

Protokoll
der 11. ordentlichen Generalversammlung
der Swiss Prime Site AG

Tag	Dienstag, 19. April 2011
Zeit	16.00 – 18.05 Uhr
Ort	Stadttheater Olten, Olten

Traktanden

- 1. Genehmigung des Jahresberichts, der Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG und der Konzernrechnung 2010 sowie Entgegennahme der Berichte der Revisionsstelle**
- 2. Entlastung der verantwortlichen Organe für das Geschäftsjahr 2010**
- 3. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns**
- 4. Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlage**
- 5. Wahlen**
 - 5.1 Wiederwahl Verwaltungsrat**
 - 5.2 Revisionsstelle**
- 6. Aufstockung und Verlängerung des genehmigten Kapitals**
- 7. Aufstockung und Anpassung des bedingten Kapitals**
- 8. Aktionärsanträge:**
 - Anträge des Aktionärs Walter Fust**
 - 8.1 Abberufung von Mitgliedern des Verwaltungsrats**
 - 8.2 Zuwahl in den Verwaltungsrat**

- Begrüssung** Herr Prof. Dr. Hans Peter Wehrli, VR-Präsident, eröffnet um 16.00 Uhr die **elfte** ordentliche Generalversammlung der Swiss Prime Site AG und heisst alle Anwesenden im Namen des Verwaltungsrats herzlich **willkommen**. Er dankt den Aktionären, welche ihre Aktien persönlich vertreten und damit ihr Interesse an der Gesellschaft bezeugen. Er begrüsst als Gäste für die Stadtregierung Olten Herrn Stadtpräsident **Ernst Zingg** und die **Vertreter der Medien**.
- An/Abwesenheit** Ebenfalls begrüsst werden die anwesenden **Verwaltungsratsmitglieder**, Herren Dr. Bernhard Hammer, Dr. Rudolf Huber, Mario Seris, Klaus Wecken und Dr. Thomas Wetzel. Entschuldigt ist Herr Christopher Chambers.
- Vorstellung** Der Vorsitzende stellt sodann die auf dem Podium anwesenden Herren vor:
- Herr **Dr. Thomas Wetzel**, Vizepräsident des Verwaltungsrats
 - Herr **Markus Graf**, Chief Executive Officer
 - Herr **Peter Wullschleger**, Chief Financial Officer
- Vorwort Präsident** Vor der Konstituierung und dem ersten Traktandum der diesjährigen Generalversammlung nimmt der Präsident des Verwaltungsrats - veranschaulicht durch Präsentationsfolien - einleitende Ausführungen zum ereignisreichen, vergangenen Geschäftsjahr vor.
- Der Vorsitzende orientiert über die wesentlichsten Eckwerte der Gesellschaft per Ende 2010, wie die Veränderung des Konzernreingewinns, den Marktwert der Immobilien, die Anzahl der Liegenschaften und den Ertrag aus Vermietung sowie die Höhe der Neubewertungen. Aus dem Geschäftsfeld Detailhandel werden die Zahlen des Nettoumsatzes 2010 des Jelmoli - House of Brands, Zürich, aufgezeigt.
- Zur Kursentwicklung:
Die Folien zeigen die Entwicklung des Swiss Performance Index (+ 2.9%) für das Jahr 2010 sowie des Indexes für Immobilienanlagen (SXI Real Estate Shares = + 24.7%) sowie des Aktienkurses der Swiss Prime Site AG, welcher relativ parallel zum SXI verlaufen ist (+ 27.1%).
- Konstituierung / Einladung** Die Aktionäre wurden mit Schreiben vom **23. März 2011** zur heutigen Generalversammlung eingeladen. Die Einladung erfolgte ferner durch Publikation vom **25. März 2011** im **Schweizerischen Handelsamtsblatt**, in der **Mittellandzeitung**, in der **Neuen Zürcher Zeitung** und in der **L'Agéfi**, sowie am **26. März 2011** in der **Finanz und Wirtschaft**.
- In der Einladung war darauf hingewiesen worden, dass die Aktionäre den Jahresbericht 2010, die Jahres- und Konzernrechnung 2010 sowie die Berichte der Revisionsstelle am Sitz der Gesellschaft einsehen können. Diese lagen ab dem 23. März 2011 zur Einsicht auf. Auf Wunsch konnte der Geschäftsbericht bei der Gesellschaft bezogen werden.
- Anträge seitens der Aktionäre** sind unter Traktandum 8 aufgeführt.

Zur Generalversammlung ist **statuten- und gesetzeskonform** eingeladen worden.

Vorsitz Den Vorsitz in der Generalversammlung führt gemäss unseren Statuten der **Präsident des Verwaltungsrats**.

**Protokoll /
Stimmzähler** Gemäss unseren Statuten werden der Protokollführer und die Stimmzähler durch den Vorsitzenden bestimmt.

Protokoll Das Protokoll der Generalversammlung wird von Frau **Rahel Aeschlimann**, Mitarbeiterin der Swiss Prime Site AG, geführt.

Zur Erleichterung der Protokollierung wird die Generalversammlung auf **Tonband** aufgenommen. Diese Aufzeichnung wird nach Ausfertigung des schriftlichen Protokolls vernichtet.

Stimmzähler Als Stimmzähler werden die Mitarbeiter der **SIX SAG AG** Frau **Lucia Di Giacomo**, Frau **Manuela Müller** und Herr **Timo Schori** ernannt.

Beurkundung Die Beschlüsse unter Traktanden 6 und 7 werden von Frau Fürsprecherin und Notarin **Barbara Reber**, Advokaturbüro Reber, Solothurn, beurkundet. Auch sie wird herzlich begrüsst.

**Stimmrechts-
Vertreter** Ebenfalls begrüsst wird der unabhängige Stimmrechtsvertreter Herr Fürsprecher **Paul Wiesli** von Zofingen. Der unabhängige Stimmrechtsvertreter vertritt Aktionäre, die ihn mit der Vertretung beauftragt haben. Herr Wiesli wird deshalb allenfalls gleichzeitig mit Ja, Nein und Enthaltung stimmen.

Revisionsstelle Die Revisionsstelle und Konzernprüfungsgesellschaft, KPMG, ist vertreten durch Frau **Astrid Keller** und Herrn **Claudius Rüegegger**, die ebenfalls willkommen geheissen werden.

Begrüsst wird auch Herr **Markus Egli** als Vertreter der BDO Visura, welche als Spezialrevisionsstelle amtiert.

Präsenz Die **aktuelle Präsenz** wird vom Vorsitzenden verlesen.

300 Aktionäre sind persönlich anwesend und vertreten 27'702'237 Stimmen. Gemäss Präsenzliste sind:

27'702'237 stimmberechtigte Aktien (nom. CHF 15.30) im Gesamtnennwert von CHF 423'844'226.10 an der Generalversammlung vertreten. Dies entspricht 50.95% des gesamten Aktienkapitals von CHF 831'841'324.20 (54'368'714 Namenaktien) und der gesamten Stimmen.

Das **absolute Mehr** der Aktien-Nennwerte beträgt CHF 211'922'170.70 bzw. 13'851'119 Aktien.

Das **2/3 Mehr** der vertretenen Stimmen beträgt 18'468'158 Stimmen.

Vollmachten haben erhalten:

Der unabhängige Stimmrechtsvertreter	15'760'844 Stimmen
Herr Paul Wiesli , Fürsprecher, Zofingen	5'804'771 Stimmen
Organe der Gesellschaft	0 Stimmen
Depotvertreter	6'136'622 Stimmen
Aktionäre und Aktionärsvertreter	

**Feststellung
Konstituierung /
Beschlussfähig-
keit**

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

**Beschlussfassung/
Abstimmungsver-
fahren**

Bezüglich der Traktanden 1 bis 5 und 8 ist für die Beschlussfassung gemäss Artikel 12 Absatz 3 unserer Statuten eine **Mehrheit der gültig abgegebenen Aktienstimmen** erforderlich. Stimmenthaltungen werden nicht mitgezählt. Bei Stimmgleichheit entscheidet bei Beschlüssen die Stimme des Vorsitzenden, bei Wahlen das Los.

Bezüglich der Traktanden 6 und 7 ist gemäss Artikel 13 der Statuten und Artikel 704 Absatz 1 Ziffer 4 des Obligationenrechtes eine **Mehrheit** von mindestens **2/3 der vertretenen Stimmen** und **die absolute Mehrheit der vertretenen Aktien-Nennwerte** erforderlich. Stimmenthaltungen wirken sich bei diesen Abstimmungen wie Nein-Stimmen aus.

Für die Stimmabgabe wird neu ein **elektronisches Abstimmungssystem** eingesetzt. Das Display auf dem Abstimmungsgerät wird die Aktionäre durch den Abstimmungsprozess leiten und ermöglicht ihnen zudem, gewisse Informationen abzufragen.

Gegenüber der offenen Abstimmung kann dieses System genauere Abstimmungsergebnisse nach Anzahl Aktien ermitteln.

Die Wahl des elektronischen Abstimmungsverfahrens ist ein klares Bekenntnis der Gesellschaft dafür, dass man an der Meinung jeder Aktionärin und jedes Aktionärs interessiert ist. Man will genau wissen, was die Aktionäre zu bestimmten Themen denken und ermittelt die Abstimmungsergebnisse so exakt wie möglich..

Falls das elektronische Abstimmungssystem wider Erwarten versagen sollte, würde auf die offene Abstimmung, oder gegebenenfalls auf die schriftliche Abstimmung, zurückgegriffen. Im Falle der schriftlichen Abstimmung würden die den Aktionären zugestellten Zutrittskarten mit den Abstimmungs-Coupons verwendet.

Der Vorsitzende erklärt detailliert den Gebrauch und die Funktionen des Abstimmungsgerätes (Televoter). Es folgt eine Kontrolle der Betriebsbereitschaft der einzelnen Geräte, mit der Möglichkeit für die Aktionäre, ein defektes Gerät auszutauschen, welche jedoch nicht genutzt werden musste.

Für jede Abstimmung wird den Aktionären 10 Sekunden zur Stimmabgabe eingeräumt. Nach Ablauf des Countdown ist eine Korrektur oder Stimmabgabe nicht mehr möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Stimmverhalten während der Generalversammlung elektronisch aufgezeichnet wird. Die Aufzeichnung wird nach Ablauf von 6 Monaten gelöscht.

Die Aktionärsstimmen werden gewichtet erfasst. Das heisst, wenn ein Aktionär beispielsweise über 200 Aktien verfügt, gibt er durch Drücken einer Taste des Televoters 200 Stimmen ab.

Es gibt keine Fragen zur Benützung des Abstimmungsgerätes.

Die **Funktionsstüchtigkeit** des elektronischen Abstimmungssystems wird durch eine Testabstimmung überprüft. Der Funktionstest konnte erfolgreich abgeschlossen werden.

