

SWISS PRIME NEWS

NAV

CHF 261.93 per 31.12.2000

CHF 249.82 per 31.12.1999

vor latenten Steuern

Valorennummer 803 838 · SWX-Symbol: SPSN



Finanzzahlen per 31.12.2000

Seite 6-7

Exklusives Swisscom-Immobilien-Paket

Seite 3

eReal Estate

Seite 4

Interview: Peter Wullschleger, CFO

Seite 5

Geschäftsjahr 2000

Swiss Prime Site auf Kurs

Swiss Prime Site hat sich 2000 in einem schwierigen Börsenumfeld erfolgreich entwickelt und im Segment der Immobilien-Investmentgesellschaften qualitativ einen Spitzenplatz eingenommen. Das Portefeuille wurde sowohl durch erstklassige Liegenschaften an ausgewählten Lagen als auch durch Neubauprojekte mit hohem Potenzial erweitert. Unter den Projekten hervorzuheben sind der Messturm in Basel, wo Swiss Prime Site das höchste Gebäude der Schweiz bauen wird, und die Geschäftsüberbauung «Opus» in Zug, wo 33 000 m² neue Büroflächen entstehen. Der Net Asset Value der Aktie hat sich 2000 von CHF 249.82 auf CHF 261.93 (per 31.12.2000) erhöht.



Von links:
Stefan Mächler,
VR-Präsident,
Markus Graf,
CEO und Peter
Wullschleger,
CFO von der
Swiss Prime Site

Trotz eines schwierigen Börsenjahres hat das Anlegerpublikum die seit April 2000 an der SWX Swiss Exchange kotierte Aktie gut aufgenommen.

Swiss Prime Site hat sich mit seinen schlanken Strukturen, seiner konsequent umgesetzten Strategie des Immobilien-Pickings und seiner viel beachteten Transparenz als attraktive Zielgesellschaft für institutionelle und andere professionelle Anleger profiliert. Die Fokussierung auf Büro- und Verkaufsflächen in den zukunftsträchtigsten Wirtschaftsräumen Zürich, Genf, Basel, Bern und in der Innerschweiz hat zu den erwarteten Wertsteigerungen und steigenden Mieteinnahmen geführt.

Das Qualitätsportefeuille der Swiss Prime Site konnte im Geschäftsjahr 2000 von CHF 464 Mio. auf CHF



791 Mio. gesteigert werden. Bei Fertigstellung der angefangenen Bauten wird das Portefeuille nach heutigem Stand einen Gesamtwert von gegen CHF 1 Mrd. aufweisen. Der Net Asset Value ist innert Jahresfrist von CHF 249.82 auf CHF 261.93 (per 31.12. 2000) gestiegen.

Projekte für den Erfolg von morgen

Im Portefeuillewert von CHF 791 Mio. sind auch drei Projekte im Umfang von CHF 128 Mio. enthalten. Es sind dies das Geschäftsgebäude «Cityport» im aufstrebenden Quartier Zürich-Nord, die Geschäftsüberbauung «Opus» in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Zug und der Messturm am Basler Messeplatz. Diese Gebäude können ab Juli 2001 bis Herbst 2003 in verschiedenen

Ein Business-Parkprojekt der Extraklasse: Das Geschäftsgebäude «Cityport» direkt neben dem Bahnhof Oerlikon

Etappen bezogen werden und werden die Mieterträge von Swiss Prime Site erhöhen. Bereits heute sind die an Toplagen entstehenden Büro- und Verkaufsflächen zu einem grossen Teil vermietet.

Der Immobilienmarkt Schweiz ist im Jahr 2000 sowohl aus Sicht der Anbieter wie auch aus Sicht der Nachfrager in Fahrt gekommen. Neben neuen börsenkotierten Immobiliengesellschaften haben auch Immobilienfonds Neugeld am Kapitalmarkt aufgenommen und die Mittel umgehend in

Fortsetzung: Seite 2



Fortsetzung von Seite 1

Immobilien investiert. Infolge der Konzentration auf die Hauptmärkte Zürich und Genf haben sich vereinzelt Preisverzerrungen eingestellt. Sie haben auf die Entwicklung von Swiss Prime Site jedoch keinen Einfluss gehabt, da wir die Qualität höher gewichten als die Quantität und mit den finanziellen Ressourcen haushälterisch umgehen.

Grosspakete auf dem schweizerischen Immobilienmarkt

Verschiedene Unternehmen traten 2000 mit Grosspaketen auf den Markt. Die Immobilien dieser im Auktionsverfahren angebotenen Immobilien waren allerdings meistens von stark unterschiedlicher Qualität. Die Mehrheit der Objekte vermochte unseren strengen Auswahlkriterien nicht zu genügen.

Indessen konnte Swiss Prime Site als Mitglied eines von Credit Suisse Asset Management Schweiz geleiteten Konsortiums in einem mehrmonatigen Due-Diligence-Prozess ein Immobilienpaket von Swisscom prüfen. Aus diesem Paket wird Swiss Prime Site 13 Top-Objekte (u.a. die Liegenschaften an der Fraumünsterstrasse 16 und der Brandschenkestrasse 25 in Zürich) erwerben. Das Immobilienportefeuille von Swiss Prime Site erfährt somit eine

Nach Fertigstellung des «Cityport» stehen den Nutzern mehr als 20 000 m² hochwertige Arbeitsfläche zur Verfügung



Bereicherung durch Objekte, die das Potenzial für nachhaltig hohe Mieterträge und langfristige Wertsteigerungen aufweisen. Die 13 Liegenschaften werden den Immobilienbestand von Swiss Prime Site ab Frühjahr 2001 um rund CHF 700 Mio. auf über CHF 1,5 Mrd. steigern.

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2001

Die deutlich steigende Nachfrage nach Büro- und Verkaufsflächen in den Regionen, in denen Swiss Prime Site hauptsächlich präsent ist, wird sich auf die Ertragsentwicklung positiv auswirken. Auch als junge Gesellschaft (Gründungsjahr 1999) mit einer modernen Führungsstruktur («lean») sowie fortschrittlichen Rechnungslegungs- und Transparenzstandards (Rechnungslegung nach IAS, unabhängige DCF-Bewertung) halten wir an gewissen altbewährten Grundsätzen des Immobilienmarktes fest. Dazu

