

# SWISS PRIME NEWS

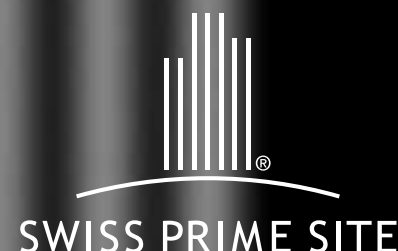
## NAV

CHF 278.42 per 30.09.2001

CHF 261.93 per 31.12.2000

vor latenten Steuern

Valorennummer 803 838 · SWX-Symbol: SPSN



## Quartalsbericht per 30.09.2001

Seite 6-7



## Die Meinungsmacher

Seite 4-5



## Mehrwert durch Projektentwicklung

Seite 3



## Theaterstrasse Winterthur

Seite 8



### Swiss Prime Site im 3. Quartal 2001

## Frostschutz für Anleger

*Die sich abzeichnende wirtschaftliche Abkühlung und die tragischen Terroranschläge vom 11. September 2001 haben an der Börse zu einem frostigen Klima geführt. Aktien, die Substanz aufweisen und eine hohe Wertbeständigkeit versprechen, rücken in den Blickpunkt der Anleger. Für diesen Trend sind die Aktien der Swiss Prime Site AG gut gerüstet. Dank ihrem selektiv aufgebauten Immobilienportefeuille sowie der überdurchschnittlich hohen Qualität und Bonität ihrer Mieter ist Swiss Prime Site wenig anfällig für konjunkturelle Rückschläge. Der Net Asset Value (NAV) hat sich im 3. Quartal 2001 auf CHF 278.42 erhöht. Damit liegt er um 1.77% über dem Niveau per 30. Juni 2001 und um 10.59% über dem Stand beim IPO im April 2000. Die Aktie schloss im Quartalsvergleich per 30. September 2001 praktisch unverändert bei CHF 251.00.*



Stefan Mächler  
Verwaltungsratspräsident  
der Swiss Prime Site AG

Der Immobilienbestand per 30. September 2001 konnte durch die im August 2001 erfolgte Verurkundung des Gebäudes an der Theaterstrasse 19 in Winterthur (rückwirkend per 1. April

2001) sowie dem zügigen Baufortschritt bei den drei Projekten Cityport in Zürich (vollendet), Opus in Zug und Messeturm in Basel auf CHF 1.67 Mrd. ausgebaut werden. Das beim Börsengang angekündigte Ziel eines Portefeuilles von CHF 1.5 Mrd. bis Ende 2001 wurde bereits im April des laufenden Geschäftsjahres erreicht.

Dank der konsequenten Umsetzung der Immobilien-Picking-Strategie und der risikooptimierten Performance können wir schon im laufenden Jahr gewisse Key Ratios ausweisen, die wir anfänglich erst für 2004 erwartet hat-



ten (vergleiche Tabelle auf Seite 2). Dabei muss die ausgezeichnete EBIT-Marge von 80% (vor Wertveränderungen) hervorgehoben werden. Sie stellt einen Spitzenplatz unter den schweizerischen Immobiliengesellschaften dar.

### Weiter sinkende Fremdfinanzierungskosten

Nachdem Swiss Prime Site zur Finanzierung des Swisscom Paketes im April dieses Jahres einen Überbrückungskredit der Credit Suisse Group beantragt hatte, wurde im August das gesamte ausstehende Kreditvolumen durch acht verschiedene Bankinstitute refinanziert. Das geringe Risiko unseres Portefeuilles und die solide Refinanzierungsstruktur haben einen durchschnittlichen Zinssatz von nur 3.87% bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 3,4 Jahren ermöglicht.

**Solide Mieter wie die Winterthur Versicherungen und Swisscom im Hochhaus an der Theaterstrasse in Winterthur tragen zur Krisenresistenz des Portefeuilles bei.**

Da führende Ökonomen ihre Wachstumsprognosen für 2002 im September nach unten korrigiert haben und von weiter sinkenden Zinsen ausgehen, könnten sich die Fremdfinanzierungskosten künftig nochmals reduzieren.

### Konjunkturresistentes Portefeuille dank Immobilienpicking

Als eine der führenden Immobilien-Investmentgesellschaften hat Swiss Prime Site in der Schweiz neue Standards bei den Anlagekriterien, der

Fortsetzung: Seite 2

Fortsetzung von Seite 1

Transparenz und der risikooptimierten Performance gesetzt. Die Sicherung dieser hohen Standards wird u.a. durch die Einhaltung strikter Anlagekriterien und ein kompromissloses Immobilienpicking erreicht. Wir verfügen über ein erstklassiges Portefeuille an nutzungsspezifisch erstklassigen Lagen in Schweizer Wirtschaftszentren. Die hohe Portefeuillequalität bewirkt, dass Swiss Prime Site relativ konjunkturresistent ist und nicht mit grösseren Einbussen der Mieterträge rechnen muss. Im Gegensatz zu anderen schweizerischen Immobiliengesellschaften sehen wir keine Notwendigkeit, Immobilien abzustossen, die nicht oder nicht mehr den Anlagekriterien entsprechen.

Transparenz und risikooptimierte Performance kennzeichnen die bisherige Entwicklung der Swiss Prime Site AG.



Die Werthaltigkeit eines Immobilienportefeuilles hängt nebst der Lage weitgehend von der Qualität der Mieter, der Mietvertragsdauer und dem Mietzinsniveau ab. Wir legen höchsten Wert auf eine solide und solvente Mieterschaft. So generieren die fünf grössten Mieter (Swisscom, CS Group, Coop, ABB und PricewaterhouseCoopers) über 60% der Mieterträge. Zudem weisen 60% der Mietverträge eine Restlaufzeit von über sieben Jahren aus. Damit dürfte das Portefeuille von Swiss Prime Site einen möglicherweise abschwächenden Immobilienzyklus weitgehend unbeschadet überstehen. Bei einem Teil der Liegenschaften liegen die Mietzinsen sogar unter dem Marktniveau und bieten ein Potenzial für höhere Mieterträge.

