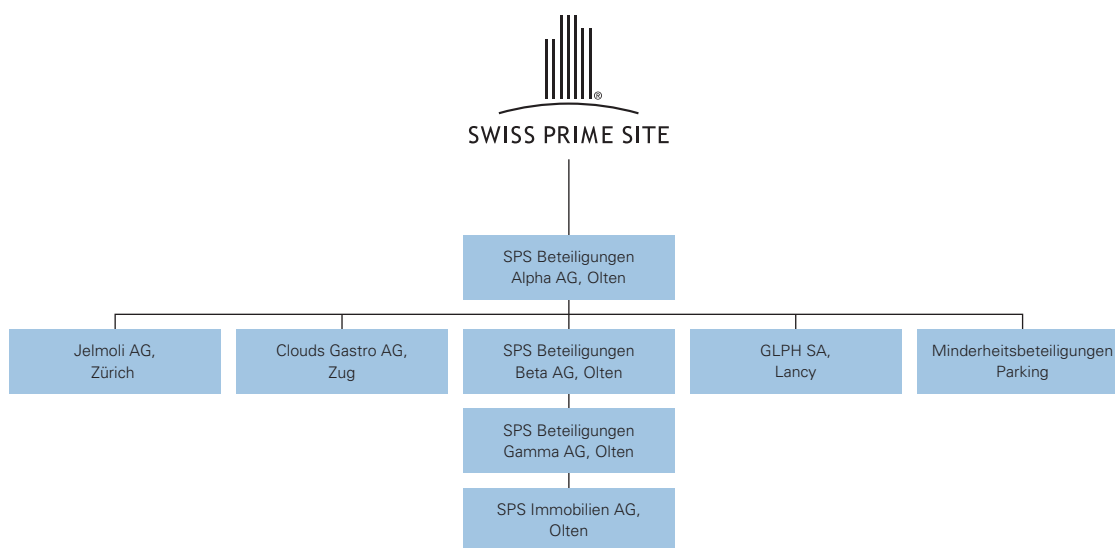




Corporate Governance

KONZERNSTRUKTUR



Im Berichtsjahr wurden im Konzern die folgenden strukturellen Änderungen vorgenommen:

- rückwirkende Fusion der Immobiliengesellschaften Jelmoli EKZ AG, SPS Immobilien AG und Tivona 009 AG in die Jelmoli Immobilien AG per 01.01.2011, Umbenennung der Jelmoli Immobilien AG in SPS Immobilien AG
- Gründung der Clouds Gastro AG, Zug
- Liquidation der Jelmoli International B.V., Amsterdam, NL

BETEILIGUNGEN

Beteiligungen	Zweck	31.12.2011 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2010 Aktienkapital in CHF 1 000
Voll konsolidierte Beteiligungen mit einer Beteiligungsquote (direkt oder indirekt) von 100%			
Clouds Gastro AG, Zug, CH	Restaurantbetrieb	500	–
GLPH SA, Lancy, CH	Hotelbetrieb	100	100
Jelmoli AG, Zürich, CH	Detailhandelsgesellschaft	6 600	6 600
Jelmoli International B.V., Amsterdam, NL, liquidiert*	Beteiligungsgesellschaft	–	90
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, CH	Beteiligungsgesellschaft	650 000	650 000
SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, CH	Beteiligungsgesellschaft	450 000	450 000
SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, CH	Beteiligungsgesellschaft	300 000	300 000
SPS Immobilien AG, Olten, CH**	Immobiliengesellschaft	50 000	50 000
Folgende Gesellschaften wurden rückwirkend per 01.01.2011 in die Jelmoli Immobilien AG** fusioniert, welche in SPS Immobilien AG umfirmiert wurde			
Jelmoli EKZ AG, Olten, CH	Immobiliengesellschaft	–	487
SPS Immobilien AG, Olten, CH (alt)	Immobiliengesellschaft	–	225 000
Tivona 009 AG, Olten, CH	Immobiliengesellschaft	–	100

* 2011 liquidiert

** Die ursprüngliche Jelmoli Immobilien AG wurde nach der Fusion mit SPS Immobilien AG umfirmiert in SPS Immobilien AG.

Bei allen Beteiligungen handelte es sich um nicht kotierte Gesellschaften. Diese Gesellschaften wurden entsprechend ihrer Beteiligungsquote konsolidiert. Die Namenaktien der Holding selber, 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 am 31.12.2011 der Swiss Prime Site AG betrug CHF 3 835.7 Mio. [CHF 3 792.2 Mio.].

