



Öffentliches Kaufangebot

der

Swiss Prime Site AG, Olten

für alle sich im Publikum befindenden

Inhaberaktien mit einem Nominalwert von je CHF 50

der

Maag Holding AG, Zürich

Angebotspreis: CHF 190.00 netto je Inhaberaktie der Maag Holding AG mit einem Nominalwert von CHF 50.00 abzüglich des Bruttobetrages eventueller Dividenden oder anderer Ausschüttungen (z.B. Nennwertreduktionen) pro Inhaberaktie, soweit diese mit einem Stichtag vor dem Vollzug dieses Angebotes zur Auszahlung gelangen.

Angebotsfrist: 23. Dezember 2004 bis 24. Januar 2005, 16:00 Uhr (MEZ)

CREDIT SUISSE FIRST BOSTON

Maag Holding AG
Inhaberaktien mit einem Nominalwert
von je CHF 50

Valorennummer
240 080

ISIN
CH 000 240 080 9

Tickersymbol
MAG

Verkaufsbeschränkungen/Sales Restrictions

United States of America

The tender offer described herein is not being made in the United States of America (the "United States") and may be accepted only outside the United States. Offering materials with respect to the tender offer may not be distributed in or sent to the United States and may not be used for the purpose of making an offer to purchase or the solicitation of an offer to tender any securities by anyone in any jurisdiction, including the United States, in which such offer or solicitation is not authorised or to any person to whom it is unlawful to make such offer or solicitation.

United Kingdom

The offering documents in connection with the tender offer described herein are being distributed in the United Kingdom only to and are directed at (a) persons who have professional experience in matters relating to investments falling within Article 19 (1) of the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2001, as amended, in the United Kingdom (the "Order") or (b) high net worth entities, and other persons to whom they may otherwise lawfully be communicated, falling within Article 49 (1) of the Order (all such persons together being referred to as "relevant persons"). Any person who is not a relevant person should not act or rely on this document or any of its contents.

Andere Rechtsordnungen

Dieses öffentliche Kaufangebot wird weder direkt noch indirekt in einem Land oder einer Rechtsordnung gemacht, wo ein solches Angebot widerrechtlich wäre, in welchem es in anderer Weise das anwendbare Recht oder eine Verordnung verletzen würde oder welches von der Swiss Prime Site AG eine Änderung der Bestimmungen oder Bedingungen des Angebotes in irgendeiner Weise, ein zusätzliches Gesuch an oder zusätzliche Handlungen im Zusammenhang mit staatlichen, regulatorischen oder rechtlichen Behörden erfordern würde. Es ist nicht beabsichtigt, das Angebot auf irgendein solches Land oder eine solche Rechtsordnung auszudehnen. Dokumente, die im Zusammenhang mit dem Angebot stehen, dürfen weder in solchen Ländern oder Rechtsordnungen verteilt noch in solche Länder oder Rechtsordnungen gesandt werden. Solche Dokumente dürfen nicht zum Zweck der Werbung für Käufe von Beteiligungsrechten der Maag Holding AG durch Personen in solchen Ländern oder Rechtsordnungen verwendet werden.

A Hintergrund des öffentlichen Kaufangebotes

Die Maag Holding AG, Zürich, (**«Maag»**) verfügt über ein Aktienkapital von CHF 51'063'450.00, aufgeteilt in 1'021'269 Inhaberaktien mit einem Nominalwert von je CHF 50.00 (**«Maag Aktien»**). Die Maag Aktien sind im Segment «Immobilien Gesellschaften» der SWX Swiss Exchange kotiert.

Am 5. Dezember 2004 hat die Swiss Prime Site AG, Olten, (**«SPS»**) mit den Grossaktionären RSE Grundbesitz und Beteiligungs-AG, Hamburg, Klöckner-Werke AG, Hamburg, und GBN Immobilien AG in Nachlassliquidation, Zürich, den Kauf ihrer Maag Aktien vereinbart. Mit Vollzug dieser Kaufverträge, welcher zwischen dem 4. und dem 14. Januar 2005 vorgesehen ist, werden knapp 45% des Aktienkapitals und der Stimmrechte der Maag in den Besitz der SPS übergehen. Um die vollständige Kontrolle über Maag zu erlangen, hat die SPS am 6. Dezember 2004 ein öffentliches Kaufangebot für alle sich im Publikum befindenden Maag Aktien vorangemeldet. Zwischen der Voranmeldung und der Veröffentlichung dieses Angebotsprospekts hat die SPS zudem mit einer weiteren Grossaktionärin, Testa Inmuebles en Renta, S.A., Madrid, (**«Testa»**) den Kauf ihrer Maag Aktien (welche 20.25% des Aktienkapitals und der Stimmrechte der Maag entsprechen) vereinbart. Der Vollzug dieses Kaufs ist zwischen dem 21. und 23. Dezember 2004 vorgesehen.

Der Verwaltungsrat der Maag unterstützt das öffentliche Kaufangebot der SPS.