Es gibt keine Bemerkungen oder Einwände gegen dieses Verfahren.

Vorbehalt der Redezeitbeschränkung

Der Vorsitzende behält sich das Recht vor, eine **Redezeitbeschränkung** anzuordnen, sofern sich dies als notwendig erweist.

Aktionärinnen und Aktionäre, die zu den einzelnen Traktanden das Wort zu ergreifen wünschen, werden jeweils Gelegenheit dazu haben, ihre Voten zu den entsprechenden Traktanden nacheinander vorzutragen. Anschliessend wird zu den aufgeworfenen Fragen Stellung genommen.

Alle Rednerinnen und Redner werden gebeten, ihre Namen sowie gegebenenfalls den Namen der juristischen Person, die sie vertreten, zu Händen des Protokolls bekannt zu geben und ihre Voten auf das Wesentliche und ausschliesslich auf das jeweils zu behandelnde Geschäft zu beschränken.

TRAKTANDUM 1

Genehmigung des Jahresberichts, der Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG und der Konzernrechnung 2010 sowie Entgegennahme der Berichte der Revisionsstelle

Der **Geschäftsbericht 2010**, enthaltend die Jahres- und Konzernrechnung und den Jahresbericht sowie die Berichte der Revisionsstelle, lag am Sitz der Gesellschaft auf und wurde den Aktionären auf Wunsch zugestellt.

Zur Erläuterung und Ergänzung des schriftlichen Jahresberichtes erteilt der Vorsitzende den Herren **Markus Graf**, CEO und **Peter Wullschleger**, CFO das Wort.

Peter Wullschleger beginnt seine Ausführungen mit den Worten: „Das Dutzend ist voll – die Swiss Prime Site hat ihr 12. Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen“. Belief sich der Immobilienbestand Ende 1999 auf rund CHF 450 Mio., so entspricht dieser Betrag schon fast den Mietzinseinnahmen

von heute. Beim Vergleich mit dem Vorjahr in den nachfolgend erläuterten Zahlen ist zu berücksichtigen, dass die per 29.10.2009 übernommene Jel-moli-Gruppe erstmals für ein ganzes Jahr voll konsolidiert wurde.

Der **Ertrag aus Vermietung** nahm gegenüber der Vorjahresperiode um 66% auf CHF 417.3 Mio. zu. Erfreulich ist auch die Entwicklung der Ertragsausfallrate, die mit nur 4.2% nur unwesentlich über dem Vorjahreswert von 4% liegt. Das Segment Immobilien wird nebst den Mieteinnahmen auch stark durch die **Neubewertungen** beeinflusst – die detaillierten Veränderungen nach Gruppen sind auf der Präsentation ersichtlich. Die positive Gesamtveränderung in der Berichtsperiode von CHF 86.4 Mio. oder + 1.1% gemessen am gesamten Portfoliowert bringt einmal mehr die hohe Qualität des Portfolios zu Ausdruck. In diesen Zahlen nicht enthalten ist die Bewertung der **Betriebsliegenschaften** (Liegenschaften in welchen SPS operative Geschäfte betreibt), wie das Warenhaus in Zürich oder das Hotel in Genf. Die IFRS (Rechnungslegungsstandards) qualifizieren diese Liegenschaften als Betriebsliegenschaften, demzufolge müssen die Einflüsse aus den Neubewertungen übers Eigenkapital oder über die Position Abschreibung in der Erfolgsrechnung verbucht werden. Positiv entwickelt hat sich die Warenhaus-Immobilie, die mit netto CHF 5.8 Mio. das Eigenkapital gestärkt hat. Hingegen negativ entwickelt hat sich die Hotel-Immobilie in Genf, aufgrund der neuen Einschätzung des Marktpotentials wurde eine Abschreibung von CHF 10.2 Mio. vorgenommen.

Es folgen Erläuterungen zu der Zusammensetzung der Positionen des **betrieblichen Ertrags**: Der Netto-Detailhandelsumsatz betrug CHF 157.0 Mio. – die Vorjahrszahl von CHF 32.8 Mio. umfasst nur die letzten zwei Monate des Jahres 2009 – auf Jahresbasis liegt der Umsatz 2010 rund 3% unter dem Vorjahreswert. Dies ist begründet durch die Umbauaktivitäten im Warenhaus – The House of Brands – im letzten Jahr. Im übrigen betrieblichen Ertrag von CHF 15.5 Mio. sind u. a. CHF 6.8 Mio. Ertrag aus dem Kreditkartengeschäft, welches wir per Ende Mai 2010 verkauft haben, enthalten. Die Position Verkaufserfolg setzt sich zusammen aus dem Gewinn aus dem Verkauf des Kreditkartengeschäfts (CHF 4.4 Mio.) und dem Ergebnis aus den Immobilienverkäufen (CHF 0.8 Mio.).

Die Positionen des **betrieblichen Aufwands** setzen sich wie folgt zusammen: Die Hauptposition nimmt der Warenaufwand (CHF 75.1 Mio.) ein, er entspricht rund 50% des Warenertrags. Für den Immobilienaufwand werden rund 15% der Mieterträge oder CHF 62.5 Mio. verwendet. Mit Ausnahme der Verwaltungsrathonorare von rund CHF 1.1 Mio. fällt der Personalaufwand (CHF 50.0 Mio.) ausschliesslich im Segment Detailhandel an. Im sonstigen Betriebsaufwand (CHF 53.9 Mio.) zusammengefasst sind die Managementfee, der Werbeaufwand, die Kapitalsteuern etc. Der Gesamtaufwand beträgt CHF 268.6 Mio. und liegt damit CHF 142.4 Mio. über dem Vorjahreswert. Bei allen Positionen ist zu berücksichtigen, dass die Jel-moli-Gruppe im Jahr 2009 nur mit 2 Monaten enthalten ist. Speziell hingewiesen wird die Position Abschreibungen (CHF 27.1 Mio.), darin enthalten ist die Abschreibung von CHF 10.2 Mio. für die Hotel-Immobilie in Genf sowie ein Betrag von CHF 5 Mio., welcher auf Reorganisation resp. Integration der Jel-moli-Gruppe zurückzuführen ist. Diese gesamthaft CHF 15.2 Mio. haben Einmalcharakter.

Der **EBIT** konnte um 87.4% auf CHF 411.1 Mio. gesteigert werden – ohne Neubewertungen sogar +96.3% auf CHF 324.7 Mio. Der **Finanzaufwand** beläuft sich auf CHF 128.6 Mio. (Vorjahr: CHF 80.5 Mio.), dieser enthält negative Bewertungseffekte von CHF 8.4 Mio. resultierend aus Zinsabsicherungsgeschäften (Zinsswaps) aus der Übernahme der Jelmoli-Gruppe. Der **gesamte Steueraufwand** von CHF 55.6 Mio. ist zu unterteilen in die laufenden Ertragssteuern von CHF 32.6 Mio. und den latenten Ertragssteuern von CHF 23.0 Mio. Der Reingewinn konnte trotz negativer Einflüsse auf CHF 235.0 Mio. (+CHF 47.6) um 25.4% gesteigert werden. Ohne Neubewertungseffekte beträgt die Steigerung gar 46.6% auf CHF 171.7 Mio. Die Differenz zwischen Reingewinn mit und ohne Neubewertungseffekt setzt sich aus den Neubewertungen abzüglich der latenten Steuern zusammen und beträgt CHF 63.3 Mio. (Vorjahr: 70.3 Mio.). Beim Gewinn pro Aktie ist zu berücksichtigen, dass sich gegenüber dem Vorjahr die Anzahl Aktien von 25.7 Mio. auf 54.4 Mio. mehr als verdoppelt hat. Der Einfluss aus dem Neubewertungseffekt betrug im Vorjahr CHF 2.30; im Geschäftsjahr 2010 noch CHF 1.16 (-CHF 1.14) pro Aktie.

Der **Marktwert des Immobilienportfolios** hat sich innert Jahresfrist, trotz der getätigten Verkäufe von rund CHF 340 Mio, nur unwesentlich verändert. Dies ist zurückzuführen auf die Investitionen und Neubewertungen der bestehenden Immobilien mit CHF 95.4 Mio. und der Investition in die Neubaulprojekte (Maag-Areal, Zürich, und Business-Park, Basel) mit CHF 183.1 Mio.

Aufgrund der getätigten Verkäufe konnte das **verzinsliche Fremdkapital** von CHF 4.4 Mrd. auf knapp unter CHF 4.2 Mrd. reduziert werden. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz liegt unverändert bei 2.8%, dies trotz der markanten Erhöhung der durchschnittlich gewichteten Restlaufzeit von 3.9 Jahre (Vorjahr: 3.4 Jahre). Für das Jahr 2011 wird mit leicht höheren Zinsen gerechnet, wobei bei den längeren Laufzeiten diese Erhöhung wahrscheinlich bereits grösstenteils eingeflossen ist.

Das **Eigenkapital** konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr um rund CHF 46 Mio. auf neu CHF 3'267.2 Mio. gestärkt werden. Die wesentlichen Veränderungen waren die Nennwertreduktion im Juli 2010 von CHF 3.50 pro Aktie (Belastung total CHF 190.1 Mio.) und das Gesamtergebnis 2010 mit einer Gutschrift von CHF 240.9 Mio.

Die wichtigsten Kennzahlen haben sich wie folgt verändert:

Die **Eigenkapitalquote** konnte um 1.5% auf 39.3% gesteigert werden, was der avisierten Zielgrösse von rund 40% entspricht. Entsprechend hat sich die Fremdkapitalquote auf 60.7% reduziert. Der **Fremdfinanzierungsgrad** (Loan to value) beträgt Ende 2010 noch 52.1% (Vorjahr: 54.6%). Die **Eigenkapitalrendite** liegt mit 7.2% im Mittel der langfristig angestrebten Rendite, trotz der enormen Ausdehnung des Eigenkapitals. Ohne Neubewertungseffekte liegt diese bei 5.4% oder 1.1% unter dem Vorjahreswert. Die Gesamtrendite (**ROIC**) beträgt unverändert 4.3%.

