



SWISS PRIME INSIGHT
JAHRESBERICHT
PER 31. DEZEMBER 2001

INHALT

SWISS PRIME INSIGHT PER 31. DEZEMBER 2001

2

3

Wichtiges in Kürze	4
Übersicht	5 – 6
Finanzkommentar	7 – 14
Bericht des Schätzungsexperten	15 – 17
Konsolidierte Jahresrechnung	
Bericht des Konzernprüfers	20
Konsolidierte Erfolgsrechnung	21
Konsolidierte Bilanz	22
Konsolidierte Geldflussrechnung	23
Erläuterungen zur konsolidierten Geldflussrechnung	24
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	25
Anhang der konsolidierten Jahresrechnung	27 – 49
Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG	
Bericht der Revisionsstelle	52
Erfolgsrechnung	53
Bilanz	54
Anhang der Jahresrechnung	55 – 57
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	58
Objektangaben	
Zahlen aus Bilanz und Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2001	60/62
Allgemeine Objektangaben	61/63
Objektstruktur Teil 1 Gewerbe	64/66
Objektstruktur Teil 2 Wohnungen	65/67

WICHTIGES IN KÜRZE

in 1000 CHF bzw. wie angemerk		Geschäftsjahr 01.01.–31.12.2001	Geschäftsjahr 01.01.–31.12.2000
Konzern			
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften		80 084	40 817
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)		97 877	43 170
Jahresgewinn		58 351	36 109
Eigenkapital		830 884	777 950
Eigenkapitalquote	%	47,72	91,61
Geldzufluss aus operativer Geschäftstätigkeit		56 148	30 077
Investitionen in Renditeliegenschaften		905 667	314 409
Investitionen in mobile Sachanlagen		–	–
Investitionen in langfristige Finanzanlagen		927	–
Angaben pro Titel			
Jahresgewinn pro Aktie	CHF	19.39	13.64
Eigenkapital pro Aktie	CHF	277.36	257.60
Swiss Prime Site AG			
Jahresgewinn		31 358	16 488
Eigenkapital *		800 127	768 769
Dividende	CHF/Aktie	Keine	Keine
Angaben pro Titel			
Jahresgewinn pro Aktie	CHF	10.38	5.46
Eigenkapital pro Aktie	CHF	264.94	254.56

*Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine Aktienkapitalherabsetzung von CHF 24,160 Mio. in Form einer Nennwertreduktion von CHF 8.00 pro Aktie.



Verwaltungsrat

Stefan Mächler; Präsident
Credit Suisse Asset Management, Zürich

Dr. Thomas Wetzel; Vizepräsident
Diener & Wetzel Rechtsanwälte, Küsnacht

Hans-Ulrich Singer; Mitglied

Hermann Suter; Mitglied (bis 21.05.2001)
Winterthur-Versicherungen, Winterthur

Urs Bracher; Mitglied
Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz), Zürich

Reinhard Giger; Mitglied (ab 21.05.2001)
Credit Suisse Financial Services, Zürich

Peter Wullschleger; Sekretär des Verwaltungsrates und CFO
Credit Suisse Asset Management, Zürich

Geschäftsleitung

Stefan Mächler
Credit Suisse Asset Management, Zürich

Markus Graf; CEO
Credit Suisse Asset Management, Zürich

Peter Wullschleger; CFO
Credit Suisse Asset Management, Zürich

Revisionsstelle und Konzernprüfer

KPMG Klynveld Peat Marwick Goerdeler SA, Zürich

Geschäftspartner

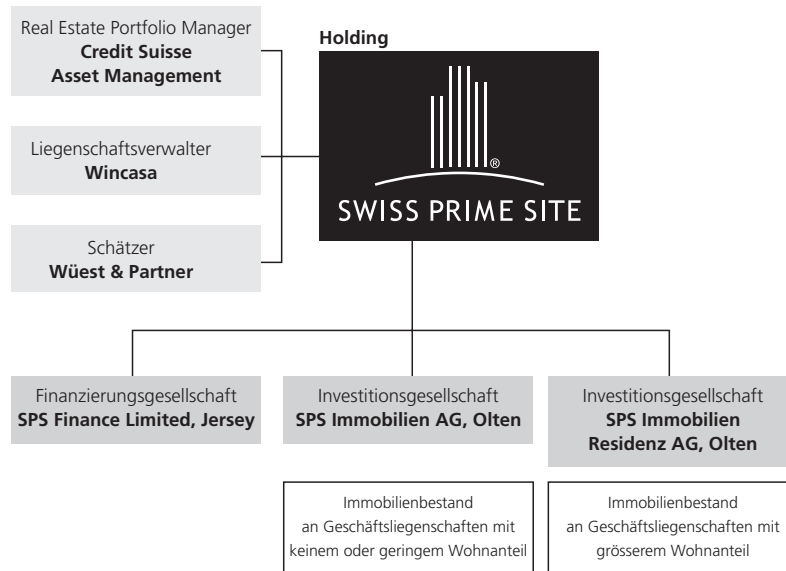
Credit Suisse Asset Management, Zürich
Real Estate Portfolio Management

Wüest & Partner AG, Zürich
Unabhängiger Schätzungsexperte

Wincasa AG, Winterthur
Verwaltungsfirma

ÜBERSICHT

Organisation





FINANZKOMMENTAR

Bedeutende Ereignisse und Entwicklungen

Qualitätsdenken macht sich bezahlt

Swiss Prime Site hat sich in einem turbulenten Jahr gut geschlagen. Der Immobilienbestand sowie der Gewinn konnten markant gesteigert werden. Aufgrund der positiven Entwicklung im Geschäftsjahr 2001 beantragt der Verwaltungsrat eine Nennwertreduktion von CHF 8.00 pro Aktie. Diese Rückzahlung würde einer Barrendite von 3,20% (auf Jahreschlusskurs) entsprechen. Der Net Asset Value (NAV) hat sich per Ende 2001 um 9,62% auf CHF 287.12 erhöht. Dank ihrem selektiv aufgebauten Portefeuille von Qualitätsimmobilien sowie der überdurchschnittlich hohen Bonität und Solidität ihrer Mieter sieht Swiss Prime Site den Tendenzen einer konjunkturellen Abkühlung gelassen entgegen. Die Aktie hat den Vergleichsindex SWX IG Real Estate im Berichtsjahr deutlich übertroffen und auch den SMI geschlagen. Ende 2001 schloss der Titel mit CHF 250.00.

Swiss Prime Site hat ein ereignis- und erfolgreiches Jahr hinter sich. Das Immobilienportefeuille per 31. Dezember 2001 liegt mit CHF 1,73 Mrd. nicht weniger als 118,71% über dem Bestand des Vorjahres. Der Zuwachs ist zum grossen Teil auf die Akquisition von 13 erstklassigen Geschäftliegenschaften der Swisscom AG sowie die erfolgreiche Verwirklichung des Projektes «Cityport» in Zürich zurückzuführen.

Swiss Prime Site ist und bleibt wählerisch

Beim Ausbau des Immobilienbestandes haben wir auch im abgelaufenen Geschäftsjahr Qualität vor Quantität gesetzt, denn wir sind davon überzeugt, dass unser striktes Qualitätsdenken ein entscheidendes Kaufargument für unsere Aktionäre ist. Sie sehen die Attraktivität von Swiss-Prime-Site-Aktien nicht zuletzt in unserer konsequent umgesetzten Strategie, auf zweitklassige Objekte zu verzichten oder Liegenschaften, die nicht unseren Standards entsprechen, zu verkaufen. Die Konzentration auf Geschäftshäuser an nutzungsspezifisch erstklassigen Lagen in gesunden Wirtschaftszentren der Schweiz bringt unseren Mietern einen hohen Nutzen und führt zu Mehrwerten für unsere Aktionäre.

Selektive Anlagepolitik heisst in unserem Fall nicht, dass wir nur wenige Kaufgelegenheiten erhielten oder untersuchten. Im Gegenteil: Im Geschäftsjahr 2001 haben wir rund 180 Kaufobjekte auf ihre Eignung für unser Portefeuille geprüft. Etwa 50 Liegenschaften haben wir einer genaueren Analyse unterzogen. Damit sind jeweils das Beschaffen der relevanten Objektdateien, Pläne etc., Erstellen von Makro- und Mikroratings, die Plausibilisierung der Mieterträge, Prüfung der Mietverträge, Ermittlung und Plausibilisierung von Hauseigentümerlasten, Ermittlung des künftigen Investitionsbedarfs sowie eine gemeinsame Besichtigung vor Ort mit dem Schätzungsexperten und allfälligen technischen Spezialisten verbunden. Erworben haben wir im Berichtsjahr schliesslich 14 Liegenschaften, wodurch unser Portefeuille auf 40 Objekte angestiegen ist.

Unsere strengen Anlagekriterien und unser stets kompromisslos betriebenes Immobilienpicking machen sich bei der gegenwärtigen konjunkturellen Abkühlung besonders bezahlt, denn wir müssen nicht mit Einbussen der Mieterträge rechnen. Auch sehen wir zurzeit keine Notwendigkeit, Liegenschaften zu verkaufen, weil sie den Erhalt in der ersten Liga nicht mehr schaffen würden.





Anhaltend hohe EBIT-Marge und inflationsgeschützte Erträge

Die schlanken Strukturen und die tiefen Kosten haben wiederum zu einer herausragenden EBIT¹-Marge von gut 78% geführt – ein ausgezeichneter Wert unter den schweizerischen Immobiliengesellschaften.

Swiss Prime Site hat sich dank der erworbenen Immobilien sowie der fertig gestellten und den Mietern übergebenen Projekte neue jährliche Mieterträge von CHF 50 Mio. gesichert. Das Projekt «Cityport» in Zürich Nord, in welches die Mieter im letzten Herbst einziehen konnten, hat Swiss Prime Site einen Einwertungsgewinn von CHF 16,6 Mio. ermöglicht. Die jährlichen Mieteinnahmen aus dem «Cityport» belaufen sich auf CHF 7,7 Mio.

Die indexierten und mehrheitlich langfristigen Mietverträge bedeuten inflationsgeschützte Erträge, wobei die Immobiliennettorendite² trotz unserer hohen Standortqualität ausgezeichnete 5,25% beträgt.

Swiss Prime Site verfügt aufgrund des tiefen Portefeullerisikos über eine solide und vorteilhafte Finanzierungsstruktur. Die durchschnittlichen Fremdfinanzierungskosten beliefen sich per 31. Dezember 2001 auf nur gerade 3,69%; dies bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 3,3 Jahren.

Attraktive Nennwertreduktion beantragt

Aufgrund der positiven Entwicklung im Geschäftsjahr 2001 beantragt der Verwaltungsrat eine Nennwertreduktion von CHF 8.00 pro Aktie. Diese Rückzahlung würde einer Barrendite von 3,20% (auf Jahresschlusskurs) entsprechen. Mit dieser Ausschüttung in Form einer Nennwertreduktion wird die Swiss Prime Site auch für Anleger interessant, die Wert auf eine Barrendite legen. Diese Nennwertreduktion hat für Schweizer Privatinvestoren den Vorteil, dass daraus keine Einkommenssteuern resultieren.

Vorgelebte Transparenz

Dass Swiss Prime Site Transparenz gross schreibt, ist hinlänglich bekannt und dokumentiert. Transparenz ist mit viel Arbeit verbunden und fordert von den verantwortlichen Personen tiefes Fachwissen sowie eine gehörige Portion Fleiss. Davon konnten sich führende Finanzanalysten und Finanzjournalisten am Analysts' Day vom 15. November 2001 überzeugen. Wir demonstrierten an dieser Veranstaltung an konkreten Beispielen aus der Praxis – z.B. korrekte Ermittlung der Nettorendite oder Umgang mit latenten Steuern –, dass Transparenz bei Swiss Prime Site auf anerkannten, nachvollziehbaren Berechnungs- und Bewertungsmethoden basiert. Damit war und ist der Wunsch verbunden, dass sich das noch junge Segment der börsenkotierten Immobilienaktien in der Schweiz bezüglich Transparenz kontinuierlich weiterentwickelt.



Konsolidierung am Markt für Immobilienanlagen

Der Konzentrations- und Fokussierungsprozess bei den indirekten Immobilienanlagen ist im Gang. Er macht sich vorderhand vor allem im Bereich Immobilienfonds bemerkbar. Bei einer kombinierten Marktkapitalisierung von CHF 12,5 Mrd. tummeln sich heute noch 28 Fonds mit Marktkapitalisierungen zwischen CHF 44 Mio. und 3,1 Mrd. auf dem Markt. Credit Suisse Asset Management hat als erste Bank drei Wohnimmobilienfonds mit einer Marktkapitalisierung von rund CHF 1,2 Mrd. fusioniert. Die UBS wird diesem Beispiel folgen und hat angekündigt, ihre Immobilienfonds ebenfalls teilweise zusammenlegen zu wollen.

Auch von den schweizerischen Immobilien-Investmentgesellschaften erwarten die Anleger eine klare Fokussierung und eine angemessene Liquidität der Aktien. Die 11 im SWX IG Real Estate Index zusammengefassten börsenkotierten Immobiliengesellschaften vereinen eine Marktkapitalisierung von CHF 5,5 Mrd., wobei die Bandbreite zwischen der kleinsten Gesellschaft (CHF 55 Mio. Marktkapitalisierung) und der grössten (CHF 1,15 Mrd.) überaus gross ist. Neben ein paar wenigen lokal ausgerichteten Nischenanbietern werden sich längerfristig nur einige wenige grössere Immobiliengesellschaften behaupten können. Deren Kombination von Grösse und Kapitalkraft wird zusätzliche Skalenerträge freisetzen. Diese entstehen etwa bei Renovationen, der Liegenschaftenverwaltung, der Finanzierung oder den Investitionen in Informatik sowie in Aus- und Weiterbildung der zuständigen Spezialisten.

Die erwartete Konsolidierung wird durch die veränderten Ansprüche am Geschäftsimmobiliemarkt gefördert. Vor allem grössere Unternehmen bevorzugen einen Partner, der ihnen ihre heutigen und künftigen Raumbedürfnisse in der ganzen Schweiz flexibel und nutzungsgerecht deckt. Dieser Wunsch setzt auf Seiten des Vermieters respektive Immobilieneigentümers eine hohe Marktdurchdringung voraus. Letztere lässt sich nur mit einem national ausgerichteten Portefeuille und einem eigenen Zugang zu wichtigen «Online»-Marktinformationen erreichen. Die Erfahrung von Swiss Prime Site zeigt, dass solche Partnerschaften die Mieterzufriedenheit und die Mietertreue positiv beeinflussen und somit einen Mehrwert für die Investoren schaffen.