Assoziierte Unternehmen	Zweck	31.12.2011 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2010 Aktienkapital in CHF 1 000
Assoziierte Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden			
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld, CH, Beteiligung 31.0%	Immobilien-gesellschaft	1 000	1 000
Parkgest Holding SA, Genève, CH, Beteiligung 38.8%	Parkhaus	4 750	4 750
Parking Riponne S.A., Lausanne, CH, Beteiligung 27.1%	Parkhaus	5 160	5 160

AKTIONARIAT

Angaben per 31.12.2011

Streuung nach Anzahl Aktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%*
1 bis 5 000	6 652	93.5	4 244 426	7.8
5 001 bis 50 000	348	4.9	5 169 607	9.5
50 001 bis 500 000	106	1.5	15 251 411	28.1
500 001 bis 1 631 061	10	0.1	9 000 457	16.6
1 631 062 und mehr	3	–	7 301 552	13.4
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	7 119	100.0	40 967 453	75.4
Dispobestand			13 401 261	24.6
Total ausgegebene Aktien			54 368 714	100.0

* in % der ausgegebenen Aktien

Streuung nach Ländern/Regionen	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Schweiz	6 751	94.8	32 809 642	80.1
Europa (ohne Schweiz)	300	4.2	6 586 231	16.1
Andere Länder	68	1.0	1 571 580	3.8
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	7 119	100.0	40 967 453	100.0

Streuung nach Aktionärskategorien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Natürliche Personen	6 184	86.9	9 559 978	23.3
Juristische Personen	373	5.2	11 897 297	29.0
Pensionskassen	225	3.2	9 340 466	22.8
Versicherungen	30	0.4	1 466 928	3.6
Fonds	108	1.5	5 783 906	14.1
Übrige	199	2.8	2 918 878	7.2
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	7 119	100.0	40 967 453	100.0

Der Gesellschaft waren per Bilanzstichtag folgende bedeutende Aktionäre bekannt:

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3%)	31.12.2011 Beteiligungsquote* in %	31.12.2010 Beteiligungsquote* in %
Credit Suisse Funds AG, Zürich**	5.0	5.0
Wecken Klaus R., Bürgenstock	4.3	4.7
Fust Walter, Freienbach	4.3	4.7

* gemäss Eintrag im Aktienregister beziehungsweise bei der Gesellschaft eingegangenen Meldungen

** ehemals Credit Suisse Asset Management Funds AG, Zürich

KREUZBETEILIGUNGEN

Am Bilanzstichtag bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

KAPITALSTRUKTUR AM 31.12.2011

Kapital	Anzahl Namenaktien	Nominal pro Aktie in CHF	Total in CHF 1 000
Aktienkapital	54 368 714	15.30	831 841
Genehmigtes Kapital	10 000 000	15.30	153 000
Bedingtes Kapital	8 000 000	15.30	122 400

Sämtliche ausstehenden Aktien sind stimm- und dividendenberechtigt. Es bestehen keine Vorzugsrechte.

Genehmigtes Kapital

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis 19.04.2013 das Aktienkapital im oben erwähnten Umfang zu erhöhen. Das Bezugsrecht der Aktionäre bleibt gewahrt. Der genaue Wortlaut kann den Statuten der Gesellschaft entnommen werden.

Bedingtes Kapital

Das bedingte Kapital ist unterteilt in einen Betrag von bis zu CHF 99.297 Mio. [CHF 99.297 Mio.] (6 490 000 [6 490 000] 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. Der genaue Wortlaut kann den Statuten der Gesellschaft entnommen werden.

KAPITALVERÄNDERUNG DER LETZTEN DREI JAHRE

Veränderungen	Anzahl Namenaktien	Nominal pro Aktie in CHF	Nominalwert in CHF 1 000
Aktienkapital 31.12.2008	25 653 598	22.20	569 510
Nennwertreduktion vom 09.07.2009	–	(3.40)	(87 222)
Kapitalerhöhung vom 10.07.2009	4 480 000	18.80	84 224
Kapitalerhöhung vom 29.10.2009	24 235 116	18.80	455 620
Aktienkapital 31.12.2009	54 368 714	18.80	1 022 132
Nennwertreduktion vom 12.07.2010	–	(3.50)	(190 290)
Aktienkapital 31.12.2010	54 368 714	15.30	831 841
Aktienkapital 31.12.2011	54 368 714	15.30	831 841

Ergänzende Angaben zu den Kapitalveränderungen befinden sich in Erläuterung 28 «Eigenkapital». Swiss Prime Site AG hat nur Namenaktien ausstehend.

BESCHRÄNKUNG 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 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.

WANDELANLEIHEN UND OPTIONEN

Am 20.01.2010 wurde von Swiss Prime Site AG eine Wandelanleihe mit den folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen	CHF 300.000 Mio.
Zinssatz	1.875% p.a., zahlbar jährlich am 20.01., erstmals am 20.01.2011
Laufzeit	5 Jahre (20.01.2010 bis 20.01.2015)
Wandelpreis	CHF 71.89
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	10 877 415 (SPS10)

Jede einzelne Anleihe im Nennwert von CHF 5 000 ist jederzeit wandelbar in Namenaktien der Gesellschaft. Die neu zu schaffenden Aktien werden mit bedingtem Kapital sichergestellt.

Am 21.06.2011 wurde von Swiss Prime Site AG eine Wandelanleihe mit den folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen	CHF 190.350 Mio.
Zinssatz	1.875% p.a., zahlbar jährlich am 21.06., erstmals am 21.06.2012
Laufzeit	5 Jahre (21.06.2011 bis 21.06.2016)
Wandelpreis	CHF 83.97
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	13 119 623 (SPS11)

Jede einzelne Anleihe im Nennwert von CHF 5 000 ist jederzeit wandelbar in Namenaktien der Gesellschaft. Die neu zu schaffenden Aktien werden mit bedingtem Kapital sichergestellt.