## Finanzzahlen per 30.09.2001

ROE	6.61%
ROIC	5.75%
Net Earnings	CHF 39.5 Mrd.
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF 13.10
Eigenkapitalquote	48.19%
EBIT-Marge	80.76%

### Anziehende Gewinndynamik

Die Zusammensetzung des Immobilienportefeuilles verspricht für das kommende Geschäftsjahr eine nochmals verstärkte Gewinndynamik. Die im Frühjahr akquirierten 14 Liegenschaften erwirtschaften einen annualisierten und indexierten Mietertrag von CHF 40 Mio. Davon können im laufenden Geschäftsjahr pro rata gegen CHF 30 Mio. ausgewiesen werden. Weiter wurde im September 2001 die voll vermietete Überbauung Cityport in Zürich-Oerlikon an die Mieter übergeben, was einen annualisierten und indexierten Mietertrag von CHF 7,7 Mio. einbringen wird. Zudem erwarten wir für den Cityport einen Einwertungsgewinn (IAS 40) von ca. CHF 16 Mio., welcher im 4. Quartal 2001 ertragswirksam wird. Im September wurde das erste von acht Gebäuden des Projektes OPUS (zwei Phasen mit je vier Gebäuden) in Zug mit einem annualisierten und indexierten Mietertrag von CHF 1.8 Mio. den Mietern übergeben. Im kommenden Dezember sowie im Februar 2002 erfolgen weitere Übergaben an die Nutzer. Inzwischen haben wir mit dem Bau des ersten Gebäudes der zweiten Phase begonnen. Es ist bereits voll vermietet. Die rundum positive Entwicklung wird es dem Verwaltungsrat ermöglichen, der Generalversammlung bereits für das Geschäftsjahr 2001 eine Ausschüttung vorzuschlagen. In Anbetracht der sich abkühlenden Wirtschaftsentwicklung und eines Wachstum des Bruttoinlandsproduktes (BIP) von nur noch 1% – 1.6% für das Jahr 2002 gehen wir bei einem leicht höheren Mietflächenangebot von einer moderaten Mietzinsentwicklung aus. Dank des bedeutenden Anteils grosser Flächen am gesamten Flächenangebot, der hohen Nutzungsflexibilität und der begehrten Standorte der Objekte sehen wir einer konjunkturellen Abkühlung mit gelassenem Optimismus entgegen.



## Die Stärken auf einen Blick

### Krisenresistentes Portefeuille

- Selektiv aufgebautes Portefeuille von Qualitätsobjekten
- Konzentration auf erstklassige Lagen in Schweizer Wirtschaftszentren
- Kein Devestitionsbedarf dank Immobilienpicking
- Geringes Mietzinsausfallrisiko dank solider und solventer Mieterschaft
- Mehrheit der Mietverträge mit Restlaufzeit von über sieben Jahren
- Faire Mieten; bei einigen Objekten unter Marktniveau (underrent)
- Unterdurchschnittlich tiefe Ertragsausfallrate von 2.16% (Ertragsausfall = Leerstands- und Inkassoverluste)
- Neubautätigkeit, abgestützt auf sorgfältige Bedarfsanalysen

### Anziehende Gewinndynamik

- EBIT-Marge von 80% dank schlanken Strukturen und tiefen Kosten bedeutet einen Spitzenwert unter den schweizerischen Immobiliengesellschaften (EBIT = Earnings before Interest and Taxes oder Gewinn vor Zinsen und Steuern und Wertveränderungen aus IAS 40)
- Hohe Nettoendite von 5.42% bei tiefen Risiken
- Indexierte, mehrheitlich langfristige Mietverträge = inflationsgeschützte Erträge
- Erschliessung neuer Mieteinnahmequellen als Folge von Akquisitionen (z.B. Swisscom-Liegenschaften seit 1. April 2001) oder Fertigstellungen von Projekten (z.B. Cityport in Zürich-Oerlikon im September 2001)
- Einmaliger Einwertungsgewinn aus dem Projekt Cityport gemäss IAS 40 (CHF 16 Mio. im 4. Quartal 2001)
- Solide und vorteilhafte Finanzierungsstruktur dank tiefem Portefeuille- risiko (per 30.09.2001 durchschnittliche Fremdkapitalkosten von 3.87% bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 3,4 Jahren)

### Verlässliches und professionelles Management

- Portfolio Management durch ausgewiesene Spezialisten von CSAM (Marktführer bei indirekten Immobilienanlagen mit gegen CHF 10 Mrd. Immobilien assets under management)
- Ziele gemäss folgender Aufstellung erreicht oder übertroffen:

	beim IPO im April 2000 angekündigt	bis heute erreicht
ROIC	5.2 – 5.8% bis 2004	5.75%
ROE	7 – 9% bis 2004	6.61%
EBIT-Marge	> 70%	80%
Immobilienbestand	CHF 1.5 Mrd. per Ende 2001	CHF 1.67 Mrd.
Dividendenzahlung	ab Geschäftsjahr 2002	für Geschäftsjahr 2001

### Vorbildliche und vertrauensbildende Transparenz

- Ausführliche quartalsweise Berichterstattung mit Publikation des NAV
- Buchführung nach IAS
- Bewertung der Immobilien nach der DCF-Methode = Berechnung auf der Basis künftiger Kosten und Erträge
- Bewertung durch die marktführende Wüest & Partner AG
- Aktive und kontinuierliche Investors und Public Relations

# Gehören Swiss Prime Site Aktien ins Portefeuille?

## Immobilien Know-how und schlanke Strukturen werden positiv bewertet – geringe Liquidität als grösstes Handicap

Was halten Finanzanalysten gegenwärtig von Immobilienaktien? Wo liegen die Chancen? Wo sind Vorbehalte angebracht? Swiss Prime News hat sechs Analysten befragt und fasst nachstehend ihre Stellungnahmen zusammen.

Die befragten Finanzanalysten sind sich einig, dass der schweizerische Markt für Immobilieninvestments noch jung und ausbaufähig ist. «Die Schweiz ist gegenüber England, Holland und auch Deutschland eher ein Newcomer», bemerkt Armin Rechberger, Finanzanalyst bei der Zürcher Kantonalbank. «Der Markt steckt noch in den Kinderschuhen», bringt es Andres Gujan, Analyst der Bank Vontobel, auf den Punkt.

An der Breite des Angebots kann es nicht liegen, wenn sich die Anleger noch zurückhaltend verhalten, denn die Investoren können zwischen mehreren Gesellschaften auswählen, die unterschiedliche Strategien verfolgen. «Die Zurückhaltung wird verursacht durch die geringen Free-Floats in der Schweiz. Dadurch weisen die Titel eine niedrige Fungibilität aus», bemängelt Max Berkelder, Analyst bei der niederländischen Merchant Bank Kempen & Co (seit Juli 2001 Teil der Dexia Banque Internationale à Luxembourg). Zudem böten die niedrigen Nettorenditen im schweizerischen Immobilienmarkt nur ein geringes Potenzial für eine Steigerung der Immobilienwerte.