Konzentration auch bei börsenkotierten Gesellschaften wahrscheinlich

Es ist davon auszugehen, dass der Konzentrationsprozess auch die börsenkotierten Immobiliengesellschaften der Schweiz erfassen wird. Dabei denken wir sowohl an vertikale Zusammenschlüsse börsenkotierter und nichtkotierter Gesellschaften als auch an horizontale Zusammenschlüsse zwischen börsenkotierten Immobiliengesellschaften. Ein sich verschärfendes Wirtschaftsklima mit moderater Mietzinsentwicklung und eventuell steigende Leerstands- oder Ertragsausfallraten dürften Fusionen in absehbarer Zeit begünstigen. Bekanntlich lehnte im letzten Jahr eine Aktionärsmehrheit der Feldschlösschen-Hürlimann Holding AG einen Zusammenschluss mit Swiss Prime Site ab. Wenn die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen stimmen, schliessen wir ein akquisitorisches Wachstum auch in Zukunft nicht aus. Swiss Prime Site hat sich im Alleingang überaus erfreulich entwickelt und verfügt schon heute über die notwendige Grösse und Kapitalkraft, um sich auf ein organisches Wachstum konzentrieren zu können.

Der Trend zur Verbriefung ganzer Immobilienportefeuilles im Zeichen einer Besinnung auf die Kernkompetenzen hat sich im vergangenen Jahr weiter verstärkt. Herausragendes Beispiel ist die Pensionskasse Novartis, die ihr Immobilienportefeuille im Wert von CHF 1,2 Mrd. veräussert und sich im Gegenzug indirekt an Immobiliengefässen eines führenden Asset Managers beteiligt hat.

Nachfrage nach Qualitätsimmobilien bleibt auch 2002 hoch

Die Hochbautätigkeit in der Schweiz hinkt der gesamtkonjunkturellen Entwicklung etwa ein Jahr hinterher. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in städtischen Lagen sowie im Agglomerationsgürtel schweizerischer Grossstädte ist ungebrochen, während ausserhalb dieser Gebiete eine stagnierende oder rückläufige Tendenz vorherrscht. Markant ist die seit längerem rückläufige Bautätigkeit bei Mehrfamilienhäusern, was zu einem ausgetrockneten Wohnungsmarkt in den Städten Genf und Zürich geführt hat. Mit einer Entspannung ist kurz- und mittelfristig nicht zu rechnen.

Die Produktion von Büroflächen wird sich in diesem Jahr verlangsamen. Institutionelle Investoren sind wegen der sich abzeichnenden Sättigungstendenz nicht bereit, neue Engagements ohne Vereinbarungen mit künftigen Mietern einzugehen. Der vor allem in der Westschweiz zu beobachtende Trend zu Fachmärkten, Einkaufszentren, Freizeitparks und Hotels hält unvermindert an. Insgesamt rechnen wir für 2002 mit einer tieferen Bauproduktion als im Vorjahr bei sich gleichzeitig abflachenden Erstellungskosten.

Die Nachfrage nach Dienstleistungsflächen in den Stadtzentren ist weiterhin gut. Gebäude an guter Lage (im Zentrum und/oder mit Anbindung an Bahnhöfe oder Flughafen) mit hoher Nutzungsflexibilität und ansprechender Ästhetik werden sich am Markt nachhaltig durchsetzen. Hingegen werden zweitklassige Gebäude an unattraktiven Lagen mit geringer Nutzungsflexibilität unter Druck kommen. Solche Immobilien lassen sich nur über Kampfpreise vermieten, was auf die Rendite drückt und das längerfristige Potenzial dieser Liegenschaften stark beeinträchtigt.

Selbstverständlich wird Swiss Prime Site auch 2002 an der Strategie des Immobilienpicking festhalten und damit den Erfolgskurs im Interesse aller Anspruchsgruppen des Unternehmens fortsetzen.



FINANZKOMMENTAR

Betriebliche Erträge Ergebnis aus operativer Geschäftstätigkeit

in 1000 CHF	Geschäftsjahr 01.01.–31.12.2001	Geschäftsjahr 01.01.–31.12.2000
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	80 084	40 817
Übrige betriebliche Erträge	2 268	653
Total betriebliche Erträge	82 352	41 470

Die Geschäftstätigkeit der Swiss Prime Site Gruppe besteht primär in der Vermietung von Renditeliegenschaften. Der Ertrag aus der Vermietung von Renditeliegenschaften beläuft sich auf CHF 80,084 Mio.; er enthält die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der einzelnen Objektübernahmen resp. seit 01.01.2001.

Die Mietzinse wurden im Geschäftsjahr 2001 aus einer Gesamtnutzfläche (exklusive Projekte im Bau) von rund 332 148 m² (Stand 31.12.2001) erwirtschaftet.

Die Nutzfläche unterteilt sich in 321 679 m² Kommerzfläche (96,85%) und 10 469 m² Wohnfläche (3,15%).

Per 31. Dezember 2001 zeigen sich folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

	31.12.2001	31.12.2000
Vertragsende unter: 1 Jahr	13,73%	11,45%
Vertragsende über: 1 Jahr	2,32%	17,05%
2 Jahre	7,79%	5,28%
3 Jahre	4,14%	15,07%
4 Jahre	8,12%	2,92%
5 Jahre	0,01%	1,98%
6 Jahre	1,24%	0,00%
7 Jahre	12,66%	2,91%
8 Jahre	6,81%	8,31%
9 Jahre	13,76%	14,14%
10 Jahre	29,42%	20,89%

Per Stichtag 31. Dezember 2001 erbringen die 5 grössten Mietergruppen 59,51% des künftigen Mietertrages. Die ausgezeichnete Bonität der einzelnen Mietergruppen ist unbestritten. Namentlich handelt es sich um nachfolgende Konzerne:

Stichtag 31.12.2001		Stichtag 31.12.2000	
Swisscom	22,45%	Credit Suisse Group	29,16%
Credit Suisse Group	21,57%	Coop	15,43%
Coop	7,02%	Siemens	5,39%
ABB	4,72%	Charles Vögele AG	2,97%
PriceWaterhouseCoopers	3,75%	Hotelplan	1,91%

Total Betriebsaufwand	in 1000 CHF	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr
		01.01.–31.12.2001	01.01.–31.12.2000
Direkter betrieblicher Aufwand		11 463	6 808
Neubewertung Renditeliegenschaften (Aufwertung), netto		(33 595)	(12 841)
Personalaufwand		180	113
Sonstiger Betriebsaufwand		6 420	4 204
Abschreibungen auf mobilen Sachanlagen		7	8
Gründungs- und Organisationskosten		–	8
Total Betriebsaufwand		(15 525)	(1 700)

Direkter betrieblicher Aufwand

Die direkten Kosten aus Vermietung umfassen Unterhalt und Reparaturen, die Nebenkosten zulasten des Eigentümers, Versicherungsprämien und Gebühren, Baurechtszinsen sowie den Aufwand für Drittleistungen wie Verwaltungshonorare, Schätzungskosten usw. Hypothekar- und Darlehenszinsen werden ausschliesslich im Finanzerfolg geführt.

Neubewertung Renditeliegenschaften

Gemäss dem International Accounting Standard 40 über Renditeliegenschaften sind die Liegenschaften zu Marktwerten zu bewerten. Auf der Neubewertung sind die latenten Steuern abzugrenzen, und zwar zu den jeweils gültigen Maximalsätzen zuzüglich allfälliger Spekulationszuschläge bei kurzfristigen Verkäufen. Die Swiss Prime Site Gruppe geht allerdings von einer Besitzesdauer von mindestens 2 Jahren aus, das heisst, allfällige Spekulationszuschläge der ersten beiden Jahre bleiben unberücksichtigt. Daraus ergibt sich für die Berichterstattung per 31.12.2001 eine Steuerbelastung von CHF 16,147 Mio.

Personalaufwand

Die Swiss Prime Site Gruppe verfügt bisher nicht über eigenes Personal. Der Personalaufwand zeigt die AHV-pflichtigen Verwaltungsrats honorare einschliesslich der daraus geschuldeten Sozialversicherungsbeiträge sowie die Aufwendungen für die Personalausleihungen gegenüber dem Credit Suisse Asset Management. Das Portfoliomanagement der Swiss Prime Site Gruppe ist dem Credit Suisse Asset Management im Auftrag übertragen. Die entsprechenden Aufwendungen sind in den Verwaltungskosten im sonstigen Betriebsaufwand enthalten.

Sonstiger Betriebsaufwand

Dem Betriebsaufwand zugeordnet sind die Raumkosten, Unterhalt und Reparatur von mobilen Sachanlagen, Sachversicherungen und Gebühren, der Verwaltungs- und Informatikaufwand sowie die Werbekosten. Ebenfalls dem Betriebsaufwand sind die Kapitalsteuern belastet. Ziel ist es, die in der Erfolgsrechnung ausgewiesenen Ertragssteuern direkt mit dem Geschäftsergebnis in Bezug setzen zu können, weshalb eine Vermischung von Kapital- und Ertragssteuern zu vermeiden ist.

Abschreibungen

Der Posten zeigt die Abschreibung der mobilen Sachanlagen von CHF 7 Tausend.

Organisationskosten

In der Berichtsperiode sind Organisationskosten im Zusammenhang mit der geplanten Fusion mit der Feldschlösschen-Hürlimann Holding (FHH) angefallen. Aus dem Fusionsvertrag hatte die FHH infolge Nichtzustandekommens der Fusion diese Organisationskosten zu tragen. Die Zahlung der FHH übersteigt die direkten Kosten, der Mehrertrag ist im übrigen betrieblichen Ertrag ausgewiesen. Dieser Mehrertrag dient zur Deckung der indirekten Kosten, welche sich hauptsächlich im Verwaltungs- und Werbeaufwand finden.

Finanzaufwand und Finanzertrag

Der Nettofinanzaufwand von CHF 23,256 Mio. resultiert hauptsächlich aus dem Finanzaufwand für Hypothekar- und Darlehenszinsen, vermindert um den Ertrag aus kurzfristigen Geldanlagen von flüssigen Mitteln bis zu ihrer Verwendung für Investitionsprojekte.

Laufende Ertragssteuern

Die Ertragssteuern werden zu den effektiven Maximalsteuersätzen berechnet. Dabei werden Vereinbarungen mit den zuständigen Steuerbehörden einbezogen.

Latente Ertragssteuern

Die latenten Steuern können gemäss IAS 12 sowohl als latente Steueraktiven als auch als latente Steuerpassiven auftreten. Als latente Steueraktiven können Verlustvorträge und Steuergutschriften erfasst werden, wenn es wahrscheinlich ist, dass künftig Gewinne innerhalb der vorgesehenen, gesetzlichen Fristen verrechnet werden können.

Latente Steuerpassiven berechnen sich auf der Bewertungsdifferenz zwischen dem Buchwert eines Aktivums oder Passivums zu Konsolidierungszwecken im Vergleich zu demjenigen der Handels- bzw. Steuerbilanz.

Grundsätzlich sind auf allen zeitlichen Differenzen (temporary differences) latente Steuern zum aktuellen bzw. künftigen, erwarteten und vollen Satz abzugrenzen (balance sheet liability method).

Investitionen in Renditeliegenschaften

In der Berichtsperiode 01.01.–31.12.2001 wurden Investitionen in Renditeliegenschaften und Projekte im Betrage von CHF 786,457 Mio. resp. CHF 119,21 Mio. getätigt.

¹ EBIT = Gewinn vor Zinsen, Steuern und Wertveränderungen der Immobilien

² Nettorendite = Nettomiettertrag abzüglich Unterhaltskosten, Ertragsausfall, Hauseigentümlasten (z. B. Liegenschaftsteuern, Wasser, Hauswart etc.) in Relation zum Marktwert am Ende der Berichtsperiode. Nicht berücksichtigt werden Finanzierungskosten, Ertrags- und Kapitalsteuern, Gesellschaftskosten, a.o. Aufwand (Sanierungen/Renovationen), Abschreibungen, Rückstellungen etc.

BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN



BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Bericht des Schätzungsexperten Wüest & Partner AG, Zürich

Die Liegenschaften der Swiss Prime Site AG werden von Wüest & Partner halbjährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2001.

Wüest & Partner bewertet die Liegenschaften nach dem Grundsatz von «fair value», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte (IAS 40). Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen. Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden «at cost» bewertet, das heisst, es werden die bisherigen Anlagekosten ausgewiesen (IAS 16).

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SWX, IAS, u. a.). Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit von Wüest & Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest & Partner (Immo-Monitoring 2001).

Wüest & Partner bewertet Renditeliegenschaften in der Regel nach der Discounted-Cashflow-Methode. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch in der Unternehmensbewertung angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne von «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt abdiskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offen gelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.





In der Berichtsperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2001 stand die Akquisition von 13 Geschäftsliegenschaften mit einem aktuellen Marktwert (per 31.12.) von CHF 720,0 Mio. im Vordergrund. Diese Liegenschaften wurden freihändig, in einem Konkurrenzverfahren zu aktuellen Marktpreisen erworben. Daneben erfolgte der Kauf einer Geschäftsliegenschaft in Villars-sur-Glâne sowie der Erwerb des Projektes «Messeturm» in Basel. Die Liegenschaft in Villars-sur-Glâne wurde zu einem Drittel (Parzelle Nr. 3112) von der nahe stehenden Gesellschaft, Credit Suisse First Boston, Zürich, erworben. Wir können bestätigen, dass dieser Kauf zu marktkonformen Konditionen erfolgt ist. Weitere Geschäfte mit Nahestehenden wurden in der Berichtsperiode keine getätigt. Die Projekte «Cityport» (Zürich), «Opus» (Zug) und «Messeturm» (Basel) sind weiter fortgeschritten. Der «Cityport» wurde fertiggestellt und wird daher erstmals nicht mehr «at cost», sondern zum Marktwert bewertet; dabei resultiert ein Einwertungsgewinn. Grössere Investitionen wurden im Einkaufszentrum «Volkland» (Volketswil) sowie in der Liegenschaft «Josefstrasse» (Zürich) getätigt, woraus für diese Liegenschaften ein Mehrwert von CHF 6,11 Mio. bzw. 7,34 Mio. resultiert.

Per 31. Dezember 2001 umfasst das Gesamtportfolio (SPS Immobilien AG und SPS Immobilien Residenz AG) total 40 Liegenschaften. Der Marktwert wird per 31. Dezember 2001 auf CHF 1 730 476 000 geschätzt. Damit hat sich der Marktwert gegenüber dem 31. Dezember 2000 um CHF 939,26 Mio. erhöht, das heisst, der Portfoliowert wurde mehr als verdoppelt. Der Mehrwert setzt sich zusammen aus Akquisitionen (CHF 749,0 Mio., 14 Liegenschaften), Neubauminvestitionen (CHF 164,9 Mio., inkl. Einwertungsgewinn «Cityport») und Wertsteigerungen bei den bisherigen, bestehenden Liegenschaften (CHF 25,3 Mio.). Die Wertsteigerung bei den bestehenden Liegenschaften entspricht einem Mehrwert von 3,82%.