VERWALTUNGSRAT

Hans Peter Wehrli (1952), Zürich

Prof. Dr. oec. publ.

Präsident des Verwaltungsrats

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 29.04.2002

Gewählt bis: GV 2014

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

Berufliche Tätigkeit: Hans Peter Wehrli ist seit 1993 Ordinarius für Betriebswirtschaftslehre und Inhaber des Lehrstuhls für Marketing an der Universität Zürich.

Neben dem Präsidium bei Swiss Prime Site AG hatte Hans Peter Wehrli am 31.12.2011 folgende Verwaltungsratsmandate: Belimo Holding AG, Hinwil (Präsident des Verwaltungsrats), und Datacolor AG, Luzern.

Thomas Wetzel (1956), Küsnacht

Dr. iur. Rechtsanwalt

Vizepräsident des Verwaltungsrats

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 11.05.1999

Gewählt bis: GV 2014

Ausbildung: 1981 Abschluss des Studiums der Rechtswissenschaften, Universität Zürich, 1983 Dissertation, Universität Basel, 1985 Anwaltspatent des Kantons Schaffhausen

Berufliche Tätigkeit: Thomas Wetzel ist seit 2003 Partner in der Anwaltskanzlei Wenger Plattner, Basel, Zürich und Bern. Er war 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 stellvertretender Vorsitzender der Geschäftsleitung, der Intershop Holding AG, Zürich. Thomas Wetzel ist Dozent an der Universität Zürich/CUREM (Center for Urban & Real Estate Management), Zürich.

Neben dem Vizepräsidium bei Swiss Prime Site AG hatte Thomas Wetzel am 31.12.2011 folgende Verwaltungsratsmandate: Brandenberger + Ruosch AG, Dietlikon (Präsident des Verwaltungsrats), CCC Credit Card Center AG, Glattbrugg (Präsident des Verwaltungsrats), EBV Immobilien AG, Urdorf (Präsident des Verwaltungsrats), Reinvest Select AG, Glattbrugg (Präsident des Verwaltungsrats), Wenger Plattner AG, Basel (Präsident des Verwaltungsrats), Caretta + Weidmann Baumanagement AG, Zürich, Erdgas Zürich AG, Zürich, Geschäftshaus City AG Dübendorf, Dübendorf, Hertsch & Cie AG, Zürich, Polyterra Liegenschaften AG, Küsnacht, und Tanverco AG, Zürich. Weiter hatte er folgende Mandate: AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland, Zürich (Präsident des Investment Committee), und Schweizerische Stiftung für Anästhesieforschung (Mitglied des Stiftungsrats).

Christopher M. Chambers (1961), London

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 22.10.2009

Gewählt bis: GV 2012

Berufliche Tätigkeit: Christopher M. Chambers ist seit Juni 2011 als Senior Advisor bei Lone Star Europe (Real Estate), London, tätig. Von 2005 bis 2008 war er als «Policy Advisor» für das Charities Office des Clarence House, HRH The Prince of Wales, London, tätig. Er ist im Vorstand der Kensington Preparatory School, London. Von 2002 bis 2005 war er CEO der Man Investments und exekutives Mitglied der Konzernleitung (Main Board Director) der Man Group Plc (weltweit führender Anbieter von alternativen Anlagen). Von 1997 bis 2002 arbeitete er als Managing Director und Head of European Equity Capital Markets der Credit Suisse First Boston und von 1990 bis 1997 als Direktor von Barclays de Zoete Wedd.

Neben dem Mandat bei Swiss Prime Site AG hatte Christopher M. Chambers am 31.12.2011 unter anderem folgende Mandate: Evolution Group Plc, London (Mitglied des Verwaltungsrats), GE Money Bank AG, Zürich (Mitglied des Verwaltungsrats), und Royal Society of Arts, Manufacturing and Commerce (Mitglied/Fellow). Von Dezember 2007 bis Juni 2010 war er nicht exekutiver Präsident des Verwaltungsrats der Jelmoli Holding AG, Zürich, und Mitglied des Ausschusses.

Bernhard M. Hammer (1950), Kammersrohr

Dr. iur. Fürsprecher und Notar

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 29.04.2002

Gewählt bis: GV 2013

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

Berufliche Tätigkeit: Von 1987 bis 1997 war Bernhard M. Hammer CEO der Stuag Holding, Bern, und von 1997 bis 1999 war er Mitglied des Verwaltungsrats und des Präsidiums der Batigroup AG, Basel. Zudem war er von 1990 bis 2007 Verwaltungsratspräsident der Comet Holding AG, Wünnwil-Flamatt.

Neben dem Mandat bei Swiss Prime Site AG hatte Bernhard M. Hammer am 31.12.2011 unter anderem folgende Verwaltungsratsmandate: BASo Holding SA, Fribourg, Centaur Scientific AG, Kammersrohr, DDI Direct Digital Imaging AG, Luzern, Flumroc AG, Flums, PeterS AG, Zürich, Sasolim Holding AG, Solothurn, Sofisa Société Financière S.A., Fribourg, und VINCI Energies Schweiz AG, Zürich. Weiter hatte er folgendes Mandat: Bill de Vigier Stiftung, Solothurn (Präsident des Stiftungsrats).