B Öffentliches Kaufangebot

- 1. Voranmeldung**

Das öffentliche Kaufangebot der SPS (**«Angebot»**) wurde am 6. Dezember 2004 elektronisch durch Zustellung an die bedeutenden elektronischen Medien und am 8. Dezember 2004 in den Printmedien vorangemeldet.
- 2. Gegenstand des Angebotes**

Das Angebot erstreckt sich auf alle sich im Publikum befindenden Maag Aktien, deren Anzahl sich per 17. Dezember 2004 wie folgt berechnen lässt:

 - Anzahl ausgegebener Maag Aktien: 1'021'269
 - Abzüglich der von Maag gehaltenen eigenen Aktien: 0
 - Abzüglich der Anzahl Maag Aktien, welche von der SPS erworben wurden bzw. über welche die SPS Kaufverträge abgeschlossen hat: 672'906

Anzahl sich im Publikum befindenden Maag Aktien: 348'363
- 3. Angebotspreis**

Der Angebotspreis pro Maag Aktie beträgt CHF 190.00 netto (**«Angebotspreis»**). Vom Angebotspreis abgezogen wird der Bruttobetrag eventueller Dividenden oder anderer Ausschüttungen (z.B. Nennwertreduktionen) pro Maag Aktie, soweit diese mit einem Stichtag vor dem Vollzug dieses Angebotes zur Auszahlung gelangen.

Der Angebotspreis beinhaltet eine Prämie von 15.1% verglichen mit dem durchschnittlichen Schlusskurs der Maag Aktien während den letzten 30 Börsentagen vor Veröffentlichung der Voranmeldung des Angebotes. Der Angebotspreis liegt 36% unter dem Net Asset Value (**«NAV»**) pro Maag Aktie (nach latenten Steuern) per 30. September 2004.

In den nachfolgend aufgeführten Jahren lagen die Schlusskurse der Maag Aktien an der SWX Swiss Exchange zwischen:

(CHF)	2001	2002	2003	2004*
Höchst	261.00	244.00	200.00	192.75
Tiefst	195.00	170.00	150.00	149.00

* 1. Januar bis 17. Dezember 2004

Schlusskurs vor Ankündigung des Angebotes
(3. Dezember 2004):

CHF 177.00

Schlusskurs per 17. Dezember 2004:

CHF 191.10

Quelle: Bloomberg

4. Angebotsfrist

Die Angebotsfrist beginnt am 23. Dezember 2004 und dauert bis zum 24. Januar 2005, 16:00 Uhr (MEZ) («**Angebotsfrist**»).

Die SPS behält sich das Recht vor, die Angebotsfrist einmal oder mehrere Male zu verlängern. Eine Verlängerung über 40 Börsentage hinaus erfordert die vorgängige Zustimmung der Übernahmekommission.

5. Nachfrist

Sofern das Angebot zustande kommt, wird nach Ablauf der Angebotsfrist eine Nachfrist von zehn Börsentagen zur nachträglichen Annahme des Angebotes angesetzt, voraussichtlich vom 28. Januar 2005 bis zum 10. Februar 2005, 16:00 Uhr (MEZ) («**Nachfrist**»).

6. Bedingung

Das Angebot ist an folgende aufschiebende Bedingung geknüpft:

Nach Ablauf der (allenfalls verlängerten) Angebotsfrist hält SPS mindestens 75% aller bei Ende der Angebotsfrist ausgegebenen Maag Aktien.

Falls diese Bedingung bis zum Ablauf der (allenfalls verlängerten) Angebotsfrist nicht erfüllt ist, ist die SPS berechtigt, das Angebot als nicht zustande gekommen zu erklären. Die SPS behält sich das Recht vor, auf die Bedingung zu verzichten.

C Angaben über die SPS

1. Firma, Sitz, Aktienkapital und Geschäftstätigkeit

Die SPS ist eine gemäss schweizerischem Recht organisierte Aktiengesellschaft mit Sitz in Olten.

Das Aktienkapital der SPS betrug per 17. Dezember 2004 CHF 684'533'390.00 und ist aufgeteilt in 4'026'667 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 170.00 («**SPS Aktien**»). Das Aktienkapital war vollständig liberiert. Ausserdem verfügt SPS auch über ein bedingtes Kapital von maximal CHF 154'020'000.00, was 906'000 SPS Aktien mit einem Nominalwert von je CHF 170.00 entspricht. Davon ist ein Maximalbetrag von CHF 102'680'000.00 für Options- und Wandelrechte im Zusammenhang mit Anleihe- oder ähnlichen Obligationen reserviert, der Restbetrag von maximal CHF 51'340'000.00 ist für Aktionärsoptionen vorgemerkt.

Die SPS Aktien sind im Segment «Immobilien Gesellschaften» der SWX Swiss Exchange kotiert. SPS hat eine *Opting up*-Klausel in ihre Statuten aufgenommen, d.h. ein Erwerber von SPS Aktien ist erst bei Überschreiten von 49% der Stimmrechte (ob ausübbar oder nicht) zu einem Kaufangebot nach Art. 32 des Börsengesetzes («**BEHG**») verpflichtet.