## Ungute Erinnerungen an den Immobilienmarkt der 90er-Jahre

Diese Meinung wird von Frédéric Bersier, Analyst bei Lombard Odier & Cie, geteilt. Er erwähnt zudem die Gefahr einer Gewinnverwässerung durch künftige Kapitalerhöhungen. CSFB-Analyst Werner Richli gibt zu bedenken, dass die Schweizer die massiven Wertverluste der Immobilien in den 90er-Jahren nicht vergessen hätten und «gebrannte Kinder» seien. Die Annäherung der Schweiz an den europäischen Durchschnitt lasse es ausserdem als wenig wahrscheinlich erscheinen, dass Immobilien je wieder das Höchstpreisniveau der 90er-Jahre erreichen werden. Auch müsse die Schweiz zur Kenntnis nehmen, dass der freie Personen- und Güterverkehr im Euro-land und die Globalisierung zu einer Verschiebung der Standortpräferenzen führen könnten.

Nach Auffassung von Andres Gujan wird sich der Markt erst dann beleben, «wenn die Immobilienaktien statt als Investition in Aktien als Investition in Immobilien entdeckt werden». So böten sich Immobilienaktien beispielsweise als eine attraktive Alternative zu Immobilienfonds an. Ins gleiche Horn stösst Rolf Frey, Analyst bei Rüd Blass & Cie AG. «Nach einer sehr langen negativen Entwicklung der Immobilienmärkte müssen die Anleger zuerst überzeugt werden, dass dieser Markt wieder attraktiv ist.» Das neue Instrument Immobilienaktien müsse zuerst beweisen, dass damit eine positive Performance erreicht werden könne.

## «Save haven»-Funktion

Die erwartete Abkühlung der Wirtschaft und die anhaltende Verunsicherung auf den Aktienmärkten verleihen den Immobilienaktien Rückenwind. Die relative Outperformance zum gesamten Aktienmarkt dürfte gemäss Werner Richli anhalten. Max Berkelder präzisiert, dass bei der Bewertung der europäischen Immobilientitel eine Stabilisierung bereits eskomptiert sei. «Wir glauben, dass Immobilienaktien mit hoher Dividendenrendite und einem niedrigen Beta-Faktor zum allgemeinen Aktienindex für Investoren einen guten «save haven» darstellen.»

Andres Gujan glaubt, dass die Immobilienaktien kurzfristig den Druck auf die Aktienmärkte spüren, mittelfristig aber durch die tieferen Zinsen Auftrieb erhalten werden. «Langfristig wird der Markt das tiefe Risiko honorieren und die Immobilienaktien entsprechend höher bewerten», ist der Vontobel-



Analyst überzeugt. Die Aktien der Immobiliengesellschaften hätten in den letzten Monaten ihre defensiven Qualitäten und ihre Eignung zur Diversifikation eines Portfolios bewiesen, konstatiert Armin Rechberger.

Für Frédéric Bersier führt die Tatsache, dass die Titel an der Börse kotiert sind, zu einer Korrelation mit den Aktienmärkten, die durch die Branchenlogik nicht zu rechtfertigen ist. Werner Richli warnt davor, dass mit dem zurückkehrenden Vertrauen in die Wirtschaft Umschichtungen in zyklische Aktien erfolgen könnten.

## Höhere Liquidität erwünscht

An Swiss Prime Site wird allgemein die Portefeuillequalität und das hohe professionelle Niveau des Managements gelobt. Swiss Prime Site verfüge über ein Management mit grosser Erfahrung in indirekten Immobilienanlagen, weiss Armin Rechberger und attestiert dem Unternehmen, «eine der fokussiertesten Immobiliengesellschaften in der Schweiz» zu sein. «Eine gewisse Schwäche» sieht Andres Gujan darin, dass die personellen Überschneidungen mit dem Management anderer Anlagevehikel von CSAM erklärungsbedürftig seien.

Bemängelt werden die ungenügende Liquidität der Aktie und der geringe Free-Float des Unternehmens. Frédéric Bersier würde deshalb bei der aktuellen Bewertung von einem Kauf absehen. Rolf Frey meint, dass die Swiss Prime Site AG zusammen mit

**Dank ihren defensiven Qualitäten und der geringen Korrelation zu den Aktienmärkten eignen sich Immobilienaktien wie Swiss Prime Site ausgezeichnet zur Diversifikation eines Portefeuilles.**

einer anderen börsenkotierten Immobilieninvestmentgesellschaft am ehesten mit herkömmlichen Immobilienfonds vergleichbar sei «und stehen daher im Vordergrund als Anlagealternative».

«Für schweizerische Privatanleger ist Swiss Prime Site dank den niedrigen Risiken im gegenwärtig unsicheren Börsenklima ein Kauf», resümiert Max Berkelder. Werner Richli bezeichnet Swiss Prime Site als ein Anlagevehikel, «das dank dem stabil fließenden Cash-flow Sicherheit und dank den Projektentwicklungen Wertsteigerungen verspricht.» Das Rendite-Risiko-Profil sei ausgeglichen. Gemäss Armin Rechberger eignen sich die Papiere von Swiss Prime Site für Anleger, «denen die langfristige Substanzwerterhaltung wichtig ist». Nach den Worten Andres Gujans ist für den Privatanleger eine Immobilientranche im Portfolio sowieso sinnvoll. SPS-Aktien seien eine «attraktive, diversifizierte und liquide Anlage im Bereich Geschäftsliegenschaften».

## Die befragten Analysten

Max Berkelder, Kempen & Co.  
Frédéric Bersier, Lombard Odier & Cie  
Rolf Frey, Rüd Blass & Cie AG  
Andres Gujan, Bank Vontobel AG  
Armin Rechberger,  
Zürcher Kantonalbank  
Werner Richli, Credit Suisse First Boston



## Entwicklung von Projekten

# Salz in der Suppe

### **Swiss Prime Site erwartet von Projekten eine Erhöhung des Ertrags- und Wertsteigerungspotenzials**

Die Realisation neuer Projekte ist im Anlagereglement ausdrücklich vorgesehen und bildet einen wichtigen Eckpfeiler in der Anlagestrategie von Swiss Prime Site. «Voraussetzung dafür sind prognostizierte positive Entwicklungschancen aufgrund detaillierter Standort- und Projektanalysen», heisst es im Anlagereglement der Gesellschaft. Projekte haben im Prinzip den gleichen Anlagekriterien (s. Kasten) zu genügen wie bestehende Objekte.

Den Entscheid für ein Projekt macht Swiss Prime Site aber auch von dessen Komplexität und dessen Risiken abhängig. Neben dem finanziellen Engagement müssen der erwartete Aufwand für das Projektmanagement und die eingegangenen Risiken in einem ange-

messenen Verhältnis zur prognostizierten Ertrags- und Wertentwicklung stehen. So gilt es, die Wahrscheinlichkeit von Kostenüberschreitungen und zeitlichen Verzögerungen schon vor der Übernahme eines Projekts zu minimieren und die finanziellen Konsequenzen zu regeln.