Finanzkennzahlen per 31. Dezember 2000

ROE	6,07 %
ROIC	5,55 %
Net Earnings	CHF 36,1 Mio.
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF 13,64
Eigenkapitalquote	91,61 %

zählt beispielsweise der ausserordentlich hohe Stellenwert, den wir der Lage einer Liegenschaft beimessen. Entweder die Lage ist schon attraktiv oder das Objekt befindet sich in einem Entwicklungsgebiet mit eindeutigen Anzeichen für eine künftige Attraktivität. Andernfalls lassen wir die Finger davon. Wir sind zuversichtlich, dass sich die Erhöhung der Marktwerte

unserer Liegenschaften auch im laufenden Jahr fortsetzen wird. Dafür sprechen die hohe Qualität des Immobilienportefeuilles, die kontinuierliche Bestandesoptimierung, die konsequente Instandhaltung und die professionelle Bewirtschaftung. Neuzugänge wie die oben erwähnten Objekte aus dem Immobilienbestand von Swisscom werden im laufenden Geschäftsjahr unser Portefeuille auf mindestens CHF 1,6 Mrd. erhöhen. Dank dem Ausbau sind wir zuversichtlich, dass die von uns mittelfristig angestrebte Eigenkapitalrendite von 7 bis 9% bereits im Geschäftsjahr 2001 erreicht werden wird. Swiss Prime Site dürfte 2001 auch von Entwicklungen profitieren, die ausserhalb unseres Einflussbereichs liegen. Dazu gehören allen voran die anhaltend starke Nachfrage nach Qualitätsobjekten an ausgewählten Standorten und der sich verstärkende Trend zu indirekten Immobilienanlagen.

Arrondierungskauf

Klein, aber klug

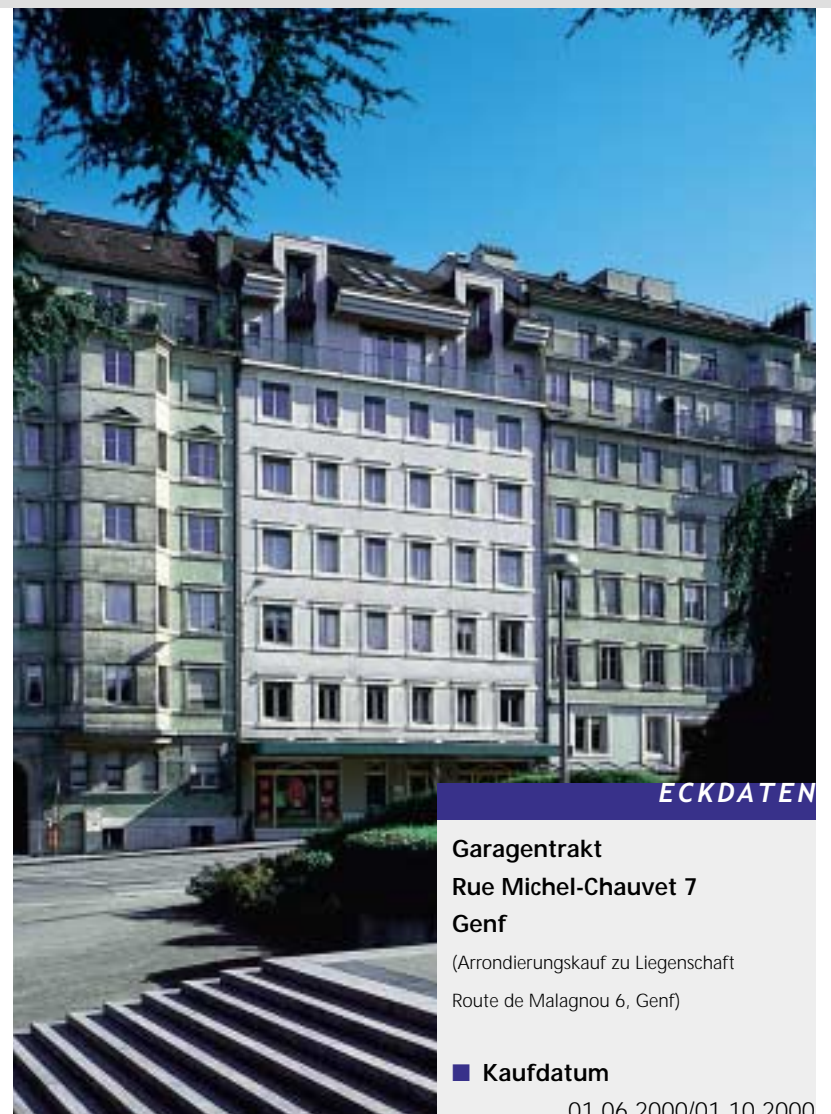
Durch den Erwerb von 24 Garagen- und Parkplätzen konnte das Potenzial des Wohn- und Geschäftshauses an der Route de Malagnou in Genf erheblich gesteigert werden. Das Beispiel im prominenten Stadtteil Eaux-Vives zeigt, dass auch kleinere Akquisitionen zur längerfristigen Wertsteigerung eines Immobilienportefeuilles beitragen können.



chinesisches Restaurant der gehobenen Klasse.

Der in diesem Quartier zu beklagende Parkplatzmangel schlug sich allerdings negativ auf die Bewertung der Liegenschaft nieder. Die Verantwortlichen von Swiss Prime Site fassten deshalb bereits beim Erwerb den Vorsatz, das Grundstück durch eine Innenhofparzelle zu arrondieren. Dieses Ziel wurde im letzten Quartal 2000 erreicht. Mit 14 Garagen und 10 Abstellplätzen wird das Objekt an der Route de Malagnou mittelfristig höhere Erträge einbringen und einen höheren Marktwert verzeichnen.

Die hochwertige Liegenschaft gehört seit 1. Juni 2000 zum Portefeuille von Swiss Prime Site und liegt an ausgezeichneter Lage am Rande der Genfer Altstadt, direkt gegenüber dem Naturhistorischen Museum. Das Gebäude wurde vor elf Jahren total erneuert und entspricht in jeder Beziehung modernen Standards. Unter den Mietern befinden sich eine Privatbank und ein



ECKDATEN

Garagentrakt
Rue Michel-Chauvet 7
Genf

(Arrondierungskauf zu Liegenschaft
Route de Malagnou 6, Genf)

Kaufdatum

01.06.2000/01.10.2000

■ Grundstückfläche 1 321 m²

■ Baujahr 1969/1960

■ Kaufpreis 12 150 000 CHF

■ Marktwert (W+P)

13 040 000 CHF

■ Nettorendite (DCF) 5,00 %

(Angaben inkl. Hauptobjekt)

Swiss Prime Site kauft beste Lagen

Als Mitglied eines Konsortiums unter Führung der Credit Suisse Asset Management (CSAM) hat sich Swiss Prime Site von Swisscom vor kurzem 13 exklusive Geschäftliegenschaften zu einem Preis von rund CHF 700 Mio. gesichert. Sie passen hervorragend zur eingeschlagenen Strategie und erhöhen den Marktwert der von Swiss Prime Site gehaltenen Immobilien auf über CHF 1,5 Mrd.