Abschliessend folgen Erläuterungen zu den **Angaben je Aktie**. Der NAV vor latenten Steuern liegt mit CHF 72.11 +1.2% über dem Vorjahreswert. Der NAV nach latenten Steuern erhöhte sich um +1.0% auf CHF 60.14. Der Gewinn pro Aktie liegt bei CHF 4.34 und damit CHF 1.75 unter dem Vorjahreswert. Diese Reduktion ist vorwiegend auf den Neubewertungseffekt zu-

rückzuführen. Der Gewinn ohne Neubewertungseffekt liegt mit CHF 3.17 knapp 17% unter dem Vorjahreswert, dies aufgrund von zwei Bewertungsregeln von IFRS. Erstens ist dies die Bewertungskorrektur von CHF 10.2 Mio. der als Betriebsliegenschaft klassierten Hotel-Immobilie in Genf, welche nicht als Neubewertung, sondern als Abschreibung verbucht wird. Der zweite Effekt resultiert aus dem Steueraufwand von CHF 22 Mio. betreffend die verkauften Liegenschaften, welche aus latenten Steuern in ordentliche Steuern umklassifiziert werden müssen. Zusammengenommen machen diese Effekte einen Betrag von rund CHF 32 Mio. oder knapp CHF 0.60 / Aktie aus. An die erfreuliche Gesamtpformance 2009 von +22% konnte das Geschäftsjahr 2010 nahtlos anknüpfen und weist eine solche von +27% auf. Die positive Kursentwicklung hat zum Aufbau einer Prämie von rund 16% geführt. Diese Prämie ist optisch leicht zu hoch, da im NAV aus Sicht der SPS der Wert des Detailhandelsgeschäfts nicht ausreichend enthalten ist.

Markus Graf informiert über die Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2010 (Portfolio, Käufe / Verkäufe, Stand der Projekte) und gibt eine Einschätzung der künftigen Entwicklung des Immobilienmarkts. Die wichtigsten Feststellungen sind:

- Die **Portfoliogrösse** hat sich durch die Konsolidierung von SPS und Jelmoli fast verdoppelt, auf über CHF 8 Mrd. Es gab keine Neukäufe, der Hauptakzent lag auf der Konsolidierung und dem Verkauf 32 kleinerer, nicht portfolio-konformer Objekte. Die vermietbare Fläche hat sich um 8.3% reduziert, dagegen konnte der Mietertrag – im ersten Jahr der Vollkonsolidierung – um 65.8% auf CHF 417.3 Mio. erhöht werden. Die Ertragsausfallrate lag mit 4.2% (VJ: 4.0%) leicht höher. Die Nettorendite der Liegenschaften blieb unverändert bei 4.9%.
- Die Entwicklung der **Ertragsausfallrate** der letzten Jahre zeigt, dass sie sich mit 4.2% für Büros und Retailflächen auf einem tiefen Niveau befindet und SPS damit auch im Branchenvergleich sehr gut dar steht.
- Markus Graf hofft, dieses Niveau auch in Zukunft halten zu können. Von den insgesamt CHF 18.5 Mio. (VJ: CHF 10.5 Mio.) Ertragsausfall entfallen CHF 0.8 Mio. (VJ: CHF 0.4 Mio.) auf Inkassoverluste.
- Die regionale **Zusammensetzung des Portfolios** zeigt, dass SPS hauptsächlich in den drei Regionen Zürich (38%), Nordwestschweiz (20%) und Genf (23%) investiert ist. Bei Verteilung nach Nutzungsarten liegen die grössten Anteile bei Büro (36%) und Verkauf (41%). Der Vorteil der meisten dieser Mietverträge besteht darin, dass sie indexiert, d.h. der Teuerung angepasst, sind – dies im Gegensatz zu Verträgen im Bereich Wohnen.
- Bei der Aufstellung der grössten Mieter hat sich von 2009 zu 2010 nur wenig verändert. Bei Coop, UBS, Migros, Credit Suisse Group, Swisscom gab es nur marginale Veränderungen. Diese fünf grössten Mieter mieten rund 30% der gesamten Portfoliofläche der SPS.
- Die Marktmatrix zeigt, dass die SPS-Liegenschaften bezüglich Standort- und Objektqualität praktisch alle im besten Quadranten oder nahe daran positioniert sind. Es gehört zur Strategie, dass Objekte, die sich ausserhalb dieses Quadranten befinden, überprüft werden müssen.

- Die **Fälligkeitsstruktur** der Mietverhältnisse über die nächsten 10 Jahre zeigt allfällige Risiken über die Länge der Mietvertragsdauer auf. 23.3% der Mietverhältnisse haben eine Dauer von 10 Jahren. Die ablaufenden Mietverhältnisse werden jeweils nachverhandelt und neu abgeschlossen. Im unterjährigen Bereich (16.7%) sind Verträge für Wohnen, Parkplätze und kleinere Objekte enthalten, bei denen eine längere Vertragsdauer nicht üblich ist.
- **Käufe** 2010: Im Berichtsjahr wurden keine Käufe getätigt.
- **Verkäufe** 2010: Es wurden 33 Objekte mit einem Marktwert von CHF 339 Mio. verkauft. Die Verkaufspreise lagen mit CHF 348 Mio. leicht über dem Marktwert, obwohl es sich nicht um die besten Liegenschaften an Top-Standorten handelte.
- SPS hat ein Projekt (**SkyKey**) gekauft. Dabei handelt es sich um den neuen Hauptsitz der Zürich-Versicherung in Zürich-Nord. Landpreis CHF 37 Mio. Der Bau hat erst begonnen, die geschätzten Anlagekosten liegen bei rund CHF 230 Mio. Der CEO kommt später darauf zurück.
- **Neubauprojekte:** Das grösste, immer noch im Bau stehende Projekt der SPS ist das ganze Maag-Areal in Zürich. Auf diesem Areal entstehen gleichzeitig verschiedene Bauten wie die Plattform (kurz vor Vollendung) oder der Prime Tower.

Am 2. April 2011 waren alle SPS Aktionäre zur Begehung des Towers vor der offiziellen Eröffnung eingeladen. Das Wetter und die Aussicht waren hervorragend, über 4000 Aktionäre und Begleitpersonen besuchten den Anlass und konnten einen ersten Eindruck vom Prime Tower gewinnen.

Der **Prime Tower** wird mit 126 m, 36 Stockwerken und einer Mietfläche von fast 40'000 m² das grösste Gebäude der Schweiz. Der Bezug erfolgt geschossweise, nach Firmen ab Juni 2011. Die eigentliche Einweihung, gleichzeitig der Abschluss, wird ca. Mitte November stattfinden. Bisher gab es keine Überraschungen bei diesem Bau - Termin und Kosten sind im Budget. Zusätzlich konnte bezüglich Nachhaltigkeit, welche natürlich auch bei SPS ein Thema ist, nachgerüstet werden: Es läuft die LEED-Zertifizierung Core & Shell, dies ist eine internationale Label-Zertifizierung für nachhaltiges Bauen. Gleichzeitig ist auch eine schweizerische Zertifizierung nach Green Property in Bearbeitung. Dies zeigt, dass beim Bau des Prime Tower auch auf Nachhaltigkeit geachtet wurde. Einmalig in der Schweiz ist, dass zur natürlichen Belüftung bis zum 36. Stockwerk die Fenster geöffnet werden können. Die Heizung resp. Kühlung des Gebäudes erfolgt über Fernheizung durch Wasserrohre in der Decke. Neu bewilligt wurde nun auch noch eine Aussichtsterrasse zuoberst auf dem Tower. Zur Überbauung gehören auch die Objekte **Cubus** (25 m hoch / 5'400 m² Mietfläche) und **Diagonal** (21 m hoch / 2'400 m² Mietfläche). Die **Plattform**, das Gebäude liegt direkt neben den Bahngleisen, wird der neue Hauptsitz von Ernst & Young.

In der ganzen Überbauung werden über 3'000 Personen neu ihren Arbeitsplatz haben. Der Vermietungsstand beträgt aktuell 91%. Der CEO zeigt sich zuversichtlich, dass die gesamte Überbauung bis zur Eröffnung des Prime Tower voll vermietet sein wird. Dies sei auch ein gutes Geschäft für alle Aktionäre. Diese quittieren die Aussage mit Applaus. Die Übersicht der grössten Mieter zeigt namhafte Firmen wie Banken

und Beratungsfirmen. Neben den Restaurants im 35. Stockwerk des Towers gibt es in jedem Gebäude zusätzliche Restaurants. Auf dem Dach des Towers entsteht die Aussichtsplattform, welche jedoch nur bei schönem Wetter – Anmeldung über das Restaurant – begehbar sein wird. Da die Höhe von 126 m nicht überschritten werden darf, wird das Geländer aus Glas und versenkbar sein.

Wie früher versprochen, wird das 36. Stockwerk öffentlich zugänglich sein und Restaurants beherbergen. Es entsteht ein Restaurant für „Fine-Dining“, eine Bistro-Bar, eine Cocktailbar und Lounge sowie ein Conference-Center. Es werden bekannte Köche (Antonio Colaianni / David Martinez) als Küchenchefs tätig sein. Die Eröffnung des „CLOUDS“ wird Mitte bis Ende November 2011 sein. Reservationen schon jetzt möglich, im ersten Jahr wird es jedoch eher schwierig sein, einen Tisch zu bekommen.

Das geplante Bauprojekt **Maaghof** entsteht anschliessend an den Prime Tower und deckt die letzte unbebaute Fläche auf dem Maag-Areal. Das Investitionsvolumen inkl. Land beträgt ca. CHF 140 Mio. Es handelt sich um eine zehngeschossige Wohnüberbauung mit 220 Wohnungen und Park im Innenhof. Im Erdgeschoss kommerzielle Nutzung für Läden, Gewerbe, Cafeteria, Kindergarten. Aufgrund der grossen Nachfrage nach Wohnraum in Zürich-West könnte dies ein problemloses Bauvorhaben sein.

Ein weiteres Bauprojekt ist **CCL La Praille** in Grand-Lancy – eine Erweiterung unseres Einkaufszentrums um ein Kino mit 6 bis 8 Sälen und einem Investitionsvolumen von ca. CHF 16 Mio.

Das im Januar 2011 akquirierte Neubauprojekt „**SkyKey**“ in Zürich-Nord wird der neue Hauptsitz der Zürich-Versicherung. Es wird ebenfalls nachhaltig gebaut (LEED-Zertifizierung / Green Property) mit Anlagekosten von ca. CHF 236 Mio. / Bezug 2014 mit einem indexierten Mietvertrag auf 20 Jahre.

Ein interessantes Projekt ist das **MFO Gebäude** an der Affolternstrasse 52 in Zürich. Das alte Gebäude sollte den Bahngleisen weichen, nun hat SPS mit der Stadt Zürich, ABB und SBB verhandelt und eine Lösung gefunden, so dass das gesamte Gebäude nicht abgebrochen wird, sondern mit Rädern auf Geleisen um 80 m nach links verschoben. SPS kauft das Gebäude nicht, sondern bezahlt sozusagen nur „Porto und Verpackung“ (Investitionsvolumen inkl. Land ca. CHF 11 Mio.). Die Verschiebung soll im März 2012 stattfinden. Das Gebäude wird nach der Verschiebung wieder vermietet, Mietverhandlungen mit den bestehenden Mietern laufen..

