericht 2014 gegenüber dem Vorjahresbericht Ergänzungen und weiterführende Erklärungen.

## 2. VERWALTUNGSRAT UND KONZERNLEITUNG

Der Verwaltungsrat besteht aus Nichtexekutivmitgliedern, die auch in den letzten drei Jahren nicht der Konzernleitung von Swiss Prime Site oder einer Konzerngesellschaft angehörten. Die Mitglieder des Verwaltungsrats und dessen Präsident sowie die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden durch die Generalversammlung jeweils für eine einjährige Amtsdauer gewählt.

Die Konzernleitung besteht aus den Mitgliedern der Geschäftsleitung der Swiss Prime Site AG (Konzern-Holdinggesellschaft) beziehungsweise der Swiss Prime Site Group AG (Konzern-Servicegesellschaft) sowie den Geschäftsführern der operativen Tochtergesellschaften Jelmoli AG, Tertianum AG und Wincasa AG. Die Konzernleitung entspricht der «Geschäftsleitung» gemäss Statuten der Swiss Prime Site AG und der VegüV.

Dr. Luca Stäger, Chief Executive Officer der Tertianum AG, ist seit 01.01.2014 Mitglied der Konzernleitung. Peter Wullschleger, Chief Financial Officer der Swiss Prime Site und Mitglied der Konzernleitung, ist vom Amt als CFO per Ende 2014 zurückgetreten und aus der Konzernleitung ausgeschieden.



<sup>1</sup> Peter Wullschleger bis Ende 2014



### 3. VERGÜTUNGSPOLITIK

Die Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Konzernleitung sollen marktkonform, dem Aufwand und der Verantwortung angemessen, der Grösse der Gesellschaft und des Konzerns sowie der Komplexität der gesamten Geschäftstätigkeit angepasst sein.

Eine leistungs- und erfolgsabhängige variable Vergütungskomponente soll die Anstrengungen der Mitglieder der Konzernleitung mit den vom Verwaltungsrat jährlich neu festzulegenden, im langfristigen Interesse der Gesellschaft und der Aktionäre liegenden quantitativen und qualitativen Zielen in Übereinstimmung bringen.

Die Vergütungen von Verwaltungsrat und Konzernleitung werden regelmässig sowohl bezüglich ihrer Höhe (fixe und variable Vergütungskomponenten) als auch bezüglich der Systematik und der gewählten Anreize auf Übereinstimmung mit den strategischen und operativen Unternehmenszielen sowie im Verhältnis zu Vergleichsunternehmen überprüft.

### 4. STATUTARISCHE BESTIMMUNGEN, GRUNDZÜGE UND ELEMENTE SOWIE ZUSTÄNDIGKEITEN UND FESTSETZUNG DER VERGÜTUNGEN

#### 4.1 Statutarische Bestimmungen betreffend die Vergütung des Verwaltungsrats

Gemäss Artikel 28 der Statuten der Swiss Prime Site AG erhalten die Mitglieder des Verwaltungsrates für ihre Tätigkeit eine fixe Vergütung (Abs. 1).

Für die Mitgliedschaft in Ausschüssen oder die Übernahme von besonderen Aufgaben oder Aufträgen können Zuschläge ausgerichtet werden (Abs. 2).

Für Tätigkeiten in Rechtseinheiten, die durch die Gesellschaft direkt oder indirekt kontrolliert werden, sowie für Tätigkeiten, welche in Ausübung der Funktion als Mitglied des Verwaltungsrats wahrgenommen werden (Artikel 20 Abs. 3), dürfen diese an die Mitglieder des Verwaltungsrats Vergütungen ausrichten, sofern diese Vergütungen vom durch die Generalversammlung genehmigten Maximalbetrag abgedeckt sind (Abs. 3).

Die Vergütung kann vollumfänglich in bar oder in gesperrten oder ungesperrten Aktien, anwartschaftlichen Bezugsrechten oder Optionen auf Aktien der Gesellschaft ausgerichtet werden (Abs. 4).

Die Gesellschaft kann im gesetzlich zulässigen Rahmen Verwaltungsratsmitglieder für entstandene Nachteile im Zusammenhang mit Verfahren, Prozessen oder Vergleichen, die mit ihrer Tätigkeit für die Gesellschaft zusammenhängen, entschädigen sowie entsprechende Beträge bevorschussen und Versicherungen abschliessen (Abs. 5).