Vor rund einem Jahr beschloss die Swisscom AG, einen Grossteil ihres Immobilienvermögens zu veräussern und sich in den noch benötigten Objekten langfristig einzumieten. Das Management von Swiss Prime Site erkannte rasch, dass sich unter den zum Verkauf stehenden Immobilien zahlreiche Objekte befanden, welche hervorragend zu den strategischen Zielen von Swiss Prime Site passten. Aus diesem Grund entschied Swiss Prime Site, zusammen mit anderen Investo-

ren ein gemeinsames Angebot einzureichen.

Wie vor kurzem bekannt wurde, war die Offerte des CSAM-Konsortiums von Erfolg gekrönt. Swiss Prime Site erhält damit die einmalige Chance, 13 ausgelesene Objekte aus dem sogenannten Office-Paket (28 Geschäfts- und Bürogebäude) zu übernehmen. Unter den Liegenschaften mit Anlagekosten von rund CHF 700 Mio. befinden sich einige ausgesprochene Juwelen der schweizerischen Immo-



Bahnhofquai 20, Olten

lienslandschaft, allen voran die Gebäude an der Fraumünsterstrasse und der Brandschenkestrasse in Zürich sowie an der Genfergasse in Bern. Weitere Angaben sind in der untenstehenden Tabelle enthalten.



Genfergasse 14, Bern



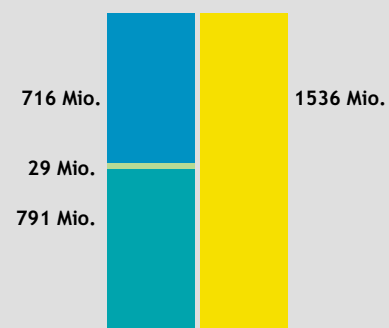
Weinberglistrasse 4, Luzern

Eine der Juwelen aus dem Immobilien-Paket der Swisscom: Das imposante Gebäude an der Fraumünsterstrasse in Zürich



Swiss Prime Site Liegenschaftsbestand

nach Marktwerten in Mio. CHF



Die 13 auserlesenen Objekte

Genfergasse 14	3001	Bern
Tiefenastrasse 6; 49/100 Miteigentum	3048	Worblaufen
Peter-Merian-Strasse 80	4002	Basel
Route de Meyrin 49	1211	Genf
Weinberglistrasse 4	6000	Luzern
Geissensteinring 45	6000	Luzern
Tribschenstrasse 56/60	6000	Luzern
Quartierzentrale Tribschen	6000	Luzern
Bahnhofquai 20	4600	Olten
Bahnhofquai 18	4600	Olten
Theaterstrasse	8400	Winterthur
Fraumünsterstrasse 16	8000	Zürich
Brandschenkestrasse 25	8000	Zürich

Die Vorteile für Swiss Prime Site

- Dank der strengen Selektionskriterien (Erwerb von 13 einzeln ausgelesenen Objekten aus einem bereits vorselektionierten Portefeuille von 28 Liegenschaften) bleibt Swiss Prime Site ihrer erfolgreichen Strategie des Immobilien-Pickings und der risikooptimierten Gesamtpformance treu.
- Swiss Prime Site erreicht mit dem Portefeuille die nötige Masse, um nun nicht nur qualitativ, sondern auch quantitativ einen Spitzenplatz unter den Immobilien-Investmentgesellschaften der Schweiz einzunehmen.
- Im gegenwärtigen Zinsumfeld kann Swiss Prime Site zu vorteilhaften Konditionen Fremdkapital aufnehmen und damit von einem Leverage-Effekt profitieren. Das Management rechnet damit, die mittelfristig angestrebte Eigenkapitalrendite von 7 bis 9 % bereits im Geschäftsjahr 2001 erreichen zu können.
- Die gekauften Objekte zeichnen sich durch günstige Bewirtschaftungskosten aus.
- Swiss Prime Site verstärkt nebst ihrer Präsenz in Zug mit drei Objekten in Luzern ihr Engagement in der Zentralschweiz, die noch ein hohes Nachholpotenzial aufweist.

eReal Estate – Handschlag oder Mausklick?



Die Veränderungen im Immobiliensektor zeigen, wie eine Branche, die zur «Old Economy» zu gehören scheint, sich mit atemberaubender Geschwindigkeit auf neue Technologien ausrichten kann: Die ersten digitalen Marktplätze funktionieren bereits. Doch dies ist erst der Anfang.

«Ein Handschlag ist mehr wert als tausend Klicks.» Diese Aussage eines führenden europäischen Bankers gibt die noch vorherrschende Meinung in der Immobilienbranche wieder. Trotzdem greifen über 200 Millionen PC-User auf das World Wide Web zu. Und die globale Vernetzung macht vor der Immobilienbranche nicht Halt.

Digitale Marktplätze eröffnen ungeahnte Chancen
Die Zahl der digitalen Marktplätze, die der Beschaffung (eProcurement) oder dem Verkauf (eCommerce) dienen, erhöht sich laufend. Denn digitale Marktplätze schaffen einerseits für den Kunden Transparenz und erhöhen andererseits für die Anbieter die Kundenreichweite, helfen Kosten einzusparen, generieren neue Einkünfte und vereinfachen die Prozesse. Der Fokus bei digitalen Marktplätzen

liegt auf der Integration entlang der Wertschöpfungskette **Planung – Einkauf – Verkauf**, wie auf der Grafik dargestellt.

Mit dem digitalen Marktplatz lässt sich dieser Prozess wesentlich effizienter und schneller gestalten: Kreditanträge kann man per Mausklick vergleichen; Finanzierungspläne kommen online und kostenlos ins Haus; Adressen und Informationen von Architekten und Baufirmen sowie Musterverträge und Checklisten können ausgedruckt werden. Ist das Haus bereits im Bau, können die Baustelle und der Baufortschritt via Webcam verfolgt werden. Die Kommunikation mit den beteiligten Partnern erfolgt per eMail.

Bauprojekte übers Internet
Ist dieses Szenario für private Bauherren hier noch Zukunftsmusik, so

werden in den USA und in Irland ganze Grossprojekte wie der Bau von Bürohochhäusern komplett über Web-Plattformen wie www.i-scrap.com oder www.BuildOnline.com abgewickelt. Die Lieferanten stellen ihre Kataloge ins Netz; Architekten und Statiker laden Pläne auf abgesicherte Webseiten, die dann online eingesehen werden können. Die Projektlaufzeiten verkürzen sich dadurch um bis zu 15% und die Kosten lassen sich bis zu einem Viertel reduzieren.

Befragungen zeigen, dass Themen wie eProcurement (Einkauf, Ausschreibungen, Lieferung von Waren und Dienstleistungen) und eCommerce in

In eine ähnliche Dimension stösst das Projekt «Pathway» vor. In einem Zweijahresprogramm mit einem Aufwand von rund 50 Mio. CHF soll eine europaweite elektronische Plattform geschaffen werden, die es den Teilnehmern erlaubt, gewerblich genutzte Objekte zu suchen oder anzubieten. Später ist die Ausweitung zu einer regelrechten europäischen Transaktionsbörse geplant.