Gegenwärtig hat Swiss Prime Site die Bauherrschaft über drei Projekte in Zürich, Zug und Basel.

#### **Cityport in Zürich-Nord**

Am 1. November 2001 sind die beiden Hauptmieter ABB und PricewaterhouseCoopers sowie einige Mieter kleinerer Flächen in die Überbauung Cityport im aufstrebenden Business- und Wohnviertel Zürich-Nord eingezogen. Das Investitionsvolumen beträgt

CHF 113 Mio. Auf einer Grundstücksfläche von gut 10'000 m<sup>2</sup> ist hier ein 254m langes, voll transparentes Bürogebäude mit sechs Obergeschossen entstanden. Es liegt direkt am Bahnhof Zürich-Oerlikon und somit wenige



**CITYPORT, ZÜRICH-NORD**

Bahnminuten von der Zürcher Innenstadt einerseits und dem Flughafen Kloten andererseits entfernt. Die Büroflächen mit 21'800 m<sup>2</sup> sind schon seit langer Zeit voll vermietet. Für Swiss Prime Site ist der Cityport eine besonders attraktive Investition, weil sie neben künftigen Mietzinseinnahmen von CHF 7.7 Mio. (Sollwert auf Jahresbasis) einen Einwertungsgewinn von ca. CHF 16 Mio. generieren wird. Dieser Gewinn, der im 4. Quartal 2001 ertragswirksam wird, entsteht dadurch, dass wir laufende Projekte nach IAS 16 (zu Anschaffungskosten) und diese erst nach Fertigstellung gemäss IAS 40 (zu Marktwert) bilanzieren. Die Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem Marktwert wird als Einwertungsgewinn bezeichnet.



MESSETURM, BASEL

#### Messeturm in Basel

Ab März 2003 werden die Mieterträge des Basler Messeturms zu fließen beginnen. Mit dem Bau, den die Bati-group im Auftrag von Swiss Prime Site erstellt, ist im Juli 2001 begonnen worden. Der 105 m hohe Messeturm mit 31 Obergeschossen, den die Architekturgemeinschaft Morger & Degelo, Marques entworfen hat, wird das höchste Gebäude der Schweiz sein. Der Messeturm wird von der Messe Basel, der Hotelgruppe Sorat sowie von verschiedenen Mietern genutzt werden. Heute liegen bereits Mietverträge für über 40% der Mietflächen vor. Die Objektkosten für das markante Gebäude, das über eine vermietbare Fläche von ca. 25'000 m<sup>2</sup> verfügen wird, belaufen sich auf CHF 150 Mio.

Den drei Projekten sind eine sehr sorgfältige Evaluation und eine professionelle Due Diligence unter Beizug externer Spezialisten vorangegangen. Die intensiven Verhandlungen von Swiss Prime Site mit den Promotoren und den Erstellern führten auch dazu, dass die ursprünglichen Projekte in verschiedenen Punkten (Grundrisse, Haustechnik, etc.) optimiert werden konnten. Damit sind heute die Voraussetzungen für nachhaltige Ertrags- und Wertsteigerungen gegeben. Die ersten Ergebnisse der ausgesuchten Projektstrategie von Swiss Prime Site schlagen sich bereits im laufenden Geschäftsjahr nieder.



OPUS, ZUG

#### Opus in Zug

Im September 2001 sind die ersten Mieter in die Überbauung Opus im Zuger Stadtzentrum eingezogen. Sie belegen das erste von vier Gebäuden der 1. Etappe, mit deren Bau im Juni 2000 begonnen wurde. Die rund 15'000 m<sup>2</sup> der mit einer Investition von CHF 82.5 Mio. erstellten 1. Etappe (entsprechend vier Gebäuden) sind zu 70% vermietet. Wichtigster Mieter ist BAT British American Tobacco; diverse Mietverträge stehen kurz vor der Unterzeichnung. Swiss Prime Site geht für die 1. Etappe von jährlichen Nettomietzinseinnahmen (Soll) von CHF 5.7 Mio. aus. Mit dem Bau des ersten voll vermieteten Gebäudes der 2. Etappe ist Anfang Oktober 2001 begonnen worden.

#### Anlagekriterien von Swiss Prime Site

- Qualität des Standortes
- Rendite
- Potenzial für Wert- und Ertragssteigerungen
- Wirtschaftliche Entwicklungsaussichten
- Verkehrstechnische Erschliessung
- Architektonisches Konzept und Ausbaustandard
- Vermietbarkeit respektive Vermietungsstand
- Solvenz und Zusammensetzung der Mieter
- Nutzungsflexibilität der Gebäude

### Eckdaten zu den Projekten

Eckdaten	Cityport, Zürich	Opus, Zug (1. Etappe)	Messeturm, Basel
Grundstücksfläche	10'387 m <sup>2</sup>	7'400 m <sup>2</sup>	1'230 m <sup>2</sup>
Volumen SIA	ca. 141'000 m <sup>3</sup>	ca. 100'000 m <sup>3</sup>	ca. 150'000 m <sup>3</sup>
Baubeginn	Januar 2000	Juni 2000	Juli 2001
Bauende	November 2001	April 2002	ca. Herbst 2003
Bauetappen	1	2	1
Investitionsvolumen	113 Mio.	82.50 Mio.	149.70 Mio.
Nettomietzinseinnahmen Soll	7,7 Mio. p.a.	5.7 Mio. p.a.	8.90 Mio. p.a.
<b>Vermietung</b>			
Vermietbare Fläche (VMF)	ca. 23'200 m <sup>2</sup>	ca. 16'500 m <sup>2</sup>	ca. 24'600 m <sup>2</sup>
Aktueller Vermietungsstand (gem. Flächen)	100%	70%	ca. 40%
Ankermieter	ABB Asea Brown Boveri Ltd. PricewaterhouseCoopers	BAT British American Tobacco International Ltd.	Messe Basel, Hotel Sorat
<b>URL-Adresse</b>			
	–	www.opus-zug.ch	www.messeturmbasel.ch