#### 4.2 Umsetzung dieser statutarischen Bestimmungen, Vergütungselemente des Verwaltungsrats

Gemäss dem Wortlaut der im Zuge der Umsetzung der VegüV angepassten Statuten könnte die Vergütung des Verwaltungsrats auch in anwartschaftlichen Bezugsrechten oder Optionen auf Aktien der Gesellschaft ausgerichtet werden (vergleiche Artikel 28 Abs. 4). Da dem Verwaltungsrat in der Vergangenheit nie Optionen eingeräumt wurden und dies auch in Zukunft nicht beabsichtigt ist, wird der Generalversammlung im Frühjahr 2015 die Streichung der entsprechenden Statutenbestimmung beantragt.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten für ihre Tätigkeit eine fixe Vergütung und eine Spesenpauschale. Die fixe Vergütung beinhaltet die Entschädigung von Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats in Ausschüssen des Verwaltungsrats und in Verwaltungsräten von Tochtergesellschaften. Diese Regelung ersetzt das bis 2012 bestehende System von Grundhonoraren und zusätzlichen Vergütungen für die Tätigkeit in Verwaltungsratsausschüssen.

Der Verzicht auf eine variable Vergütungskomponente für den Verwaltungsrat soll dessen Fokus auf eine langfristige Strategie, die Aufsicht und Governance stärken und bewahrt dessen Unabhängigkeit vom operativen Management.

50% der Vergütungen werden in Aktien der Swiss Prime Site AG ausgerichtet. Die Mitglieder des Verwaltungsrats hatten bis und mit 2013 ein Wahlrecht, den Aktienanteil auf 75% oder 100% zu erhöhen.

Mit der Ausrichtung der Hälfte der Vergütung in Aktien soll der Verwaltungsrat am unternehmerischen Erfolg, aber auch am Risiko teilhaben, und dessen Interessen sollen soweit möglich auf jene der Aktionäre ausgerichtet werden. Die Aktien werden am Ende des Geschäftsjahrs auf der Basis des Marktpreises zu Beginn des Geschäftsjahrs, abzüglich eines Rabatts von 10%, zugeteilt. Die gelieferten Aktien unterliegen einer vierjährigen Sperrfrist. Letztere ermöglicht einen Steuerrabatt auf dem Ausgabepreis, beinhaltet aber keine Rückgabeverpflichtung oder einen Verfall, zum Beispiel bei Ausscheiden während der Sperrfrist. Der Zuteilungsmechanismus und die Wertveränderung der Aktien im Verlauf des Geschäftsjahrs führen dazu, dass der Wert der aktienbasierten Vergütung von den oben erwähnten Prozentsätzen abweichen kann.

#### **4.3 Statutarische Bestimmungen betreffend die Vergütung der Konzernleitung**

Gemäss Artikel 30 der Statuten erhalten die Mitglieder der Geschäftsleitung für ihre Tätigkeit eine fixe jährliche Vergütung sowie eine leistungs- und erfolgsabhängige variable Vergütung (Abs. 1).

Für Tätigkeiten in Rechteinheiten, die durch die Gesellschaft direkt oder indirekt kontrolliert werden, sowie für Tätigkeiten, welche in Ausübung der Funktion als Mitglied der Geschäftsleitung wahrgenommen werden (Artikel 20 Abs. 3), dürfen diese an die Mitglieder der Geschäftsleitung Vergütungen ausrichten, sofern diese Vergütungen vom durch die Generalversammlung genehmigten Maximalbetrag oder vom Zusatzbetrag gemäss Artikel 32 Abs. 3 abgedeckt sind (Abs. 2).

Die Gesellschaft kann im gesetzlich zulässigen Rahmen Mitglieder der Geschäftsleitung für entstandene Nachteile im Zusammenhang mit Verfahren, Prozessen oder Vergleichen, die mit ihrer Tätigkeit für die Gesellschaft zusammenhängen, entschädigen sowie entsprechende Beträge bevorschussen und Versicherungen abschliessen (Abs. 3).

Gemäss Artikel 31 der Statuten der Swiss Prime Site AG basiert die leistungs- und erfolgsabhängige variable Vergütung für die Mitglieder der Geschäftsleitung auf vom Verwaltungsrat jährlich neu festzulegenden, im langfristigen Interesse der Gesellschaft und der Aktionäre liegenden quantitativen und individuellen Zielen (Abs. 1).

Die leistungs- und erfolgsabhängige variable Vergütung für die Mitglieder der Geschäftsleitung kann in bar oder teilweise in gesperrten oder ungesperrten Aktien, anwartschaftlichen Bezugsrechten oder Optionen auf Aktien der Gesellschaft ausgerichtet werden (Abs. 2).

#### **4.4 Umsetzung dieser statutarischen Bestimmungen, Vergütungselemente der Konzernleitung**

Gemäss dem Wortlaut der im Zuge der Umsetzung der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) angepassten Statuten könnte die Vergütung der Konzernleitung auch in anwartschaftlichen Bezugsrechten oder Optionen auf Aktien der Gesellschaft ausgerichtet werden (vergleiche Artikel 31 Abs. 2). Da der Konzernleitung in der Vergangenheit nie Optionen eingeräumt wurden und dies auch in Zukunft nicht beabsichtigt ist, wird der Generalversammlung im Frühjahr 2015 die Streichung der entsprechenden Statutenbestimmung beantragt.