- **Entwicklung Umfeld / Immobilienmarkt**

Das wirtschaftliche Umfeld ist derzeit sehr volatil, die Prognosen für 2011 für das BIP sind etwas tiefer (derzeit 1.9%) und werden laufend angepasst. Die Zahl für den privaten Konsum stagniert, die Bauinvestitionen zeigen sich rückläufig. Die Exporte sind problematisch v. a. wegen der Fremdwährungen (Euro). Positiv rückläufig zeigt sich hingegen die Arbeitslosenquote mit aktuell 3.3%. Eine der wichtigsten Zahlen, die Inflationsrate, steigt zurzeit (1.1%) und dies bedeutet einen Zinsanstieg. Der CEO erachtet es als möglich, dass diesen Sommer bereits wieder Zinserhöhungen fällig werden. Das gesamte Umfeld ist, wie erwähnt,

volatil, belastend wirken die Probleme in Japan und auch die tief verschuldeten Länder wie Griechenland, Irland und Portugal. Aktuell ist sogar das AAA der USA gefährdet.

Die Entwicklung der Mietpreise ist auch vergleichbar mit den Immobilienpreisen. Die Grafik der letzten 30 Jahre zeigt eindeutig die Immobilienblase der Jahre 1990/91. In den Bereichen Büro- und Verkaufsflächen ist aktuell absolut keine Immobilienblase erkennbar, die Preise verlaufen horizontal. Etwas anders bei den Mietwohnungen, aufgrund der noch immer steigenden Nachfrage auch wegen der Zuwanderung steigen die Preise in diesem Segment an, doch zeigt auch dieser Anstieg keine grösseren Probleme. Die Probleme liegen eher punktuell an gewissen Orten in der Schweiz (Engadin, Zürichsee), wo für Stockwerkeigentum oder Einfamilienhäuser teilweise Phantasiepreise bezahlt werden.

Der Vergleich zwischen dem 5-Jahres Swapsatz und im Beispiel auf der Folie der Nettorendite der SPS zeigt nach wie vor eine signifikante Differenz. Die Renditedifferenz wird jedoch zunehmend kleiner, da die Zinsen steigen. Bei weiter steigenden Zinsen könnte es sein, dass die Immobilien wieder etwas günstiger werden. Da in der fast verbauten Schweiz die Nachfrage immer noch gross ist, sieht der CEO auch hier kein grösseres Problem.

- **Schweizer Immobilienmarkt:** Die Volkswirtschaft befindet sich nach wie vor in einem guten Umfeld. In der Schweiz ist eine gesunde Entwicklung zu verzeichnen, Probleme gibt es eher ausserhalb. Im Bürobereich erwartet SPS keine grösseren Einbrüche (tiefe Leerstandsquote). M. Graf weist jedoch darauf hin, dass in den nächsten 2-3 Jahren beispielsweise die Liegenschaften an der Bahnhofstrasse in Zürich Leerstand aufweisen könnten und unter Preisdruck geraten, da viele Firmen in die neugebauten Gebäude ins Maag-Areal und Zürich-West abwandern. Die Büropreise werden sich in Zürich-City Downtown nach unten korrigieren. Bei den Verkaufsflächen gibt es grundsätzlich keine Probleme, der Konsum ist gut. Hingegen gibt es ein Problem mit dem tiefen Euro. Rund 1/3 der Schweizer Bevölkerung gehe ins nahe Ausland zum Einkaufen, dies kann im Retailbereich künftig zu Problemen führen. Der CEO hofft auf einen steigenden Euro, damit sich dieses Problem für die Retailflächen in der Schweiz verlangsamt.

- Der **Outlook 2011:** SPS möchte für CHF 300-350 Mio. Käufe tätigen und im Rahmen von CHF 50-100 Mio. Liegenschaften verkaufen. Beim Nettomietsertrag aus Immobiliensegment geht man von über CHF 430 Mio. aus. Die Ertragsausfallquote wird mit 4.5-5.0% wohl etwas höher ausfallen. Der Warenumsatz aus Eigenbewirtschaftung HoB wird netto auf > CHF 156 Mio. und der Warenumsatz Dritter netto auf > CHF 150 Mio. geschätzt. Ausserdem wird eine Steigerung des Reingewinns (vor Neubewertungseffekt) auf über 5% erwartet. In der Ausschüttungspolitik gibt sich SPS, verlässlich und man glaubt, diese auch weiterhin attraktiv gestalten zu können. Markus Graf macht zum Schluss eine persönliche Anlageempfehlung. Er sagt, dass in diesem volatilen Umfeld reale Investitionen z.B. in Immobilien eine gute Option seien. Er empfiehlt den Aktionären, weiterhin in SPS zu bleiben, dann

hätten sie ein Problem weniger.

Der Vorsitzende dankt den Herren für ihre Ausführungen und fährt mit den GV-Traktanden fort.

Testat der Revisionsstelle

Die Jahres- und Konzernrechnung 2010 wurde von den Wirtschaftsprüfern der KPMG geprüft und ohne Einschränkung testiert. Die **Revisionsstelle** hat zu ihren Revisionsberichten **keine Ergänzungen** anzubringen. Der Vorsitzende dankt der Revisionsstelle für die von ihr geleistete grosse Arbeit bestens.

Der Verwaltungsrat beantragt, den Jahresbericht, die Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG und die Konzernrechnung 2010 zu genehmigen und die Berichte der Revisionsstelle entgegen zu nehmen.

Wortmeldungen

Zum Traktandum 1 wird das Wort nicht verlangt.

Abstimmung

Wer dem Antrag des Verwaltungsrats betreffend Genehmigung des Jahresberichtes, der Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG und der Konzernrechnung 2010 zustimmt und die Berichte der Revisionsstelle zur Kenntnis nimmt, soll bei der anschliessenden Abstimmung die JA-Taste betätigen, wer den Antrag ablehnt, bitte die NEIN-Taste drücken oder wer sich der Stimme enthalten möchte, drückt bitte die ENTHALTUNGS-Taste.

Der Vorsitzende öffnet das Zeitfenster für die erste Abstimmung – das Zeitfenster schliesst sich automatisch nach 10 Sekunden. Nach wenigen Augenblicken liegt das Abstimmungsergebnis vor.

Resultat

Vertretene Aktienstimmen	27'710'607
Ja	25'051'516
Nein	2'649'443
Enthaltung	9'648

Es gibt wenige Nein-Stimmen, somit ist der Antrag des Verwaltungsrats **mit überwiegender Mehrheit angenommen** worden.

TRAKTANDUM 2

Entlastung der verantwortlichen Organe für das Geschäftsjahr 2010

Der Verwaltungsrat beantragt, den verantwortlichen Organen für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2010 **Entlastung** zu erteilen.

Wortmeldungen

Zum Traktandum 2 wird das Wort nicht verlangt.

Hinweis betreffend OR 695 – Ausstand VR/GL

Es wird darauf hingewiesen, dass in Übereinstimmung mit Artikel 695 OR Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, ihr **Stimmrecht** bei diesem Traktandum **nicht** ausüben dürfen.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung werden ersucht, bei diesem Traktandum nicht zu stimmen.

Kein Gegenantrag

Es gibt keinen Antrag, die Abstimmung einzeln für jedes verantwortliche Organ durchzuführen. Die Abstimmung wird somit **in globo** durchgeführt.

Abstimmung

Wer dem Antrag des Verwaltungsrats betreffend Erteilung der Entlastung der verantwortlichen Organen für das Geschäftsjahr 2010 zustimmt, soll bei der anschliessenden Abstimmung die JA-Taste betätigen, wer den Antrag ablehnt bitte die NEIN-Taste drücken oder wer sich der Stimme enthalten möchte, drückt bitte die ENTHALTUNGS-Taste.

Der Vorsitzende öffnet das Zeitfenster für die Abstimmung – das Zeitfenster schliesst sich automatisch nach 10 Sekunden. Nach wenigen Augenblicken liegt das Abstimmungsergebnis vor.

Resultat

Vertretene Aktienstimmen	25'078'358
Ja	22'386'927
Nein	2'671'369
Enthaltung	20'062

Es gibt wenige Nein-Stimmen, somit ist der Antrag des Verwaltungsrats **mit überwiegender Mehrheit angenommen** worden.

TRAKTANDUM 3

Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns

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

Anstelle einer Dividendenzahlung schlägt der Verwaltungsrat eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen vor. Die Behandlung der Ausschüttung findet unter Traktandum 4 statt.

Der Verwaltungsrat beantragt, den Bilanzgewinn der Swiss Prime Site AG wie folgt zu verwenden:

Vortrag Vorjahr:	CHF	37'214'429.67
Jahresergebnis:	- CHF	<u>196'977'993.79</u>
Bilanzgewinn:	CHF	234'192'423.46
Zuweisung an allgemeine gesetzliche Reserven:	CHF	0.00
Zuweisung an freie Reserven:	CHF	0.00
Ausschüttung einer Dividende von:	CHF	<u>0.00</u>
Vortrag auf neue Rechnung:	CHF	<u>234'192'423.46</u>

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

Wortmeldungen Zum Traktandum 3 wird das Wort nicht verlangt.

Abstimmung Wer dem Antrag des Verwaltungsrats betreffend der Verwendung des Bilanzgewinnes der Swiss Prime Site AG zustimmt, soll bei der anschließenden Abstimmung die JA-Taste betätigen, wer den Antrag ablehnt bitte die NEIN-Taste drücken oder wer sich der Stimme enthalten möchte, drückt bitte die ENTHALTUNGS-Taste.

Der Vorsitzende öffnet das Zeitfenster für die Abstimmung – das Zeitfenster schliesst sich automatisch nach 10 Sekunden. Nach wenigen Augenblicken liegt das Abstimmungsergebnis vor.

Resultat	Vertretene Aktienstimmen	27'710'607
	Ja	24'767'743
	Nein	2'922'801
	Enthaltung	20'063

Es gibt wenige Nein-Stimmen, somit ist der Antrag des Verwaltungsrats **mit überwiegender Mehrheit angenommen** worden.

TRAKTANDUM 4 Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen

Wie erwähnt, schlägt der Verwaltungsrat anstelle einer Dividendenzahlung eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen vor.

Erläuterung Das neu eingeführte Kapitaleinlageprinzip, das im Rahmen der Unternehmenssteuerreform II in Kraft getreten ist, erlaubt die verrechnungssteuerfreie Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen an die Aktionäre. Die Gesellschaft verfügt über solche Kapitaleinlagereserven und der Verwaltungsrat möchte daher von der Möglichkeit einer verrechnungssteuerfreien Ausschüttung Gebrauch machen. Aus steuerlichen Gründen ist dafür eine vorgängige Umqualifizierung in freie Reserven notwendig.