Zürich, den 30. Januar 2002

Wüest & Partner AG

Daniel Tochtermann

Andreas Ammann

KONSOLIDIERTE JAHRESRECHNUNG



KONSOLIDIERTE JAHRESRECHNUNG

Bericht des Konzernprüfers

An die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Olten

Als Konzernprüfer haben wir die konsolidierte Jahresrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang/Seiten 12, 16, 17, 21 bis 49 und 59 bis 67) der Swiss Prime Site AG für das am 31. Dezember 2001 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die konsolidierte Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes sowie nach den International Standards on Auditing der International Federation of Accountants (IFAC), wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der konsolidierten Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der konsolidierten Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der konsolidierten Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung vermittelt die konsolidierte Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den International Accounting Standards (IAS) sowie den Rechnungslegungsvorschriften des Zusatzreglementes der Schweizer Börse für die Kotierung von Immobiliengesellschaften und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Wir empfehlen, die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, den 13. März 2002

KPMG Klynveld Peat Marwick Goerdeler SA

Markus Schunk
dipl. Wirtschaftsprüfer

Astrid Keller
dipl. Wirtschaftsprüferin

Leitender Revisor



KONSOLIDIERTE JAHRESRECHNUNG

20

21

Konsolidierte Erfolgsrechnung	in 1000 CHF	Anhang	Geschäftsjahr 01.01.–31.12.2001	Geschäftsjahr 01.01.–31.12.2000
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften		3	80 084	40 817
Übrige betriebliche Erträge		3	2 268	653
Total Ertrag			82 352	41 470
Direkter betrieblicher Aufwand		4	11 463	6 808
Neubewertung Renditeliegenschaften (Aufwertung), netto		5	(33 595)	(12 841)
Personalaufwand		6	180	113
Sonstiger Betriebsaufwand		7	6 420	4 204
Abschreibungen auf mobilen Sachanlagen		8	7	8
Gründungs- und Organisationskosten		9	–	8
Total Betriebsaufwand			(15 525)	(1 700)
Betriebsgewinn (EBIT)			97 877	43 170
Finanzaufwand		10	23 598	3 036
Finanzertrag		10	342	1 820
Gewinn vor Ertragssteuern			74 621	41 954
Laufende Ertragssteuern		11	123	44
Latente Ertragssteuern		11	16 147	5 801
Gewinn Berichtsperiode			58 351	36 109
Periodengewinn pro Aktie		12	19.39	13.64

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der konsolidierten Jahresrechnung.

KONSOLIDIERTE JAHRESRECHNUNG

Konsolidierte Bilanz	in 1000 CHF	Anhang	31.12.2001	31.12.2000
Aktiven				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	13		3 565	53 428
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14		4 457	2 825
Übrige Forderungen	15		266	731
Aktive Rechnungsabgrenzungen	16		1 557	937
Total Umlaufvermögen			9 845	57 921
Anlagevermögen				
Langfristige Finanzanlagen	17		927	–
Mobile Sachanlagen	18		10	17
Renditeliegenschaften	19		1 730 476	791 215
Total Anlagevermögen			1 731 413	791 232
Total Aktiven			1 741 258	849 153
Passiven				
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20		178	58
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	20		780	966
Anzahlungen	20		8 010	3 219
Passive Rechnungsabgrenzungen	20		19 167	6 869
Total kurzfristige Verbindlichkeiten			28 135	11 112
Langfristige Verbindlichkeiten				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	21		853 000	47 000
Latente Steuerverpflichtungen	22		29 238	13 091
Total langfristige Verbindlichkeiten			882 238	60 091
Total Fremdkapital			910 374	71 203
Eigenkapital				
Aktienkapital	23		599 131	603 514
Kapitalreserven	23		144 889	145 923
Gewinnreserven	23		86 864	28 513
Total Eigenkapital			830 884	777 950
Total Passiven			1 741 258	849 153

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der konsolidierten Jahresrechnung.

KONSOLIDIERTE JAHRESRECHNUNG

22

23

Konsolidierte Geldflussrechnung	in 1000 CHF	Anhang	Geschäftsjahr 01.01.–31.12.2001	Geschäftsjahr 01.01.–31.12.2000
Gewinn Berichtsperiode			58 351	36 109
Anpassungen für:				
Neubewertung Renditeliegenschaften (Aufwertung), netto	5		(33 595)	(12 841)
Abschreibungen auf mobilen Sachanlagen	8		7	8
Finanzaufwand	10		23 598	3 036
Finanzertrag	10		(342)	(1 820)
Veränderung des betrieblichen Umlaufvermögens:				
Zunahme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14		(1 632)	(1 558)
Zunahme übrige Forderungen	15		465	(643)
Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	16		(672)	(880)
Ab-/Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20		120	(267)
Zunahme übrige kurzfristige Verbindlichkeiten und Anzahlungen	20		4 606	3 345
Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen	20		9 623	1 048
Zunahme latente Steuerverpflichtungen	22		16 147	5 801
Geleistete Zinszahlungen			(20 923)	(3 036)
Erhaltene Zinszahlungen			394	1 775
Ertragssteuerzahlungen			–	–
Geldzufluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit			56 148	30 077
Investitionen in Renditeliegenschaften	19		(905 667)	(314 409)
Investitionen in mobile Sachanlagen	18		–	–
Investitionen in langfristige Finanzanlagen	17		(927)	–
Einnahmen aus Verkauf von Finanzanlagen			–	–
Erhaltene Dividendenzahlungen			–	–
Geldabfluss netto aus Investitionstätigkeit			(906 594)	(314 409)
Aufnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten			–	–
Rückzahlung/Aufnahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten	21		806 000	(89 000)
Kapitalerhöhung inklusive Agio, abzüglich IPO-Kosten	23		–	330 082
Erwerb eigener Aktien	23		(5 417)	(645)
Zahlung von Gewinnausschüttungen			–	–
Geldzufluss netto aus Finanzierungstätigkeit			800 583	240 437
Nettoabnahme flüssige Mittel			(49 863)	(43 895)
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode	13		53 428	97 323
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode	13		3 565	53 428

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der konsolidierten Jahresrechnung.

KONSOLIDIERTE JAHRESRECHNUNG

Erläuterungen zur konsolidierten Geldflussrechnung

in 1000 CHF	Anhang	Berichtsperiode 01.01.–31.12.2001	Berichtsperiode 01.01.–31.12.2000
Zinsguthaben zu Beginn der Berichtsperiode		52	7
Zinsertrag der Berichtsperiode	10	342	1 820
abzüglich Zinsguthaben am Ende der Berichtsperiode	10	–	(52)
Erhaltene Zinszahlungen		394	1 775
Bestand aktive Rechnungsabgrenzungen zu Beginn der Berichtsperiode	16	937	12
abzüglich Zinsguthaben zu Beginn der Berichtsperiode		(52)	(7)
Subtotal		885	5
Bestand aktive Rechnungsabgrenzungen am Ende der Berichtsperiode	16	1 557	937
abzüglich Zinsguthaben am Ende der Berichtsperiode		–	(52)
Subtotal		1 557	885
Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen		672	880
Zinsverpflichtungen zu Beginn der Berichtsperiode		–	–
Zinsaufwand der Berichtsperiode	10	23 598	3 036
abzüglich Zinsverpflichtungen am Ende der Berichtsperiode	10	(2 675)	–
Geleistete Zinszahlungen		20 923	3 036
Bestand passive Rechnungsabgrenzungen zu Beginn der Berichtsperiode	20	6 869	5 822
abzüglich Zinsverpflichtungen zu Beginn der Berichtsperiode		–	–
Subtotal		6 869	5 822
Bestand passive Rechnungsabgrenzungen am Ende der Berichtsperiode	20	19 167	6 869
abzüglich Zinsverpflichtungen am Ende der Berichtsperiode	10	(2 675)	–
Subtotal		16 492	6 869
Abnahme passive Rechnungsabgrenzungen		9 623	1 048

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der konsolidierten Jahresrechnung.

**Konsolidierter
Eigenkapital-
nachweis**

in 1000 CHF	Anhang	Aktien- kapital	Kapital- reserven (Agio)	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
Bestand am 1. Januar 2000		336 000	84 000	(7 596)	412 404
Gewinnausschüttungen		–	–	–	–
Periodengewinn		–	–	36 109	36 109
Kapitalerhöhung per 10.04.2000 (inkl. Agio, abzüglich IPO-Kosten)		268 000	62 082	–	330 082
Erwerb eigener Aktien		(486)	(159)	–	(645)
Bestand am 31. Dezember 2000		603 514	145 923	28 513	777 950
Gewinnausschüttungen		–	–	–	–
Periodengewinn		–	–	58 351	58 351
Erwerb eigener Aktien	23	(4 383)	(1 034)	–	(5 417)
Bestand am 31. Dezember 2001	23	599 131	144 889	86 864	830 884



Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der konsolidierten Jahresrechnung.

ANHANG DER KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG



1 **Geschäfts- tätigkeit**

1.1 **Zweck**

Der Zweck der Swiss Prime Site AG besteht ausschliesslich in Erwerb, Halten, Verwalten und Veräussern von Beteiligungen an anderen Gesellschaften.

Die SPS Immobilien AG und die SPS Immobilien Residenz AG haben die Entwicklung, den Erwerb, das Halten, die Verwaltung und die Veräusserung von in der Schweiz gelegenen Gewerbeliegenschaften mit keinem oder geringem Wohnanteil zum Zweck.

Die SPS Finance Ltd. ist für die Bereitstellung von Mitteln innerhalb der Gruppe gegründet worden.

1.2 **Geschäftsstrategie**

Die Swiss Prime Site bietet in- und ausländischen Investoren die Möglichkeit, sich an einem nach strengen Kriterien aufgebauten sowie professionell bewirtschafteten schweizerischen Liegenschaftensportefeuille zu beteiligen. Mit einer klar kommunizierten Strategie setzt die Swiss Prime Site Akzente im schweizerischen Immobilienmarkt.

Die Swiss Prime Site investiert in Schweizer Liegenschaften an ausgewählten Lagen und eröffnet ihren Aktionären die Möglichkeit, am Wertsteigerungspotenzial eines von erfahrenen Immobilienfachleuten geführten Unternehmens zu partizipieren. Operativ arbeitet Swiss Prime Site mit ausgewiesenen Branchenpartnern zusammen.

1.3 **Anlagestrategie**

Das Anlagereglement regelt die Anlagestrategie der Gesellschaft. Bei der Auswahl der Investitionen konzentriert sich die Gesellschaft primär auf Geschäftsliegenschaften mit guten Entwicklungsaussichten an den grösseren Wirtschaftsstandorten der Schweiz. Die Gesellschaft investiert nicht in Touristikbauten, Fabrikliegenschaften und im Rahmen des Wohneigentumsförderungsgesetzes finanzierte Objekte. Weiter verzichtet die Gesellschaft auf reine Wohnliegenschaften.

Zwecks Optimierung des Ertrages wird eine Fremdfinanzierung der Immobilieninvestitionen von 50% angestrebt, maximal ist ein Fremdfinanzierungssatz von 60% des gesamten Immobilienbestandes zulässig. Zur Absicherung entsprechender Kredite können Grundstücke verpfändet werden.

1.4 **Die Geschäftstätigkeit**

Die Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft werden primär durch die Tochtergesellschaften ausgeführt. Als Immobilienanlagegesellschaft beabsichtigt die Gesellschaft, den Personalbestand so klein als möglich zu halten. Dem Lean-Management entsprechend, hat die Gesellschaft das Management, die Liegenschaftsverwaltung und gewisse andere Service- und Dienstleistungen der Credit Suisse Asset Management übertragen. Ende 2001 weist die Gesellschaft keinen eigenen Personalbestand auf.



2 Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungs- legung

2.1 Konsolidierungsgrundsätze

Die konsolidierte Jahresrechnung der Swiss Prime Site wurde in Übereinstimmung mit den International Accounting Standards (IAS), die durch das International Accounting Standards Board (IASB) herausgegeben werden, sowie unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes erstellt. Die Renditeliegenschaften werden, im Einklang mit dem International Accounting Standard über «Investment Property» zum Marktwert bewertet. Liegenschaften im Bau dagegen werden immer zu Anschaffungswerten bilanziert. Die wesentlichen Rechnungslegungsgrundsätze sind nachstehend erläutert.

Die Erstellung von Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit allgemein anerkannten Rechnungslegungsprinzipien bedingt die Anwendung von Schätzwerten und Annahmen, welche die ausgewiesenen Beträge von Aktiven und Verbindlichkeiten und die Offenlegung von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten per Bilanzstichtag sowie die ausgewiesenen Erträge und Aufwendungen der Berichtsperiode beeinflussen. Obwohl diese Schätzwerte nach bestem Wissen der Unternehmensleitung über die aktuellen Ereignisse und möglichen zukünftigen Massnahmen von Swiss Prime Site ermittelt wurden, können die letztendlich tatsächlich erzielten Ergebnisse von diesen Schätzwerten abweichen.

Grundlage der Konsolidierung bilden die geprüften Jahresrechnungen per 31. Dezember 2001, welche nach einheitlichen Bewertungsgrundsätzen erstellt wurden.

2.2 Konsolidierungskreis

Die konsolidierte Jahresrechnung von Swiss Prime Site umfasst die Swiss Prime Site AG und alle ihre direkt oder indirekt durch Stimmmehrheit kontrollierten oder unter einheitlicher Leitung stehenden Tochtergesellschaften. Diese werden im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Abschluss einbezogen. Alle wesentlichen Transaktionen und Bestände zwischen den einzelnen Gruppengesellschaften werden eliminiert.

Beteiligungen und Joint Ventures, bei denen Swiss Prime Site einen massgeblichen Einfluss ausübt, hingegen nicht kontrolliert, werden nach der Equity-Methode erfasst. Dabei wird per Erwerbszeitpunkt der Marktwert («fair value») der anteiligen Nettoaktiven ermittelt und in der Position Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften bilanziert. In den Berichtsperioden nach dem Erwerb wird dieser Wert um den Anteil von Swiss Prime Site AG am zusätzlich erarbeiteten Kapital bzw. an den angefallenen Ergebnissen angepasst.

Gesellschaften, an denen Swiss Prime Site AG mit weniger als 20% beteiligt ist, werden zu Anschaffungswerten, abzüglich notwendiger Wertberichtigungen bei dauerhafter Wertminderung, bilanziert.

Eine Übersicht der bedeutenden Tochtergesellschaften ist in der Erläuterung 29 aufgeführt. Tochtergesellschaften und Beteiligungen werden vom Erwerbszeitpunkt an im Konsolidierungskreis berücksichtigt und ab Verkaufsdatum aus der konsolidierten Jahresrechnung ausgeschlossen. Sämtliche Bestände, Transaktionen mit nach der Equity-Methode erfassten Beteiligungen und Joint Ventures werden separat als Positionen mit assoziierten Gesellschaften ausgewiesen.