Die Mitglieder der Konzernleitung erhalten für ihre Tätigkeit eine fixe jährliche Vergütung sowie eine leistungs- und erfolgsabhängige variable Vergütung.

Die leistungs- und erfolgsabhängige variable Vergütung für die Mitglieder der Konzernleitung basiert auf vom Verwaltungsrat jährlich neu festzulegenden, im langfristigen Interesse der Gesellschaft und der Aktionäre liegenden quantitativen und individuellen Zielen.

Im Berichtsjahr wurde das Vergütungssystem innerhalb der Konzernleitung harmonisiert und, soweit möglich und sinnvoll, vereinheitlicht.

4.4.1 Variable Vergütung der Konzernleitung

Die variable Vergütung der Mitglieder der Konzernleitung wird gemäss Reglement teilweise in bar und teilweise in Aktien der Swiss Prime Site AG ausgerichtet. Für die bei der Swiss Prime Site Group AG angestellten Mitglieder der Konzernleitung werden 50% der variablen Vergütung in Aktien ausbezahlt. Für die übrigen Mitglieder der Konzernleitung ist ein Bezug in Aktien bis zu 25% der variablen Vergütung optional. Das Wahlrecht für das laufende Geschäftsjahr ist jeweils spätestens innerhalb von zehn Tagen nach der Veröffentlichung der Medienmitteilung zum letzten Jahresergebnis auszuüben.

Die zu vereinbarenden individuellen Ziele enthalten quantitative und qualitative Ziele. Die Ziele beziehen sich jeweils auf das laufende Geschäftsjahr. Es bestehen folgende Elemente, Ziele und entsprechende Gewichtungen:

	<b>INDIVIDUELLE ZIELE (3–6 ZIELE)</b>	<b>GESCHÄFTS- BEZOGENE ZIELE</b>		<b>UNTERNEHMENS- BEZOGENE ZIELE</b>		<b>ERMESSENS- SPIELRAUM</b>
KL (SPS) <sup>1</sup>	30%	10%	NAV <sup>3</sup> SPS	60%	EPS <sup>4</sup> SPS	+/- 20%
KL (CEOs der operativen Gesellschaften) <sup>2</sup>	30%	30%	Gewichtete quantitative Ziele der Tochtergesellschaft wie z.B. Umsatz, EBITDA	40%	EPS <sup>4</sup> SPS	+/- 20%

<sup>1</sup> Konzernleitungsmitglied, angestellt bei der Swiss Prime Site Group AG

<sup>2</sup> Konzernleitungsmitglied, angestellt bei der jeweiligen Tochtergesellschaft

<sup>3</sup> Nettoinventarwert (Net Asset Value)

<sup>4</sup> Gewinn pro Aktie (Earnings per Share)

Die individuellen Ziele für das neue Geschäftsjahr werden jährlich vor Ende Dezember vereinbart. Sie beinhalten drei bis sechs Standard-, Innovations- und Entwicklungsziele. Diese beinhalten je nach Funktions- und Einflussbereich verschiedene operative Vorgaben wie zum Beispiel strategische oder projektbezogene Ziele, Fremdfinanzierungs- oder Leerstandsquoten.

Die geschäftsbezogenen Ziele für die nicht bei der Swiss Prime Site Group AG angestellten Mitglieder der Konzernleitung, welche die operativen Gesellschaften Jelmoli AG, Tertianum AG und Wincasa AG leiten, betreffen insbesondere Ergebnis- und Umsatzvorgaben der jeweiligen Tochtergesellschaften.

Für die beiden Werte, Gewinn pro Aktie (Earnings per Share, EPS) und Nettoinventarwert (Net Asset Value, NAV), beschliesst der Verwaltungsrat auf Antrag des Vergütungsausschusses jährlich sowohl den Wert für den Zielbonus als auch die Spannweite (Range). Nach Abschluss des Geschäftsjahrs wird die Erreichung der quantitativen Ziele basierend auf dem definitiven Jahresergebnis berechnet. Die Erreichung der individuellen Ziele wird anhand einer Gewichtung der festgelegten Beurteilungskriterien und der festgelegten Spannweite auf Vorschlag des Vergütungsausschusses durch den Verwaltungsrat festgelegt.

Die individuellen Ziele werden bei der Festsetzung der variablen Vergütung mit 30% gewichtet, die geschäfts- und unternehmensbezogenen Ziele mit 70% (Details vergleiche obige Tabelle).

Das Verhältnis von Basissalär und leistungsabhängigem Vergütungsanteil bei der Konzernleitung (in Prozent des Basissalärs) im Berichts- und Vorjahr wird unter Ziff. 5 und 6 dargestellt.