Rudolf Huber (1955), Pfäffikon SZ

Dr. oec. publ.

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 29.04.2002

Gewählt bis: GV 2012

Ausbildung: 1982 Lizentiat und 1985 Doktorat in Betriebswirtschaftslehre an der Universität Zürich

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

Neben dem Mandat bei Swiss Prime Site AG hatte Rudolf Huber am 31.12.2011 unter anderem folgende Verwaltungsratsmandate: Looser Holding AG, Arbon (Präsident des Verwaltungsrats), Georg Fischer AG, Schaffhausen (Mitglied des Verwaltungsrats und Vorsitzender des Audit Committee), Hoerbiger Holding AG, Zug, Wicor Holding AG, Rapperswil-Jona, und in weiteren privaten Unternehmen.

Mario F. Seris (1955), Zürich

lic. phil. I

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 27.04.2005

Gewählt bis: GV 2013

Ausbildung: 1981 Abschluss des Studiums der Anglistik und der Pädagogik an der Universität Zürich

Berufliche Tätigkeit: Mario F. Seris leitete von 1981 bis 1997 verschiedene Human-Resources-Bereiche der Credit Suisse AG, war 1997 Global Head Human Resources von Credit Suisse Asset Management und ab 2002 Chief Operating Officer von Credit Suisse Asset Management Schweiz. Von Ende 2002 bis 2005 war er zusätzlich Co-Chief Operating Officer Europa und leitete Credit Suisse Asset Management Schweiz als CEO. Von 2005 bis 2010 war er Global Head Real Estate Asset Management der Credit Suisse AG. Seit 2011 vertritt er Credit Suisse AG als Senior Advisor in verschiedenen Verwaltungsräten und Investment-Komitees im Immobilien- und Funds-Bereich.

Neben dem Mandat bei Swiss Prime Site AG hatte Mario F. Seris am 31.12.2011 folgende Verwaltungsratsmandate: Credit Suisse Real Estate Fund International Holding AG, Zug (Präsident des Verwaltungsrats), CS REFI Chile Fund Holding AG, Zug (Präsident des Verwaltungsrats), REF Global Holding AG, Zug (Präsident des Verwaltungsrats), und Credit Suisse Funds AG, Zürich. Weiter hatte er folgende Mandate: Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main (Vorsitzender des Aufsichtsrats), und Credit Suisse Realwerte (Deutschland) GmbH, Frankfurt am Main (Vorsitzender des Aufsichtsrats).

Klaus R. Wecken (1951), Bürgenstock

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 22.10.2009

Gewählt bis: GV 2012

Ausbildung: Studium der Volkswirtschaft an der Universität Freiburg im Breisgau

Berufliche Tätigkeit: Klaus R. Wecken war von 1974 bis 1997 Mitgründer, Gesellschafter und Vorstand verschiedener Firmen in Deutschland und in der Schweiz. Ab 1984 war er Mitgründer und Vorstand der KHK Software AG, Frankfurt a.M., die er 1997 an die SAGE Group verkaufte. Von 1999 bis 2009 war er Mitgründer und Hauptaktionär der Tivona AG, Basel, welche 2009 in die Jelmoli Holding AG, Zürich, integriert wurde, welche ihrerseits kurz darauf mit der SPS Beteiligungen Alpha AG fusioniert wurde. Von 2001 bis 2002 war er Verwaltungsrat der Jelmoli Holding AG, Zürich. Ab 2007 baute Klaus R. Wecken über sein Family Office mehr als 30 Beteiligungen mit Schwerpunkt Internet, Software und MedTec auf.

Neben dem Mandat bei Swiss Prime Site AG hatte Klaus R. Wecken am 31.12.2011 folgende Mandate: Care4 AG, Basel (Präsident des Verwaltungsrats), FAIRRANK SE, Köln (Präsident des Aufsichtsrats), Jodex AG, Freiburg i.Br. (Präsident des Aufsichtsrats), sowie Aufsichtsrat/Verwaltungsrat/Beirat in vielen seiner Beteiligungsgesellschaften.

Peter Wullschleger (1965), Oftringen

Sekretär des Verwaltungsrats

(nicht Mitglied des Verwaltungsrats)

In dieser Funktion seit: 11.05.1999

Ausbildung: 1992 Abschluss Buchhalter mit eidgenössischem Fachausweis

Berufliche Tätigkeit: Peter Wullschleger ist Chief Financial Officer von Swiss Prime Site und Head Finance & Controlling des Real Estate Asset Management, Credit Suisse AG, Zürich (Managing Director). Er begann 1986 seine Laufbahn bei Credit Suisse AG im Bereich Finance & Controlling. Zuvor war er bei Devo AG, Olten, als Head Accountant tätig. Seine kaufmännische Ausbildung absolvierte er bei Ritex AG, Zofingen.