Die SPS ist die Muttergesellschaft der SPS-Gruppe und hielt per 17. Dezember 2004 (direkt oder indirekt) 100%-Beteiligungen an den folgenden, voll konsolidierten Gesellschaften:

- SPS Immobilien AG, Olten.
- SPS Immobilien Residenz AG, Olten.
- Société Immobilière Rue Céard No. 14, Wangen bei Olten.
- SPS Finance Limited, Jersey (UK).

Die SPS ist eine Immobilien-Investmentgesellschaft, welche Geschäftsimmobilien an ausgewählten schweizerischen Wirtschaftsstandorten hält. Sie tätigt ihre Investitionen hauptsächlich über ihre schweizerischen Tochtergesellschaften. SPS Finance Limited erbringt Finanzierungsleistungen innerhalb der SPS-Gruppe, insbesondere an die SPS Immobilien AG.

2. Aktionäre mit mehr als 5% der Stimmrechte

Per 1. Dezember 2004 verfügten folgende Aktionäre der SPS über mehr als 5% der Stimmrechte:

1. Die Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz), Zürich, hielt 863'305 SPS Aktien (21.44% der Stimmrechte).
2. Winterthur Leben, Winterthur, hielt 828'260 SPS Aktien (20.57% der Stimmrechte).
3. Die Pensionskasse der SBB, Bern, hielt 274'000 SPS Aktien (6.8% der Stimmrechte).

Die SPS kann nicht ausschliessen, dass einer oder mehrere der oben genannten Aktionäre zusätzliche SPS Aktien halten oder dass weitere Aktionäre – direkt, indirekt oder gemeinsam mit anderen Aktionären – mehr als 5% der SPS Aktien halten, ohne die SPS darüber informiert zu haben.

3. In gemeinsamer Absprache handelnde Personen

Folgende Personen handeln in gemeinsamer Absprache mit der SPS:

1. Alle Tochtergesellschaften der SPS.
2. Maag Holding AG, Zürich, und deren Tochtergesellschaften seit dem 5. Dezember 2004.
3. Samuel Gartmann, Oberengstringen, seit dem 2. Dezember 2004; Martin Dünner, Zürich, Roland Flach, Kronberg im Taunus (D), und Karl-Ernst Schweikert, Männedorf, alle drei seit dem 5. Dezember 2004 (vgl. dazu Abschnitt G.5 Interessenkonflikte).

4. Jahresrechnung

Die Jahresrechnung der SPS und die konsolidierte Jahresrechnung der SPS-Gruppe für das am 31. Dezember 2003 abgeschlossene Geschäftsjahr wurden von der KPMG Klynveld Peat Marwick Goerdeler SA, Badenerstrasse 172, 8004 Zürich, revidiert. Der Jahresbericht der SPS für das Geschäftsjahr 2003 sowie der Zwischenbericht per 30. Juni 2004 können bei SPS bezogen werden (Tel.: +41 62 213 06 06; Fax: +41 62 213 06 09) und sind unter <http://www.swiss-prime-site.ch> abrufbar.

5. Beteiligung der SPS an Maag hinsichtlich Kapital und Stimmrechte

Per 17. Dezember 2004 hielten die SPS und die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen insgesamt 25'811 Maag Aktien (2.53% des Aktienkapitals und der Stimmrechte der Maag), wobei die SPS diverse Kaufverträge über insgesamt 647'402 Maag Aktien (63.39% des Aktienkapitals und der Stimmrechte der Maag) geschlossen hat, deren Vollzug demnächst stattfinden wird (vgl. Näheres dazu in Abschnitt C.6 Käufe und Verkäufe von

Beteiligungspapieren der Maag). SPS wird danach über insgesamt 673'213 Maag Aktien (65.92% des Aktienkapitals und der Stimmrechte der Maag) verfügen.

Weder die SPS noch die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen hielten per 17. Dezember 2004 Wandel- oder Optionsrechte zum Erwerb bzw. Verkauf von Maag Aktien.

6. Käufe und Verkäufe von Beteiligungspapieren der Maag

Während den letzten 12 Monaten vor Veröffentlichung der Voranmeldung des Angebotes hat die SPS insgesamt 457'237 Maag Aktien erworben:

- Mit Vollzug des am 5. Dezember 2004 geschlossenen Aktienkaufvertrages mit der RSE Grundbesitz und Beteiligungs-AG, Hamburg, und der Klöckner-Werke AG, Hamburg, welcher zwischen dem 4. und 14. Januar 2005 vorgesehen ist, wird die SPS insgesamt 395'477 Maag Aktien erwerben, was total 38.72% des Aktienkapitals und der Stimmrechte der Maag entspricht. Der von der SPS pro Maag Aktie zu bezahlende Preis beträgt CHF 190.00.
- Mit Vollzug des ebenfalls am 5. Dezember 2004 geschlossenen Aktienkaufvertrages mit GBN Immobilien AG in Nachlassliquidation, Zürich, welcher zwischen dem 4. und 14. Januar 2005 vorgesehenen ist, wird die SPS insgesamt 45'148 Maag Aktien erwerben, was total 4.42% des Aktienkapitals und der Stimmrechte der Maag entspricht. Der von der SPS pro Maag Aktie zu bezahlende Preis beträgt CHF 190.00.
- Zusätzlich konnten ausserbörslich insgesamt 16'612 Maag Aktien (1.63% des Aktienkapitals und der Stimmrechte der Maag) zu einem Preis von je CHF 190.00 erworben werden.

Seit Veröffentlichung der Voranmeldung des Angebotes bis zum 17. Dezember 2004 hat die SPS insgesamt 215'619 Maag Aktien erworben:

- Über die Börse hat die SPS insgesamt 8'842 Maag Aktien (0.87% des Aktienkapitals und der Stimmrechte der Maag) zu einem Preis von CHF 190.00 pro Maag Aktie erworben.
- Ausserbörslich wird die SPS mit Vollzug des am 16. Dezember 2004 geschlossenen Aktienkaufvertrages mit Testa, welcher zwischen dem 21. und 23. Dezember 2004 vorgesehen ist, insgesamt 206'777 Maag Aktien erwerben, was total 20.25% des Aktienkapitals und der Stimmrechte der Maag entspricht. Der von der SPS pro Maag Aktie zu bezahlende Preis beträgt CHF 190.00.

Die SPS hat während den letzten 12 Monaten vor Veröffentlichung der Voranmeldung des Angebotes und bis zum 17. Dezember 2004 keine Wandel- oder Optionsrechte zum Erwerb bzw. Verkauf von Maag Aktien gekauft oder verkauft. Dasselbe gilt für die mit SPS in gemeinsamer Absprache handelnden Personen, welche darüber hinaus während dieses Zeitraums auch keine Maag Aktien gekauft oder verkauft haben.

D Finanzierung

Die Finanzierung des Angebotes erfolgt aus eigenen Mitteln der SPS sowie der SPS zur Verfügung gestellten Bankkrediten.

E Angaben über Maag (Zielgesellschaft)

- 1. Sitz und Aktienkapital** Maag ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich. Das Aktienkapital der Maag betrug per 17. Dezember 2004 CHF 51'063'450.00, aufgeteilt in 1'021'269 Inhaberaktien von je nominal CHF 50.00. Maag verfügt über ein genehmigtes Aktienkapital von 510'634 Inhaberaktien sowie ein bedingtes Aktienkapital von 60'000 Inhaberaktien für Mitarbeiterbeteiligungspläne plus 450'634 Inhaberaktien für die Ausübung von Options- und Wandelrechten.

Die Maag Aktien sind im Segment «Immobilien-gesellschaften» der SWX Swiss Exchange kotiert. Maag hat eine *Opting out*-Klausel in die Statuten aufgenommen, d.h. ein Erwerber von Maag Aktien ist nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot gemäss Art. 32 und Art. 52 BEHG verpflichtet.
- 2. Absichten der SPS betreffend Maag** Die SPS unterbreitet das Angebot, um die vollständige Kontrolle über Maag zu erlangen. Sie beabsichtigt, nach Vollzug dieses Angebotes die Maag Aktien von der SWX Swiss Exchange zu dekotieren.

Sofern die SPS nach Vollzug dieses Angebotes über mehr als 98% der Stimmrechte der Maag verfügt, wird die SPS die Kraftloserklärung der noch ausstehenden Maag Aktien gemäss Art. 33 BEHG beantragen.

Sollte die SPS nach Vollzug dieses Angebotes über 98% oder weniger der Stimmrechte der Maag verfügen, strebt die SPS mittelfristig eine direkte Integration durch Fusion mit der Maag an. Die Inhaber von Maag Aktien, welche das Angebot nicht annehmen, werden im Rahmen einer solchen Fusion nach Möglichkeit gleich behandelt wie diejenigen Inhaber von Maag Aktien, welche das Angebot annehmen. Allerdings werden sie statt einer Barabfindung SPS Aktien erhalten, wodurch ein Nennwertzuwachs resultieren wird. Das Umtauschverhältnis wird um die Verrechnungssteuer auf dem Nennwertzuwachs gekürzt werden. Zu den Steuerfolgen siehe Abschnitt K.7.

Es ist vorgesehen, dass die Integration im Sommer 2005 abgeschlossen sein wird. Bis zu diesem Zeitpunkt sollen auch die Mandate der Mitglieder des Verwaltungsrates und der obersten Geschäftsleitung zu gleichen Bedingungen weitergeführt werden. Es ist vorgesehen, dass die Mandate der Mitglieder des Verwaltungsrates aufgrund der Integration in die SPS-Gruppe danach beendet bzw. nicht verlängert werden. Dasselbe gilt im Wesentlichen auch für die bisherigen Arbeitnehmer der Maag-Gruppe, die aber bei den Outsourcing Partnern der SPS weiterbeschäftigt werden sollen. Über eine Weiterführung der Arbeitsverhältnisse der bisherigen Mitglieder der Geschäftsleitung wurde noch nicht entschieden.