Der Verwaltungsrat behält sich bezüglich der individuellen und quantitativen Leistung der Mitglieder der Konzernleitung beziehungsweise der erzielten Ergebnisse einen prozentualen Ermessensspielraum von maximal +/- 20% bezogen auf den effektiv errechneten Bonus vor. Die Obergrenze der variablen Vergütung ist in jedem Fall auf 50% der fixen Vergütung beschränkt.

Die variable Vergütung (Bar- und Aktienanteil) wird im März des Folgejahrs ausgerichtet. Die Aktien werden auf der Basis des Marktpreises zu Beginn des Geschäftsjahrs, abzüglich eines Rabatts von 10%, zugeteilt. Die gelieferten Aktien unterliegen einer dreijährigen Sperrfrist. Letztere ermöglicht einen Steuerrabatt auf dem Ausgabepreis, beinhaltet aber keine Rückgabepflichtung oder einen Verfall, zum Beispiel bei Ausscheiden während der Sperrfrist. Der Zuteilungsmechanismus und die Wertveränderung der Aktien im Verlauf des Geschäftsjahrs führen dazu, dass der Wert der variablen Vergütung 50% der fixen Vergütung übersteigen kann.

#### 4.5 Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

##### 4.5.1 Statutarische Bestimmungen zur Genehmigung der Vergütungen des Verwaltungsrats

Gemäss Artikel 29 der Statuten genehmigt die Generalversammlung mit bindender Wirkung jährlich anlässlich der ordentlichen Generalversammlung den Maximalbetrag der Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats für das jeweils laufende Geschäftsjahr (Abs. 1).

Verweigert die Generalversammlung die Genehmigung, so kann der Verwaltungsrat an der gleichen Generalversammlung neue Anträge zur Genehmigung stellen. Stellt der Verwaltungsrat keine neuen Anträge oder lehnt die Generalversammlung auch die neuen Anträge ab, kann der Verwaltungsrat eine neue Generalversammlung einberufen (Abs. 2).

##### 4.5.2 Statutarische Bestimmungen zur Genehmigung der Vergütungen der Konzernleitung

Gemäss Artikel 32 der Statuten genehmigt die Generalversammlung mit bindender Wirkung jährlich anlässlich der ordentlichen Generalversammlung einen Maximalbetrag, welcher sowohl die fixen als auch die variablen Vergütungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung für das laufende Geschäftsjahr umfasst (Abs. 1).

Verweigert die Generalversammlung die Genehmigung, so kann der Verwaltungsrat an der gleichen Generalversammlung neue Anträge zur Genehmigung stellen. Stellt der Verwaltungsrat keine neuen Anträge oder lehnt die Generalversammlung auch die neuen Anträge ab, kann der Verwaltungsrat eine neue Generalversammlung einberufen (Abs. 2).

Für Anstellungen von neuen Mitgliedern der Geschäftsleitung, welche nach der Genehmigung durch die Generalversammlung erfolgen, beträgt der Zusatzbetrag pro neues Mitglied 150% der höchsten Vergütung, welche im der letzten ordentlichen Generalversammlung vorangegangenen Geschäftsjahr an ein Mitglied der Geschäftsleitung ausgerichtet wurde. Eine Genehmigung dieser zusätzlichen Vergütung durch die Generalversammlung ist nicht erforderlich (Abs. 3).

##### 4.5.3 Der Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss besteht aus mindestens drei Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden von der Generalversammlung einzeln für eine Amtsdauer von einem Jahr bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt. Wiederwahl ist zulässig (Artikel 22 Abs. 1).

Der Verwaltungsrat bestimmt unter den Mitgliedern des Vergütungsausschusses dessen Vorsitzenden und erlässt ein Reglement, welches die Aufgaben des Vergütungsausschusses unter Berücksichtigung von Gesetz und Statuten definiert (Artikel 22 Abs. 2).

Gemäss Abs. 3 hat der Vergütungsausschuss unter Vorbehalt der Befugnisse der Generalversammlung folgende Aufgaben:

- > Vorschläge zuhanden des Verwaltungsrates für die Festlegung von Grundsätzen, Leistungszielen und Bemessungskriterien für die fixe und variable Vergütung im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Vorgaben;

- > Beurteilung der Zielerreichung für die Bemessung der variablen Vergütung;
- > Vorschläge zuhanden des Verwaltungsrats für die Festlegung der der Generalversammlung zu beantragenden Maximalbeträge der fixen Vergütung für die Mitglieder des Verwaltungsrats sowie der fixen und variablen Vergütung für die Mitglieder der Geschäftsleitung;
- > Überprüfung der Einhaltung der Grundsätze für die Vergütung gemäss Gesetz, Statuten und Reglement sowie der Beschlüsse der Generalversammlung betreffend Vergütung;
- > Vorschlag des Vergütungsberichts;
- > Vornahme aller weiteren Handlungen, welche ihm durch Gesetz, Statuten oder Reglement zugewiesen werden.