2.3 Kapitalkonsolidierung

Diese erfolgt nach der Purchase-Methode. Die Differenz zwischen dem Kaufpreis einer erworbenen Gesellschaft und dem Marktwert («fair value») der dabei übernommenen Nettoaktiven wird als Goodwill aus Akquisitionen aktiviert. Der Goodwill wird nach der linearen Methode erfolgswirksam über die geschätzte betriebswirtschaftliche Nutzungsdauer, maximal aber über 20 Jahre, abgeschrieben. Andere immaterielle Werte, wie z. B. die Gründungs- und Organisationskosten, werden direkt der Erfolgsrechnung belastet.

2.4 Flüssige Mittel

Flüssige Mittel beinhalten Kassenbestände sowie Sichtguthaben bei Finanzinstituten. Flüssige Mittel umfassen des weiteren Terminanlagen bei Finanzinstituten sowie kurzfristige Geldmarktanlagen mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten.

2.5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zum Nominalwert, abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für gefährdete Forderungen, bewertet.

2.6 Anlagevermögen

Im Anlagevermögen werden Finanzanlagen (inkl. Renditeliegenschaften) und mobile Sachanlagen ausgewiesen.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen beinhalten Renditeliegenschaften, die zu geschätzten Marktwerten bewertet werden. Es gilt das Prinzip der Einzelbewertung, wobei für alle Objekte dieselbe Bewertungsmethode angewendet wird. Die Veränderung der Marktwerte wird erfolgswirksam erfasst. Liegenschaften im Bau werden zu Anschaffungswerten abzüglich allfälliger, notwendiger Abschreibungen bilanziert.

Mobile Sachanlagen

Mobile Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten abzüglich kumulierter Abschreibungen bilanziert. Aufwendungen für Reparaturen und Unterhalt werden direkt der Erfolgsrechnung belastet. Abschreibungen werden nach der linearen Methode aufgrund folgender, geschätzter wirtschaftlicher Nutzungsdauer berechnet:

	Jahre
Maschinen und Anlagen	4
Betriebseinrichtungen	4
EDV-Anlagen (nur Hardware)	4
Fahrzeuge	4
EDV-Software	3





2.7 Wertminderungen von Sach- und immateriellem Anlagevermögen (Impairment)

Die Werthaltigkeit von Sach- und immateriellen Anlagen, einschliesslich Goodwill, wird immer dann überprüft, wenn aufgrund veränderter Umstände oder von Ereignissen eine Überbewertung der Buchwerte möglich scheint. Wenn der Buchwert den realisierbaren Wert übersteigt, erfolgt eine Sonderabschreibung auf jenem Wert, der aufgrund der diskontierten, erwarteten zukünftigen Einnahmen wieder einbringbar erscheint.

Renditeliegenschaften werden mindestens halbjährlich durch einen neutralen, unabhängigen Liegenschaftsexperten (Wüest & Partner, Zürich) nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet. Die Veränderung der Neubewertung wird laufend dem betrieblichen Erfolg zugerechnet. Die darauf anfallenden latenten Steuerschulden oder -guthaben werden der Erfolgsrechnung als Steueraufwand oder -ertrag belastet resp. gutgeschrieben.

2.8 Betriebliche Erträge und Ertragsrealisation

Die betrieblichen Erträge beinhalten alle Erlöse aus der Vermietung von Renditeliegenschaften sowie die übrigen betrieblichen Erträge. Die Erträge werden bei Fälligkeit resp. bei Erbringung der Dienstleistungen verbucht. Die Gewinne und Verluste aus Liegenschaftshandel sowie die nicht aktivierbaren Aufwendungen im Zusammenhang mit der Akquisition solcher Objekte werden unter der Position Liegenschaftshandel ausgewiesen. Gewinne aus Anlageverkäufen werden netto unter Berücksichtigung aller anfallenden Verkaufsnebenkosten ausgewiesen.

2.9 Erhaltene Vorauszahlungen

Erhaltene Vorauszahlungen umfassen insbesondere Zahlungen von Mietern für Mietzinsforderungen oder Akontozahlungen für die aufgelaufenen Nebenkosten.

2.10 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente können im Umfang der ordentlichen Geschäftstätigkeit eingesetzt werden (z. B. Hedging), wobei derzeit keine derartigen Instrumente eingesetzt sind.

2.11 Transaktionen mit Nahestehenden

Zu den nahe stehenden Gesellschaften sind sämtliche Gesellschaften im Umfeld der Gründer (Aktionäre), insbesondere die gesamte CS Group, zu zählen. Alle Transaktionen in der Jahresrechnung 2001 wurden zu marktconformen Konditionen abgewickelt (at arm's length). In allen Bilanzpositionen werden die Anteile gegenüber Nahestehenden separat ausgewiesen.

2.12 Gewinn (Verlust) pro Aktie

Der Gewinn (Verlust) pro Aktie (basic earnings per share) wird durch Division des konsolidierten Jahresgewinnes (-verlustes) durch die durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien ermittelt. Der verwässerte Gewinn (Verlust) pro Aktie (diluted earnings per share) wird nach der gleichen Methode berechnet, mit der Abweichung, dass potenzielle Aktien (Optionen u. ä.), die zu einer Verwässerung der Aktienzahl führen könnten, bei der Bestimmung der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien berücksichtigt werden müssen.

ANHANG DER KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG

3 Betriebliche Erträge	in 1000 CHF	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr
		01.01.–31.12.2001	01.01.–31.12.2000
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften		80 084	40 817
Übrige betriebliche Erträge		2 268	653
Total betriebliche Erträge		82 352	41 470

Nebst dem ordentlichen Betriebsertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften wurden übrige Erträge von netto CHF 2,268 Mio. erzielt. Es handelt sich dabei hauptsächlich um den Erlös von CHF 7,5 Mio. aus dem Nichtzustandekommen der Fusion mit der Feldschlösschen-Hürlimann Holding (FHH), abzüglich der diesem Erlös direkt belastbaren Kosten. Der Mehrerlös deckt die indirekten, nicht aufteilbaren Kosten im Verwaltungs- und Werbeaufwand.

4 Direkter betrieblicher Aufwand	in 1000 CHF	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr
		01.01.–31.12.2001	01.01.–31.12.2000
Liegenschaftsaufwand		8 582	4 602
Baurechtszinsen		904	616
Aufwand für Drittleistungen		1 977	1 590
Total direkter betrieblicher Aufwand		11 463	6 808

Im Liegenschaftsaufwand fallen Unterhalts- und Reparaturaufwendungen von CHF 2,861 Mio., die Nebenkosten zulasten des Eigentümers von CHF 4,027 Mio. sowie liegenschaftsbezogene Versicherungskosten und Gebühren von CHF 1,694 Mio. an.

Von den CHF 1,977 Mio. bezahlten Drittleistungen gehen CHF 1,513 Mio. an die nahe stehende Wincasa als Verwaltungshonorar, weitere CHF 43 Tausend als Kosten für die Neubewertung der Liegenschaften an Wüest & Partner, sowie CHF 421 Tausend als Vermietungsaufwand an Dritte.



5 Neubewertung Rendite- liegenschaften	in 1000 CHF	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr
		01.01.–31.12.2001	01.01.–31.12.2000
Neubewertung Renditeliegenschaften		(33 595)	(12 841)
Total Neubewertung Renditeliegenschaften (Aufwertung), netto		(33 595)	(12 841)

Das Gesamtportfolio erfährt in der Berichtsperiode eine Nettoaufwertung von CHF 33,595 Mio. Die Summe der Abwertungen beläuft sich dabei auf CHF 6,024 Mio. Von der Nettoaufwertung entfallen CHF 7,046 Mio. auf die Neuanschaffungen der Berichtsperiode und CHF 26,549 Mio. auf den bestehenden Immobilienbestand. Weitere Angaben finden sich in den Erläuterungen 19, Renditeliegenschaften.

6 Personalaufwand	in 1000 CHF	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr
		01.01.–31.12.2001	01.01.–31.12.2000
Verwaltungsrats honorare (AHV-pflichtig)		75	75
Sozialaufwand		7	(1)
Personalausleihungen		87	32
Spesen ausgeliehenes Personal, Verwaltungsrat		11	7
Total Personalaufwand		180	113

Die Swiss Prime Site beschäftigt zurzeit kein eigenes Personal. Entsprechend sind momentan keine Rückstellungen gemäss IAS 19 (Verpflichtungen aus Personalvorsorge) zu berechnen.

ANHANG DER KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG

7 Sonstiger Betriebsaufwand	in 1000 CHF	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr
		01.01.–31.12.2001	01.01.–31.12.2000
Raumaufwand		40	24
Unterhalt, Reparatur mobile Sachanlagen		28	16
Sachversicherungen, Gebühren		1	–
Kapitalsteuern		1 590	1 492
Verwaltung und Informatik		4 520	2 296
Werbung		241	376
Total sonstiger Betriebsaufwand		6 420	4 204

Die Kapitalsteuern sind nach den effektiven Steuersätzen aufgrund der interkantonalen Steuerauscheidung berechnet. Die Steuer ist aufgrund des Holdingprivilegs bei der Swiss Prime Site AG ermässigt. Die SPS Finance Ltd. hat keine Kapitalsteuern zu entrichten.

Die Verwaltungskosten zeigen primär Honorare für die Geschäftsführung, den Aufwand für die Berichterstattung sowie die Revisionskosten. Bezüglich Transaktionen mit Nahestehenden verweisen wir auf Erläuterung 28 «Bedeutende Transaktionen mit Aktionären und Nahestehenden».

8 Abschreibungen auf mobilen Sachanlagen	in 1000 CHF	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr
		01.01.–31.12.2001	01.01.–31.12.2000
Abschreibungen mobile Sachanlagen		7	8
Total Abschreibungen mobile Sachanlagen		7	8

Die mobilen Sachanlagen werden linear über 4 Jahre abgeschrieben. Der Bestand am Ende der Berichtsperiode ist in der Erläuterung 18 ersichtlich.

9 Gründungs- und Organisationskosten	in 1000 CHF	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr
		01.01.–31.12.2001	01.01.–31.12.2000
Organisationskosten		–	8
Total Organisationskosten		–	8

In der Berichtsperiode werden keine Organisationskosten ausgewiesen. Wohl sind im Zusammenhang mit der geplanten Fusion mit der Feldschlösschen-Hürlimann Holding (FHH) Kosten angefallen. Gemäss Fusionsvertrag war die FHH jedoch entschädigungspflichtig. Die angefallenen Kosten wurden somit vollständig entschädigt (vgl. auch Erläuterungen 3).

10 Finanzaufwand und Finanzertrag	in 1000 CHF	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr
		01.01.–31.12.2001	01.01.–31.12.2000
Hypothekar- und Darlehenszinsen		23 533	3 007
Bankzinsen und Spesen		65	16
Andere Zinsen		–	13
Total Finanzaufwand		23 598	3 036
Bankzinsen		61	78
Zinserträge Festgeldanlagen		281	1 738
Andere Zinserträge		–	4
Total Finanzertrag		342	1 820

Der ausgewiesene Finanzaufwand wurde sowohl an Dritte wie auch an nahe stehende Finanzinstitute vergütet. Dabei kamen stets marktkonforme Konditionen zur Anwendung (vgl. hierzu auch Erläuterungen 21, Langfristige Finanzverbindlichkeiten). Vom Gesamtaufwand sind CHF 20,923 Mio. liquiditätswirksam, CHF 2,675 Mio. als passive Rechnungsabgrenzungen berücksichtigt.

Der Finanzertrag wurde ebenfalls stets zu marktkonformen Konditionen bei Nahestehenden und Dritten erzielt. Er ist vollumfänglich liquiditätswirksam.

11 Steuern

in 1000 CHF	Geschäftsjahr 01.01.–31.12.2001	Geschäftsjahr 01.01.–31.12.2000
Laufende Ertragssteuern	123	44
Latente Ertragssteuern	16 147	5 801
Total Steuern	16 270	5 845

Laufende Ertragssteuern

Bei der Berechnung der Ertragssteuern wurden die effektiv gültigen Steuersätze angewendet. Die laufenden Ertragssteuern sind unter den übrigen Verbindlichkeiten im kurzfristigen Fremdkapital bilanziert.

Latente Ertragssteuern

Sofern es sich bei der Aufwertung nach IAS gegenüber den Steuerwerten um wiedereingebrachte Abschreibungen handelt, wurden die Steuern objektmässig je Liegenschaft ausgeschieden und separat berücksichtigt. Dabei kamen Steuersätze von 16,32 bis 26,63% (vor Steuern) zur Anwendung.

Bei Aufwertungen, welche über die wiedereingebrachten Abschreibungen hinausgehen, kommen zwei verschiedene Besteuerungssysteme zur Anwendung. Für Kantone, welche keine besondere Besteuerung vorsehen, werden die Steuern ebenfalls zu den vorgenannten Steuersätzen berechnet. Die übrigen Kantone erheben eine separate Steuer, wobei Sätze zwischen 40 und 60% zu berücksichtigen sind. Diese enthalten nebst dem ordentlichen Ansatz auch Spekulationszuschläge oder Besitzesdauerabzüge, je nach Haltedauer.

Statisch betrachtet, reduzieren sich aus diesem Grunde die latenten Ertragssteuern durch die zunehmende Besitzesdauer der Liegenschaften. Die Swiss Prime Site geht allerdings von einer Besitzesdauer von mindestens 2 Jahren aus, das heisst, allfällige Spekulationszuschläge der ersten beiden Jahre bleiben unberücksichtigt.

Der Erfolgsrechnung wurden Steueraufwendungen von CHF 16,270 Mio. belastet. Dies rührt daher, dass für die vorgenommenen Aufwertungen latente Steuerverpflichtungen zu berücksichtigen sind. Dabei unterliegen die positiven Marktwertanpassungen, wie oben stehend ausgeführt, in Kantonen mit separater Besteuerung einer besonders hohen Steuerbelastung. Die gesamten latenten Steuerguthaben hingegen sind aufgrund der nicht ausreichenden Wahrscheinlichkeit einer künftigen Verrechenbarkeit nicht aktivierbar.

Latente Steuerguthaben

in 1000 CHF	31.12.2001	31.12.2000
Aus negativer Marktwertanpassung der Renditeliegenschaften	1 023	447
Aus erfolgswirksamer Erfassung der Gründungskosten	914	1 276
Aus Verlusten der Tochtergesellschaften	3 094	846
Total nicht aktivierte latente Steuerguthaben	5 031	2 569



IAS 12 setzt für die Bilanzierung von aktiven latenten Steuerguthaben (Verlustvorträge und Steuergutschriften) die sachliche und zeitliche Verrechenbarkeit voraus. Unter Einbezug dieser Voraussetzungen wurde auf eine Aktivierung latenter Steuerguthaben verzichtet, da die Wahrscheinlichkeit einer künftigen Verrechnung (innerhalb der gesetzlichen Verlustverrechnungsperiode von 7 Steuerjahren) heute nicht mit genügender Sicherheit gegeben ist.