SPS beabsichtigt, wesentliche Teile des Maag-Portfolios zu integrieren. Zudem soll das heute zwischengenutzte Maag-Areal weiter entwickelt und stufenweise neuen Nutzern zugeführt werden. Diejenigen Maag-Objekte, die den anspruchsvollen Anlagekriterien der SPS nicht entsprechen, werden veräussert. Der Wert der zu devestierenden Liegenschaften liegt in der Grössenordnung von CHF 250 bis 300 Millionen.
- 3. Vereinbarungen zwischen der SPS und Maag sowie ihren Organen und Aktionären** Mit Ausnahme der in Abschnitt C.6 und G.5 erwähnten Vereinbarungen hat die SPS keinerlei Vereinbarungen mit Maag, deren Organen oder Aktionären geschlossen.

4. Vertrauliche Information

Die SPS konnte vorgängig zu diesem Angebot eine beschränkte Due Diligence bei Maag durchführen. Weder im Rahmen dieser Due Diligence noch auf andere Art und Weise haben die SPS oder die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen direkt oder indirekt von Maag vertrauliche Informationen erhalten, welche die Entscheidung der Empfänger des Angebotes massgeblich beeinflussen könnten.

F Bericht der Prüfstelle gemäss Art. 25 BEHG

Als gemäss BEHG von der Aufsichtsbehörde für die Prüfung von öffentlichen Kaufangeboten anerkannte Revisionsstelle haben wir den Angebotsprospekt und dessen Zusammenfassung unter Berücksichtigung der von der Übernahmekommission gewährten Ausnahme geprüft. Der Bericht des Verwaltungsrates der Zielgesellschaft und die Fairness Opinion der Bank Vontobel AG bildeten nicht Gegenstand unserer Prüfung.

Für die Erstellung des Angebotsprospekts und dessen Zusammenfassung ist der Anbieter verantwortlich. Unsere Aufgabe besteht darin, diese zu prüfen und zu beurteilen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des Berufsstandes in der Schweiz, wonach eine Prüfung des Angebotsprospekts und dessen Zusammenfassung so zu planen und durchzuführen ist, dass die formelle Vollständigkeit gemäss BEHG und dessen Verordnungen festgestellt sowie wesentliche Fehlaussagen mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Angaben im Angebotsprospekt und dessen Zusammenfassung mittels Analysen und Erhebungen, teilweise auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Einhaltung des BEHG und dessen Verordnungen. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung:

- entspricht der Angebotsprospekt dem BEHG und dessen Verordnungen;
- ist der Angebotsprospekt vollständig und wahr;
- enthält die Zusammenfassung des Angebotsprospekts die wesentlichen Informationen über das Angebot;
- werden die Empfänger des Angebotes gleich behandelt;
- ist die Finanzierung des Angebotes sichergestellt und stehen die erforderlichen Mittel am Vollzugstag zur Verfügung;
- sind die Bestimmungen über die Wirkungen der Voranmeldung eingehalten.

Basel, 19. Dezember 2004

PricewaterhouseCoopers AG

Dr. L. Imark

Ph. Amrein

G Bericht des Verwaltungsrates von Maag gemäss Art. 29 BEHG

1. Empfehlung

Der Verwaltungsrat der Maag («**Verwaltungsrat**») hat das im vorliegenden Angebotsprospekt beschriebene Übernahmeangebot der SPS eingehend geprüft. Er hat in seiner Sitzung vom 16. Dezember 2004 einstimmig beschlossen, den Aktionären der Maag zu empfehlen, das Übernahmeangebot anzunehmen.

2. Begründung

Situation von Maag

Maag hat zwei schwierige Jahre hinter sich. Verschiedene Gründe und Faktoren sind dafür verantwortlich:

- Das fehlende längerfristige strategische Engagement der beiden ausländischen Hauptaktionäre sowie der tiefe Aktienkurs verunmöglichten die notwendige Aufstockung des Aktienkapitals.
- Die tiefe Eigenmittelausstattung und die knapp bemessene Liquidität verhinderten ein durch Akquisitionen und Devestitionen geprägtes aktives Portfoliomanagement. Das dadurch statisch gewordene Immobilienportfolio ist einem durch die schwierige Büromarktsituation verursachten Abwertungsdruck ausgesetzt.
- Die Fremdfinanzierung der 1999 getätigten Akquisition des UBS-Portfolios resultiert aufgrund der langen Zinsbindungsdauer in – im Vergleich zum heutigen Marktzinsniveau – überhöhten Zinsaufwendungen. Zudem sind die Finanzierungsverträge mit stringenten Amortisationsverpflichtungen ausgestattet. Aufgrund der Liquiditätssituation ist Maag nicht in der Lage, diese Finanzierung infolge der damit verbundenen *Break-up*-Kosten neu zu regeln.
- Trotz operativ guter Ergebnisse resultieren aufgrund substanzieller Finanzierungsaufwendungen und notwendigen Portfolioabwertungen negative Reinergebnisse, die eine Dividendenzahlung verunmöglichen.
- Aufgrund des Fehlens einer finanzierbaren Vorwärtsstrategie, aber auch durch die tiefe Börsenkapitalisierung und aufgrund der – in Normalzeiten – tiefen Handelsvolumina, verfügt Maag nicht über eine attraktive Kapitalmarktqualifikation als kotierte Gesellschaft.