Die Festlegung der Vergütungen von Verwaltungsrat und Konzernleitung erfolgen auf Antrag des Vergütungsausschusses durch den Verwaltungsrat, welcher der Generalversammlung die entsprechenden Anträge unterbreitet. Die Vergütung des Verwaltungsrats und die fixe Vergütung der Konzernleitung werden jährlich überprüft und gegebenenfalls neu festgelegt. Die Festlegung erfolgt grundsätzlich nach Ermessen unter Berücksichtigung eines Benchmarks, der sich aus ähnlich grossen börsenkotierten Gesellschaften, vorzugsweise Immobiliengesellschaften, zusammensetzt. Beim Vergleich der Vergütungen des Verwaltungsrats und der Mitglieder der Konzernleitung, die bei der Swiss Prime Site Group AG angestellt sind, ist zu beachten, dass das Geschäftsmodell von Swiss Prime Site mit operativen Tochtergesellschaften gegenüber reinen Immobiliengesellschaften einen erhöhten Komplexitätsgrad aufweist. Beim Vergleich der Vergütungen der Mitglieder der Konzernleitung, die operative Tochtergesellschaften leiten, erfolgt die Zusammensetzung des Benchmarks gemäss den jeweiligen Tätigkeitsfeldern, das heisst in den Bereichen Immobiliendienstleistungen, Retail und Alterswohnen.

Der Vergütungsausschuss erarbeitet den Vorschlag zuhanden des Gesamtverwaltungsrats betreffend Vergütung des Verwaltungsrats unter sich. Bei der Besprechung und Verabschiedung des Vorschlags im Verwaltungsrat sind alle Mitglieder anwesend.

Die Genehmigung der fixen Vergütung des Verwaltungsrats sowie der fixen und der variablen Vergütung der Konzernleitung obliegt ab 2015 der Generalversammlung. Dieser wird je ein Budget für die Vergütung des Verwaltungsrats sowie für die fixe und variable Vergütung der Mitglieder der Konzernleitung zur Genehmigung vorgelegt. Die beantragten Budgetbeträge sind als Maximalbeträge zu verstehen, die im Falle einer maximalen Zielerreichung und entsprechenden Bonusfestlegung ausgeschöpft würden. Die Budgetbeträge enthalten zudem vorsorglich einen Zuschlag zur Abdeckung einer allfälligen Wertsteigerung des in Aktien bezogenen Teils der Vergütung des Verwaltungsrats (50% obligatorisch) sowie des variablen Teils der Vergütung der Konzernleitung, der in Aktien ausgerichtet wird (vergleiche Ziff. 4.4.1.).

Die für das abgelaufene Geschäftsjahr effektiv ausbezahlten Vergütungen werden der nächsten Generalversammlung jeweils konsultativ zur Abstimmung unterbreitet.

Der Verwaltungsrat beabsichtigt, dieses System von nachträglichen Konsultativabstimmungen über die für das vergangene Geschäftsjahr effektiv ausbezahlten Vergütungen als Ergänzung zu den statutarisch vorgesehenen vorgängigen Genehmigungen für das jeweils laufende Geschäftsjahr anhand von Maximalbudgets beizubehalten.

#### **4.6 Tätigkeit des Vergütungsausschusses im Geschäftsjahr 2014**

Da der Vergütungsausschuss als vorberatendes Organ zuhanden des Gesamtverwaltungsrats amtet, empfiehlt er dem Verwaltungsrat seine Feststellungen als Anträge zur Genehmigung.

Der Vergütungsausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2014 zu sieben Sitzungen getroffen, wovon zwei als Telefonkonferenz durchgeführt wurden.

Themen waren insbesondere die Vergütungen von Verwaltungsrat und Konzernleitung sowie der Kader und Mitarbeitenden der Swiss Prime Site Group AG sowie der Geschäftsleitungen und Mitarbeitenden der Konzerngesellschaften. Gleichzeitig wurden die Ziele und Bandbreiten für die variable Vergütung der Konzernleitung und weiterer Bonusberechtigter festgelegt. Es wurden Vergleiche ausgewählter Vergütungen mit Angestellten anderer Unternehmen angestellt. Eine Vereinheitlichung des Vergütungssystems für die Konzernleitung wurde geprüft und umgesetzt. Weitere Themen waren die Analyse der

Personalprozesse der operativen Tochtergesellschaften und die Sicherstellung der Stellvertretungen und Notfallszenarien in den oberen Kadern der Konzerngesellschaften.

Der Vergütungsausschuss hat im Berichtsjahr zu ausgewählten Themen externe Spezialisten beigezogen und hat sich anlässlich einer ganztägigen Veranstaltung von den Personalverantwortlichen und Geschäftsführern der operativen Gesellschaften detailliert über die Personalprozesse und weitere ausgewählte Themen, insbesondere die Vergütungsprozesse, aber auch Themen im Bereich soziale Verantwortung und Chancengleichheit, informieren lassen.