Es wird die Entwicklung der Ausschüttung der letzten 10 Jahre gezeigt. Der Verwaltungsrat schlägt eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Ausschüttung von CHF 3.50 je Aktie vor. Die Rendite beträgt 5.0% auf dem Jahresendkurs 2010. Basierend auf einem Grenzsteuersatz von 35% entspricht dies einer Ausschüttungsrendite vor Steuern für Privatinvestoren von 7.7%.

Der Verwaltungsrat beantragt die Zuweisung von CHF 190'136'369.50 aus den allgemeinen gesetzlichen Reserven (Reserven aus Kapitaleinlagen) in freie Reserven und die anschließende verrechnungssteuerfreie Ausschüttung dieses Betrags aus den freien Reserven.

Bei Gutheissung dieses Antrags wird am 28. April 2011 eine Ausschüttung von netto CHF 3.50 pro ausgegebener Namenaktie ausbezahlt; davon angenommen sind die derzeit von der Gesellschaft gehaltenen Namenaktien.

Wortmeldungen Zum Traktandum 4 wird das Wort nicht verlangt.

Abstimmung Wer dem Antrag des Verwaltungsrats betreffend Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen zustimmt, soll bei der anschliessenden Abstimmung die JA-Taste betätigen, wer den Antrag ablehnt bitte die NEIN-Taste drücken oder wer sich der Stimme enthalten möchte, drückt bitte die ENTHALTUNGS-Taste.

Der Vorsitzende öffnet das Zeitfenster für die Abstimmung – das Zeitfenster schliesst sich automatisch nach 10 Sekunden. Nach wenigen Augenblicken liegt das Abstimmungsergebnis vor.

Resultat	Vertretene Aktienstimmen	27'710'607
	Ja	24'776'479
	Nein	2'918'725
	Enthaltung	15'403

Es gibt wenige Nein-Stimmen, somit ist der Antrag des Verwaltungsrats **mit überwiegender Mehrheit angenommen** worden.

Der Punkt 5 der Traktandenliste betrifft die Wiederwahlen in den Verwaltungsrat. Diese werden einzeln in alphabetischer Reihenfolge durchgeführt. Die erste Wahl betrifft den Vorsitzenden selber.

TRAKTANDUM 5.1.1 Wahlen - Verwaltungsrat

Die statutarische Amtsdauer von Prof. Dr. oec. publ. **Hans Peter Wehrli** läuft mit der heutigen Generalversammlung ab. Hans Peter Wehrli stellt sich für eine weitere Amtsdauer zur Verfügung.

Der Verwaltungsrat beantragt die Wiederwahl des bisherigen Mitglieds des Verwaltungsrats **Prof. Dr. Hans Peter Wehrli**, von Küttigen (AG) in Zürich, dessen Amtsdauer abläuft, für eine weitere Amtsdauer von **drei Jahren**.

Wortmeldungen Zum Traktandum 5.1.1 wird das Wort nicht verlangt.

Abstimmung Wer dem Antrag des Verwaltungsrats betreffend Wiederwahl von Hans Peter Wehrli zustimmt, soll bei der anschliessenden Abstimmung die JA-Taste betätigen, wer den Antrag ablehnt bitte die NEIN-Taste drücken oder wer sich der Stimme enthalten möchte, drückt bitte die ENTHALTUNGS-Taste.

Der Vorsitzende öffnet das Zeitfenster für die Abstimmung – das Zeitfenster schliesst sich automatisch nach 10 Sekunden. Nach wenigen Augenblicken liegt das Abstimmungsergebnis vor.

Resultat	Vertretene Aktienstimmen	27'710'607
	Ja	24'805'653
	Nein	102'777
	Enthaltung	2'802'177

Es gibt wenige Nein-Stimmen, somit ist der Antrag des Verwaltungsrats **mit überwiegender Mehrheit angenommen** worden.

Der Vorsitzende dankt den Aktionären für das Vertrauen und erklärt Annahme der Wahl.

TRAKTANDUM 5.1.2 Wahlen - Verwaltungsrat

Die statutarische Amtsdauer von Dr. iur. **Thomas Wetzel** läuft mit der heutigen Generalversammlung ab. Thomas Wetzel stellt sich für eine weitere Amtsdauer zur Verfügung.

Der Verwaltungsrat beantragt die Wiederwahl des bisherigen Mitglieds des Verwaltungsrats **Dr. Thomas Wetzel**, von Erlenbach und Thalwil in Zumikon, dessen Amtsdauer abläuft, für eine weitere Amtsdauer von **drei Jahren**.

Wortmeldungen Zum Traktandum 5.1.2 wird das Wort nicht verlangt.

Abstimmung Wer dem Antrag des Verwaltungsrats betreffend Wiederwahl von Thomas Wetzel zustimmt, soll bei der anschliessenden Abstimmung die JA-Taste betätigen, wer den Antrag ablehnt bitte die NEIN-Taste drücken oder wer sich der Stimme enthalten möchte, drückt bitte die ENTHALTUNGS-Taste.

Der Vorsitzende öffnet das Zeitfenster für die Abstimmung – das Zeitfenster schliesst sich automatisch nach 10 Sekunden. Nach wenigen Augenblicken liegt das Abstimmungsergebnis vor.

Resultat	Vertretene Aktienstimmen	27'710'607
	Ja	27'518'280
	Nein	33'095
	Enthaltung	159'232

Es gibt wenige Nein-Stimmen, somit ist der Antrag des Verwaltungsrats **mit überwiegender Mehrheit angenommen** worden.

Die entsprechende Wahlannahmeerklärung liegt vor. Der Vorsitzende **gratuliert** Thomas Wetzel zur **Wiederwahl**.

TRAKTANDUM 5.2 Wahl der Revisionsstelle

Der Verwaltungsrat beantragt, die KPMG AG, Zürich, für eine weitere Amtsdauer von einem Jahr als Revisionsstelle zu wählen.

Wortmeldungen Zum Traktandum 5.2 wird das Wort nicht verlangt.

Abstimmung

Wer dem Antrag des Verwaltungsrats betreffend Wahl der Revisionsstelle zustimmt, soll bei der anschliessenden Abstimmung die JA-Taste betätigen, wer den Antrag ablehnt bitte die NEIN-Taste drücken oder wer sich der Stimme enthalten möchte, drückt bitte die ENTHALTUNGS-Taste.

Der Vorsitzende öffnet das Zeitfenster für die Abstimmung – das Zeitfenster schliesst sich automatisch nach 10 Sekunden. Nach wenigen Augenblicken liegt das Abstimmungsergebnis vor.

Resultat

Vertretene Aktienstimmen 27'710'552

Ja	27'646'793
Nein	19'423
Enthaltung	44'336

Es gibt wenige Nein-Stimmen, somit ist der Antrag des Verwaltungsrats **mit überwiegender Mehrheit** angenommen worden.

Der Vorsitzende **gratuliert** der KPMG zu ihrer **Wiederwahl** und dankt ihr für ihre bisherige sorgfältige Arbeit. Die entsprechende Wahlannahmeerklärung liegt vor.

TRAKTANDUM 6**Aufstockung und Verlängerung des genehmigten Kapitals**

Der Verwaltungsrat beantragt eine Aufstockung des genehmigten Kapitals und die Verlängerung der Frist zur Durchführung der Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital, welche am 22. Oktober 2011 auslaufen wird. Damit soll der Gesellschaft weiterhin Aktienkapital zur Verfügung stehen, um allenfalls Investitions- oder Akquisitionsmöglichkeiten wahrzunehmen oder eine Kapitalerhöhung zur weiteren Verstärkung der Eigenkapitalbasis durchzuführen. Der Verwaltungsrat beantragt daher, Art. 3a der Statuten wie folgt zu ändern:

Art. 3a

"Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 19. April 2013 das Aktienkapital gemäss Art. 3 der Statuten im Maximalbetrag von CHF 153'000'000 durch Ausgabe von höchstens 10'000'000 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 15.30 Nennwert zu erhöhen. Erhöhungen auf dem Wege der Festübernahme sowie Erhöhungen in Teilbeträgen sind gestattet. Der jeweilige Ausgabebetrag, der Zeitpunkt der Dividendenberechtigung und die Art der Einlagen werden vom Verwaltungsrat bestimmt. Die neuen Namenaktien unterliegen nach dem Erwerb den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 5 der Statuten. Der Verwaltungsrat ist berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, falls die neuen Aktien zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Liegenschaften, zur Finanzierung oder Refinanzierung solcher Transaktionen verwendet werden sollen. Aktien, für welche Bezugsrechte nicht ausgeübt werden, sind im Interesse der Gesellschaft zu verwenden."

Erklärungen

Der Vorsitzende macht folgende Ergänzungen zu diesem Traktandum.

Die Swiss Prime Site ist, dank des zügigen, und wie den Zahlen entnommen werden konnte, auch im Interesse der Aktionäre liegenden Ausbaus des Immobilienportfolios auf über **CHF 8 Mrd.** gewachsen.

Mit der heutigen Kapitalbasis kann die SPS aber nur noch beschränkt neue und attraktive Liegenschaften erwerben.

Um die Voraussetzungen für einen weiteren Ausbau der Swiss Prime Site zu schaffen und um die sich allenfalls bietenden Opportunitäten am Markt nutzen zu können, benötigt die Gesellschaft daher die beantragte Erhöhung von 8 auf 10 Mio. Aktien und die Fristverlängerung.

Swiss Prime Site behält somit die statutarischen Möglichkeiten für eine Kapitalerhöhung. Der Zeitpunkt einer allfälligen Kapitalerhöhung hängt von der Weiterentwicklung der Swiss Prime Site wie auch vom Marktumfeld ab.

Wortmeldungen

Zum Traktandum 6 wird das Wort nicht verlangt.

Abstimmung

Wer dem Antrag des Verwaltungsrats betreffend Aufstockung und Verlängerung des genehmigten Kapitals zustimmt, soll bei der anschliessenden Abstimmung die JA-Taste betätigen, wer den Antrag ablehnt bitte die NEIN-Taste drücken oder wer sich der Stimme enthalten möchte, drückt bitte die ENTHALTUNGS-Taste.

Der Präsident weist zusätzlich darauf hin, dass sich bei diesem Traktandum die Enthaltungs-Stimmen wie NEIN-Stimmen auswirken. Zudem wird über das Traktandum eine öffentliche Urkunde erstellt.

Der Vorsitzende öffnet das Zeitfenster für die Abstimmung – das Zeitfenster schliesst sich automatisch nach 10 Sekunden. Nach wenigen Augenblicken liegt das Abstimmungsergebnis vor.