Interne Prozesse als Schlüsselfaktor

Seit einigen Jahren macht sich auch unter den grossen Immobilienbesitzern die Erkenntnis breit, dass sich ohne

Sparen beim Einkauf

Die gesamten Prozessschritte des Beschaffungswesens, von der Meldung eines Mangels bis zur Abwicklung des Zahlungsverkehrs, werden auf dem elektronischen Parkett organisiert. Einkäufer einzelner Unternehmen oder Internet-Einkaufsgemeinschaften können hier Rahmenverträge und Jahreskontrakte abschliessen oder Bestellmengen in so genannten «Reverse Auctions» versteigern. Bei diesen Auktionen legt der Nachfrager den maximalen Preis fest, den er zu zahlen bereit ist. So können Waren vom Teppichboden bis zum Fassadenanstrich gehandelt werden, aber auch Dienstleistungen und Services wie Wartungsverträge für ganze Wohneinheiten.

Die Vorteile im eProcurement liegen in optimierten Arbeitsabläufen, effizienter Beschaffung und vorteilhafteren Preisen. Während eProcurement vor allem den Immobilienmanagern enorme Einsparungspotenziale bietet, bringen digitale Marktplätze auch den Mietern handfeste Vorteile.

nahezu allen grossen europäischen Bau- und Immobilienunternehmen zur Chefsache erklärt worden sind. Zu hoch ist das Risiko, Kapital oder Marktanteile zu verlieren, weil die eBusiness-Strategie falsch angegangen wurde.

Neue Geschäftsmodelle ohne Grenzen

Die New Economy mit der Bildung von elektronischen Netzwerken erfordert strategische Allianzen über Grenzen und Branchen hinweg. Neue Geschäftsmodelle sind notwendig, um dem Nutzer effizient und zielgerichtet zu der gewünschten Information zu verhelfen.

In der Schweiz wurde ein erster Schritt in diese Richtung mit der Koordination und Verbindung der verschiedenen Immobilienportale unter www.immovista.ch geschaffen. Ein Blick ins Ausland lässt aber die wahren Dimensionen, welche das Internet ermöglicht, erahnen: Mit www.estate.net geht einer der ältesten und erfahrensten Internet-Immobilienanbieter neue Wege. Neben seinem eigenen Angebot von fast 50 000 Objekten hat das Unternehmen weitere 14 Plattformbetreiber gewonnen. Ihre individuellen Angebote (Kauf, Miete, Rechtsdatenbanken, Vermietungsofferten für Ferienhungrige usw.) sind unter dem Portal von www.estate.net zu finden.

führungsgestützte Informationssysteme kein optimales Portfoliomanagement und kein strategisches und operatives Objektmanagement durchführen lassen.

In modernen «Data Warehouse»-Systemen werden Schnittstellen verbunden, Qualitätsstandards definiert und Datenpools kreiert, welche bedürfnisgerecht und schnell Führungs-, Kontroll- und Informationsdaten an ihre Empfänger schicken. Dadurch können Chancen und Risiken von Objekten und Portfolios früher erkannt und die entsprechenden Schlüsse gezogen werden.

Der Handschlag bleibt wichtig

Das Internet wird den Handschlag für wichtige Abmachungen nicht ersetzen. Es wird aber dazu führen, dass sich auch in der Immobilienindustrie Entscheidungen, Prozesse, Dienstleistungen und Informationsflüsse nachhaltig verändern werden. Die Verbindung der Old Economy mit der New Economy bietet ein Potenzial, von dem die Immobilienbranche und ihre Kunden nachhaltig profitieren werden.

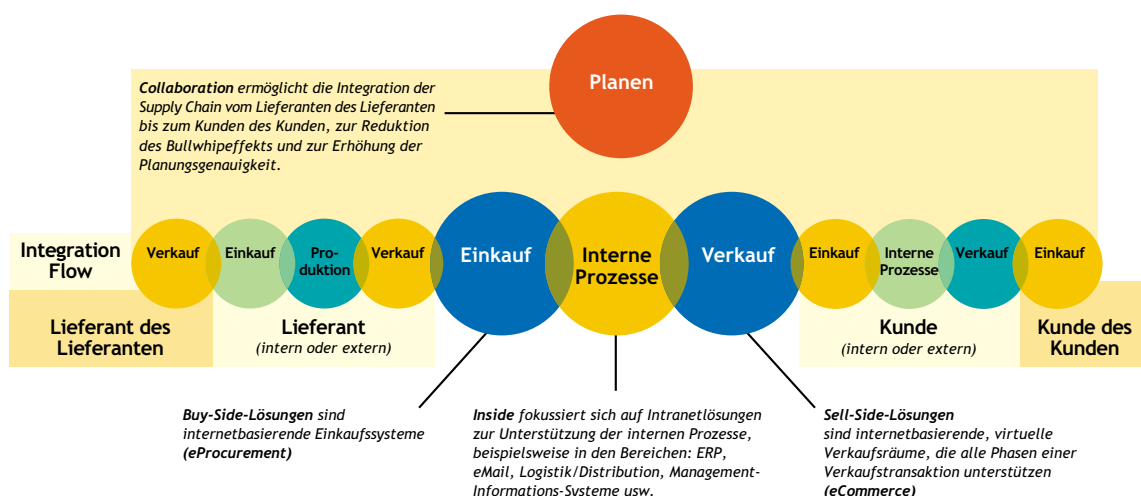
Jan P. Eckert, Real Estate, Arthur Andersen
jan.eckert@ch.arthurandersen.com

Olaf Sprich, eBusiness, Arthur Andersen
olaf.sprich@ch.arthurandersen.com

www.arthurandersen.ch
www.arthurandersen.com

Interessante Internet-Links

- www.immovista.ch
- www.yourhome.ch
- www.estate.net
- www.LoopNet.com
- www.datscha.com
- www.i-scrap.com



«Die Transparenz hört bei uns erst dort auf, wo der Datenschutz beginnt»

«Wir müssen lernen, die Vorteile der Immobilieninvestmentgesellschaften überzeugend darzustellen, neue Anlegerkreise anzusprechen und die Investoren zu pflegen.»



Herr Wullschleger, worin besteht der Reiz, Finanzchef einer Gesellschaft zu sein, die sich mit so trägen Objekten wie Immobilien beschäftigt?

Die Herausforderung besteht gerade darin, den Immobilien «Beine zu machen». Immer mehr Unternehmen trennen sich von ihren Liegenschaften, um die Bilanz von diesen «schweren» Posten zu entlasten. Dadurch wird Kapital freigesetzt, das dem Kerngeschäft des Unternehmens zugutekommt. Swiss Prime Site kann solche Liegenschaften, falls sie die strengen Auswahlkriterien erfüllen, in ihr Portfolio aufnehmen und ihnen neues Leben einhauchen. Die damit verbundenen Prozesse sind alles andere als träge.