Zwecks Festlegung der Zielerreichungen und Festsetzen der variablen Vergütung (Vorschlag an den Verwaltungsrat) für das Geschäftsjahr 2014 sowie der Vorbereitung der relevanten Generalversammlungsgeschäfte und Verabschiedung der Berichte hat sich der Vergütungsausschuss im laufenden Jahr zweimal getroffen.

## **5. FIXE UND VARIABLE VERGÜTUNG 2014, ZIELERREICHUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2014**

Die Höhe der fixen Vergütung des Verwaltungsrats (letztmals geändert für das Jahr 2013) galt auch 2014 unverändert weiter.

Die Höhe der fixen Vergütung der Mitglieder der Konzernleitung gilt seit 2013 und wurde 2014 unverändert belassen.

Im Zuge der Evaluierung eines für die Konzernleitung vereinheitlichten Systems der variablen Vergütung wurden die gesamten Vergütungen der Mitglieder der Konzernleitung unter Beizug eines Experten auf Marktüblichkeit verglichen. Die Vergütungen haben sich als branchenüblich erwiesen und bewegen sich innerhalb der beobachteten Spannweiten. Beim Drittvergleich ist zu beachten, dass das Geschäftsmodell von Swiss Prime Site mit operativen Tochtergesellschaften in immobiliennahen Geschäftsfeldern und insgesamt rund 3000 Mitarbeitenden gegenüber reinen Immobiliengesellschaften einen erhöhten Komplexitätsgrad aufweist. Das wurde auch beim Vergleich der Vergütungen des Verwaltungsrats beachtet.

Die variablen Vergütungen für die Mitglieder der Konzernleitung reflektieren das solide Geschäftsergebnis 2014:

Die Mitglieder der Konzernleitung, welche die operativen Gesellschaften Jelmoli, Tertianum und WinCasa führen, haben bei hohem individuellem Zielerreichungsgrad und hohem Erreichungsgrad der Business-Ziele sowie der Konzern-Ziele, unter Würdigung der Gesamtumstände («Management Discretion», vergleiche Ziff. 4.4.1), je die maximale variable Vergütung, das heisst 50% der fixen Vergütung, erreicht.

Die bei der Swiss Prime Site Group AG angestellten Mitglieder der Konzernleitung haben je zwei Drittel der individuellen Zielsetzungen erreicht. Die quantitative Zielerreichung (NAV und EPS, Businessziele und Konzernziele, vergleiche Ziff. 4.4.1) betrug drei Viertel. Unter Würdigung der Gesamtumstände («Management Discretion») beträgt die Zielerreichung zwischen 76% und 86% der maximalen variablen Vergütung, das heisst 38% bis 43% der fixen Vergütung. Dieser Prozentsatz liegt rund 15% unter der Gesamtzielerreichung des Vorjahrs (48% der fixen Vergütung).

Daraus resultieren die in Ziff. 6.2 nachfolgend dargestellten Gesamtvergütungen der Konzernleitung.

## **6. VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE KONZERNLEITUNG**

Die ausgerichteten Vergütungen werden gemäss dem Periodisierungskonzept der Rechnungslegung (Accrual-Prinzip) offengelegt, das heisst, alle Vergütungen werden in jener Periode (hier Geschäftsjahr) ausgewiesen, in der diese in der Jahresrechnung erfasst werden.

Beiträge des Arbeitgebers an Einrichtungen der beruflichen Vorsorge, nicht aber die von solchen Vorsorgeeinrichtungen ausgerichteten reglementarischen Leistungen, gelten als Bestandteil der Vergütung (Artikel 21 Abs. 2 der Statuten).

Die folgenden Tabellen zeigen eine Bruttodarstellung der Vergütungen, das heisst inklusive Arbeitgeberbeiträgen.

## 6.1 Vergütungen an den Verwaltungsrat

### 01.01.–31.12.2014

in CHF 1000	Vergütung in bar	Aktienbasierte Vergütung <sup>1</sup>	Übrige Vergütungs- komponenten <sup>2</sup>	Arbeitgeber- beiträge AHV/IV	Brutto- vergütung	Spesen- pauschale
Prof. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident	172	199	6	26	403	6
Dr. Thomas Wetzel, Verwaltungsratsvizepräsident	102	118	6	16	242	6
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	87	100	6	–	193	6
Dr. Bernhard Hammer, Verwaltungsratsmitglied	87	100	6	13	206	6
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied	92	106	6	14	218	6
Mario F. Seris, Verwaltungsratsmitglied	87	100	6	13	206	6
Klaus R. Wecken, Verwaltungsratsmitglied	–	–	6	–	6	12
<b>Total Vergütungen an die Verwaltungsratsmitglieder 2014 (brutto)</b>	<b>627</b>	<b>723</b>	<b>42</b>	<b>82</b>	<b>1474</b>	<b>48</b>