Resultat

Vertretene Aktienstimmen	27'708'004
2/3 Mehr der vertretenen Stimmen	18'472'003
Absolutes Mehr der vertretenen Aktiennennwerte	CHF 211'966'245.90
Ja	23'445'751
Nein	4'226'169
Enthaltung	36'084

Es gibt wenige Nein-Stimmen und Enthaltungen, somit ist der Antrag des Verwaltungsrats **mit überwiegender Mehrheit** angenommen worden.

Frau Notarin Reber bestätigt die gesetzes- und statutenkonforme Beschlussfassung.

TRAKTANDUM 7 Aufstockung und Anpassung des bedingten Kapitals

Der Verwaltungsrat beantragt eine Aufstockung von bisher 8 auf neu 10 Mio. Aktien und eine Anpassung des bedingten Kapitals. Damit soll es der Gesellschaft ermöglicht werden, ihren Finanzierungs- und Refinanzierungsbedarf gegebenenfalls mittels Ausgabe von Wandelanleihen oder ähnlichen Instrumenten sicherzustellen. Der Verwaltungsrat beantragt daher eine Änderung von Art. 3b Abs. 1 der Statuten wie folgt:

Art. 3b Abs. 1:

"Das Aktienkapital der Gesellschaft wird um maximal CHF 153'000'000 erhöht durch Ausgabe von höchstens 10'000'000 voll zu liberierenden Nennaktien mit einem Nennwert von je CHF 15.30 durch Ausübung von Options- und/oder Wandelrechten, die in Verbindung mit Anleihe- oder ähnlichen Obligationen der Gesellschaft oder von Konzerngesellschaften eingeräumt werden."

Im Übrigen bleibt Art. 3b der Statuten unverändert.

Wortmeldungen

Zum Traktandum 7 wird das Wort nicht verlangt.

Abstimmung

Wer dem Antrag des Verwaltungsrats betreffend Aufstockung und Anpassung des bedingten Kapitals zustimmt, soll bei der anschliessenden Abstimmung die JA-Taste betätigen, wer den Antrag ablehnt, bitte die NEIN-Taste drücken oder wer sich der Stimme enthalten möchte, drückt bitte die ENTHALTUNGS-Taste.

Der Präsident weist zusätzlich darauf hin, dass sich bei diesem Traktandum die Enthaltungs-Stimmen wie NEIN-Stimmen auswirken. Zudem wird über das Traktandum eine öffentliche Urkunde erstellt.

Der Vorsitzende öffnet das Zeitfenster für die Abstimmung – das Zeitfenster schliesst sich automatisch nach 10 Sekunden. Nach wenigen Augenblicken liegt das Abstimmungsergebnis vor.

Resultat

Vertretene Aktienstimmen	27'707'804
2/3 Mehr der vertretenen Stimmen	18'471'870
Absolutes Mehr der vertretenen Aktiennennwerte	CHF 211'964'715.90

Ja	15'465'567
Nein	12'196'818
Enthaltung	45'419

Die 2/3-Mehrheit der vertretenen Stimmen wurde nicht erreicht, somit ist der Antrag des Verwaltungsrats **abgelehnt** worden.

Der Vorsitzende merkt an, dass man bereits im Vorfeld der Generalversammlung erfahren habe, dass gewisse Vereinigungen dieses Traktandum ablehnen. Im Sinne der Aktionärsdemokratie werden diese Prozesse selbstverständlich akzeptiert. Der Verwaltungsrat nimmt dies konstruktiv zur

Kenntnis. Es wird also eine sportliche Herausforderung sein, sich in Zukunft trotzdem günstig zu finanzieren.

TRAKTANDUM 8.1 Abberufung von Mitgliedern des Verwaltungsrats

Aktionärsantrag Herr Walter Fust beantragt die sofortige Abberufung der Verwaltungsräte Klaus Rudolf Wecken und Christopher Michael Chambers.

Die Begründung von Herrn Walter Fust wurde im Einladungstext abgedruckt.

Stellungnahme des Verwaltungsrats Der Verwaltungsrat teilt die Ansichten von Herrn Fust nicht. Bei der Übernahme der Jelmoli Holding AG war sich der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG der Stärken und Schwächen der einzelnen Liegenschaften bewusst und hat dies in die Preisfindung einfließen lassen.

Der Verwaltungsrat sieht im Übrigen keinen Anlass, die Eignung der Herren Wecken und Chambers als Verwaltungsratsmitglieder in Frage zu stellen. Der Verwaltungsrat in seiner derzeitigen Zusammensetzung bietet Gewähr dafür, dass die Herausforderungen, welche sich in der strategischen Führung der Swiss Prime Site AG ergeben, wirksam angegangen und bewältigt werden können.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die Ablehnung des gestellten Traktandums.

Wortmeldungen Auf dem Balkon stellt sich **Walter Fust**, der Antragsteller, vor. Er erklärt, weshalb er diesen Antrag gestellt hat. Der Grund sei, dass gemäss seiner Auffassung die Herren Wecken und Chambers den **Jelmoli**-Aktionären Schaden in grosser Höhe zugefügt hätten. Er erläutert dies am Beispiel des Stücki-Einkaufszentrums in Basel. Dieses wurde von der Firma Tivona gebaut. Obwohl die Tivona seit dem Jahr 2000 zu 47.5% dem Jelmoli-Konzern gehörte, wurde das Stücki durch Herrn Wecken mit der Tivona in eigener Verantwortung gebaut. Er habe Jelmoli nie ausreichend informiert, sondern selber entschieden. Jelmoli hatte kein Mitbestimmungsrecht. Jelmoli war laut Vertrag verpflichtet, die restlichen 52.5% der Tivona-Aktien von Herrn Wecken und seinem Mitaktionär zu kaufen. Verhandelt wurde von Seite Jelmoli durch Herrn Chambers, der in 2008 VR-Präsident war. Dieser Kauf wurde, nach Meinung von Herrn Fust, unter falschen Annahmen abgewickelt. Die Bewertung der Tivona lag, seines Erachtens, um CHF 200-300 Mio. zu hoch. Wiederum am Beispiel Stücki: Der Anschaffungspreis beträgt CHF 272 Mio. – Mietertrag gemäss verhandelten Verträgen CHF 23.5 Mio. – der Marktwert, gemäss Geschäftsbericht, beträgt heute CHF 379 Mio., dies entspricht einer Aufwertung von CHF 107 Mio. Herr Fust fragt nach der aktuellen Situation des Stücki-Shoppingcenters. Er hat in Erfahrung gebracht, dass das Stücki „katastrophal“ laufe, viele Mieter würden lieber heute als morgen ihr Geschäft schliessen und sofort ausziehen. Die meisten Shoppingcenter melden ihre Umsatzzahlen – nicht aber Stücki. Ihm seien die Gründe dafür bekannt. Er fragt Herrn Wehrli nach den Umsatzzahlen des

letzten Jahres. Er könne ihm auch sagen, wie hoch diese sein müssten, damit das Center einigermaßen über die Runden komme. Er fragt Herrn Wehrli, ob er die Zahl nennen möchte oder nicht.

Herr Wehrli entgegnet, es müsse unterschieden werden zwischen der Sachebene und der Personenebene. Die Abwahl sei eine Personengeschichte – es geht um ein Amt; das Stücki sei ein Objekt, also eine Sachgeschichte.

Herr Fust sagt, dass die Aktionäre, also die Besitzer des Stücki, die Zahl sicher gerne hören würden.

Herr Wehrli fragt beim CFO nach und gibt die Umsatzzahl des Stücki bekannt, der Umsatz betrug 2010 rund CHF 138 Mio.

Walter Fust sagt, er habe eher mehr geschätzt, es sei also noch viel katastrophaler, als angenommen. Damit das Stücki vernünftig rentiere, müsste es einen Umsatz von ca. CHF 300 Mio. generieren. Er sei ehrlich entsetzt. Er hat noch eine andere Frage – eine schwierige vielleicht. Bekanntlich werde ein Shoppingcenter in der Regel mit jedem Jahr rentabler. Er möchte deshalb die Vergleichszahlen des Umsatzes von 1. Quartal 2011 gegenüber dem 1. Quartal 2010 wissen. Wenn es einigermaßen vernünftig laufen würde, müssten da 10% Steigerung möglich sein. Er dränge nicht darauf, dass Herr Wehrli die Zahlen bekannt gebe, ihm seien sie nämlich ohnehin bekannt.

Hans Peter Wehrli erwidert, dass jede Familie nicht optimal zusammengesetzt sei und so sei es gelegentlich auch mit Portfolios. Das Ziel eines Portfolios sei – wie möglicherweise auch in der Familie – dass man die Stärken stärkt und die Schwächen korrigiert. SPS tue dies auch im Portfolio. Man habe die Massnahmen mit dem Betreiber ECE Deutschland (einem der grössten Betreiber von Einkaufszentren) getroffen, das entsprechende Papier liegt vor. SPS nehme den Job ernst, man habe ein Objekt mit eingekauft, das – wie ein Familienmitglied auch – nicht frei gewählt werden konnte. SPS sei sich der Risiken dieses Objektes bewusst gewesen und diese seien im Kaufpreis auch berücksichtigt worden. Das Objekt habe vielleicht architektonische Schwächen und Schwächen beim Zugang, es habe aber auch, wie von Markus Graf erwähnt, mit dem starken Euro-Probleme aufgrund der Nähe zur Grenzregion. Er bekräftigt wiederholt, dass SPS die Sache ernst nehme, er möchte nicht über den Wert des Objektes diskutieren. Wichtig sei, dass SPS bereits Massnahmen ergriffen habe. Peter Lehmann habe mit ECE Deutschland gesprochen und das Notwendige sei veranlasst worden. Es werde seitens SPS nicht einfach zugeschaut.