Basierend auf diesen schwierigen Rahmenbedingungen hat der Verwaltungsrat seit geraumer Zeit verschiedene strategische Weichenstellungen geprüft. Dabei wurde der Alleingang, d.h. die Fortführung des Geschäftes im Rahmen der bisherigen Aktionärsstruktur, als nicht im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre taxiert. Konsequenterweise wurden verschiedene Optionen eines Zusammengehens mit unterschiedlichen Partnern eingehend geprüft, mussten aber immer wieder als nicht im Interesse aller Aktionäre verworfen werden. Das nun von der SPS vorgelegte Übernahmeangebot erfüllte hingegen die vom Verwaltungsrat gestellten Bedingungen in allen wichtigen Punkten. Dabei standen – neben der strategisch überzeugenden Lösung – vor allem die Gleichbehandlung aller Aktionäre und die Zukunft der Maag Mitarbeiter im Vordergrund.

Angemessenheit des Angebotspreises

Der Angebotspreis von CHF 190.00 je Maag Aktie beinhaltet eine Prämie gegenüber dem durchschnittlichen Schlusskurs der Maag Aktien an der SWX Swiss Exchange. Diese Prämie beträgt 15.1% gemessen an den durchschnittlichen Schlusskursen der letzten 30 Börsentage vor der Voranmeldung des öffentlichen Übernahmeangebotes. Der Angebotspreis liegt 36% unter dem NAV pro Maag Aktie (nach latenten Steuern) per 30. September 2004.

Der Verwaltungsrat hat die Bank Vontobel AG, Zürich, (**«Bank Vontobel»**) beauftragt, das Angebot von SPS auf seine finanzielle Angemessenheit hin zu überprüfen und eine Fairness Opinion dazu abzugeben. Die Bank Vontobel kommt in ihrer Fairness Opinion zum Schluss, dass das Übernahmeangebot in finanzieller Hinsicht als fair und angemessen zu beurteilen ist (siehe unter H. Fairness Opinion).

Als Ergebnis all seiner Abwägungen betrachtet der Verwaltungsrat das Angebot als fair und angemessen und empfiehlt den Aktionären die Annahme des Angebotes.

3. Abwehrmassnahmen

Der Verwaltungsrat der Maag hat weder Abwehrmassnahmen ergriffen noch solche geplant.

4. Absichten von Aktionären mit mehr als 5% der Stimmrechte

Die Beteiligung der SPS sowie ihre Absichten hinsichtlich Maag sind in den Abschnitten C.5 sowie E.2 beschrieben.

Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG («**WCM**») kontrolliert über ihre Tochtergesellschaften RSE Grundbesitz und Beteiligungs-AG, Hamburg, und Klöckner-Werke AG, Hamburg, insgesamt 395'477 Maag Aktien, was total 38.72% des Aktienkapitals und der Stimmrechte der Maag entspricht. Sie hat diese Maag Aktien an SPS veräussert (vgl. Abschnitt C.6).

Abgesehen von WCM bzw. SPS hält die Testa Inmuebles en Renta S.A., Madrid, 206'777 Maag Aktien, was 20.25% der Stimmrechte der Maag entspricht. Sie hat diese Maag Aktien an SPS veräussert (vgl. Abschnitt C.6).

5. Interessenkonflikte

Der Verwaltungsrat setzt sich gegenwärtig aus folgenden Personen zusammen: Samuel Gartmann, Oberengstringen, (Präsident und Delegierter), Roland Flach, Kronberg im Taunus (D), (Vizepräsident), Christian Lange, New York (USA), Dr. Peter Neubert, Zürich, Dr. Martin Dünner, Zürich, Rafael José Palomo Gómez, Madrid (E), und Karl-Ernst Schweikert, Männedorf, (Mitglieder). Die Geschäftsleitung setzt sich aus Samuel Gartmann, Oberengstringen, (Präsident und Delegierter des Verwaltungsrates), und Peter Bodmer, Küsnacht, (Direktor), zusammen. Seit dem 16. Dezember 2004 sind zudem Peter Lehmann, Trimbach, und Peter Wullschleger, Oftringen, als Vertreter der SPS Mitglieder der Geschäftsleitung.