Doch Sie können als Finanzchef keine Wunder bewirken und müssen sich wohl mit einem tieferen Wertzuwachs zufrieden geben als andere börsennotierte Unternehmen?

Ich wäre am falschen Platz, wenn ich als Finanzchef Wunder bewirken möchte. Swiss Prime Site darf sicher nicht mit einem herkömmlichen Dienstleistungs- oder Industrieunternehmen verglichen werden. Wir richten uns denn auch an Investoren mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont. Sie wollen die Vorteile einer Aktie mit denjenigen einer Obligation kombinieren. Genau das kann Swiss Prime Site bieten. Was die Performance betrifft, orientieren sich unsere Beteiligungspapiere an den Aktien. Was das Risikoprofil angeht, hat unsere Aktie annähernd Obligationencharakter.

Warum soll sich ein Anleger ausgerechnet für Swiss Prime Site entscheiden? Es gibt ja noch andere Immobilieninvestmentgesellschaften, die zum Teil erst noch günstiger bewertet sind.

Die Auswahlmöglichkeit ist für den Anleger a priori immer gut, weil er Vergleiche anstellen und innerhalb des gleichen Segments denjenigen Titel bevorzugen kann, der ihm den besten Eindruck macht. Swiss Prime Site hat sich dem Publikum schon vor dem IPO im April 2000 als reine Immobilieninvestmentgesellschaft präsentiert, die ausgesprochen «lean» funktioniert und mit maximaler Transparenz informiert. Wir verfügen heute über qualitativ ausgezeichnete Bestandesimmobilien, welche regelmässige und verlässliche Erträge generieren. Mit «Cityport» in Zürich, «Opus» in Zug und dem Basler Messturm verfügt die Gesellschaft zudem über Projekte, die ein beträchtliches Potenzial aufweisen. Ich bin sehr zuversichtlich, dass sich unsere Strategie für den Investor längerfristig bezahlt macht und dass er es nicht bereuen muss, auf Swiss Prime Site gesetzt zu haben.



«Die wichtigste Aufgabe des Finanzchefs besteht darin, zusammen mit der Geschäftsleitung die Wertpotenziale zu erkennen und kontinuierlich auszuschöpfen.»

Hand aufs Herz: Sind Sie nicht ein wenig enttäuscht von der langweiligen Kursentwicklung der Immobilieninvestmentgesellschaften? Alles spricht von anziehenden Mieten und Immobilienpreisen, doch die Aktienkurse bewegen sich kaum.

Natürlich hätten wir unseren Aktionären eine dynamischere Kursentwicklung gewünscht. Sie dürfen jedoch nicht vergessen, dass dieses Anlagensegment in der Schweiz sehr jung ist und sich noch in einer Aufbauphase befindet. Wir müssen lernen, die Vorteile überzeugend darzustellen, neue Anlegerkreise anzusprechen und die Investoren zu pflegen. Zudem besteht in der Schweiz leider noch ein Mangel an Analysten, die sich auf börsennotierte Immobiliengesellschaften spezialisiert haben.

Die Transparenz von Swiss Prime Site gilt als vorbildlich. Worin bestehen denn die Unterschiede zu anderen Immobilieninvestmentgesellschaften?

Bereits bei der Gründung der Swiss Prime Site AG hatten wir den Vorsatz gefasst, neue Transparenzstandards setzen zu wollen. Dieses Ziel haben wir heute schon zu einem grossen Teil erreicht. So erfüllen wir bereits heute die Anforderungen des neuen Kotierungsreglementes für Immobilieninvestmentgesellschaften und legen zahlreiche Informationen offen, die über diesen Rahmen hinausgehen. Die Transparenz hört bei uns erst dort auf, wo der Datenschutz beginnt.

Ist diese Transparenz nicht mit einem überdurchschnittlich hohen Aufwand verbunden? Welche Erfahrungen haben Sie bei der Erstellung der Zwischenberichte und des ersten Geschäftsberichts gemacht?

Es wäre falsch, zu behaupten, die Transparenz sei nicht mit einem hohen Aufwand verbunden. Da erfolgreiche Immobilienmanager ohnehin einen sehr hohen Bedarf an detaillierten Informationen und aktuellen Zahlen haben, müssen die Daten aber ohnehin vorhanden sein. Aufwändig ist vor allem die Verarbeitung und Aufbereitung der Zahlen.

Lohnt sich dieser Aufwand?

Mit Sicherheit. Die Transparenz ermöglicht dem Investor, jederzeit zu beurteilen, ob er seine Mittel renditebringend und wertschaffend angelegt hat.

Wird Swiss Prime Site gegenüber ihren Mitbewerbern noch einen Vorsprung haben, wenn dereinst alle Gesellschaften die Vorgaben des neuen Kotierungsreglements der SWX für Immobilieninvestmentgesellschaften zu erfüllen haben?

Ja, denn im Detaillierungsgrad der Informationen lässt das Kotierungsreglement den Gesellschaften durchaus Freiräume. Ich rechne damit, dass einige Gesellschaften kaum über die Mindestvorgaben hinausgehen werden. Wir wollen uns aber auf dem Erreichten keinesfalls ausruhen. Unsere Aktionäre sollen alle für sie relevanten Informationen schnell, umfassend und sorgfältig aufbereitet erhalten.



Was erwarten Sie vom Swiss Real Estate Index (SRX), dem neuen Performance-Index für Direktanlagen? Welche Rolle wird er für die Performance-Messung bei Swiss Prime Site spielen?

Jede Bemühung, welche die Transparenz und die Vergleichbarkeit der schweizerischen Immobilienbranche unterstützt, ist grundsätzlich sehr zu begrüssen. Wie jede Neuheit muss auch der SRX seine Qualität und seine Objektivität aber erst noch unter Beweis stellen. Wir werden die Entwicklung aufmerksam verfolgen.

Wie hat sich das Bild des Finanzchefs in den letzten Jahren geändert und welche Trends zeichnen sich ab?

Der Administrator und Bürokrat gehört der Vergangenheit an.