Herr Fust möchte auch Herrn Wehrli nicht beschuldigen. Das Center ist schlecht gemanagt, behauptet er. Er würde sogar nicht ausschliessen, dass die Mieter den Aufstand wagen und die Mietzinszahlungen einstellen. Das Stücki sei eine Fehlkonstruktion und dessen Wert sei sehr schwer zu beurteilen. Wüest und Partner nenne klare Kriterien für den Wert eines Immobilienobjektes. „Der Marktwert ist der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt

zu erzielende Preis.“ So stehe es im Bewertungsbericht von Wüest und Partner. Er möchte Herr Wehrli auffordern, das Stücki zu einem nur annähernd so hohen Preis zu verkaufen, wie es in den Büchern ist – dies sei ein Ding der Unmöglichkeit. Wer trägt daran die Hauptschuld? Nun komme er zur Sache: Herr Wecken für den Bau – in seinem Grössenwahn und Herr Chambers für den bezahlten Kaufpreis, da er als Engländer von Immobilien in der Schweiz leider nicht genug verstehe. Er betont, dass der „alte“ Verwaltungsrat der SPS für dieses Debakel in keiner Weise schuldig sei. Diese könnten sogar dem ehemaligen Verwaltungsrat von Jelmoli die Schuld zuschieben – er war damals Präsident. Doch habe Herr Wecken sie damals nicht mit Zahlen bedient. Er geht davon aus, dass dieser Kaufvertrag zwischen Jelmoli und Wecken über die 52.5% der Tivona-Aktien nicht in allen Punkten rechtsgültig und deshalb angreifbar sei. Er beantragt deshalb, die SPS solle alles unternehmen, um eine Rückabwicklung dieses Vertrages zu bewirken, mindestens aber eine Kaufpreisminderung in hohem Umfang. Deshalb gehören die Herren Chambers und Wecken NICHT in den SPS-Verwaltungsrat. Er ist sich bewusst, dass die beiden Herren nicht abgewählt würden, die Verhältnisse seien klar. Dies sei kein Drama, sofern die beiden Herren die Rückabwicklung des Kaufvertrages nicht behindern können. Herr Wecken habe bereits beim ersten Verkauf der 47.5% gegenüber Jelmoli mit unwahren Angaben gearbeitet. Der Schaden sei immens. Als diese Tatsache 2001 klar wurde, hat der Jelmoli-Verwaltungsrat Herrn Wecken aufgefordert, sofort als Jelmoli-VR zu demissionieren, was dieser auch getan hat. Eine andere, heikle Sache: Der Jelmoli-Verwaltungsrat hatte 2001 - 2008 immer das ungute Gefühl, Herr Wecken und sein Umfeld wüssten nicht immer genau, welche Rechnungen privater Art durch die Tivona zu bezahlen wären. Er sei sich der Aussage bewusst. Eine nachträgliche Überprüfung ist ohne weiteres möglich. Die Tivona gehört der SPS, deshalb könne SPS eine Überprüfung vornehmen, Jelmoli konnte nicht, da Herr Wecken ihnen keine Zahlen und keine Buchhaltung geliefert hatte. Er schlägt deshalb vor, einen Treuhänder zu beauftragen um herauszufinden, was damals wirklich abgelaufen ist. Er sei mit seinen Aussagen vorsichtig – aus klaren Gründen – er ist aber überzeugt, dass er mit seiner Meinung Recht habe. Wie alle wissen, sei die heutige Zeit auf genau solche Vorgänge enorm sensibilisiert, er nenne keine Namen, die Firmen seien bekannt. Wem gehört die SPS eigentlich? Den Aktionären – die SPS gehört einer grossen Anzahl von Pensionskassen – er möchte erinnern, die grössten davon seien die CS-Pensionskasse, SBB, Post, Suva – praktisch alle grossen Pensionskassen der Schweiz seien direkt oder indirekt Aktionäre der SPS. Zudem sind viele Aktien in Immobilienfonds z.B. bei der CS. Er übertreibe wahrscheinlich nicht, wenn er sage, die SPS gehöre eigentlich der halben Schweiz. Dementsprechend gross sei auch die Verantwortung des Verwaltungsrats. Er habe noch einige Punkte, er gehe aber davon aus, dass Herr Wehrli ungeduldig werde. Doch was er gesagt habe, das genüge.

Der Vorsitzende wirft ein, dass es um das Thema Wahlen gehe und nicht um das Thema Stücki. Herr Fust habe es begründet. Er fragt, ob es weitere Punkte der Begründung gebe.

Herr Fust hat noch ein Argument zu ergänzen. Herr Wehrli habe seinerzeit versprochen, der SPS-Verwaltungsrat würde einen Jelmoli-Vertreter in den Verwaltungsrat vorschlagen – dies habe er nicht gemacht. Möglicherweise im Unwissen. Die Herren Wecken und Chambers seien keine Jelmoli-Vertreter, es hätte andere gegeben, er denke da beispielsweise an Herrn Bohli oder Herrn Prof. Belz oder Herrn Leumann – man habe auch ihn (Herrn Fust) gefragt.

Wehrli: Man habe verschiedene Personen angefragt. Damit Klarheit herrsche, man habe auch Herrn Fust einmal das Angebot gemacht.

Er, Herr Fust, bestätige dies, er sei jedoch altershalber nicht wählbar gewesen. Herr Fust hört an dieser Stelle auf, die weiteren Punkte seien nicht wichtig.

Der Vorsitzende dankt Herrn Fust für seine Ausführungen. Er teilt den Aktionären seine persönliche Position dazu mit. Seine persönliche Position ist wie in „Wilhelm Tell“ von Schiller – Zitat: „Schau vorwärts, Werner, nicht hinter dich!“ SPS habe, dass sei sich der VR bewusst, nicht nur ideal eingekauft. Es gebe ein Stücki-Thema zu lösen, da gebe er Herrn Fust Recht. Er ist sich sicher, dass SPS über die engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verfüge, dies zu tun. Dies sei jedoch die genannte Sachebene, welche SPS managen könne. Es sei auch bekannt, dass Basel in diesem Umfeld ein Entwicklungspotential darstelle – Nähe Hafen und Badischer Bahnhof. Man habe auch mit Baslern über Möglichkeiten der Verbesserung gesprochen. Es werde etwas getan beim Objekt - also auf der Sachebene. Die Personen-Ebene sei die Abwahl der Herren Wecken und Chambers. Er habe bereits klar gesagt, dass der Verwaltungsrat diesen Antrag nicht unterstützen könne. Er fragt, ob noch jemand dazu etwas sagen möchte.

Herr Wecken stellt sich vor und er möchte in aller Form den unwahrscheinlichen Anschuldigungen von Herrn Fust entgegentreten, die alle jeglicher Grundlage entbehren. Herr Fust sage bewusst die Unwahrheit, das ist gerichtsnotorisch und er möchte nicht weiter darauf eingehen. Er behält sich juristische Schritte gegen Herrn Fust vor, denn was hier gesagt wurde, sei unwahrscheinlich und schlichtweg alles nicht wahr. Jelmoli z.B. sei immer im Verwaltungsrat (der Tivona) vertreten gewesen und habe die Entwicklung des Stücki mitbetrieben. Die Preisvorstellung, die Herr Fust genannt hat, entbehre jeder Grundlage. Das Ganze sei lächerlich und er könne es nur darauf schieben, dass Herr Fust einen persönlichen Groll darüber hege, dass er seine Firma an Herrn von Opel verloren hat, aber das sei seine eigene Schuld gewesen. Er bedankt sich bei den Zuhörern.

Es gibt ein weiteres Votum:

Gerta Huwyler hält fest, dass sie grosses Vertrauen in Herrn Wehrli habe, aber sie sei erstaunt über seinen Vergleich, dass man in einer Familie die Mitglieder nicht aussuchen könne. Denn in einem Verwaltungsrat könne man die Mitglieder durchaus aussuchen. Sie möchte von Herrn Wehrli wissen, weshalb er so grosses Vertrauen in die Herren Wecken und Chambers habe. Es seien ihr bei den vorigen Voten etliche Sachen aufgefallen, wie beispielsweise, dass der Vorredner gerichtlich vorgehen möchte. Sie findet es schade, wenn man in der heutigen Zeit auf diese Art und Weise vorgehen muss. Aber sie ist der Meinung, dass es an der Zeit sei, dass die beiden Herren mit ihren „grossen Zuschüssen“ in den Ruhestand treten würden. Sie dankt.

Der Vorsitzende stellt fest, dass es keine weiteren Wortmeldungen gibt und kommt zur Abstimmung über Traktandum 8.1.1

Der Vorsitzende stellt noch einmal klar, dass für jede Person einzeln abgestimmt wird. Es gibt die Traktanden 8.1.1 – Abberufung von Klaus Rudolf Wecken und 8.1.2 – Abberufung von Christoph Michael Chambers.

Abstimmung 8.1.1

Der Aktionär, Herr Walter Fust, beantragt die sofortige Abberufung des Verwaltungsrats Klaus Rudolf Wecken. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die Ablehnung des gestellten Antrages.

Damit Klarheit herrscht über die Wirkung des Stimmverhaltens erläutert der Vorsitzende dies noch anhand einer Folie.

Wer dem Antrag des Verwaltungsrats betreffend **Ablehnung** des Aktionärsantrags zustimmt und damit ebenfalls **gegen die Abwahl** von Klaus Rudolf Wecken ist, soll bei der anschliessenden Abstimmung die JA-Taste betätigen. Wer den Antrag des Verwaltungsrats ablehnt und somit den Aktionärsantrag unterstützt und damit **für die Abwahl** stimmen will, bitte die NEIN-Taste drücken oder wer sich der Stimme enthalten möchte, drückt bitte die ENTHALTUNGS-Taste.

Der Vorsitzende öffnet das Zeitfenster für die Abstimmung – das Zeitfenster schliesst sich automatisch nach 10 Sekunden. Nach wenigen Augenblicken liegt das Abstimmungsergebnis vor.

Resultat	Vertretene Aktienstimmen	27'707'113
	Ja	19'354'657
	Nein	8'035'632
	Enthaltung	316'824

Die Aktionäre haben somit den Antrag des Verwaltungsrats **angenommen** und den Aktionärsantrag von Walter Fust abgelehnt.

Es folgt nun Traktandum 8.1.2 über die beantragte Abwahl von Christopher Michael Chambers.

Wortmeldungen

Fred Moser, Bern, hat eine kurze Frage zum richtigen Verständnis. Der Verwaltungsrat ist gegen die Abwahl der beiden Herren. Herr Moser möchte wissen, wie dieses Votum zustande gekommen sei, konkret heisst dies, ob die beiden Herren, Wecken und Chambers, beim Zustandekommen dieses Antrages im Verwaltungsrat mit abgestimmt haben oder ob sie in den Ausstand getreten seien.

Herr Wehrli sagt, es sei im Verwaltungsrat darüber abgestimmt worden und die Mehrheit habe die Ablehnung des Antrages Fust unterstützt. Bei Abstimmungen zur eigenen Person, stimme die betroffene Person nie mit. Das heisst, nicht der gesamte VR, sondern die Mehrheit des VR habe dieses Votum beschlossen.

Herr Moser dankt für die interessante Ergänzung. Er hat eine zweite Frage, die er leider versäumt habe unter dem Thema Jahresrechnung zu stellen. Im Geschäftsbericht, unter der Rubrik Honorare, steht, dass Herr Wecken kein VR-Honorar bezieht. Er möchte wissen, weshalb er kein Honorar beziehe, das sei ja nicht so üblich.

Der Vorsitzende erklärt, dass Herr Wecken in einem Steuerabkommen mit der Schweiz stehe und aus diesem Grund auf ein Honorar verzichte – er bezahle aber trotzdem Steuern.

Raunen in der Menge. Es gibt aber keine weiteren Wortmeldungen.