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

in 1000 CHF	Berichtsperiode 01.01.–30.09.01	Berichtsperiode 01.07.–30.09.01	Berichtsperiode 01.01.–30.09.00	Berichtsperiode 01.07.–30.09.00
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	56 849	25 567	29 913	10 756
Übrige betriebliche Erträge	–	–	653	653
<b>Total Ertrag</b>	<b>56 849</b>	<b>25 567</b>	<b>30 565</b>	<b>11 408</b>
Direkter betrieblicher Aufwand	6 510	2 592	4 726	1 546
Neubewertung Renditeliegenschaften (Aufwertung), netto	(17 958)	786	(5 616)	659
Personalaufwand	165	56	61	20
Sonstiger Betriebsaufwand	4 254	1 839	2 928	1 054
Abschreibungen auf mobilen Sachanlagen	6	1	6	1
Gründungskosten	–	–	8	–
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>(7 023)</b>	<b>5 274</b>	<b>2 113</b>	<b>3 280</b>
<b>Betriebsgewinn (EBIT)</b>	<b>63 872</b>	<b>20 293</b>	<b>28 452</b>	<b>8 128</b>
Finanzaufwand	15 306	7 675	2 618	574
Finanzertrag	319	10	1 363	547
<b>Gewinn vor Ertragssteuern</b>	<b>48 885</b>	<b>12 628</b>	<b>27 197</b>	<b>8 101</b>
Laufende Ertragssteuern	85	(106)	178	157
Latente Ertragssteuern	9 341	1 588	2 702	934
<b>Erfolg Zwischenberichtsperiode</b>	<b>39 459</b>	<b>11 146</b>	<b>24 317</b>	<b>7 010</b>
<b>Periodenergebnis pro Aktie</b>	<b>13.10</b>	<b>3.70</b>	<b>9.64</b>	<b>2.32</b>

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der konsolidierten Zwischenberichterstattung.

## Konsolidierte Bilanz

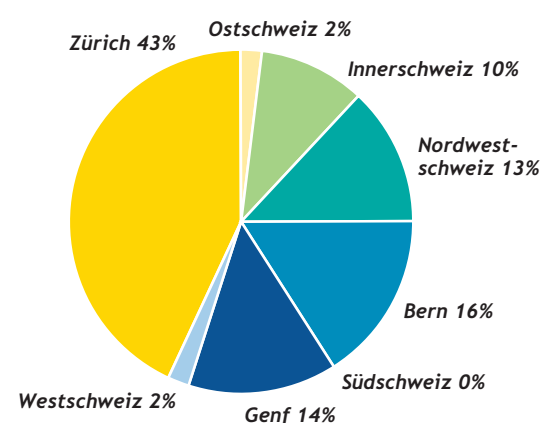
in 1000 CHF	Anhang	30.09.2001	31.12.2000
<b>Aktiven</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		5 189	53 428
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3 469	2 825
Übrige Forderungen		3 833	731
Aktive Rechnungsabgrenzungen		5 385	937
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>17 876</b>	<b>57 921</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Mobile Sachanlagen		11	17
Renditeliegenschaften		1 671 016	791 215
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>1 671 027</b>	<b>791 232</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>1 688 903</b>	<b>849 153</b>
<b>Passiven</b>			
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		261	58
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		811	966
Anzahlungen		5 446	3 219
Passive Rechnungsabgrenzungen		4 994	6 869
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>11 512</b>	<b>11 112</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		841 000	47 000
Latente Steuerverpflichtungen		22 432	13 091
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>863 432</b>	<b>60 091</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>874 944</b>	<b>71 203</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital		600 807	603 514
Kapitalreserven		162 180	145 923
Gewinnreserven (kumulierte Verluste)		50 972	28 513
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>813 959</b>	<b>777 950</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>1 688 903</b>	<b>849 153</b>

## Konsolidierte Geldflussrechnung

in 1000 CHF	Anhang	01.01.–30.09.2001	01.01.–30.09.2000
<b>Erfolg Zwischenberichtsperiode</b>		<b>39 459</b>	<b>24 317</b>
Anpassungen für:			
Neubewertung Renditeliegenschaften (Aufwertung), netto		(17 958)	(5 616)
Abschreibungen auf mobilen Sachanlagen		6	6
Finanzaufwand		15 306	2 618
Finanzertrag		(319)	(1 363)
Veränderung des betrieblichen Umlaufvermögens:			
Zunahme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		(644)	(1 380)
Zunahme übrige Forderungen		(3 102)	(447)
Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen		(4 500)	(691)
Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		203	2 924
Zunahme übrige kurzfristige Verbindlichkeiten und Anzahlungen		2 072	2 132
Abnahme passive Rechnungsabgrenzungen		(2 903)	(2 479)
Zunahme latente Steuerverpflichtungen		9 341	2 702
Geleistete Zinszahlungen		(14 278)	(2 649)
Erhaltene Zinszahlungen		371	1 339
Ertragssteuerzahlungen		–	–
<b>Geldzufluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		<b>23 054</b>	<b>21 413</b>
Investitionen in Renditeliegenschaften		(861 843)	(286 173)
Investitionen in mobile Sachanlagen		–	–
Einnahmen aus Verkauf von Finanzanlagen		–	–
Erhaltene Dividendenzahlungen		–	–
<b>Geldabfluss netto aus Investitionstätigkeit</b>		<b>(861 843)</b>	<b>(286 173)</b>
Aufnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten		–	–
Rückzahlung/Aufnahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten		794 000	(89 000)
Kapitalerhöhung inklusive Agio, abzüglich IPO-Kosten		–	330 087
Erwerb eigener Aktien		(3 450)	(79)
Zahlung von Gewinnausschüttungen		–	–
<b>Geldzufluss netto aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>790 550</b>	<b>241 008</b>
<b>Nettoabnahme flüssige Mittel</b>		<b>(48 239)</b>	<b>(23 751)</b>
Flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr		53 428	97 323
<b>Flüssige Mittel Ende Zwischenberichtsperiode</b>		<b>5 189</b>	<b>73 572</b>