12 Gewinn pro Aktie

Der Gewinn, der bei der Ermittlung des Gewinnes pro Aktie bzw. 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	Geschäftsjahr 01.01.–31.12.2001	Geschäftsjahr 01.01.–31.12.2000
Ausgegebene Aktien 01.01.–10.04.2000 (100 Tage)	–	1 680 000
Ausgegebene Aktien 11.04.–31.12.2000 (260 Tage)	–	3 020 000
Durchschnittlicher Bestand der eigenen Aktien (360 Tage)	–	358
Durchschnittliche, gewichtete Anzahl Aktien 2000	–	2 647 420
Ausgegebene Aktien 01.01.–31.12.2001 (360 Tage)	3 020 000	–
Durchschnittlicher Bestand der eigenen Aktien (360 Tage)	11 011	–
Durchschnittliche, gewichtete Anzahl Aktien 2001	3 008 989	–

Der durchschnittliche, gewichtete Gewinn pro Aktie beträgt in CHF:

Jahresgewinn pro Aktie	19.39	13.64
-------------------------------	--------------	--------------

Im Geschäftsjahr 2001 sind keine Verwässerungseffekte eingetreten. Ein verwässerter (diluted) Gewinn pro Aktie wird somit nicht ausgewiesen.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 29. April 2002 eine Aktienkapitalherabsetzung von CHF 24,160 Mio. in Form einer Nennwertreduktion von CHF 8.00 pro Aktie.

ANHANG DER KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG

13 Flüssige Mittel	in 1000 CHF	31.12.2001	31.12.2000
	Sichtguthaben bei Dritten	132	147
	Sichtguthaben bei Nahestehenden	3 433	3 281
	Terminguthaben bei Nahestehenden	–	50 000
	Total flüssige Mittel	3 565	53 428

Die Sichtguthaben bei Nahestehenden wurden im Geschäftsjahr 2001 ausschliesslich bei der Credit Suisse Group angelegt. Die Anlagen erfolgten zu marktkonformen Konditionen.

14 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	in 1000 CHF	31.12.2001	31.12.2000
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4 608	2 798
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden	33	27
	Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4 641	2 825
	Wertberichtigungen	(184)	–
	Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, netto	4 457	2 825

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich ausschliesslich um Mietzins- und Nebenkostenforderungen. Die notwendigen Wertberichtigungen wurden mit der Methode der Einzelbewertung vorgenommen. Für die Delkrede-Risiken gegenüber Dritten wird ein Betrag von CHF 184 Tausend zurückgestellt.

15 Übrige Forderungen	in 1000 CHF	31.12.2001	31.12.2000
	Forderungen Wincasa (Kontokorrent der Liegen- schaftsabrechnungen)	109	134
	Verrechnungs- steuerguthaben	121	597
	Vorsteuerguthaben MWST	36	–
	Total übrige Forderungen	266	731

Die der SPS nahe stehende Wincasa (Liegenschaftsverwaltungen) überträgt regelmässig die aufgelaufenen Liegenschaftsüberschüsse an die jeweilige Gesellschaft. Per 31.12.2001 beträgt der Ausstand CHF 109 Tausend.

Die Verrechnungssteuerguthaben von CHF 121 Tausend stammen aus Zins-
erträgen von Festgeldanlagen und Bankkonti des Jahres 2001. Die Steuern der
Vorjahre sind vollumfänglich zurückerstattet worden.

16 Aktive Rechnungsabgrenzungen	in 1000 CHF	31.12.2001	31.12.2000
	Aktive Rechnungs- abgrenzungen	1 557	937
	Total aktive Rechnungs- abgrenzungen	1 557	937

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungen handelt es sich im Umfang von
CHF 1,553 Mio. um Abgrenzungen aus den Liegenschaftsrechnungen (haupt-
sächlich Mietzins- und Nebenkostenforderungen). Die übrigen CHF 4 Tausend
zeigen Vorauszahlungen für das Geschäftsjahr 2002.



ANHANG DER KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG

17 Langfristige Finanzanlagen	in 1000 CHF	31.12.2001	31.12.2000
	Langfristige Finanzanlagen	927	–
	Total langfristige Finanzanlagen	927	–

Mit dem Erwerb einer Renditeliegenschaft wurde die Verpflichtung mit-
übernommen, ein Mieterdarlehen zu gewähren. Dieses wird marktkonform
verzinst und innerhalb von 5 Jahren (bis 2005) amortisiert.

18 Mobile Sachanlagen	in 1000 CHF	31.12.2001	31.12.2000
	Anschaffungskosten		
	Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	34	34
	Zugänge	–	–
	Abgänge	–	–
	Bestand am Ende der Berichtsperiode	34	34
	Kumulierte Abschreibungen		
	Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	(17)	(9)
	Zugänge	(7)	(8)
	Abgänge	–	–
	Bestand am Ende der Berichtsperiode	(24)	(17)
	Buchwerte		
	Am 01.01.2000	25	25
	Am 31.12.2000	17	17
	Am 31.12.2001	10	

Die Abschreibung der mobilen Sachanlagen erfolgt linear über 4 Jahre und
beträgt für die Berichterstattung 2001 CHF 7 Tausend.

**19 Rendite-
liegenschaften**

in 1000 CHF	Land	Gebäude inkl. Land	Anlagen im Bau zu Ansch.- Werten	Total
Anschaffungskosten				
Bestand am 01.01.2000	–	412 359	49 548	461 907
Zugänge		236 192	78 217	314 409
Abgänge		–	–	–
Bestand am 31.12.2000	–	648 551	127 765	776 316
Zugänge		869 787	148 294	1 018 081
Abgänge		–	112 414 *	112 414
Bestand am 31.12.2001	–	1 518 338	163 645	1 681 983
Neubewertung				
Positive Marktwertanpassung		13 581	–	13 581
Negative Marktwertanpassung		(741)	–	(741)
Saldo Marktwert- anpassungen 2000		12 840	–	12 840
Bestand am 31.12.2000	–	14 899	–	14 899
Positive Marktwertanpassung		39 619	–	39 619
Negative Marktwertanpassung		(6 024)	–	(6 024)
Saldo Marktwertanpassung Berichtsperiode		33 595	–	33 595
Bestand am 31.12.2001	–	48 494	–	48 494
Marktwerte				
Am 01.01.2000	–	414 418	49 548	463 966
Am 31.12.2000	–	663 450	127 765	791 215
Am 31.12.2001	–	1 566 831	163 645	1 730 476
Brandversicherungswerte				
Am 01.01.2000	–	414 843	–	414 843
Am 31.12.2000	–	817 443	–	817 443
Am 31.12.2001	–	1 592 757	–**	1 592 757

* CHF 112,414 Mio. Abgänge infolge Übertrag Projekt «Cityport» in die Position
«Gebäude inkl. Land»

** Für die Anlagen im Bau bestehen zurzeit noch keine Gebäudeversicherungswerte.
Für die Bauprojekte wurden entsprechende Bauwesenversicherungen abgeschlossen.

ANHANG DER KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Anschaffungs- kosten in 1000 CHF	Marktwert 31.12.2001 in 1000 CHF	Marktwert 31.12.2000 in 1000 CHF	Veränderung zum Vorjahr in 1000 CHF
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil					
Basel , Freiestrasse 26, Falknerstrasse 3	01.07.1999	17 216	20 820	19 010	1 810
Basel , Peter-Merian-Strasse 80	01.04.2001	48 870	48 610	–	48 610
Belp , Aemmenmattstrasse 43	01.11.1999	32 817	35 110	34 850	260
Bern , Genfergasse 11/14	01.04.2001	83 762	83 590	–	83 590
Bern , Weltpoststrasse 5	01.03.2000	79 944	80 820	79 390	1 430
Dietikon , Kirchstrasse 20	01.07.1999	8 054	7 911	7 800	111
Genève , Centre Rhône-Fusterie	15.09.1999	45 688	49 550	47 070	2 480
Genève , Route de Meyrin 49	01.04.2001	55 056	54 660	–	54 660
Luzern , Geissensteinring 45, Tribtschenstrasse 60	01.04.2001	35 387	35 030	–	35 030
Luzern , Tribtschenstrasse 54	01.04.2001	3 451	3 549	–	3 549
Luzern , Tribtschenstrasse 56/60	01.04.2001	3 356	3 320	–	3 320
Luzern , Weinberglistrasse 4, Tribtschenstrasse 62	01.04.2001	48 857	50 340	–	50 340
Olten , Bahnhofquai 18	01.04.2001	25 744	24 890	–	24 890
Olten , Bahnhofquai 20	01.04.2001	36 670	36 580	–	36 580
Olten , Frobургstrasse 15	01.08.1999	7 705	7 884	7 800	84
Petit-Lancy , Route de Chancy 59	01.03.2000	100 970	101 190	101 190	–
Rümlang , Hofwissenstrasse 50	01.03.2000	29 259	30 500	30 020	480
Solothurn , Lagerhausstrasse 1	01.07.1999	12 996	12 330	12 040	290
St. Gallen , Am Bohl 1, Goliathgasse 6	01.06.1999	21 046	20 110	20 050	60
St. Gallen , Vadianstrasse 25	01.04.2000	7 581	7 037	7 290	(253)
Villars-sur-Glâne , Route du Petit-Moncor 1/1a/1b	01.04.2001	28 238	29 060	–	29 060
Volketswil , Einkaufszentrum Volkiland	31.12.1999	120 851	118 790	112 680	6 110
Winterthur , Theaterstrasse 17	01.04.2001	64 426	63 200	–	63 200
Worblaufen , Tiefenaustrasse 6	01.04.2001	70 942	71 020	–	71 020
Zürich , Birchstrasse 117	01.08.1999	14 321	16 010	14 930	1 080
Zürich , Brandschenkestrasse 25	01.04.2001	118 490	119 690	–	119 690
Zürich , Cityport	15.09.1999	112 414	129 000	83 330	45 670
Zürich , Fraumünsterstrasse 16	01.04.2001	118 755	125 510	–	125 510
Zürich , Josefstrasse 53/59	01.07.1999	46 143	54 620	47 280	7 340
Zürich , Reitergasse 9/11	01.07.1999	24 330	25 530	24 660	870
Total I		1 423 339	1 466 261	649 390	816 871
Geschäftshäuser mit geringem Wohnanteil					
Basel , Steinvorstadt 67	01.07.1999	10 433	11 640	11 300	340
Genève , Quai du Seujet 30	01.07.1999	11 237	11 450	11 250	200
Genève , Route de Malagnou 6	01.06.2000	12 787	13 050	13 040	10
Zürich , Freischützengasse 14	01.07.1999	9 835	11 180	11 000	180
Zürich , Höggerstrasse 40, Röschlibachstr. 22	01.07.1999	27 410	27 920	25 480	2 440
Zürich , Schulstrasse 34, 36	01.07.1999	7 383	7 780	7 540	240
Zürich , Stauffacherstr. 94/96, Molkenstr.15/17	01.07.1999	15 914	17 550	17 780	(230)
Total II		94 999	100 570	97 390	3 180

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Anschaffungskosten in 1000 CHF	Marktwert 31.12.2001 in 1000 CHF	Marktwert 31.12.2000 in 1000 CHF	Veränderung zum Vorjahr in 1000 CHF
Anlagen im Bau*					
Basel , Messeturm	–	68 013	68 013	2 000	66 013
Zug , Geschäftshaus Opus I	30.06.2000	74 700	74 700	29 727	44 973
Zug , Geschäftshaus Opus II	30.06.2000	20 932	20 932	12 708	8 224
Total III		163 645	163 645	44 435	119 210
Gesamttotal		1 681 983	1 730 476	791 215	939 261

*Für Anlagen im Bau werden die bereits aufgelaufenen Kosten aktiviert. Eigenleistungen werden grundsätzlich nicht aktiviert. Die Bilanzierung erfolgt zu Anschaffungswerten abzüglich allfälliger notwendiger Abschreibungen; die erstmalige Bewertung erfolgt nach der Fertigstellung.

Unter den Anschaffungskosten werden sämtliche mit dem Erwerb von Grundstücken entstandenen Kosten (Kaufpreis, Notariats- und Handänderungskosten, Verkaufsprovisionen, wertvermehrnde Investitionen, MWST u. ä.) aktiviert. Es wurden keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Die Marktwertanpassungen erfolgen aufgrund regelmässiger (halbjährlicher) Marktwertgutachten durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Wüest & Partner, Zürich) nach der Discounted-Cash-flow-Methode.

Für die Berechnung der latenten Steuern auf den positiven Marktwertanpassungen verweisen wir auf die Erläuterungen 11 und 22.

Zusatzangaben zu den Entwicklungs- und Neubauprojekten

Ort, Adresse	Zusatzangaben
Basel , Messeturm	<ul style="list-style-type: none"> • Beschreibung des Projektes: Hochhaus (105 m, 31 Stockwerke) mit Hotel, Büro- und Verkaufsflächen • Projektstand: Foundation und Untergeschoss abgeschlossen, zurzeit wird der Rohbau erstellt • Vermietungsstand (Fläche): 42% • Fertigstellung: Frühjahr 2003 (Hotel), Rest Herbst 2003
Zug , Opus (1. Etappe)	<ul style="list-style-type: none"> • Beschreibung des Projektes: 4 Geschäftshäuser mit Büro- und Lagerflächen inkl. Einstellhalle • Projektstand: Gebäude und Einstellhalle erstellt, zurzeit laufend die Mieterausbauten bzw. sind zum Teil bereits abgeschlossen • Vermietungsstand (Fläche): 71% • Fertigstellung: Bis Frühsommer 2002
Zug , Opus (2. Etappe)	<ul style="list-style-type: none"> • Beschreibung des Projektes: 4 Geschäftshäuser mit Büro- und Lagerflächen inkl. Einstellhalle • Projektstand: Die Baubewilligung für alle Bauten liegen vor. Mit dem Bau der Einstellhalle und des ersten Hauses wurde begonnen. • Vermietungsstand (Fläche): 25% • Fertigstellung: Erstes Haus bis Frühjahr 2003, Rest nach Vermietungsstand



ANHANG DER KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG

20 Kurzfristige Verbindlichkeiten	in 1000 CHF	31.12.2001	31.12.2000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		178	58
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		780	966
Anzahlungen		8 010	3 219
Passive Rechnungsabgrenzungen		19 167	6 869
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		28 135	11 112

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zeigen ausschliesslich Verpflichtungen aus Nebenkostenabrechnungen. Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten von CHF 780 Tausend stellen hauptsächlich Verpflichtungen gegenüber der eidg. Steuerverwaltung, Mehrwertsteuer, dar. Die Anzahlungen bestehen ausschliesslich aus Mietzins- und Nebenkostenvorauszahlungen. Bei den passiven Rechnungsabgrenzungen handelt es sich im Umfang von CHF 12,590 Mio. um Abgrenzungen aus den Liegenschaftsrechnungen (hauptsächlich Renovations- und Projektierungskosten), bei CHF 3,274 Mio. um Ertrags- und Kapitalsteuern und CHF 628 Tausend sind Verwaltungs- und Werbeaufwand, Revisions- und Schätzungshonorare. Die restlichen CHF 2,675 Mio. zeigen Zinsschulden gegenüber den Kreditgebern per 31.12.2001. Davon betreffen Nahestehende CHF 99 Tausend.