Abstimmung 8.1.2

Der Aktionär, Herr Walter Fust, beantragt die sofortige Abberufung des Verwaltungsrats Christopher Michael Chambers. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die Ablehnung des gestellten Antrages.

Wer dem Antrag des Verwaltungsrats betreffend **Ablehnung** des Aktionärsantrags zustimmt und damit ebenfalls **gegen die Abwahl** von Christopher Michael Chambers ist, soll bei der anschliessenden Abstimmung die JA-Taste betätigen. Wer den Antrag des Verwaltungsrats ablehnt und somit den Aktionärsantrag unterstützt und damit **für die Abwahl** stimmen will, bitte die NEIN-Taste drücken oder wer sich der Stimme enthalten möchte, drückt bitte die ENTHALTUNGS-Taste.

Der Vorsitzende öffnet das Zeitfenster für die Abstimmung – das Zeitfenster schliesst sich automatisch nach 10 Sekunden. Nach wenigen Augenblicken liegt das Abstimmungsresultat vor.

Resultat

Vertretene Aktienstimmen	27'707'113
Ja	19'356'992
Nein	8'039'600
Enthaltung	310'521

Die Aktionäre haben somit den Antrag des Verwaltungsrats **angenommen** und den Aktionärsantrag von Walter Fust abgelehnt.

Zusammenfassend gesagt, ist keine Abwahl der beiden Herren Wecken und Chambers aus dem Verwaltungsrat erfolgt.

TRAKTANDUM 8.2 **Zuwahl in den Verwaltungsrat**

Aktionärsantrag Herr Walter Fust beantragt die Zuwahl von Herrn Dr. Erich Bohli, ehemaliger CEO der Dipl. Ing. Fust AG.

Die Begründung von Herrn Walter Fust wurde im Einladungstext abgedruckt.

Stellungnahme des Verwaltungsrats Der Verwaltungsrat weist darauf hin, dass Detailhandelsimmobilien bereits vor der Übernahme der Jelmoli Holding AG Gegenstand des Portfolios der Gesellschaft bildeten. Entsprechend sind Know-how und Erfahrung im Bereich der Detailhandelsimmobilien im Verwaltungsrat in seiner derzeitigen Zusammensetzung ausreichend vorhanden.

Des Weiteren hat Herr Dr. Bohli der Swiss Prime Site AG schriftlich mitgeteilt, dass er als Verwaltungsrat **nicht** zur Verfügung steht.

Die **Durchführung** einer **Abstimmung** zu diesem Antrag ist somit **hinfällig**.

Wortmeldungen **Walter Fust** bedauert, dass Herr Wehrli nicht mit Herrn Bohli Kontakt aufgenommen habe. Er findet es ausserordentlich schade, dass man die Chance nicht genutzt habe, Herrn Bohli in den Verwaltungsrat zu wählen, denn er sei ein aussergewöhnlich fähiger Mensch im Bereich des Detailhandels. Er habe ihn nicht seinetwegen vorgeschlagen, sondern Herr Bohli habe bei der Firma Fust gute Arbeit geleistet. Er hätte gut in den VR gepasst, da er Jelmoli und die Probleme im Warenhaus kenne. Er wäre eine gute Hilfe gewesen. Herr Fust möchte noch einen Hinweis machen. Es sei klar gewesen, dass die Abstimmung so ende. Er möchte wissen, wie viele Stimmen von der CS und deren Umfeld sowie von Herrn Graf in der Generalversammlung wahrgenommen werden. Die CS (Credit Suisse) sei eine Schweizer Grossbank und kontrolliere fast die ganze SPS – das sei in Ordnung, er betont, er habe absolut nichts dagegen. Er fordert jedoch, dass die CS als Gruppe bekannt gebe, wie viele Prozent sie an dieser GV insgesamt vertrete. Das sei nicht bloss ein Wunsch von ihm – das sei Gesetz – es sei aber leider nicht der Fall.

Hans Peter Wehrli widerspricht. Die Aussage sei falsch, dass die CS die SPS beherrsche. Im Jahresbericht seien die Aktienanteile aufgelistet. Die einzelnen Gefässe der CS, wie Stiftungen und Fonds hätten ihre eigene Entscheidung getroffen, wie sie an der Generalversammlung stimmen. Diese Stimmen würden vor Ort vertreten. Herr Graf vertrete keine Stimmen hier im Raum. Auch er selber und niemand anderes der SPS vertrete die sogenannten CS-Stimmen. Diese seien ohne Wissen der SPS an Stimmrechtsvertreter weiter gegeben worden. Vom Stimmverhalten der verschiedenen CS-Gefässe wie auch der CS-Pensionskasse habe SPS keine Kenntnis. Er widerspricht mit aller Deutlichkeit der Aussage, dass die SPS eine CS-Firma sei. Die SPS agiere unabhängig; es bestehe ein Managementvertrag mit der

CS und es werde eine Management Fee bezahlt, Details dazu seien im Jahresbericht offengelegt. SPS stehe im Kontakt mit der CS – als Kunde der CS und nicht als Anlagegefäss der CS. Er hält mit aller Deutlichkeit fest, dass SPS eine unabhängige, an der Börse kotierte Aktiengesellschaft sei.

Herr Fust findet, dass Herr Wehrli etwas überreagiere, es sei lediglich eine Feststellung und durchaus nicht negativ gemeint. Die SPS habe eine ausgezeichnete Geschäftsführung; die Aktionäre seien alle dankbar dafür. Es gebe zwar ein paar schwarze Flecken, die man jedoch ausmerzen könne. Man könne ihm nicht zum Vorwurf machen, dass er sich für „seine“ ehemaligen Jelmoli-Aktionäre wehre.

Herr Wehrli entgegnet, dass die Jelmoli-Aktionäre eine Gesamtpformance von über 50% seit der Übernahme hätten. Diese Performance wäre unter Umständen als Jelmoli-Gesellschaft nicht möglich gewesen.

Herr **Wilfried Frehner**, Volketswil, meldet sich zu Wort. Als ehemaliger Jelmoli-Aktionär sehe er durchaus eine gewisse Berechtigung, dass Herr Fust an der Generalversammlung auftrete und allenfalls auch, dass er bei gewissen Personen die Berechtigung als Verwaltungsrat der SPS anzweifle. Was Herr Wehrli als Präsident nun getan habe, störe ihn. In der Schweiz sei bekannt, dass die grossen Ansammlungen von Aktionären in Gefässen, wenn sie sich untereinander absprechen, sehr unangenehme Folgen hätten. Deshalb habe ihn persönlich die Bemerkung von Herrn Wehrli irgendwie getroffen. Die „unabhängigen“ Aktionäre sollten sich in solchen Fällen tatsächlich wehren, das dürfe man den Aktionären, seiner Meinung nach, nicht absprechen, auch wenn Herr Wehrli diese Generalversammlung sonst durchaus erfolgreich und sinnvoll geführt habe. Aber dieses Votum stimme ihn nachdenklich. Er dankt für die Aufmerksamkeit.

Herr Wehrli erläutert die Beteiligungen im Detail. Credit Suisse Asset Management halte 5%, Herr Wecken halte 4.7% und Herr Fust halte 4.7%. Per 31.12.2010 seien weder Credit Suisse Anlagestiftung, Franklin Resources noch Pelham Baar über dem Grenzwert von 3%. Die CS halte gemäss diesem Ausweis 5% und nicht mehr. Er sehe das Problem nicht.

Herr **Frehner** sagt, dass SPS von vornherein orientieren solle, wie Herr Wehrli dies jetzt getan habe, wer wie viele Anteile halte und diese an der Generalversammlung vertrete. Die Machenschaften, dass man nicht mehr wisse, wer was stimme, insbesondere bei grossen Gesellschaften, seien verhängnisvoll in der Schweiz. Wenn man die Diskussionen in den letzten Monaten verfolgt habe, stelle man doch fest, dass man allgemein empfiehlt, die Aktionäre sollten sich wieder kritischer und wahrheitsgemässer verhalten. Auch wenn sie wenig zu sagen hätten, gegenüber den gesammelten, grossen Gefässen. Wenn Herr Wehrli Mithilfe begehen wolle, am „Freiheitsast“ der Kleinaktionäre zu sagen, dann könne man alles verherrlichen. Er wehre sich deshalb, sicher mit gutem Recht, gegen dieses Verhalten. Er dankt, dass Herr Wehrli nun korrekt orientiert habe.

Herr Wehrli möchte festhalten, dass diese Beteiligungen auf Seite 131 des Jahresberichtes stehen. Dies sei allen offengelegt. Im Grundtenor stimme er Herrn Frehner zu, wir sollten Rechte und Freiheitsrechte verteidigen, aber man sollte sie dann richtig definieren und die Zahlensätze sollten stimmen. Nochmals zusammengefasst: Credit Suisse Asset Management halte 5%, alle anderen Beteiligungen – ausser der genannten von Wecken und Fust – lägen unter 3%. Dies sei offengelegt, SPS sei transparent und SPS kämpfe für diese Transparenz.

Es meldet sich erneut **Herr Fust** zu Wort. Die Aussage von Herrn Wehrli bezüglich der 5% sei nur die halbe Wahrheit. Alle jene, welche unter 3% liegen, wie beispielsweise Immobilienfonds der CS, seien nicht erwähnt, aber die seien auch nicht gezählt. Die gehörten aber in einer Gruppe dazu. CS mache das sehr gut mit den Immobilienfonds.

Herr Wehrli möchte die Diskussion nicht ausweiten. Grundsätzlich würden alle Anlagevehikel, wie Fonds etc., aufkumuliert und seien unter einer Anzahl Aktien zusammengefasst. Es gebe keine verdeckten Mitträger.

Dank

Der Vorsitzende dankt den Aktionärinnen und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen und im speziellen all jenen, die sich zu Wort gemeldet haben. Er ist überzeugt, dass die Wortmeldung Teil der Aktionärsdemokratie sei. Man dürfe aber durchaus dazu auch Stellung beziehen, wenn etwas nicht ganz zutreffe.

Er dankt zum Abschluss den Mitarbeitenden und den Führungskräften der Swiss Prime Site AG für den enormen Einsatz, den sie für den grossen Erfolg des Geschäftsjahres 2010 erbracht haben. Man hoffe auch auf eine erfolgreiche Gestaltung des Geschäftsjahres 2011.

Nächste GV

Die **nächste** ordentliche Generalversammlung findet am **Donnerstag, 19. April 2012** statt.

**Schluss und
Einladung**

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

Der Verwaltungsratspräsident schliesst die Generalversammlung um 18:05 Uhr.

Der Präsident



Hans Peter Wehrli

Die Protokollführerin



Rahel Aeschlimann

Der Sekretär des Verwaltungsrats



Peter Wulschleger

Olten, 1. Juni 2011