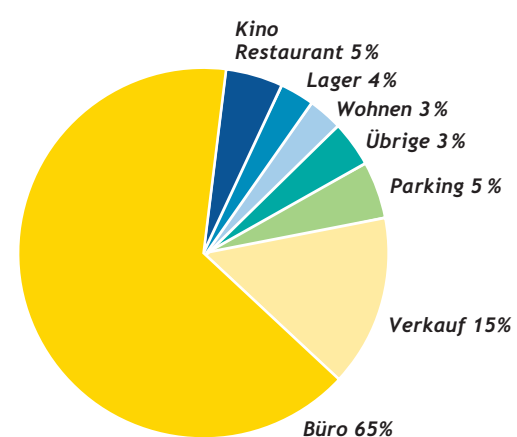
## Portefeuille nach Regionen

Basis: Marktwert 30.09.2001



## Portefeuille nach Nutzungsarten

Basis: Soll-Mietertrag 30.09.2001



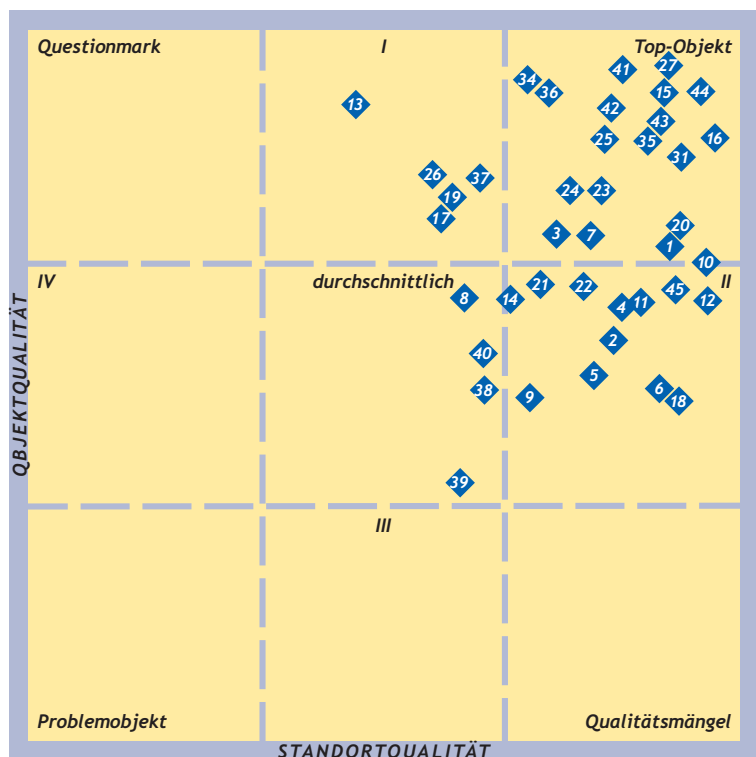
## Grossaktionäre

(meldepflichtig)

Winterthur Leben	23,26%
PK Credit Suisse Group	23,26%
Pensionskasse des Bundes	6,36%

# Marktmatrix: Markteinschätzung der einzelnen Liegenschaften

(Quelle: Wüest & Partner)



- 1 Am Bohl 1 / Goliathgasse 6, 9000 St. Gallen
- 2 Reitergasse 9/11, 8004 Zürich
- 3 Birchstr. 117, 8050 Zürich
- 4 Quai du Seujet, 1203 Genf
- 5 Josefstrasse 53/59, 8005 Zürich
- 6 Stauffacherstr. 94-96 / Molkenstr. 15-17, 8004 Zürich
- 7 Kirchstrasse 20, 8913 Dietikon
- 8 Lagerhausstr. 1, Solothurn
- 9 Röschlibachstr. 22 / Hönggerstr. 40, Zürich
- 10 Steinenvorstadt 67, Basel
- 11 Schulstrasse 34/36, 8050 Zürich
- 12 Freiestrasse 26 / Falknerstr. 3, 4001 Basel
- 13 Aemmenmattstr. 43, 3123 Belp
- 14 Froburgstrasse 15, 4601 Olten
- 15 Cityport, 8050 Zürich-Oerlikon
- 16 Rue du Rhône/Place Fusterie, 1204 Genève
- 17 Industriestrasse 1, 8604 Volketswil
- 18 Freischützgasse 14, 8004 Zürich
- 19 Hofwiesenstrasse 50, 8153 Rümlang
- 20 Vadianstrasse 25, 9000 St. Gallen
- 21 Weltpoststrasse 5, 3015 Bern
- 22 Route de Chancy 59, 1213 Petit-Lancy
- 23 OPUS I (Bauprojekt), 6300 Zug
- 24 OPUS II (Landwert), 6300 Zug
- 25 Route de Malagnou / Rue Michel-Chauvet 7, 1208 Genève
- 26 Route du Petit-Moncor 1, 1752 Villars-sur-Glâne
- 27 Messeturm, 4021 Basel
- 31 Genfergasse 14, 3001 Bern
- 34 Alte Tiefenastrasse 6, 3048 Worblaufen BE
- 35 Peter-Merian-Strasse 80, 4002 Basel
- 36 Route de Meyrin 49, 1211 Genève
- 37 Weinbergstrasse 4, 6000 Luzern
- 38 Geissensteinring, 6000 Luzern
- 39 Tribschenstrasse 56/60, 6000 Luzern
- 40 Quartierzentrale Tribschen, 6000 Luzern
- 41 Bahnhofquai 20, 4600 Olten
- 42 Swisscom Gasse 2 / Bahnhofquai 18, 4600 Olten
- 43 Theaterstrasse 19, 8400 Winterthur
- 44 Fraumünsterstrasse 16, 8000 Zürich
- 45 Brandschenkestrasse 25, 8000 Zürich

## Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in 1000 CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven (Agio)	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
<b>Bestand am 1. Januar 2000</b>	<b>336 000</b>	<b>84 000</b>	<b>(7 596)</b>	<b>412 404</b>
Periodenerfolg	-	-	24 317	24 317
Gewinnausschüttungen	-	-	-	-
Kapitalerhöhung per 10.04.2000 (inkl. Agio, abzüglich IPO-Kosten)	268 000	62 087	-	330 087
Erwerb eigener Aktien	(58)	(21)	-	(79)
<b>Bestand am 30. September 2000</b>	<b>603 942</b>	<b>146 066</b>	<b>16 721</b>	<b>766 729</b>
Periodenerfolg	-	-	11 792	11 792
Gewinnausschüttungen	-	-	-	-
IPO-Kosten	-	(5)	-	(5)
Erwerb eigener Aktien	(428)	(138)	-	(566)
<b>Bestand am 31. Dezember 2000</b>	<b>603 514</b>	<b>145 923</b>	<b>28 513</b>	<b>777 950</b>
Periodenerfolg	-	-	39 459	39 459
Gewinnausschüttungen/Gewinnverwendung	-	17 000	(17 000)	-
Erwerb eigener Aktien	(2707)	(743)	-	(3 450)
<b>Bestand am 30. September 2001</b>	<b>600 807</b>	<b>162 180</b>	<b>50 972</b>	<b>813 959</b>

## Anhang der konsolidierten Zwischenberichterstattung

### 1 Gewinn pro Aktie

Der Gewinn, der bei der Ermittlung des Gewinnes pro Aktie bzw. des verwässerten Gewinnes pro Aktie zur Anwendung kommt, ist der von der Swiss Prime Site Gruppe ausgewiesene Jahresgewinn. Die durchschnittliche Anzahl Aktien beträgt:

in 1000 CHF	01.01.-30.09.2001	01.01.-30.09.2000
Ausgegebene Aktien 01.01.-10.04.2000 (100 Tage)	-	1 680 000
Ausgegebene Aktien 11.04.-30.09.2000 (170 Tage)	-	3 020 000
Rückkauf eigener Aktien	-	290
Durchschnittliche, gewichtete Anzahl Aktien	-	2 523 414
Ausgegebene Aktien 01.01.-30.09.2001 (270 Tage)	3 020 000	-
Rückkauf eigener Aktien	15 964	-
Durchschnittliche, gewichtete Anzahl Aktien	3 012 889	-