21 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestehen aus grundpfandgesicherten Krediten, die mit CHF 438 Mio. bei der nahe stehenden Credit Suisse Group resp. mit CHF 415 Mio. bei Drittbanken aufgenommen wurden. Die Kredite sind als Feste Vorschüsse oder Roll-over-Finanzierungen ausgestaltet.

in 1000 CHF	31.12.2001	31.12.2000
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	47 000	136 000
Finanzierungen	806 000	–
Amortisationen	–	89 000
Bestand am Ende der Berichtsperiode	853 000	47 000

in 1000 CHF	31.12.2001	31.12.2000
Gliederung nach Zinssätzen		
Roll-over-Hypothek zu 3,5%	–	47 000
Festhypothek/Fester Vorschuss bis 3%	117 000	–
Festhypothek/Fester Vorschuss bis 3,25%	25 000	–
Festhypothek/Fester Vorschuss bis 3,5%	–	–
Festhypothek/Fester Vorschuss bis 3,75%	201 000	–
Festhypothek/Fester Vorschuss bis 4,0%	330 000	–
Festhypothek/Fester Vorschuss über 4,0%	180 000	–

Der durchschnittliche, gewichtete Zinssatz der langfristigen Finanzverbindlichkeiten beträgt 3,69%.

in 1000 CHF	31.12.2001	31.12.2000
Gliederung nach Fälligkeiten		
Innerhalb eines Jahres	178 000	47 000
Innerhalb von 1 bis 2 Jahren	85 000	–
Innerhalb von 2 bis 3 Jahren	160 000	–
Innerhalb von 3 bis 4 Jahren	120 000	–
Innerhalb von 4 bis 5 Jahren	130 000	–
Nach mehr als 5 Jahren	180 000	–

Die durchschnittliche, gewichtete Restlaufzeit der langfristigen Finanzverbindlichkeiten beträgt 3,3 Jahre.

**22 Latente Steuer-
verpflichtungen**

in 1000 CHF	31.12.2001	31.12.2000
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	13 091	7 290
Zugänge	16 147	5 801
Abgänge	–	–
Bestand am Ende der Berichtsperiode	29 238	13 091

Latente Steuerverpflichtungen entstehen durch Aufwertungen von Rendite-liegenschaften. Über Bestand und Veränderungen der Aufwertungen geben die Erläuterungen 5 und 19 Auskunft. Über die Berechnung der Steuern orientieren die Erläuterungen 11.

ANHANG DER KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG

23 Eigenkapital

Aktienkapital	Namenaktien à CHF 200 nom. Anzahl Aktien	Total Nominalwert in 1000 CHF
Dividendenberechtigtes Aktienkapital per 01.01.2000	1 680 000	336 000
Aktienkapitalerhöhung per 10.04.2000 (IPO)	1 340 000	268 000
Zunahme eigene, nicht dividendenberechtigte Aktien 2000	(2 431)	(486)
Dividendenberechtigtes Aktienkapital per 31.12.2000	3 017 569	603 514
Zunahme eigene, nicht dividendenberechtigte Aktien 2001	(21 915)	(4 383)
Dividendenberechtigtes Aktienkapital per 31.12.2001	2 995 654	599 131
Kapitalreserven		
Total Kapitalreserven per 01.01.2000		84 000
Aktienkapitalerhöhung per 10.04.2000 (IPO)		80 400
Abzüglich IPO-Kosten		(18 318)
Abzüglich bezahltes Agio für eigene Aktien		(159)
Total Kapitalreserven per 31.12.2000		145 923
Abzüglich bezahltes Agio für eigene Aktien		(1 034)
Total Kapitalreserven per 31.12.2001		144 889

Gewinnreserven	Namenaktien à CHF 200 nom. Anzahl Aktien	Total Nominalwert in 1000 CHF
Total Gewinnreserven per 01.01.2000		(7 596)
Gewinnausschüttungen		–
Jahresgewinn		36 109
Total Gewinnreserven per 31.12.2000		28 513
Gewinnausschüttungen		–
Jahresgewinn		58 351
Total Gewinnreserven per 31.12.2001		86 864
Total Eigenkapital		830 884

Das Aktienkapital ist eingeteilt in 3,020 Mio. Namen-(Einheits-)aktien. Bei der Kapitalerhöhung vom 10. April 2000 (IPO) wurde das Aktienkapital um CHF 268 Mio. erhöht, wobei wiederum ein Agio von CHF 80,400 Mio. einbezahlt worden ist. Die Kapitalreserven unterliegen deshalb gemäss Art. 671 OR einer Ausschüttungssperre.

24 Zukünftige Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Am 30. Juni 2000 wurde das Objekt Gubelstrasse, Zug, erstanden. Dabei wurde mit der Karl Steiner AG ein Totalunternehmer-Werkvertrag abgeschlossen, der für die Etappe «Opus I» einen Werkpreis von CHF 56,552 Mio. resp. für die Etappe «Opus II» einen Werkpreis von CHF 70,882 Mio. beinhaltet. Bis zur Fertigstellung im 2004 fallen noch Gesamtkosten von CHF 74,0 Mio. an.

Im Februar 2001 wurde mit der Batigroup AG ein Totalunternehmer-Werkvertrag zur Erstellung des Messeturms Basel über CHF 81 Mio. abgeschlossen. Die Kosten bis zur Fertigstellung im 2003 belaufen sich auf CHF 52,4 Mio.

in 1000 CHF	31.12.2001	31.12.2000
Im 2001	–	81 300
Im 2002	72 800	52 800
Im 2003	34 300	8 100
Im 2004	19 300	–
Total	126 400	142 200

25 Angaben zu verpfändeten Aktiven	in 1000 CHF	31.12.2001	31.12.2000
	Marktwert der betroffenen Aktiven	1 620 027	715 200
	Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	1 065 705	394 215
	Derzeitige Beanspruchung	853 000	47 000

26 Segmentberichterstattung

Die Geschäftstätigkeit der Swiss Prime Site Gruppe besteht primär in der Vermietung von Renditeliegenschaften. Das Portefeuille der Gruppe, illustriert in den Erläuterungen 19, ist derzeit noch im Aufbau und weist eine einheitliche Risikostruktur auf. Die Liegenschaften befinden sich ausschliesslich in der Schweiz, welche für die Segmentberichterstattung als eine geografische Einheit betrachtet wird.

27 Unternehmensleitung und Verwaltungsrat

Die Bezüge der Mitglieder der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrates betragen im Jahr 2001 CHF 4,159 Mio. Darin enthalten ist das Entgelt für die Dienstleistungen an die Credit Suisse Asset Management gemäss Managementvereinbarung vom 23.08.2001 im Umfang von CHF 3,790 Mio. Die übrigen CHF 369 Tausend wurden ausgerichtet an die Mitglieder des Verwaltungsrates, des Finanzierungsausschusses sowie des Anlageausschusses. An Mitglieder des Aktionärkreises wurden dabei CHF 56 Tausend bezahlt, an nahe stehende Mitglieder CHF 260 Tausend und an externe Mitglieder CHF 53 Tausend.

28 Bedeutende Transaktionen mit Aktionären und Nahestehenden

Von den insgesamt CHF 905,667 Mio. Investitionen in Renditeliegenschaften entfallen auf Käufe von Nahestehenden CHF 27,436 Mio. Käufe von Aktionären wurden in der Berichtsperiode keine getätigt. Die Vermittlungsprovisionen der Credit Suisse Asset Management sind in den Anschaffungskosten der Liegenschaften zu marktüblichen Konditionen, gemäss vorgenannter Managementvereinbarung, enthalten. Die Verwaltung der Renditeliegenschaften wird durch die ebenfalls nahe stehende Wincasa wahrgenommen. Das Verwaltungshonorar 2001 beträgt CHF 1,513 Mio. und entspricht marktüblichen Konditionen.



29 Bedeutende

**Tochter-
gesellschaften**

Gesellschaftsname	Aktienkapital in 1000 CHF	Beteiligungsquote in %	Konsolidierungs- methode
SPS Immobilien AG, Olten, CH Immobilien-gesellschaft	225 000	100	voll
SPS Immobilien Residenz AG, Olten, CH Immobilien-gesellschaft	36 000	100	voll
SPS Finance Ltd., Jersey, UK Finanzierungsgesellschaft	1 330	100	voll

30 Bedeutende

Aktionäre

Aktionärskreis	Beteiligungsquote in % per 31.12.2001	Beteiligungsquote in % per 31.12.2000
Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz), Zürich	23,26	23,26
Winterthur Leben, Winterthur	23,26	23,26
Pensionskasse des Bundes, Bern	6,36	6,36

31 Ereignisse

**nach dem Bilanz-
stichtag**

Bereits beim Erwerb des Einkaufszentrums Volkiland Ende 1999 hat sich Swiss Prime Site ein Kaufrecht an der nördlichen, rund 9000 m² grossen Nachbarparzelle gesichert. Am 11. Februar 2002 wurde der Kauf mit einem Erwerbspreis von CHF 5,4 Mio. verurkundet. Die Bauarbeiten für den geplanten Erweiterungsbau im Umfang von rund CHF 28,3 Mio. haben bereits begonnen. Der Bau wird im April 2003 vollendet.

Die vorstehende Konzernrechnung wurde vom Verwaltungsrat per 11. März 2002 zur Veröffentlichung freigegeben. Sie unterliegt noch der Genehmigung durch die Generalversammlung.

JAHRESRECHNUNG DER SWISS PRIME SITE AG



JAHRESRECHNUNG DER SWISS PRIME SITE AG

An die General- versammlung der Swiss Prime Site AG, Olten

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang/Seiten 53 bis 58) der Swiss Prime Site AG für das am 31. Dezember 2001 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, den 13. März 2002

KPMG Klynveld Peat Marwick Goerdeler SA

Markus Schunk
dipl. Wirtschaftsprüfer

Astrid Keller
dipl. Wirtschaftsprüferin

Leitender Revisor



**Erfolgsrechnung der
Swiss Prime Site AG**

in 1000 CHF	Anhang	Geschäftsjahr 01.01.–31.12.2001	Geschäftsjahr 01.01.–31.12.2000
Betrieblicher Ertrag			
Beteiligungsertrag		46 765	19 940
Dienstleistungsertrag		–	–
Übriger Ertrag		2 098	–
Total betrieblicher Ertrag		48 863	19 940
Betrieblicher Aufwand			
Wertberichtigung			
Beteiligungen		–	–
Total betrieblicher Aufwand		–	–
Bruttoergebnis		48 863	19 940
Betriebsaufwand			
Personalaufwand		121	60
Sonstiger Aufwand		1 084	1 016
Total Betriebsaufwand		1 205	1 076
Betriebsergebnis 1		47 658	18 864
Finanzerfolg			
Finanzaufwand		19 026	2 827
Finanzertrag		3 599	1 325
Total Finanzerfolg		(15 427)	(1 502)
Betriebsergebnis 2		32 231	17 362
Abschreibungen			
Abschreibung			
Gründungskosten		873	874
Abschreibung			
mobile Sachanlagen		–	–
Total Abschreibungen		873	874
Unternehmenserfolg			
(vor Steuern)		31 358	16 488
Ertragssteuern		–	–
Jahresgewinn		31 358	16 488



JAHRESRECHNUNG DER SWISS PRIME SITE AG

Bilanz der Swiss Prime Site AG	in 1000 CHF	Anhang	31.12.2001	31.12.2000
Aktiven				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel			2 934	22 826
Wertschriften			6 062	645
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			–	–
Übrige Forderungen			48	99
Aktive Rechnungsabgrenzungen				
– gegenüber Dritten			4	–
– gegenüber Konzerngesellschaften			–	–
– gegenüber Nahestehenden			–	17
Übriges Umlaufvermögen			–	–
Total Umlaufvermögen			9 048	23 587
Aktiviert			2 036	2 909
Anlagevermögen				
Finanzanlagen				
– Beteiligungen	2		1 620 000	775 000
– langfristige Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften			25 700	14 900
Total Anlagevermögen			1 645 700	789 900
Total Aktiven			1 656 784	816 396
Passiven				
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Passive Rechnungsabgrenzungen				
– gegenüber Dritten			3 558	627
– gegenüber Nahestehenden			99	–
Total kurzfristige Verbindlichkeiten			3 657	627
Langfristige Verbindlichkeiten				
Übrige langfristige Verbindlichkeiten				
– gegenüber Dritten			415 000	–
– gegenüber Nahestehenden			438 000	47 000
Total langfristige Verbindlichkeiten			853 000	47 000
Total Fremdkapital			856 657	47 627
Eigenkapital				
Aktienkapital			604 000	604 000
Gesetzliche Reserve			148 520	145 437
Reserven für eigene Aktien	3		6 062	645
Freie Reserven			8 500	–
Bilanzgewinn			33 045	18 687
Total Eigenkapital			800 127	768 769
Total Passiven			1 656 784	816 396

ANHANG DER JAHRESRECHNUNG DER SWISS PRIME SITE AG



1 Allgemeines

Grundsätze der Rechnungslegung und Bewertung

Die Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG entspricht den gesetzlichen Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR).

2 Beteiligungen

Beteiligung	Aktienkapital in 1000 CHF	Beteiligungs- quote in %	Ausge- schüttete Dividende in 1000 CHF
SPS Immobilien AG Immobilien-gesellschaft mit Sitz in Olten	225 000	100	–
SPS Immobilien Residenz AG Immobilien-gesellschaft mit Sitz in Olten	36 000	100	–
SPS Finance Ltd. Finanzierungsgesellschaft mit Sitz in Jersey, UK	1 330	100	46 765

Die Dividende der SPS Finance Ltd. von CHF 46,765 Mio. wurde als Interimsdividende ausbezahlt und somit in der Swiss Prime Site AG zeitgleich als Beteiligungsertrag verbucht. Dieses Vorgehen ist statthaft, da beide Gesellschaften auf denselben Bilanzstichtag abgeschlossen werden und die SPS Finance Ltd. den Beschluss zur Dividendenzahlung gefasst hat.

3 Eigene Aktien

Am Bilanzstichtag hält die Swiss Prime Site AG 24 346 eigene Aktien.
Die Käufe und Verkäufe wurden zu den jeweiligen Tageskursen abgewickelt.