<sup>1</sup> Die Aktien sind vier Jahre gesperrt

<sup>2</sup> Dienst- und Sachleistungen (Abgabe eines SBB-Generalabonnements, brutto)

### 01.01.–31.12.2013

in CHF 1000	Vergütung in bar	Aktienbasierte Vergütungen <sup>1</sup>	Übrige Vergütungs- komponenten <sup>2</sup>	Arbeitgeber- beiträge AHV/IV	Brutto- vergütung	Spesen- pauschale
Prof. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident	157	182	6	28	373	6
Dr. Thomas Wetzel, Verwaltungsratsvizepräsident	141	61	6	18	226	6
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	92	80	6	15	193	6
Dr. Bernhard Hammer, Verwaltungsratsmitglied	119	53	6	15	193	6
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied	74	107	6	15	202	6
Mario F. Seris, Verwaltungsratsmitglied	64	106	6	14	190	6
Klaus R. Wecken, Verwaltungsratsmitglied	–	–	6	–	6	12
<b>Total Vergütungen an die Verwaltungsratsmitglieder 2013 (brutto)</b>	<b>647</b>	<b>589</b>	<b>42</b>	<b>105</b>	<b>1383</b>	<b>48</b>

<sup>1</sup> Die Aktien sind vier Jahre gesperrt

<sup>2</sup> Dienst- und Sachleistungen (Abgabe eines SBB-Generalabonnements, brutto)

## 6.2 Vergütungen an die Konzernleitung

01.01.–31.12.2014

in CHF 1 000	Total Konzernleitung	Davon Markus Graf (CEO) <sup>1</sup>
Fixe Vergütung in bar (brutto)	4 217	1 400
Variable Vergütung in bar (brutto)	1 140	297
Aktienbasierte variable Vergütung <sup>2</sup>	678	297
Übrige Vergütungskomponenten <sup>3</sup>	22	6
Leistungen aus Anlass der Beendigung eines Arbeitsverhältnisses <sup>4</sup>	1 500	–
Altersvorsorgeleistungen	605	91
Übrige Sozialleistungen	410	128
<b>Total Vergütungen an die Konzernleitung 2014 (brutto)</b>	<b>8 572</b>	<b>2 219</b>
Pauschalspesen	51	–

<sup>1</sup> Es handelt sich um die höchste Vergütung der Konzernleitung

<sup>2</sup> Die Aktien sind drei Jahre gesperrt

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

<sup>4</sup> Beinhaltet Altersvorsorge und Sozialleistungen sowie eine variable Komponente von CHF 0.397 Mio.

Im Zusammenhang mit dem Ausscheiden eines Mitglieds der Konzernleitung per Ende 2014 wurden die während der Kündigungsfrist geschuldeten Vergütungen bestehend aus der variablen Vergütung 2014 sowie der fixen und variablen Vergütung 2015 im Berichtsjahr abgegrenzt. Die gesamte Abgrenzung für das Jahr 2015 einschliesslich von der Gesellschaft abzurechnender Sozial- und Altersvorsorgeleistungen im Umfang von CHF 1.500 Mio. sind im Total der Vergütungen an die Konzernleitung 2014 enthalten. Dieser Betrag wurde bei der Ermittlung der höchsten Gesamtvergütung für das Jahr 2014 nicht berücksichtigt.

Neben dieser Abgrenzung bestehen folgende Abweichungen zum Vorjahr:

Ein Konzernleitungsmitglied (Dr. Luca Stäger) trat per 01.01.2014 neu in die Konzernleitung ein, ein Konzernleitungsmitglied (Oliver Hofmann) war im Jahr 2013 nur mit sieben Monaten (Eintritt Konzernleitung per 01.06.2013) erfasst.

01.01.–31.12.2013

in CHF 1 000	Total Konzernleitung	Davon Markus Graf (CEO) <sup>1</sup>
Fixe Vergütung in bar (brutto)	3 640	1 400
Variable Vergütung in bar (brutto)	985	336
Aktienbasierte variable Vergütung <sup>2</sup>	686	338
Übrige Vergütungskomponenten <sup>3</sup>	17	6
Altersvorsorgeleistungen	382	95
Übrige Sozialleistungen	367	100
<b>Total Vergütungen an die Konzernleitung 2013 (brutto)</b>	<b>6 077</b>	<b>2 275</b>
Pauschalspesen	29	–

<sup>1</sup> Es handelt sich um die höchste Vergütung der Konzernleitung

<sup>2</sup> Die Aktien sind drei Jahre gesperrt

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



## 7. WEITERE INFORMATIONEN BETREFFEND AUFTRAGSVERHÄLTNISSE DES VERWALTUNGSRATS UND ARBEITSVERHÄLTNISSE DER KONZERNLEITUNG

### 7.1 Weitere Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Konzernleitung

Gemäss Artikel 20 der Statuten ist die Anzahl zulässiger Tätigkeiten in den obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von Rechtseinheiten ausserhalb von Swiss Prime Site beschränkt. Weitere Angaben und die Details befinden sich im Bericht zur Corporate Governance.