Der Finanzchef der Zukunft wird weniger Zeit für das Zusammentragen und das Aufbereiten des Zahlenmaterials verwenden, weil sich diese Aufgaben zusehends standardisieren und damit delegieren lassen. Dafür hat sich der Finanzchef intensiver mit Investor Relation sowie mit regulatorischen und steuerlichen Rahmenbedingungen und mit Fragen des Risikomanagements auseinander zu setzen. Seine wichtigste Aufgabe besteht aber darin, zusammen mit der Geschäftsleitung die Wertpotenziale zu erkennen und kontinuierlich auszuschöpfen.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in 1000 CHF	Anhang	Geschäftsjahr 01.01.–31.12.2000	Geschäftsjahr 11.05.–31.12.1999
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften		40 817	9 010
Übrige betriebliche Erträge		653	–
Total Ertrag		41 470	9 010
Direkter betrieblicher Aufwand		6 808	1 601
Neubewertung Renditeliegenschaften (Aufwertung), netto		(12 841)	(2 059)
Personalaufwand		113	46
Sonstiger Betriebsaufwand		4 204	1 821
Abschreibungen auf mobilen Sachanlagen		8	9
Gründungskosten		8	7 406
Total Betriebsaufwand		(1 700)	8 824
Betriebsgewinn (EBIT)		43 170	186
Finanzaufwand		3 036	792
Finanzertrag		1 820	301
Gewinn/Verlust vor Ertragssteuern		41 954	(305)
Laufende Ertragssteuern		44	1
Latente Ertragssteuern		5 801	7 290
Jahresgewinn/-verlust		36 109	(7 596)
Jahresgewinn/-verlust pro Aktie	1	13.64	(8.48)

Konsolidierte Bilanz

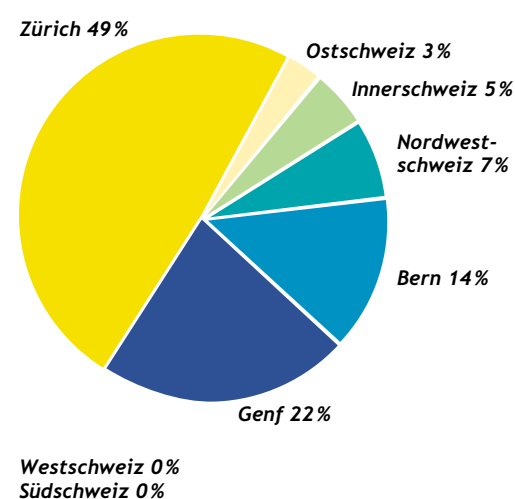
in 1000 CHF	Anhang	31.12.2000	31.12.1999
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		53 428	97 323
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2 825	1 267
Übrige Forderungen		731	88
Aktive Rechnungsabgrenzungen		937	12
Total Umlaufvermögen		57 921	98 690
Anlagevermögen			
Mobile Sachanlagen		17	25
Renditeliegenschaften		791 215	463 966
Total Anlagevermögen		791 232	463 991
Total Aktiven		849 153	562 681
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		58	325
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		966	1
Anzahlungen		3 219	839
Passive Rechnungsabgrenzungen		6 869	5 822
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		11 112	6 987
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		47 000	136 000
Latente Steuerverpflichtungen		13 091	7 290
Total langfristige Verbindlichkeiten		60 091	143 290
Total Fremdkapital		71 203	150 277
Eigenkapital			
Aktienkapital		603 514	336 000
Kapitalreserven		145 923	84 000
Gewinnreserven (kumulierte Verluste)		28 513	(7 596)
Total Eigenkapital		777 950	412 404
Total Passiven		849 153	562 681

Konsolidierte Geldflussrechnung

in 1000 CHF	Anhang	01.01. – 31.12.2000	11.05. – 31.12.1999
Jahresgewinn/-verlust		36 109	(7 596)
Anpassungen für:			
Neubewertung Renditeliegenschaften (Aufwertung), netto		(12 841)	(2 059)
Abschreibungen auf mobilen Sachanlagen		8	9
Finanzaufwand		3 036	31
Finanzertrag		(1 820)	(301)
Veränderung des betrieblichen Umlaufvermögens:			
Zunahme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		(1 558)	(1 267)
Zunahme übrige Forderungen		(643)	(88)
Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen		(880)	(5)
Abnahme/Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		(267)	325
Zunahme übrige kurzfristige Verbindlichkeiten und Anzahlungen		3 345	840
Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen		1 048	5 822
Zunahme latente Steuerverpflichtungen		5 801	7 290
Geleistete Zinszahlungen		(3 036)	(31)
Erhaltene Zinszahlungen		1 775	294
Ertragssteuerzahlungen		–	–
Geldzufluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit		30 077	3 264
Investitionen in Renditeliegenschaften		(314 409)	(461 907)
Investitionen in mobile Sachanlagen		–	(34)
Einnahmen aus Verkauf von Finanzanlagen		–	–
Erhaltene Dividendenzahlungen		–	–
Geldabfluss netto aus Investitionstätigkeit		(314 409)	(461 941)
Aufnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten		–	–
Rückzahlung/Aufnahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten		(89 000)	136 000
Kapitalerhöhung inkl. Agio, abz. IPO-Kosten		330 082	210 000
Erwerb eigener Aktien		(645)	–
Zahlung von Gewinnausschüttungen		–	–
Geldzufluss netto aus Finanzierungstätigkeit		240 437	346 000
Nettoabnahme flüssige Mittel		(43 895)	(112 677)
Flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr resp. (Gründung 11.5.1999)		97 323	210 000
Flüssige Mittel Ende Jahr		53 428	97 323