	Käufe St	Kurs in CHF		Verkäufe St	Kurs in CHF		Bestand am Monatsende
		Höchst	Tiefst		Höchst	Tiefst	
Bestand 1.1.2001							2 431
Januar	2 510	260.00	250.00	0			4 941
Februar	2 982	265.00	256.00	0			7 923
März	400	260.00	260.00	2 610	264.00	261.00	5 713
April	0			0			5 713
Mai	100	259.00	257.50	0			5 813
Juni	100	257.50	257.50	0			5 913
Juli	710	256.00	250.00	940	253.00	246.00	5 683
August	7 747	259.00	245.00	162	252.50	243.50	13 268
September	2 695	254.28	225.45	0			15 963
Oktober	12 376	257.00	239.91	5 620	256.00	250.00	22 719
November	1 790	259.50	256.00	2 493	260.00	258.00	22 016
Dezember	2 530	258.00	245.00	200	256.00	254.00	24 346

Ansonsten bestehen keine weiteren meldepflichtigen Angaben im Sinne von Art. 663 b OR.



Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Antrag des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn des per 31. Dezember 2001 abgeschlossenen Geschäftsjahres von CHF 33,045 Mio. wie folgt zu verwenden:

in 1000 CHF	31.12.2001	31.12.2000
Vortrag aus dem Vorjahr	1 687	2 199
Jahresgewinn	31 358	16 488
Total Bilanzgewinn	33 045	18 687
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	4 000	8 500
Zuweisung an die freie Reserve	27 000	8 500
Dividendenzahlung	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	2 045	1 687

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 29. April 2002 eine Aktienkapitalherabsetzung von CHF 24,160 Mio. in Form einer Nennwertreduktion von CHF 8.00 pro Aktie.

OBJEKTANGABEN



OBJEKTANGABEN

Zahlen aus Bilanz und Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2001

Ort, Adresse	Anschaffungs- kosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W & P)	Soll-Mietertrag 01.01.–31.12.2001	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2001	Nettomiet- ertrag 01.01.–31.12.2001	Leerstands- und Inkassoverluste in %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Basel , Freie Strasse 26, Falknerstrasse 3	17 216 000.00	20 820 000.00	1 268 964.80	325 493.00	943 471.80	25,65%
Basel , Peter-Merian-Strasse 80	48 870 200.00	48 610 000.00	2 332 760.00	7 160.00	2 325 600.00	0,31%
Belp , Aemmenmattstrasse 43	32 817 000.00	35 110 000.00	2 606 522.00	115 520.00	2 491 002.00	4,43%
Bern , Genfergasse 11/14	83 761 600.00	83 590 000.00	2 726 679.70	0.00	2 726 679.70	0,00%
Bern , Weltpoststrasse 5	79 944 000.00	80 820 000.00	5 806 627.20	0.00	5 806 627.20	0,00%
Dietikon , Kirchstrasse 20	8 054 000.00	7 911 000.00	550 617.60	1 945.00	548 672.60	0,35%
Genève , Centre Rhône-Fusterie	45 688 300.00	49 550 000.00	2 912 922.00	0.00	2 912 922.00	0,00%
Genève , Route de Meyrin 49	55 056 000.00	54 660 000.00	2 358 740.65	280 140.00	2 078 600.65	11,88%
Luzern , Geissensteinring 45, Tribtschenstrasse 60	35 386 700.00	35 030 000.00	1 768 233.95	498.00	1 767 735.95	0,03%
Luzern , Tribtschenstrasse 54	3 450 700.00	3 549 000.00	173 072.25	0.00	173 072.25	0,00%
Luzern , Tribtschenstrasse 56/60	3 355 700.00	3 320 000.00	152 119.80	0.00	152 119.80	0,00%
Luzern , Weinberglistrasse 4, Tribtschenstrasse 62	48 857 329.00	50 340 000.00	2 613 168.00	153 189.75	2 459 978.25	5,86%
Olten , Bahnhofquai 18	25 744 000.00	24 890 000.00	1 113 767.10	0.00	1 113 767.10	0,00%
Olten , Bahnhofquai 20	36 670 300.00	36 580 000.00	1 382 168.60	0.00	1 382 168.60	0,00%
Olten , Froburgstrasse 15	7 705 300.00	7 884 000.00	528 834.80	690.00	528 144.80	0,13%
Petit-Lancy , Route de Chancy 59	100 970 000.00	101 190 000.00	6 066 630.00	1.50	6 066 628.50	0,00%
Rümlang , Hofwisenstrasse 50	29 259 375.00	30 500 000.00	1 949 820.00	0.00	1 949 820.00	0,00%
Solothurn , Lagerhausstrasse 1	12 996 000.00	12 330 000.00	831 565.90	109 376.75	722 189.15	13,15%
St. Gallen , Bohl 1, Goliathgasse 6	21 046 000.00	20 110 000.00	1 238 152.00	45 396.60	1 192 755.40	3,67%
St. Gallen , Vadianstrasse 25	7 581 000.00	7 037 000.00	494 208.00	29 946.00	464 262.00	6,06%
Villars-sur-Glâne , Route du Petit-Moncor 1/1a/1b	28 238 000.00	29 060 000.00	1 504 165.65	76 359.90	1 427 805.75	5,08%
Volketswil , Einkaufszentrum Volkiland	120 851 000.00	118 790 000.00	8 509 551.60	19 356.00	8 490 195.60	0,23%
Winterthur , Theaterstrasse 17	64 425 800.00	63 200 000.00	2 619 173.05	194.00	2 618 979.05	0,01%
Worblaufen , Tiefenaustrasse 6	70 941 600.00	71 020 000.00	3 303 574.70	0.00	3 303 574.70	0,00%
Zürich , Affolternstrasse 54/56, «Cityport»	112 414 000.00	129 000 000.00	4 232 415.70	0.00	4 232 415.70	0,00%
Zürich , Birchstrasse 117	14 320 700.00	16 010 000.00	1 015 866.00	0.00	1 015 866.00	0,00%
Zürich , Brandschenkestrasse 25	118 490 300.00	119 690 000.00	3 998 356.20	305 025.25	3 693 330.95	7,63%
Zürich , Fraumünsterstrasse 16	118 755 000.00	125 510 000.00	3 651 692.45	139 370.30	3 512 322.15	3,82%
Zürich , Josefstrasse 53/59	46 143 000.00	54 620 000.00	3 330 304.55	2 372.00	3 327 932.55	0,07%
Zürich , Reitergasse 9/11	24 330 000.00	25 530 000.00	1 500 696.00	0.00	1 500 696.00	0,00%
Total I	1 423 338 904.00	1 466 261 000.00	72 541 370.25	1 612 034.05	70 929 336.20	2,22%

*Unter den Anschaffungskosten werden sämtliche mit dem Erwerb von Grundstücken entstandenen Kosten (Kaufpreis, Notariats- und Handänderungskosten, Verkaufsprovisionen, wertvermehrnde Investitionen u. Ä.) aktiviert.

Allgemeine Objektangaben

Ort, Adresse	Leerflächen per 31.12.2001		Grund- stück- fläche (m ²)	Altlastenverdachts- kataster* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovations- jahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	in m ²	in %						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Basel, Freie Strasse 26, Falknerstrasse 3	554	19,02	471	nein	1854	1980, Totalsanierung	1.7.1999	Alleineigentum
Basel, Peter-Merian-Strasse 80	0	–	19 214	nein	1999		1.4.2001	Stockwerk- eigentum
Belp, Aemmenmattstrasse 43	624	6,16	5 861	ja, ehem. Deponie, kein Handlungsbedarf	1992		1.11.1999	Alleineigentum
Bern, Genfergasse 11/14	0	–	4 602	nein	1905	1998, Totalsanierung	1.4.2001	Alleineigentum
Bern, Weltpoststrasse 5	0	–	31 141	nein	1975/1985		1.3.2000	Alleineigentum im Baurecht
Dietikon, Kirchstrasse 20	0	–	1 087	nein	1988		1.7.1999	Alleineigentum
Genève, Centre Rhône-Fusterie	0	–	2 530	Kataster im Aufbau	1990		15.9.1999	Stockwerk- eigentum
Genève, Route de Meyrin 49	662	7,88	9 890	nein	1987		1.4.2001	Alleineigentum
Luzern, Geissensteinring 45, Tribtschenstrasse 60	0	–	4 158	ja, ehem. Nähmaschinen- fabrik, Teil Tankstelle	1976		1.4.2001	Alleineigentum
Luzern, Tribtschenstrasse 54	0	–	1 519	ja, ehem. Nähmaschinen- fabrik, Teil Tankstelle	1980	1993, Totalsanierung	1.4.2001	Alleineigentum
Luzern, Tribtschenstrasse 56/60	0	–	4 210	ja, ehem. Nähmaschinen- fabrik, Teil Tankstelle	1950	1997, Totalsanierung	1.4.2001	Alleineigentum
Luzern, Weinberglstrasse 4, Tribtschenstrasse 62	453	3,96	11 466	ja, Tankstelle und Betriebsstandort PTT	1991		1.4.2001	Alleineigentum
Olten, Bahnhofquai 18	0	–	2 524	nein	1996		1.4.2001	Alleineigentum
Olten, Bahnhofquai 20	0	–	1 916	nein	1999		1.4.2001	Alleineigentum
Olten, Frobürgstrasse 15	0	–	596	Kataster im Aufbau	1961	1998, Aussensanierung	1.8.1999	Alleineigentum
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	0	–	13 052	Kataster im Aufbau	1990		1.3.2000	Alleineigentum
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	0	–	17 720	nein	1988	1998, Innensanierung	1.3.2000	Alleineigentum
Solothurn, Lagerhausstrasse 1	122	2,98	1 166	Kataster im Aufbau	1986		1.7.1999	Alleineigentum
St. Gallen, Bohl 1, Goliathgasse 6	17	0,43	1 131	nein	v 1920	1995, Totalsanierung	1.6.1999	Alleineigentum
St. Gallen, Vadianstrasse 25	310	20,45	800	nein	1974	1992, Innensanierung	1.4.2000	Alleineigentum
Villars-sur-Glâne, Route du Petit-Moncor 1/1a/1b	776	8,75	9 400	nein	1993		1.4.2001	Alleineigentum
Volketswil, Einkaufszentrum Volkiland	155	0,42	57 940	ja, Tankstelle und chem. Reinigung in Betrieb	1985	1999, Haustechnik- erneuerung	31.12.1999	Alleineigentum
Winterthur, Theaterstrasse 17	0	–	7 535	nein	1999		1.4.2001	Alleineigentum
Worblaufen, Tiefenastrasse 6	0	–	21 596	nein	1999		1.4.2001	Miteigentum
Zürich, Affolternstrasse 54/56, «Cityport»	0	–	10 754	ja, wurde im Zusammen- hang mit Neubau saniert	2001		15.9.1999	Alleineigentum
Zürich, Birchstrasse 117	0	–	3 184	nein	1979		1.8.1999	Alleineigentum
Zürich, Brandschenkestrasse 25	768	6,37	3 902	nein	1910	1984, Totalsanierung	1.4.2001	Alleineigentum
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	431	5,22	2 475	nein	1901	1990, Totalsanierung	1.4.2001	Alleineigentum
Zürich, Josefstrasse 53/59	328	2,67	2 931	ja	1962/1972	2001, Totalsanierung	1.7.1999	Alleineigentum
Zürich, Reitergasse 9/11	0	–	1 086	nein	1922/1983		1.7.1999	Alleineigentum
Total I	5 200	1,69	255 857					

*Das Altlastenverdachtskataster enthält vermutete, aber nicht nachgewiesene Altlasten, erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Bei erkennbaren Altlasten respektive Verdachtsflächen wird vom Kauf Abstand genommen bzw. werden die entsprechenden Kosten in die Kaufpreiskalkulation einbezogen. Beim Kauf unbekannt, jedoch später auftretende Altlasten können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

OBJEKTANGABEN

Zahlen aus Bilanz und Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2001

Ort, Adresse	Anschaffungs- kosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W & P)	Soll-Mietertrag 01.01.–31.12.2001	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2001	Nettomiet- ertrag 01.01.–31.12.2001	Leerstands- und Inkassoverluste in %
Gemischte Liegenschaften						
Basel , Steinenvorstadt 67	10 433 000.00	11 640 000.00	767 873.50	5 239.00	762 634.50	0,68%
Genève , Quai du Seujet 30	11 237 000.00	11 450 000.00	847 882.45	45 344.00	802 538.45	5,35%
Genève , Route de Malagnou 6, Rue Michel-Chauvet 7	12 786 800.00	13 050 000.00	791 084.00	36 968.75	754 115.25	4,67%
Zürich , Freischützgasse 14	9 835 000.00	11 180 000.00	805 604.25	3 578.65	802 025.60	0,44%
Zürich , Hönggerstrasse 40, Röschibachstrasse 22	27 410 000.00	27 920 000.00	2 031 254.31	3 684.00	2 027 570.31	0,18%
Zürich , Schulstrasse 34/36	7 382 900.00	7 780 000.00	519 861.00	5 820.00	514 041.00	1,12%
Zürich , Stauffacherstrasse 94/96, Molkenstrasse 15/17	15 914 000.00	17 550 000.00	1 188 049.00	1 887.00	1 186 162.00	0,16%
Total II	94 998 700.00	100 570 000.00	6 951 608.51	102 521.40	6 849 087.11	1,47%
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten						
Basel , Messeplatz, «Messeturm»	68 013 000.00	68 013 000.00	0.00	0.00	0.00	0,00%
Zug , Gubelstrasse 22, «Opus» 1. Etappe	74 700 000.00	74 700 000.00	590 397.00	6 020.00	584 377.00	1,02%
Zug , Gubelstrasse 22, «Opus» 2. Etappe	20 932 000.00	20 932 000.00	0.00	0.00	0.00	0,00%
Total III	163 645 000.00	163 645 000.00	590 397.00	6 020.00	584 377.00	1,02%
Gesamttotal	1 681 982 604.00	1 730 476 000.00	80 083 375.76	1 720 575.45	78 362 800.31	2,15%

*Unter den Anschaffungskosten werden sämtliche mit dem Erwerb von Grundstücken entstandenen Kosten (Kaufpreis, Notariats- und Handänderungskosten, Verkaufsprovisionen, wertvermehrnde Investitionen u. Ä.) aktiviert.