Roland Flach ist gleichzeitig Vorsitzender des Vorstandes und Karl-Ernst Schweikert ist gleichzeitig Mitglied des Aufsichtsrates der WCM. Dr. Martin Dünner ist ebenfalls als Repräsentant der WCM im Verwaltungsrat tätig. Rafael José Palomo Gómez ist gleichzeitig Verwaltungsrat der Testa.

Samuel Gartmann, Karl-Heinz Schweikert, Roland Flach und Dr. Martin Dünner sind Mandatsverträge mit SPS eingegangen. Darin sagten die genannten Personen zu, im Rahmen von Gesetz, Statuten und Organisationsreglement im Sinne von SPS zu handeln und das Übernahmeangebot zu unterstützen. Ferner erhalten die genannten Personen, mit Ausnahme von Samuel Gartmann, das ihnen bis zum Ablauf der ordentlichen Amtsdauer zustehende Verwaltungsrats-honorar bei vorzeitigem Ausscheiden zugesprochen. Unter der Annahme eines Ausscheidens an der nächsten ordentlichen Generalversammlung der Maag, welche für den 26. Mai 2005 vorgesehen ist, betragen diese Entschädigungen voraussichtlich CHF 84'000.00 für Herrn Flach (ursprünglich gewählt für eine Amtsdauer bis zur ordentlichen Generalversammlung im Jahre 2007), CHF 42'000.00 für Herrn Schweikert und CHF 40'000.00 für Herrn Dünner (beide ursprünglich gewählt für eine Amtsdauer bis zur ordentlichen Generalversammlung im Jahre 2006).

Die Arbeitsverträge der beiden Geschäftsleitungsmitglieder von Maag, Samuel Gartmann und Peter Bodmer, enthalten Bestimmungen, welche für den Fall einer Auflösung des Arbeitsverhältnisses durch Maag innerhalb von 12 Monaten nach einem massgeblichen Wechsel im Aktionariat die Zahlung einer Abgangs-entschädigung von je einem Brutto-Jahresgehalt vorsehen, welches für Samuel Gartmann CHF 500'000.00 und für Peter Bodmer CHF 325'000.00 beträgt.

Weitergehende Vereinbarungen zwischen der SPS und / oder mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen einerseits und den Mitgliedern des Verwaltungsrates oder der obersten Geschäftsleitung der Maag andererseits,

wurden keine getroffen. Insbesondere wurden im Zusammenhang mit diesem Angebot keine Abgangsentschädigungen oder anderweitige Vergütungen vereinbart. Auch Maag ist im Zusammenhang mit diesem Angebot nicht verpflichtet, den derzeitigen Organen der Maag irgendwelche Zahlungen auszurichten. Gemäss Absicht der Anbieterin werden die Mandate der gegenwärtigen Mitglieder des Verwaltungsrates nach der nächsten ordentlichen Generalversammlung nicht verlängert (vgl. Abschnitt E.2).

Um zu vermeiden, dass sich Interessenkonflikte zum Nachteil der Angebots-empfänger auswirken, hat der Verwaltungsrat sich hinsichtlich der Beurteilung des Angebotes entschlossen, die Bank Vontobel mit der Erstellung einer Fairness Opinion hinsichtlich der finanziellen Angemessenheit zu beauftragen. Die Bank Vontobel ist in das vorliegende Kaufangebot der SPS nicht involviert (abgesehen von der Erstellung der Fairness Opinion) und es bestehen auch sonst keine Verbindungen zu Maag oder der SPS und / oder zu den mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen. Der Verwaltungsrat der Maag ist deshalb der Ansicht, dass ausreichende Massnahmen ergriffen wurden, um die finanzielle Angemessenheit zu eruieren.

6. Quartalsbericht und seitherige Veränderungen

Das Geschäftsjahr der Maag endet am 31. Dezember. Gestützt auf Art. 29 Abs. 1 BEHG und die dazu ergangene Praxis der Übernahmekommission hat Maag einen Quartalsbericht per 30. September 2004 erstellt. Der ungeprüfte Quartalsbericht per 30. September 2004 findet sich im Anhang zum Angebotsprospekt und ist im Internet unter <http://www.maagholding.ch> abrufbar.

Im Hinblick auf die geplante Übernahme der Maag durch die SPS hat der Verwaltungsrat der Maag in seiner Sitzung vom 16. Dezember 2004 eine finanzielle Lagebeurteilung vorgenommen und nachfolgende Anpassungen mit vier Stimmen bei drei Enthaltungen beschlossen. Daraus ergibt sich, dass für das Geschäftsjahr 2004 bei operativ guten Ergebnissen aufgrund von Bewertungsanpassungen und Rückstellungen mit einem Reinverlust von CHF 70 bis 90 Millionen zu rechnen ist.