Peter Wullschleger hatte am 31.12.2011 Verwaltungsratsmandate in folgenden Gesellschaften der Swiss Prime Site-Gruppe: Clouds Gastro AG, Zug, Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. (EACR), Frauenfeld, GLPH SA, Lancy, Jelmoli AG, Zürich, SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, und SPS Immobilien AG, Olten. Weiter hatte er folgende Mandate: City Markt Aarau AG, Aarau (Mitglied des Verwaltungsrats), Ergänzungsstiftung der Arthur Frey AG, Olten (Stiftungsratsvertreter), Pensionskasse Jelmoli, Zürich (Stiftungsrat), Personalvorsorgestiftung der Arthur Frey AG, Olten (Stiftungsrat), und Wohlfahrtsstiftung Jelmoli S.A., Zürich (Stiftungsrat).

Mit Ausnahme von Klaus R. Wecken (deutscher Staatsangehöriger) waren alle Mitglieder des Verwaltungsrats im Besitz der schweizerischen Staatsbürgerschaft. Bei sämtlichen Verwaltungsräten handelte es sich um Nichtexekutivmitglieder, welche auch in den letzten drei Jahren nicht der Geschäftsleitung der Swiss Prime Site AG oder einer Konzerngesellschaft angehörten. Mit Ausnahme der Geschäftsbeziehungen (siehe Managementvertrag und Erläuterung 31 «Transaktionen mit Nahestehenden») bestanden keine weiteren wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zur Credit Suisse-Gruppe.

Austritte in der Berichtsperiode

Keine

Wahlen und Amtszeit

Nach Ablauf der persönlichen Amtsdauer (maximal drei Jahre) muss das Mitglied durch die Generalversammlung neu gewählt werden. Eine gestaffelte Neuwahl des Verwaltungsrats wird angestrebt.

Mitglieder des Verwaltungsrats haben auf die ordentliche Generalversammlung desjenigen Jahres, in dem sie ihr 65. Altersjahr vollenden, ihren Rücktritt einzureichen.

Kompetenzregelung/Aufgaben des Verwaltungsrats

Dem Verwaltungsrat obliegen die Oberleitung der Gesellschaft sowie die Aufsicht und die Kontrolle über die Geschäftsleitung. 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 Geschäftsleitung 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 hat die Oberleitung, die Aufsicht und die Kontrolle über die Geschäftsleitung der Gesellschaft. Er erlässt Richtlinien für die Geschäfts- und Anlagepolitik und lässt sich über den Geschäftsgang regelmässig orientieren.

Der Verwaltungsrat delegiert die Geschäftsführung vollumfänglich an die Geschäftsleitung, soweit nicht das Gesetz, die Statuten oder das Organisationsreglement etwas anderes vorsehen.

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

Der Verwaltungsrat kann auf vertraglicher Basis Dritte mit Geschäftsführungsaufgaben beauftragen.

Im laufenden Jahr fanden fünf Sitzungen und zwei Telefonkonferenzen des Verwaltungsrats statt.

Gestützt auf das Organisationsreglement, hat der Verwaltungsrat zurzeit drei Ausschüsse (Audit Committee, Compensation Committee und Anlageausschuss), welche nachfolgend näher beschrieben werden.

AUDIT COMMITTEE

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

Das Audit Committee überprüft die Geschäftsleitung der Swiss Prime Site AG bezüglich der finanziellen Berichterstattung, des Einhaltens von Gesetzen, Vorschriften, internen Reglementen und Richtlinien sowie hinsichtlich des Risikomanagements und der Überwachung der externen Gesellschaftsaktivitäten.

Das Audit Committee 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.

Das Audit Committee überprüft und beurteilt die Unabhängigkeit und die Arbeit der Bewertungsexperten sowie der Bewertungsgrundsätze.

Im laufenden Jahr fanden drei Sitzungen und zwei Telefonkonferenzen des Audit Committee statt.

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

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

Über seine Tätigkeit erstattet das Audit Committee dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht und es stellt diesem die erforderlichen Anträge.

Das Audit Committee setzte sich wie folgt zusammen:

Rudolf Huber, Präsident
Christopher M. Chambers, Mitglied
Bernhard M. Hammer, Mitglied
Mario F. Seris, Mitglied

COMPENSATION COMMITTEE

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

Das Compensation Committee erarbeitet Vorgaben beziehungsweise Vorschläge für die Entschädigung des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse, der Geschäftsleitung, des Real Estate Asset Manager, der Liegenschaftenverwaltungen, der nahestehenden Personen und der externen Bewertungsexperten.

Das Compensation Committee überprüft die Einhaltung der vom Verwaltungsrat, von ihm selbst und der Geschäftsleitung festgesetzten Entschädigungsgrundsätze.

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

Im laufenden Jahr fanden drei Sitzungen des Compensation Committee statt.

Über seine Tätigkeit erstattet das Compensation Committee dem Verwaltungsrat Bericht und es stellt diesem die erforderlichen Anträge.

Das Compensation Committee setzte sich wie folgt zusammen:

Thomas Wetzel, Präsident
Mario F. Seris, Mitglied
Hans Peter Wehrli, Mitglied

ANLAGEAUSSCHUSS

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

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

Der Anlageausschuss prüft die Akquisitions- und Devestitionsobjekte und unterbreitet der Geschäftsleitung 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 Geschäftsleitung beziehungsweise dem Verwaltungsrat.

Im laufenden Jahr fanden fünf Sitzungen und eine Telefonkonferenz des Anlageausschusses statt.