OBJEKTANGABEN

Allgemeine Objektangaben

62

63

Ort, Adresse	Leerflächen per 31.12.2001		Grund- stück- fläche (m²)	Altlastenverdachts- kataster* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovations- jahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	in m²	in %						
Gemischte Liegenschaften								
Basel , Steinvorstadt 67	0	–	508	nein	1981		1.7.1999	Alleineigentum
Genève , Quai du Seujet 30	0	–	389	Kataster in Aufbau	1984		1.7.1999	Alleineigentum
Genève , Route de Malagnou 6, Rue Michel-Chauvet 7	98	5,81	1 321	nein	1960/69	1989, Totalsanierung	1.6.2000	Alleineigentum
Zürich , Freischützgasse 14	0	–	591	nein	1983		1.7.1999	Alleineigentum
Zürich , Hönggerstrasse 40, Röschibachstrasse 22	192	2,59	2 571	ja, chem. Reinigung in Betrieb	1986		1.7.1999	Alleineigentum
Zürich , Schulstrasse 34/36	0	–	697	nein	1915	1995, Totalsanierung	1.7.1999	Alleineigentum
Zürich , Stauffacherstrasse 94/96, Molkenstrasse 15/17	0	–	1 501	nein	1879/1956	1990, Innensanierung	1.7.1999	Alleineigentum
Total II	290	1,21	7 578					
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten								
Basel , Messeplatz, «Messeturm»	0	–	1 230	ja, wird im Zusammenhang mit dem Neubau saniert	2003		1.6.2001	Alleineigentum im Baurecht
Zug , Gubelstrasse 22, «Opus» 1. Etappe	0	–	7 400	ja, wurde im Zusammenhang mit dem Neubau saniert	2002		30.6.2000	Alleineigentum
Zug , Gubelstrasse 22, «Opus» 2. Etappe	0	–	8 981	ja, wird im Zusammenhang mit dem Neubau saniert	2003		30.6.2000	Alleineigentum
Total III	0	–	17 611					
Gesamttotal	5 490	1,33	281 046					

*Das Altlastenverdachtskataster enthält vermutete, aber nicht nachgewiesene Altlasten, erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Bei erkennbaren Altlasten respektive Verdachtsflächen wird vom Kauf Abstand genommen bzw. werden die entsprechenden Kosten in die Kaufpreiskalkulation einbezogen. Beim Kauf unbekannt, jedoch später auftretende Altlasten können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

OBJEKTANGABEN

Objektstruktur Teil 1 Gewerbe

Ort, Adresse	Läden			Büros Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige komm. Räume			Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																		
Basel , Freie Strasse 26, Falknerstrasse 3	3	1 250	42,93	11	1 486	51,03	0	0	0,00	3	176	6,04	1	0	0,00	18	2 912	100,00
Basel , Peter-Merian-Strasse 80	0	0	0,00	6	8 400	82,11	0	0	0,00	2	1 650	16,13	1	180	1,76	9	10 230	100,00
Belp , Aemmenmattstrasse 43	0	0	0,00	9	8 021	79,15	0	0	0,00	6	2 113	20,85	1	0	0,00	16	10 134	100,00
Bern , Genfergasse 11/14	0	0	0,00	8	13 893	88,70	0	0	0,00	2	112	0,72	2	1 658	10,59	12	15 663	100,00
Bern , Weltpoststrasse 5	0	0	0,00	9	16 003	66,66	1	1 050	4,37	4	6 955	28,97	0	0	0,00	14	24 008	100,00
Dietikon , Kirchstrasse 20	4	192	10,17	7	1 485	78,65	0	0	0,00	6	211	11,18	0	0	0,00	17	1 888	100,00
Genève , Centre Rhône-Fusterie	4	8 527	76,23	1	29	0,26	0	0	0,00	2	2 630	23,51	0	0	0,00	7	11 186	100,00
Genève , Route de Meyrin 49	1	437	5,20	18	6 109	72,76	1	461	5,49	2	1 306	15,56	1	0	0,00	23	8 313	99,01
Luzern , Geissensteinring 45, Tribtschenstrasse 60	0	0	0,00	11	8 396	83,73	1	183	1,82	0	0	0,00	5	1 326	13,22	17	9 905	98,77
Luzern , Tribtschenstrasse 54	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	1	309	23,32	3	1 016	76,68	4	1 325	100,00
Luzern , Tribtschenstrasse 56/60	1	1 739	100,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	1	1 739	100,00
Luzern , Weinberglistrasse 4, Tribtschenstrasse 62	2	262	2,29	23	9 298	81,33	1	358	3,13	8	192	1,68	14	1 322	11,56	48	11 432	100,00
Olten , Bahnhofquai 18	0	0	0,00	10	4 878	89,26	0	0	0,00	2	587	10,74	0	0	0,00	12	5 465	100,00
Olten , Bahnhofquai 20	0	0	0,00	12	6 299	80,02	0	0	0,00	4	1 573	19,98	0	0	0,00	16	7 872	100,00
Olten , Frobürgstrasse 15	0	0	0,00	7	1 657	90,10	0	0	0,00	2	182	9,90	0	0	0,00	9	1 839	100,00
Petit-Lancy , Route de Chancy 59	0	0	0,00	6	15 541	71,02	1	1 670	7,63	3	4 440	20,29	3	231	1,06	13	21 882	100,00
Rümlang , Hofwisenstrasse 50	0	0	0,00	4	10 186	94,00	0	0	0,00	2	650	6,00	1	0	0,00	7	10 836	100,00
Solothurn , Lagerhausstrasse 1	2	545	13,30	18	3 181	77,60	0	0	0,00	4	323	7,88	5	50	1,22	29	4 099	100,00
St. Gallen , Bohl 1, Goliathgasse 6	0	0	0,00	3	1 120	28,22	3	2 244	56,54	0	0	0,00	0	0	0,00	6	3 364	84,76
St. Gallen , Vadianstrasse 25	1	467	30,80	2	515	33,97	0	0	0,00	6	534	35,22	0	0	0,00	9	1 516	100,00
Villars-sur-Glâne , Route du Petit-Moncor 1/1a/1b	0	0	0,00	17	7 400	83,44	1	168	1,89	11	1 275	14,38	1	26	0,29	30	8 869	100,00
Volketswil , Einkaufszentrum Volkiland	41	32 277	88,26	4	908	2,48	5	2 161	5,91	13	972	2,66	7	254	0,69	70	36 572	100,00
Winterthur , Theaterstrasse 17	0	0	0,00	25	10 484	74,10	3	198	1,40	4	961	6,79	8	2 505	17,71	40	14 148	100,00
Worblaufen , Tiefenaustrasse 6	0	0	0,00	3	11 595	63,83	1	4 275	23,53	1	2 189	12,05	1	106	0,58	6	18 165	100,00
Zürich , Affolternstrasse 54/56, «Cityport»	0	0	0,00	13	21 644	92,01	0	0	0,00	4	1 879	7,99	0	0	0,00	17	23 523	100,00
Zürich , Birchstrasse 117	0	0	0,00	4	2 998	83,32	0	0	0,00	2	600	16,68	0	0	0,00	6	3 598	100,00
Zürich , Brandschenkestrasse 25	1	18	0,15	14	10 383	86,07	0	0	0,00	5	191	1,58	5	1 472	12,20	25	12 064	100,00
Zürich , Fraumünsterstrasse 16	1	1 452	17,59	7	6 384	77,35	0	0	0,00	10	417	5,05	1	0	0,00	19	8 253	100,00
Zürich , Josefstrasse 53/59	5	848	6,90	20	9 044	73,61	1	165	1,34	24	2 230	18,15	0	0	0,00	50	12 287	100,00
Zürich , Reitergasse 9/11	0	0	0,00	11	3 680	85,80	0	0	0,00	3	459	10,70	1	0	0,00	15	4 139	96,50
Total I	66	48 014	15,58	283	201 017	65,23	19	12 933	4,20	136	35 116	11,39	61	10 146	3,29	565	307 226	99,69

OBJEKTANGABEN

Objektstruktur Teil 2 Wohnungen

64

65

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer	2-2½ Zimmer	3-3½ Zimmer	4-4½ Zimmer	5 u. mehr Zimmer	Total Wohnungen	m²	%	ZUSAMMENZUG	
									Total Mietobjekte Gewerbe und WHG ohne GA/EP/PP	Total Nutzfläche Gewerbe und WHG (m²)
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Basel , Freie Strasse 26, Falknerstrasse 3	0	0	0	0	0	0	0	0,00	18	2 912
Basel , Peter-Merian-Strasse 80	0	0	0	0	0	0	0	0,00	9	10 230
Belp , Aemmenmattstrasse 43	0	0	0	0	0	0	0	0,00	16	10 134
Bern , Genfergasse 11/14	0	0	0	0	0	0	0	0,00	12	15 663
Bern , Weltpoststrasse 5	0	0	0	0	0	0	0	0,00	14	24 008
Dietikon , Kirchstrasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0,00	17	1 888
Genève , Centre Rhône-Fusterie	0	0	0	0	0	0	0	0,00	7	11 186
Genève , Route de Meyrin 49	0	0	0	1	0	1	83	0,99	24	8 396
Luzern , Geissensteinring 45, Tribtschenstrasse 60	0	0	0	1	0	1	123	1,23	18	10 028
Luzern , Tribtschenstrasse 54	0	0	0	0	0	0	0	0,00	4	1 325
Luzern , Tribtschenstrasse 56/60	0	0	0	0	0	0	0	0,00	1	1 739
Luzern , Weinberglistrasse 4, Tribtschenstrasse 62	0	0	0	0	0	0	0	0,00	48	11 432
Olten , Bahnhofquai 18	0	0	0	0	0	0	0	0,00	12	5 465
Olten , Bahnhofquai 20	0	0	0	0	0	0	0	0,00	16	7 872
Olten , Frobürgstrasse 15	0	0	0	0	0	0	0	0,00	9	1 839
Petit-Lancy , Route de Chancy 59	0	0	0	0	0	0	0	0,00	13	21 882
Rümlang , Hofwisenstrasse 50	0	0	0	0	0	0	0	0,00	7	10 836
Solothurn , Lagerhausstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0,00	29	4 099
St. Gallen , Bohl 1, Goliathgasse 6	4	1	1	2	1	9	605	15,24	15	3 969
St. Gallen , Vadianstrasse 25	0	0	0	0	0	0	0	0,00	9	1 516
Villars-sur-Glâne , Route du Petit-Moncor 1/1a/1b	0	0	0	0	0	0	0	0,00	30	8 869
Volketswil , Einkaufszentrum Volkiland	0	0	0	0	0	0	0	0,00	70	36 572
Winterthur , Theaterstrasse 17	0	0	0	0	0	0	0	0,00	40	14 148
Worblaufen , Tiefenaustrasse 6	0	0	0	0	0	0	0	0,00	6	18 165
Zürich , Affolternstrasse 54/56, «Cityport»	0	0	0	0	0	0	0	0,00	17	23 523
Zürich , Birchstrasse 117	0	0	0	0	0	0	0	0,00	6	3 598
Zürich , Brandschenkestrasse 25	0	0	0	0	0	0	0	0,00	25	12 064
Zürich , Fraumünsterstrasse 16	0	0	0	0	0	0	0	0,00	19	8 253
Zürich , Josefstrasse 53/59	0	0	0	0	0	0	0	0,00	50	12 287
Zürich , Reitergasse 9/11	0	0	2	0	0	2	150	3,50	17	4 289
Total I	4	1	3	4	1	13	961	0,31	578	308 187

OBJEKTANGABEN

Objektstruktur Teil 1 Gewerbe

Ort, Adresse	Läden			Büros Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige komm. Räume			Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%
Gemischte Liegenschaften																		
Basel , Steinenvorstadt 67	4	795	24,09	2	380	11,52	2	1 462	44,30	5	63	1,91	0	0	0,00	13	2 700	81,82
Genève , Quai du Seujet 30	2	387	14,08	5	1 019	37,08	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	7	1 406	51,16
Genève , Route de Malagnou 6, Rue Michel-Chauvet 7	0	0	0,00	5	831	49,23	1	200	11,85	1	60	3,55	0	0	0,00	7	1 091	64,63
Zürich , Freischützgasse 14	0	0	0,00	1	185	8,27	1	618	27,64	0	0	0,00	1	13	0,58	3	816	36,49
Zürich , Höggerstrasse 40, Röschibachstrasse 22	10	1 465	19,74	11	2 484	47,21	0	0	0,00	8	122	1,64	8	50	0,67	37	4 121	69,27
Zürich , Schulstrasse 34/36	0	0	0,00	2	622	36,14	0	0	0,00	1	135	7,84	0	0	0,00	3	757	43,99
Zürich , Stauffacherstrasse 94/96, Molkenstrasse 15/17	3	107	2,21	16	2 857	58,93	1	225	4,64	3	358	7,38	1	15	0,31	24	3 562	73,47
Total II	19	2 754	12,00	42	8 378	36,52	5	2 505	10,92	18	738	3,22	10	78	0,34	94	14 453	63,00
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten																		
Basel , Messeplatz, «Messeturm»	1	3 956	15,33	1	10 616	41,13	1	10 341	40,07	1	896	3,47	0	0	0,00	4	25 809	100,00
Zug , Gubelstrasse 22, «Opus» 1. Etappe	0	0	0,00	21	29 485	87,49	0	0	0,00	6	4 015	11,91	1	200	0,59	28	33 700	100,00
Zug , Gubelstrasse 22, «Opus» 2. Etappe	0	0	0,00	1	18 758	89,08	0	0	0,00	1	2 100	9,97	1	200	0,95	3	21 058	100,00
Total III	1	3 956	4,91	23	58 859	73,06	1	10 341	12,84	8	7 011	8,70	2	400	0,50	35	80 567	100,00
Gesamttotal	86	54 724	13,29	348	268 254	65,16	25	25 779	6,26	162	42 865	10,41	73	10 624	2,58	694	402 246	97,70

OBJEKTANGABEN

Objektstruktur Teil 2 Wohnungen

66

67

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer	2-2½ Zimmer	3-3½ Zimmer	4-4½ Zimmer	5 u. mehr Zimmer	Total Wohnungen	m²	%	ZUSAMMENZUG	
									Total Mietobjekte Gewerbe und WHG ohne GA/EP/PP	Total Nutzfläche Gewerbe und WHG (m²)
Gemischte Liegenschaften										
Basel, Steinenvorstadt 67	0	5	1	1	0	7	600	18,18	20	3 300
Genève, Quai du Seujet 30	0	0	0	0	11	11	1 342	48,84	18	2 748
Genève, Route de Malagnou 6, Rue Michel-Chauvet 7	0	0	0	0	3	3	597	35,37	10	1 688
Zürich, Freischützgasse 14	39	0	1	1	0	41	1 420	63,51	44	2 236
Zürich, Höggerstrasse 40, Röschibachstrasse 22	0	20	10	1	0	31	2 280	30,73	68	7 420
Zürich, Schulstrasse 34/36	0	2	2	9	0	13	964	56,01	16	1 721
Zürich, Stauffacherstrasse 94/96, Molkenstrasse 15/17	0	0	2	6	3	11	1 286	26,53	35	4 848
Total II	39	27	16	18	17	117	8 489	37,00	211	23 961
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten										
Basel, Messeplatz, «Messeurm»	0	0	0	0	0	0	0	0	4	25 809
Zug, Gubelstrasse 22, «Opus» 1. Etappe	0	0	0	0	0	0	0	0	28	33 700
Zug, Gubelstrasse 22, «Opus» 2. Etappe	0	0	0	0	0	0	0	0	3	21 058
Total III	0	0	0	0	0	0	0	0	35	80 567
Gesamttotal	43	28	19	22	18	130	9 450	2,30	824	412 715



Swiss Prime Site AG, Frobürgstrasse 15, CH-4601 Olten
Telefon +41 (0)62 213 06 06, Telefax +41 (0)62 213 06 09, www.swiss-prime-site.ch