Der durchschnittliche, gewichtete Gewinn pro Aktie beträgt in CHF:

<b>Periodenerfolg pro Aktie (9 Monate)</b>	<b>13.10</b>	<b>9.64</b>
--	--------------	-------------

in 1000 CHF	01.07.-30.09.2001	01.07.-30.09.2000
Ausgegebene Aktien 01.07.-30.09.2000 (90 Tage)	-	3 020 000
Rückkauf eigener Aktien	-	290
Durchschnittliche, gewichtete Anzahl Aktien	-	3 019 710
Ausgegebene Aktien 01.07.-30.09.2001 (90 Tage)	3 020 000	-
Rückkauf eigener Aktien	15 964	-
Durchschnittliche, gewichtete Anzahl Aktien	3 009 731	-

Der durchschnittliche, gewichtete Gewinn pro Aktie beträgt in CHF:

<b>Periodenerfolg pro Aktie (3 Monate)</b>	<b>3.70</b>	<b>2.32</b>
--	-------------	-------------

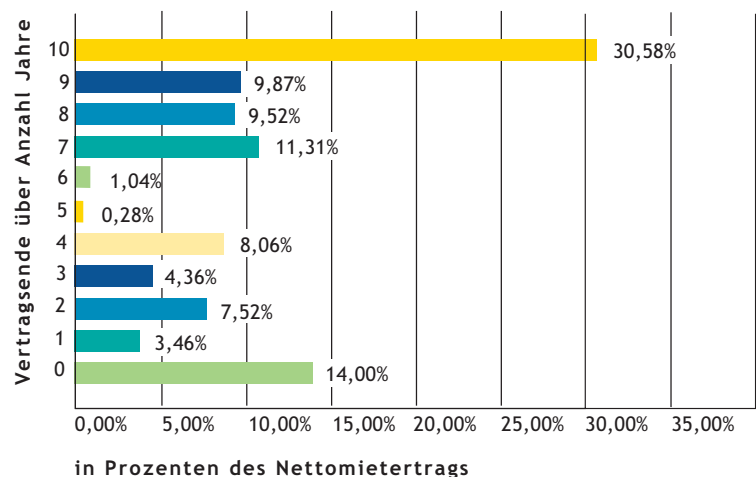
In der Zwischenberichtsperiode vom 01.01.-30.09.2001 sind keine Verwässerungseffekte eingetreten. Ein verwässerter («diluted») Gewinn pro Aktie wird somit nicht ausgewiesen.

## Ausgewählte Unternehmenszahlen

	Angaben in	Stand per 30.09.2001	Stand per 30.09.2000	Veränderung in Prozenten
EBITDA	Mio. CHF	63,9	27,8	129,86
EBIT	Mio. CHF	63,9	27,8	129,86
EBIT-Marge (vor Neubewertung - IAS 40)	%	80,76	74,16	8,90
Gewinn (+) / Verlust (-)	Mio. CHF	39,5	24,3	62,55
Eigenkapital	Mio. CHF	814,0	766,7	6,17
Eigenkapitalquote	%	48,19	92,02	47,63
Fremdkapital	Mio. CHF	874,9	66,5	1 215,64
Fremdkapitalquote	%	51,81	7,98	549,25
ROE (gewichtet)	%	6,61	5,50	-
ROIC (gewichtet)	%	5,75	4,61	-

## Portefeuille nach Fälligkeit der Mietverhältnisse

Basis: Nettomiettertrag 30.09.2001



## Angaben zum Immobilienportefeuille 30.09.2001

	Marktwerte in Mio. CHF		Miettertrag in Mio. CHF		Nettorendite		Ertragsausfallquote		Nutzfläche in m²	
	30.09.01	30.09.00	01.01.-30.09.01	01.01.-30.09.00	30.09.01	30.09.00	30.09.01	30.09.00	30.09.01	30.09.00
<b>Zürich</b>	621,7	289,3	22,5	14,9	5,16%	6,24%	1,29%	0,96%	119 004	83 410
<b>Innerschweiz</b>	92,2	0,0	3,1	0,0	6,41%	n/a	3,59%	n/a	24 524	0
<b>Ostschweiz</b>	27,1	26,6	1,2	0,9	5,30%	5,22%	3,68%	2,47%	5 485	5 824
<b>Nordwestschweiz</b>	160,7	50,2	5,4	2,5	5,43%	4,83%	6,21%	11,77%	35 683	11 851
<b>Bern</b>	270,2	115,8	10,2	5,3	5,53%	5,63%	0,84%	1,78%	67 970	34 142
<b>Genf</b>	229,0	170,2	9,3	6,3	5,57%	5,57%	2,97%	0,55%	45 855	37 550
<b>Westschweiz</b>	29,1	0,0	0,9	0,0	5,56%	n/a	4,71%	n/a	8 894	0
<b>Zwischentotal</b>	1 430,0	652,1	52,6	29,9	5,42%	5,80%	2,28%	1,96%	307 415	172 777
<b>Projekte</b>	241,0	103,7	2,9	0,0	n/a	n/a	n/a	n/a	87 132	61 040
<b>Total</b>	1 671,0	755,8	55,5	29,9	n/a	n/a	2,16%	1,96%	394 547	233 817

# Ein Wahrzeichen Winterthurs

Seit Mitte August gehört das markante, 25-geschossige Gebäude im Herzen Winterthurs zum Immobilienportefeuille der Swiss Prime Site AG. Mieter der 15'200 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche sind erstklassige Unternehmen, mit denen langfristige Mietverträge bestehen.



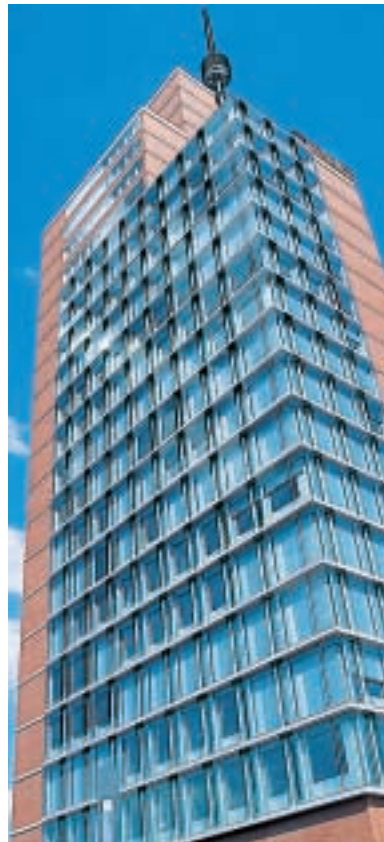
Mit dem 25-geschossigen Gebäude an der Theaterstrasse ist Swiss Prime Site seit August 2001 auch in Winterthur prominent vertreten. Das Hochhaus weist eine Geschäftsfläche von über 15'000 m<sup>2</sup> auf und liegt nur fünf Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt.