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

Der Anlageausschuss setzte sich wie folgt zusammen:

Markus Graf, Vorsitzender
Bernhard M. Hammer, Mitglied
Klaus R. Wecken, Mitglied
Thomas Wetzel, Mitglied

GESCHÄFTSLEITUNG

Markus Graf (1949), Feldbrunnen
Mitglied der Geschäftsleitung
Chief Executive Officer

In dieser Funktion seit: 01.12.2000

Ausbildung: diplomierter Architekt HTL/STV

Berufliche Tätigkeit: Nach Führungsaufgaben in mehreren Bau- und Immobilienunternehmen nahm Markus Graf 1995 seine leitende Tätigkeit bei Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, Zürich, auf (Managing Director). Seit 01.12.2000 ist er CEO von Swiss Prime Site.

Markus Graf hatte am 31.12.2011 Verwaltungsratspräsidien in folgenden Gesellschaften der Swiss Prime Site-Gruppe: Clouds Gastro AG, Zug, GLPH SA, Lancy, Jelmoli AG, Zürich, SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, und SPS Immobilien AG, Olten. Weiter hatte er folgende Mandate: Société Internationale de Placements SA, Basel (Mitglied des Verwaltungsrats), Wincasa AG, Winterthur (Mitglied des Verwaltungsrats), Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main (Aufsichtsrat), Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich (Mitglied des Stiftungsrats), Schweizerischer Anlagfondsverband (Swiss Funds Association) (Vorsitzender des Fachausschusses «Immobilienanlagefonds»), und CUREM (Center for Urban & Real Estate Management), Zürich (Beirat).

Peter Wullschleger (1965), Oftringen
Mitglied der Geschäftsleitung
Chief Financial Officer

In dieser Funktion seit: 11.05.1999

Ausbildung: 1992 Abschluss Buchhalter mit eidgenössischem Fachausweis

Berufliche Tätigkeit: Peter Wullschleger ist Chief Financial Officer von Swiss Prime Site und Head Finance & Controlling des Real Estate Asset Management, Credit Suisse AG, Zürich (Managing Director). Er begann 1986 seine Laufbahn bei Credit Suisse AG im Bereich Finance & Controlling. Zuvor war er bei Devo AG, Olten, als Head Accountant tätig. Seine kaufmännische Ausbildung absolvierte er bei Ritex AG, Zofingen.

Peter Wullschleger hatte am 31.12.2011 Verwaltungsratsmandate in folgenden Gesellschaften der Swiss Prime Site-Gruppe: Clouds Gastro AG, Zug, Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. (EACR), Frauenfeld, GLPH SA, Lancy, Jelmoli AG, Zürich, SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, und SPS Immobilien AG, Olten. Weiter hatte er folgende Mandate: City Markt Aarau AG, Aarau (Mitglied des Verwaltungsrats), Ergänzungsstiftung der Arthur Frey AG, Olten (Stiftungsratsvertreter), Pensionskasse Jelmoli, Zürich (Stiftungsrat), Personalvorsorgestiftung der Arthur Frey AG, Olten (Stiftungsrat), und Wohlfahrtsstiftung Jelmoli S.A., Zürich (Stiftungsrat).

Peter Lehmann (1958), Wilen bei Wollerau

Mitglied der Geschäftsleitung

Chief Investment Officer

In dieser Funktion seit: 01.03.2002

Ausbildung: 1978 Abschluss als Hochbauplaner an der GIB Solothurn

Berufliche Tätigkeit: Peter Lehmann ist seit 1991 bei Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, Zürich, tätig und leitete die Bereiche Construction und Acquisition Schweiz für die Immobilienprodukte der Credit Suisse AG. Seit 2002 ist er Chief Investment Officer von Swiss Prime Site. Er führte 2004 bis 2009 den Development-Bereich des Real Estate Asset Management (Managing Director) und ist heute Senior Advisor Real Estate. Vor seiner Tätigkeit innerhalb Credit Suisse AG arbeitete er als Regionenleiter Bau bei der Fondsleitung der Schweizerischen Volksbank und als Projektleiter Architektur bei W. Thommen AG, Trimbach.

Peter Lehmann hatte am 31.12.2011 Verwaltungsratsmandate in folgenden Gesellschaften der Swiss Prime Site-Gruppe: Clouds Gastro AG, Zug, GLPH SA, Lancy, Jelmoli AG, Zürich, SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, und SPS Immobilien AG, Olten.

Hanspeter Grüninger (1953), Freienstein

Mitglied der Geschäftsleitung

Chief Executive Officer von Jelmoli – The House of Brands (01.10.2008 bis 31.03.2012)

In dieser Funktion seit: 01.04.2010 bis 31.03.2012

Ausbildung: diverse Ausbildungen im kaufmännischen Bereich

Berufliche Tätigkeit: Hanspeter Grüninger leitet seit Oktober 2008 als CEO das Warenhaus Jelmoli – The House of Brands in Zürich. Seit 01.04.2010 ist er Mitglied der Swiss Prime Site-Geschäftsleitung. Vorgängig war er während zehn Jahren in der Coop-Gruppe, zuletzt als Leiter des Bereichs Warenhaus-Marketing, und während 15 Jahren in der Jelmoli-Gruppe, zuletzt als Direktor und Spartenverantwortlicher für die Bereiche Mode, Sport und diverse Fachgeschäfte. Vor dem erneuten Wechsel in die Jelmoli-Gruppe war er während acht Jahren CEO der Dessous-Filialkette Beldona.