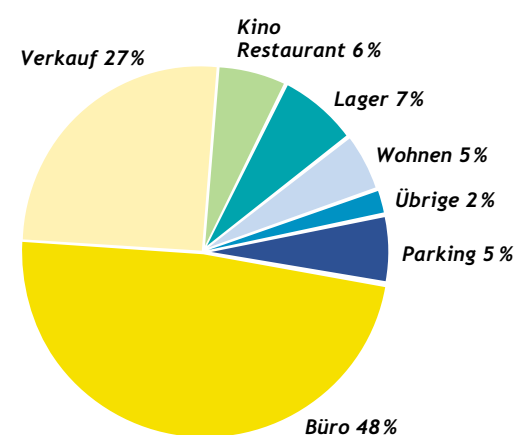
Portefeuille nach Regionen

Basis: Marktwert 31.12.2000



Portefeuille nach Nutzungsarten

Basis: Marktwert 31.12.2000



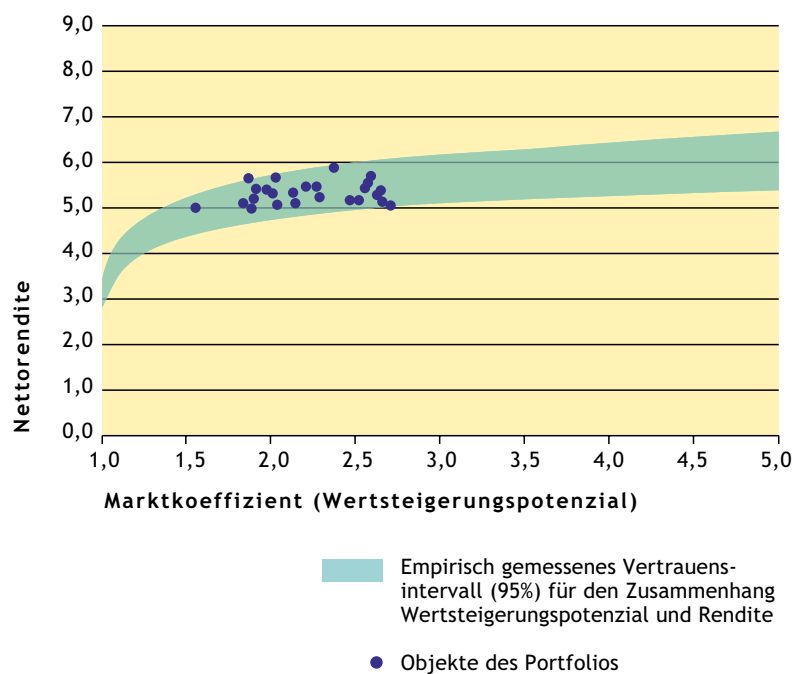
Grossaktionäre (meldepflichtig)

Winterthur Leben*	23,26%
PK Credit Suisse Group*	23,26%
PK der Siemens CH*	2,45%
Pensionskasse des Bundes	6,36%

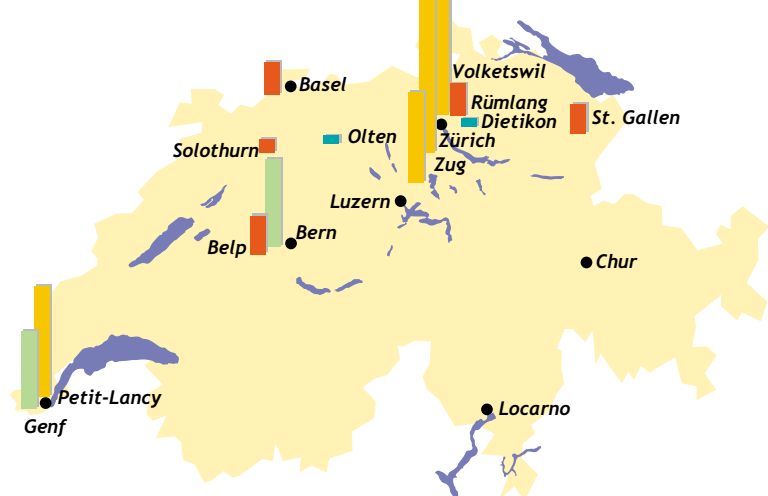
*Gründerinvestoren

Qualität der Liegenschaften

Marktkoeffizient vs. Nettorendite (Quelle: W&P)

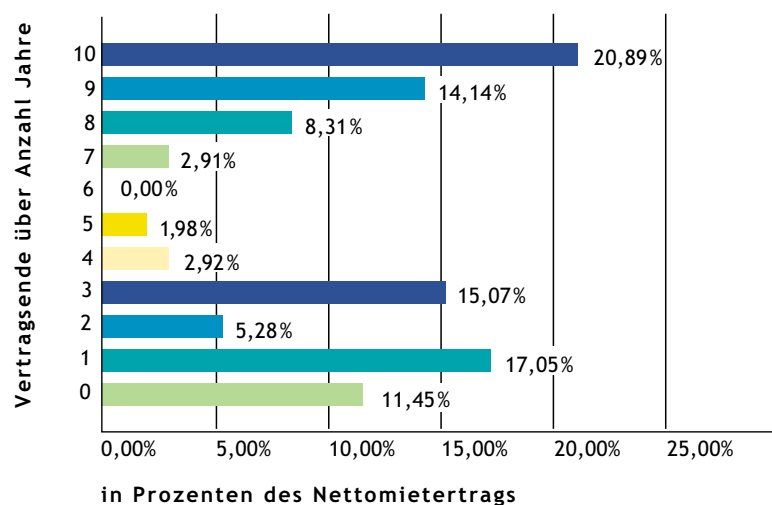


- bis ca. 10 Mio. CHF
- bis ca. 35 Mio. CHF
- bis ca. 80 Mio. CHF
- über 100 Mio. CHF



Portefeuille nach Fälligkeit der Mietverhältnisse

Basis: Nettomiettertrag 31.12.2000



Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in 1000 CHF	Anhang	Aktienkapital	Kapitalreserven (Agio)	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Bestand am 11. Mai 1999 (Gründung)		168 000	42 000		210 000
Jahresverlust				(7 596)	(7 596)
Gewinnausschüttungen				-	-
Kapitalerhöhung per 15.12.1999 (inkl. Agio)		168 000	42 000		210 000
Bestand am 1. Januar 2000		336 000	84 000	(7 596)	412 404
Jahresgewinn				36 109	36 109
Gewinnausschüttungen				-	-
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

Anhang der konsolidierten Zwischenberichterstattung

1 Gewinn/Verlust pro Aktie

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

in 1000 CHF	01.01. – 31.12.2000	11.05. – 31.12.1999
Ausgegebene Aktien 11.05. – 15.12.1999 (215 Tage)	-	840 000
Ausgegebene Aktien 16.12. – 31.12.1999 (15 Tage)	-	1 680 000
Durchschnittliche, gewichtete Anzahl Aktien 1999	-	896 000
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	-

Der durchschnittliche, gewichtete Gewinn/Verlust pro Aktie beträgt in CHF:

Jahresgewinn/-verlust pro Aktie	13.64	(8.48)
--	--------------	---------------

Im Geschäftsjahr 2000 sind keine Verwässerungseffekte eingetreten. Ein verwässerter («diluted») Gewinn pro Aktie wird somit nicht ausgewiesen.

Ausgewählte Unternehmenszahlen

	Angaben in	Stand per 31.12.2000	Stand per 31.12.1999*	Veränderung in Prozenten
Total Immobilien zu Marktwert	Mio. CHF	791,2	464,0	70,52
Ertrag aus Vermietung (Nettomiettertrag)	Mio. CHF	40,8	9,0	353,33
EBITDA	Mio. CHF	43,2	7,6	468,42
EBIT	Mio. CHF	43,2	0,2	21 500,00
Gewinn (+) / Verlust (-)	Mio. CHF	36,1	-7,6	-575,00
Eigenkapital	Mio. CHF	778,0	412,4	88,65
Eigenkapitalquote	%	91,61	73,29	25,00
Fremdkapital	Mio. CHF	71,2	150,3	-52,63
Fremdkapitalquote	%	8,39	26,71	-68,59
ROE (gewichtet)	%	6,07	-	-
ROIC (gewichtet)	%	5,55	-	-

*Es handelt sich um die Zahlen des 1. Geschäftsjahres (11.05.1999 bis 31.12.1999). Ein Vergleich mit den Zahlen per 31.12.2000 ist deshalb nur erschwert möglich.