Nach der Auflösung des Miteigentumsverhältnisses mit der Bellevue Bau AG wurde am 14. August 2001 der Kaufvertrag für die Liegenschaft Theaterstrasse 19 in Winterthur notariell beurkundet. Damit ist das letzte der 13 aus dem Office-Paket von Swisscom ausgewählten Objekte ins Alleineigentum der SPS übergegangen.

Das markante, 25-geschossige Gebäude geniesst in Winterthur den Status eines Wahrzeichens. In fünf Gehminuten bequem vom Hauptbahnhof erreichbar, befindet sich das Hochhaus im Herzen der 90'000 Einwohner zählenden Stadt. Das Gebäude ist sowohl mit öffentlichen wie auch privaten Verkehrsmitteln hervorragend erschlossen. Es stehen über 120 Autoabstellplätze zur Verfügung.

## Mehrjährige Verträge mit erstklassigen Mietern

Die rund 15'200 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen werden zu knapp 13.3% von den Winterthur-Versicherungen gemietet. Der Mietvertrag läuft bis ins Jahr 2010. Die restliche Fläche nutzt die Swisscom AG, mit der Swiss Prime Site ebenfalls einen mehrjährigen Mietvertrag abgeschlossen hat. Die hervorragende Mikrolage, der markante Charakter des Gebäudes sowie die hohe Bonität der Mieter sichern dem Anlageobjekt eine nachhaltige Ertragskraft.



Besonderes Augenmerk wurde dem Sonnen- resp. Wärmeschutz gewidmet. An den besonnten Flächen wurden aussen liegende, variabel verstellbare Vertikal-Glaslamellen angebracht. Sie erlauben es, witterungsunabhängig die Fenster zu öffnen, was nachts zu einem natürlichen Auskühlungseffekt und in folgedessen zu markanten Energieeinsparungen führt.

Übrigens: Die Aussicht, welche das knapp hundert Meter hohe Gebäude bietet, ist jedermann zugänglich. Besuchen Sie am Abend einmal das in der obersten Etage angesiedelte Restaurant «Roter Turm» und geniessen Sie den Blick über das Lichtermeer der Eulachstadt.

## ECKDATEN

Theaterstrasse 19, Winterthur

- **Kaufdatum:** 14.08.2001
- **Antritt Nutzen und Schaden:** 01.04.2001
- **Grundstücksfläche:** 7 535 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1999
- **Kaufpreis:** 63.74 Mio.
- **Marktwert W&P:** 62.83 Mio.

# Angaben zur Aktie

## Aktienkurs

(01.01.2001–30.09.2001)	
per 30.09.2001	CHF 251.–
Höchst	CHF 268.–
Tiefst	CHF 226.–

## Börsenkapitalisierung

per 30.09.2001	758 Mio. CHF
----------------	--------------

## NAV (vor latenten Steuern)

per 31.12.2000	CHF 261.93
per 30.09.2001	CHF 278.42
Veränderung	6,30%

## NAV (nach latenten Steuern)

per 31.12.2000	CHF 257.60
per 30.09.2001	CHF 270.96
Veränderung	5,19%

## Gewinn pro Aktie (gewichtet)

per 30.09.2000	CHF 9.64
per 30.09.2001	CHF 13.10

## Aktienstatistik

Total Namenaktien	3 020 000
Valorennummer	803 838
ISIN-Nr.	CH 000 803 838 9
SWX-Symbol	SPSN
Erster Handelstag	05.04.2000

# Kontakte

## Gesellschaft

Swiss Prime Site AG  
Froburgstrasse 15, 4601 Olten  
Tel. 062 213 06 06  
Fax 062 213 06 09  
www.swiss-prime-site.ch

## Präsident

**des Verwaltungsrates**  
Stefan Mächler  
stefan.machler@swiss-prime-site.ch

## CEO

Markus Graf  
markus.graf@swiss-prime-site.ch

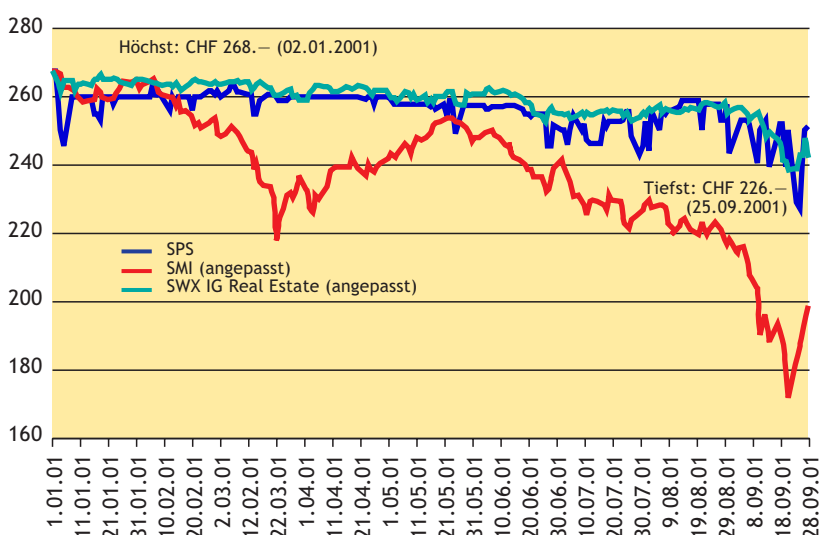
## CFO

Peter Wullschleger  
peter.wullschleger@swiss-prime-site.ch

## Medienanfragen

Susanne Richner  
susanne.richner@swiss-prime-site.ch

## Börsenentwicklung vom 01.01 - 28.09.01



# Impressum

## Herausgeber

Swiss Prime Site AG  
Froburgstrasse 15  
4601 Olten  
Telefon 062 213 06 06  
Fax 062 213 06 09

## Konzept und Realisation

ibl und partner ag, solothurn

# Agenda

## Mitte März 2002

Jahresbericht per 31.12. 2001

## 19. März 2002

Bilanzmedienkonferenz GJ 2001

## 29. April 2002

Generalversammlung GJ 2001