Hanspeter Grüninger hatte am 31.12.2011 keine Verwaltungsratsmandate.

Sämtliche Mitglieder der Geschäftsleitung waren im Besitz der schweizerischen Staatsbürgerschaft.

GRUNDZÜGE DER KOMPETENZREGELUNG ZWISCHEN VERWALTUNGSRAT UND GESCHÄFTSLEITUNG

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

Der Verwaltungsrat hat die Oberleitung, die Aufsicht und die Kontrolle über die Geschäftsleitung der Gesellschaft. Er erlässt Richtlinien für die Geschäfts- und Anlagepolitik und lässt sich über den Geschäftsgang regelmässig orientieren.

Die Geschäftsleitung ist für die operative Führung der Gesellschaft zuständig und vertritt die Gesellschaft gegen aussen. An den Sitzungen des Audit Committee und des Compensation Committee nimmt ebenfalls der Chief Financial Officer als Vertreter der Geschäftsleitung teil. An der Sitzung des Audit Committee im Frühjahr nimmt zudem die externe Revisionsstelle teil.

An die Verwaltungsratssitzungen sind die Geschäftsleitungsmitglieder eingeladen.

AUSGESTALTUNG DER INFORMATIONEN- UND KONTROLLINSTRUMENTE GEGENÜBER DER GESCHÄFTSLEITUNG

Die Geschäftsleitung orientiert den Verwaltungsrat regelmässig (mindestens quartalsweise) ausführlich mit einem standardisierten Reporting über den Geschäftsverlauf. Mittels dieses Reportings kann der Verwaltungsrat die Geschäftsleitung und ihre Handlungen überwachen. Das Audit Committee, das Compensation Committee und der Anlageausschuss orientieren den Verwaltungsrat anlässlich der regelmässigen Sitzungen über ihre Tätigkeiten.

ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN UND DARLEHEN AN MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG

Grundhonorare der Verwaltungsräte

Funktion	Grundhonorar in CHF 1 000	Spesenpauschale in CHF 1 000
Verwaltungsratspräsident	250	3
Verwaltungsratsvizepräsident	125	3
Verwaltungsratsmitglied	110	3
Sekretär Verwaltungsrat	15	3
Vorsitzender Audit Committee	30	3
Mitglied Audit Committee	20	3
Vorsitzender Compensation Committee	20	3
Mitglied Compensation Committee	15	3
Mitglied Anlageausschuss	20	5

Das Grundhonorar der Verwaltungsräte wird je zur Hälfte in bar und in Aktien der Swiss Prime Site AG ausgerichtet. Es bestehen keine sonstigen Beteiligungsprogramme.

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.

Das Honorar für gleiche Funktionen innerhalb der Gruppengesellschaften wird nur einmal ausgerichtet.

Bei Mehrfachfunktionen wird maximal eine Spesenpauschale von CHF 0.006 Mio. ausbezahlt.

Die Grundhonorare werden durch das Compensation Committee vorgeschlagen und durch den Verwaltungsrat beschlossen.

Für die Tätigkeit der Personen in der Funktion als Mitglieder der Geschäftsleitung werden keine separaten Grundhonorare/Saläre ausbezahlt, sofern sie im Anstellungsverhältnis des Asset Manager stehen, da diese in der Management Fee enthalten sind. Ein Mitglied der Geschäftsleitung ist im Anlageausschuss vertreten, und ein weiteres Mitglied der Geschäftsleitung ist zugleich Sekretär des Verwaltungsrats.

Weitere Angaben zu Honoraren und Aktienbesitz des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und der Mitglieder der Ausschüsse befinden sich in Erläuterung 31 «Transaktionen mit Nahestehenden» und im Anhang 9 des Einzelabschlusses der Swiss Prime Site AG «Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung».

Optionen

Per Bilanzstichtag waren keine Optionen ausstehend beziehungsweise zugeteilt.

Zusätzliche Honorare und Vergütungen

2011 wurden keine zusätzlichen Honorare bezahlt.

Organdarlehen

Per Bilanzstichtag waren keine Organdarlehen ausstehend.

MITWIRKUNGSRECHTE DER AKTIONÄRE

Die aktuellen Statuten sind auf der Homepage www.swiss-prime-site.ch unter der Rubrik Unternehmen/Corporate Governance abrufbar. Nachstehend der Hinweis auf ausgewählte Statutenartikel:

- Aktienbuch und Eintragungsbestimmungen (Artikel 5)
- Befugnisse der Generalversammlung (Artikel 8)
- Einberufung/Traktandierung der Generalversammlung (Artikel 10)
- Stimmrecht und Beschlussfassung (Artikel 12)
- Besonderes Quorum (Artikel 13)

KONTROLLWECHSEL UND ABWEHRMASSNAHMEN

Wer direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten Aktien erwirbt und zusammen mit den Aktien, die er bereits besitzt, den Grenzwert von 33 1/3% der Stimmrechte, ob ausübbar oder nicht, überschreitet, muss ein Angebot unterbreiten für alle kotierten Beteiligungspapiere der Gesellschaft. Weitere Bestimmungen, Vereinbarungen oder Pläne bestehen nicht.