Angaben zum Immobilienportefeuille 31.12.2000

	31.12.2000	31.12.1999
Anzahl Liegenschaften	25	18
- davon im Bau	3	1
Marktwert des gesamten Portefeuilles	zu Marktwert 791,2 Mio. CHF	464,0 Mio. CHF
- davon im Bau	zu Anschaffungskosten 127,8 Mio. CHF	50,0 Mio. CHF
Durchschnittsgrösse der Liegenschaften	zu Marktwert (ohne Projekte) 30,2 Mio. CHF	24,4 Mio. CHF
Durchschnittliche Nettoobjektrendite	gemäss DCF (ohne Projekte) 5,35%	5,49%
Durchschnittliche Leerstandsquote	2,02%	3,50%

Josef im neuen Glanz

In einer Entfernung von acht Gehminuten vom Hauptbahnhof liegt das Geschäftshaus Josefstrasse 53/59, das gegenwärtig umfassend saniert und modernisiert wird. Auch diese Immobilie im Portefeuille von Swiss Prime Site wird von der stark wachsenden Nachfrage nach Büroflächen in der Stadt Zürich profitieren.



gen werden kann. Die Instandstellung umfasst Fassaden, Dächer, sämtliche haustechnischen Anlagen wie Heizung, Lüftung, Elektroinstallationen sowie die sanitären Einrichtungen. Im Zuge der Sanierung werden sämtliche Verkleidungen im Fassaden- und Bürobereich ersetzt. Während der gesamten Umbau- und Sanierungsphase ist die Nutzung der voll vermieteten Liegenschaft gewährleistet. Die Sanierung erhöht die Attraktivität der Liegenschaft für die heutigen und zukünftigen Mieter und stellt die langfristige Marktfähigkeit der Immobilie sicher. Damit verbunden sind auch höhere Mieteinnahmen.

Angaben zur Aktie

Aktienkurs

(01.10.2000 – 31.12.2000)	
per 31.12.2000	CHF 268.—
Höchst	CHF 275.—
Tiefst	CHF 250.—

Börsenkapitalisierung

per 31.12.2000	809,4 Mio. CHF
----------------	----------------

NAV (vor latenten Steuern)

per 31.12.1999	CHF 249.82
per 31.12.2000	CHF 261.93
Veränderung	4,85%

NAV (nach latenten Steuern)

per 31.12.1999	CHF 245.48
per 31.12.2000	CHF 257.60
Veränderung	4,94%

Gewinn (+) / Verlust (-)

pro Aktie (gewichtet)	
per 31.12.1999	CHF - 8.48
per 31.12.2000	CHF 13.64

Aktienstatistik

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

Das Geschäftsgebäude Josefstrasse 53/59 erstrahlt ab November 2001 in neuem Glanz

Die Liegenschaft befindet sich an der östlichen Josefstrasse, im Kreis 5, direkt neben dem Dienstleistungszentrum der Swisscom. An der Josefstrasse 53/59 sind heute Arztpraxen, verschiedene Fachschulen, das Café Gloria und bedeutende Dienstleistungsfirmen wie Ernst & Young eingemietet. Die Lage ist gleich in mehrerer Hinsicht attraktiv:

- Zum Hauptbahnhof sind es nur acht Gehminuten.
- Das aufstrebende Quartier Zürich-

West liegt sozusagen vor der Haustüre.

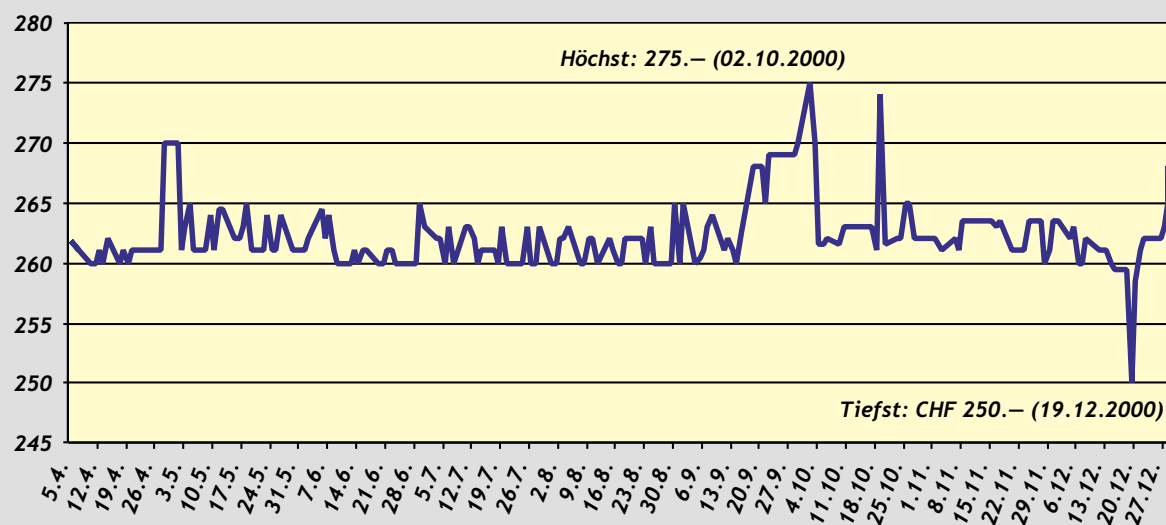
- Mit dem Tram ist man in wenigen Minuten in der City.
- Die Autobahn nach Basel/Bern und Flughafen Zürich-Kloten ist ebenfalls nur wenige Fahrminuten von der Josefstrasse entfernt.

Die Sanierung wurde im Frühjahr 2000 begonnen und wird in zwei Etappen bis November 2001 abgeschlossen, wobei das umgenutzte Dachgeschoss bereits im August 2001 bezo-

ECKDATEN

■ Erstellung Josefstr. 53	1962
■ Baujahr Josefstr. 59	1972
■ Grundstücksfläche total	2931 m ²
■ Nutzfläche	12829 m ²
■ Autoeinstellplätze/ Besucherparkplätze	76 Einheiten
■ Investitionsvolumen (Sanierung)	CHF 10,55 Mio.

Börsenentwicklung vom 05.04. bis 31.12.2000



Impressum

Herausgeber

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

Konzept und Realisation

ibl und partner ag, solothurn

Kontakte

Gesellschaft

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

Präsident

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

CEO

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

CFO

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

Mediananfragen

Susanne Richner
info@swiss-prime-site.ch

Agenda

6. März 2001

Jahresbericht per 31.12.2000

11. April 2001

Generalversammlung 2000

Versoben gemäss

Pressemittteilung vom 26.02.2001

Mitte Mai 2001

Quartalsbericht per 31. März 2001

Mitte August 2001

Halbjahresbericht per 30. Juni 2001