### 7.2 Arbeitsverträge der Mitglieder der Konzernleitung

Gemäss Artikel 23 der Statuten können die Verträge, die den Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung zugrunde liegen, befristet oder unbefristet ausgestaltet sein. Die maximale Dauer der befristeten Verträge beträgt ein Jahr. Eine Erneuerung ist zulässig. 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 maximal der letztmals ausbezahlten fixen Jahresvergütung.

Die aktuellen Arbeitsverträge der Mitglieder der Konzernleitung 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.

### 7.3 Zusammenfassung der Vorsorgepläne der Konzernleitung

Die Mitglieder der Konzernleitung unterstehen den jeweiligen Vorsorgeplänen der arbeitgebenden Konzerngesellschaften.

Diese enthalten keine wesentlichen abweichenden Bestimmungen für die Mitglieder der Konzernleitung von den für alle Mitarbeitenden geltenden Regelungen. Es bestehen innerhalb der Pensionskasse SPS und Jelmoli drei Vorsorgepläne für die Mitarbeitenden der Swiss Prime Site Group AG, der Jelmoli AG und der Wincasa AG. Die Tertianum AG hat eine andere Versicherungslösung. Es bestehen Beitragsobergrenzen (maximal versicherbarer Lohn) von CHF 0.300 Mio. bis CHF 0.500 Mio. Die Arbeitgeberbeiträge bewegen sich nach Alter und/oder Funktion abgestuft im Rahmen von 10% bis 14%.

### 7.4 Keine weiteren Vergütungen für Verwaltungsrat und Konzernleitung

Andere als in den Statuten vorgesehene und in diesem Bericht erwähnte Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Konzernleitung sind verboten.

Im Zusammenhang mit dem Ausscheiden eines Mitglieds der Konzernleitung per Ende 2014 wurden die während der Kündigungsfrist geschuldeten Vergütungen im Konzernabschluss 2014 zurückgestellt und sind in der Darstellung in Ziff. 6.2 enthalten.

Es wurden 2014 keine Vergütungen an ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrats und der Konzernleitung ausgerichtet. Es wurden keine Vergütungen im Zusammenhang mit der früheren Tätigkeit als Geschäftsorgan (Art. 14 Abs. 1 Ziff. 4 VegüV) ausgerichtet.

## **8. WEITERE HINWEISE UND BEMERKUNGEN**

Andere als die in Ziff. 6 dargestellten Vergütungen wurden 2014 an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Konzernleitung keine ausgerichtet.

### **8.1 Darlehen und Kredite, Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen an den Verwaltungsrat und die Konzernleitung**

Gemäss Artikel 21 Abs. 1 der Statuten dürfen Darlehen und Kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung nur in begründeten Ausnahmefällen gewährt werden. Die Gesamtsumme solcher Darlehen und Kredite darf CHF 0.500 Mio. pro Mitglied nicht überschreiten.

Es wurden 2014 weder Darlehen und Kredite an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Konzernleitung gewährt noch sind solche per 31.12.2014 ausstehend.

### **8.2 Vergütungen, Darlehen und Kredite an nahestehende Personen**

Es wurden 2014 weder nicht marktübliche Vergütungen an nahestehende Personen ausgerichtet und keine Darlehen oder Kredite gewährt noch sind solche per 31.12.2014 ausstehend.

Der Prüfungsausschuss des Verwaltungsrats der Swiss Prime Site AG hat im vergangenen Geschäftsjahr einen externen Experten im Auftragsverhältnis als ständigen Beisitzer zugezogen und diesem für das Geschäftsjahr 2014 eine Entschädigung von insgesamt CHF 0.015 Mio. zuzüglich CHF 0.003 Mio. Spesenpauschale ausgerichtet.

### **8.3 Beizug von Vergütungsexperten**

Beim Beizug von externen Experten für die Ausgestaltung der Vergütungen werden nur solche Berater angefragt, die keine zusätzlichen Mandate im Swiss Prime Site-Konzern innehaben.

### **8.4 Beteiligungen**

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

### **8.5 Geschäftliche Beziehungen von Mitgliedern des Verwaltungsrats**

Keine Mitglieder des Verwaltungsrats stehen mit der Swiss Prime Site AG oder einer Konzerngesellschaft in wesentlichen geschäftlichen Beziehungen.









Swiss Prime Site AG | Frohburgstrasse 1 | CH-4601 Olten | Telefon +41 58 317 17 17  
Telefax +41 58 317 17 10 | [info@swiss-prime-site.ch](mailto:info@swiss-prime-site.ch) | [www.swiss-prime-site.ch](http://www.swiss-prime-site.ch)