REVISIONSSTELLE**Dauer des Mandats und Amtsdauer der leitenden Revisorin**

Gesetzliche Revisionsstelle der Swiss Prime Site AG ist seit der Gründung (1999) die KPMG AG, Badenerstrasse 172, 8004 Zürich. Diese amtet ebenfalls für sämtliche voll konsolidierten schweizerischen Tochtergesellschaften als unabhängige Revisionsstelle. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Generalversammlung gewählt.

Die leitende Revisorin ist seit 01.01.2007 in dieser Funktion. Die Amtsdauer endet (vorbehältlich der jeweiligen Wiederwahl) mit dem Geschäftsjahr 2012.

Honorar

Für die laufende Berichtsperiode wurden Revisionshonorare im Umfang von CHF 0.739 Mio. [CHF 0.946 Mio.] abgegrenzt sowie von CHF 0.100 Mio. [CHF 0.005 Mio.] für die Ausgabe der Wandelanleihe [im Juli 2010 durchgeführte Nennwertreduktion] in Rechnung gestellt. Swiss Prime Site rechnet für die Revision 2011 mit Gesamtkosten von CHF 0.866 Mio. [CHF 1.013 Mio.].

MANAGEMENTVERTRÄGE

Swiss Prime Site hat das Asset Management der Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, Zürich, übertragen. Sämtliche Details sind im Managementvertrag vom August 2001 geregelt. Der Vertrag wurde im November 2007 um zehn Jahre verlängert und kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, erstmals per 31.12.2017, schriftlich gekündigt werden. Die Parteien sind zudem berechtigt, diesen Vertrag aus wichtigen Gründen jederzeit per sofort zu kündigen.

Grundsatz

Swiss Prime Site beauftragt Credit Suisse AG mit der Ausführung, der Überwachung und der Betreuung der finanziellen Angelegenheiten der Gesellschaft, der administrativen und technischen Verwaltung und dem Controlling der Liegenschaften. Credit Suisse AG unterstützt, berät, erstellt Anträge und wickelt die Liegenschaftentransaktionen im Rahmen des Anlagereglements von Swiss Prime Site ab.

Management Fee (Basisentschädigung)

Pro Jahr 0.14% bis 0.31% [0.22% bis 0.33%] des Gesamtvermögens (Total aller bewerteten, konsolidierten Aktiven, zu Beginn eines jeden Quartals):

ab 01.01.2011	in CHF Mrd.	in %
Teil am Gesamtvermögen bis	1.5	0.31
Nächster Teil am Gesamtvermögen bis	3.0	0.29
Nächster Teil am Gesamtvermögen bis	4.5	0.22
Nächster Teil am Gesamtvermögen bis	6.0	0.21
Nächster Teil am Gesamtvermögen bis	7.5	0.20
Nächster Teil am Gesamtvermögen bis	10.0	0.17
Nächster Teil am Gesamtvermögen bis	12.5	0.16
Nächster Teil am Gesamtvermögen bis	15.0	0.15
Nächster Teil am Gesamtvermögen ab	15.0	0.14

bis 31.12.2010	in CHF Mrd.	in %
Teil am Gesamtvermögen bis	1.5	0.33
Nächster Teil am Gesamtvermögen bis	3.0	0.31
Nächster Teil am Gesamtvermögen ab	3.0	0.25
Nächster Teil am Gesamtvermögen ab	4.5	0.22

Baumanagement (Bautreuhand, Bauherrenvertretung)

Die Kommission für das Baumanagement beträgt 2.00% der jeweiligen Gesamtbaukosten (Erstellung von Bauten, umfassende Renovationen und Umbauten).

Kauf- und Verkaufskommission

1.50% bis 5.00% des Kauf- beziehungsweise Verkaufspreises (ohne Kauf-/Verkaufskosten) jeder durch Swiss Prime Site erworbenen, eingebrachten oder verkauften Liegenschaft:

	in CHF Mio.	in %
Kauf- und Verkaufspreis unter	1.0	5.00
Kauf- und Verkaufspreis unter	3.0	3.00
Kauf- und Verkaufspreis ab	3.0	1.50

Bei grossen Transaktionen, wie zum Beispiel Paketkäufen oder Firmenübernahmen, treffen die Parteien eine separate Entschädigungsvereinbarung.

Die Entschädigungen an den Asset Manager sind in Erläuterung 31 «Transaktionen mit Nahestehenden» ausgewiesen.

INFORMATIONSPOLITIK**Rhythmus**

Die Gesellschaft publiziert halbjährlich einen Newsletter, welcher über die aktuellen Ereignisse des vergangenen Halbjahres informiert. Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form des Halbjahres- und des Jahresberichts sowie der quartalsweisen Medienmitteilungen mit ausgewählten Unternehmenszahlen, welche sich nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) richten.

Andere Informationsmedien

Weitere Informationen über die Gesellschaft befinden sich auf der Website www.swiss-prime-site.ch.

WESENTLICHE ÄNDERUNGEN SEIT BILANZSTICHTAG

Es sind keine wesentlichen Änderungen seit dem Bilanzstichtag eingetreten.