In erster Linie löst die Ankündigung der SPS, Immobilien im Umfang von CHF 250 bis 300 Millionen devestieren zu wollen, Bewertungsanpassungen in der Grössenordnung von CHF 30 bis 40 Millionen aus. Adaptionen an die bei SPS angewandten Rechnungslegungsgrundsätze, einschliesslich der Behandlung der latenten Steuern, führen zu Bilanzkorrekturen von weiteren rund CHF 15 Millionen. Sodann führt die angestrebte Neuregelung der Fremdfinanzierung zu «Break-up-Aufwendungen», die je nach Finanzierungsvariante bis zu CHF 45 Millionen betragen können. Schliesslich sind Rückstellungen für Transaktions- und Restrukturierungsaufwendungen zu tätigen.

All diese erwähnten Veränderungen haben einen negativen Einfluss auf den NAV. Unter Berücksichtigung dieser Anpassungen rechnen wir mit einem NAV in der Grössenordnung von CHF 200.00 bis CHF 210.00 pro Maag Aktie, was gegenüber dem per 30. September 2004 publizierten NAV (nach latenten Steuern) von CHF 297.00 einer Korrektur von rund 30% entspricht.

Mit Ausnahme der oben gemachten Ausführungen hat der Verwaltungsrat keine Kenntnis von wesentlichen Veränderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder den Geschäftsaussichten, welche seit dem 30. September 2004 (Stichtag des Quartalsberichts) eingetreten sind.

Namens des Verwaltungsrates der Maag Holding AG:

Samuel Gartmann, Präsident des Verwaltungsrates

Dr. Martin Dünner, Mitglied des Verwaltungsrates

Zürich, 16. Dezember 2004

H Fairness Opinion

Die von der Bank Vontobel erstellte Fairness Opinion an den Verwaltungsrat der Maag, in welcher das Angebot in Bezug auf alle relevanten Aspekte als finanziell angemessen bestätigt wird, kann bei Maag bezogen werden (Tel.: +41 1 278 76 85; Fax: +41 1 278 77 11; Email: info@maagholding.ch) und ist unter <http://www.maagholding.ch> abrufbar.

I Publikation

Der Angebotsprospekt in deutscher, französischer oder englischer Sprache kann unentgeltlich bezogen werden bei Credit Suisse First Boston, Zürich (Tel.: +41 1 333 43 85, Fax: +41 1 333 23 88, Email: equity.prospectus@csfb.com).

Eine Zusammenfassung dieses Angebotes und alle anderen Veröffentlichungen betreffend das Angebot werden auf Deutsch in der «Neue Zürcher Zeitung» und der «Finanz und Wirtschaft» und auf Französisch in «Le Temps» und «l'agefi» veröffentlicht. Eine Zusammenfassung dieses Angebotes wird ausserdem Telekurs/AWP-Nachrichten, Bloomberg und Reuters zugestellt.

J Empfehlung der Übernahmekommission

Dieser Angebotsprospekt wurde zusammen mit dem Bericht des Verwaltungsrates der Maag vor der Publikation der Übernahmekommission eingereicht. In ihrer Sitzung vom 20. Dezember 2004 hat die Übernahmekommission folgende Empfehlungen erlassen:

- «Das Angebot der SPS entspricht dem Bundesgesetz über die Börsen und den Effektenhandel vom 24. März 1995 (BEHG).
- Die Übernahmekommission gewährt folgende Ausnahme von der Übernahmeverordnung (Art. 4): Befreiung von der Pflicht zur Einhaltung der Karenzfrist (Art. 14 Abs. 2).»

K Durchführung des Angebotes

1. Information/ Anmeldung

Deponenten

Aktionäre, welche ihre Maag Aktien in einem offenen Depot halten, werden durch ihre Depotbank über das Angebot informiert und sind gebeten, gemäss deren Instruktionen zu verfahren.

Heimverwahrer

Aktionäre, die ihre Maag Aktien zu Hause oder in einem Banksafe aufbewahren, können diesen Angebotsprospekt und die Annahmeerklärung unentgeltlich bei der Credit Suisse First Boston, Zürich (Tel.: +41 1 333 43 85, Fax: +41 1 333 23 88, Email: equity.prospectus@csfb.com) bestellen. Sie werden gebeten, die Annahmeerklärung vollständig auszufüllen, zu unterzeichnen und diese zusammen mit dem/den entsprechenden Aktienzertifikat/en inklusive Coupons Nr. 32 & ff., **nicht entwertet**, direkt ihrer Bank oder einer Annahme- und Zahlstelle bis spätestens am 24. Januar 2005, 16:00 Uhr (MEZ), dort eintreffend zuzustellen.

- | | |
|--|--|
| 2. Beauftragte Bank | Die SPS hat die Credit Suisse First Boston, Zürich, mit der Durchführung dieses Angebotes beauftragt. |
| 3. Annahme- und Zahlstelle | Credit Suisse First Boston, Zürich.
Alle Geschäftsstellen der Credit Suisse in der Schweiz. |
| 4. Angediente Aktien | Maag Aktien, welche im Zusammenhang mit dem Angebot angedient worden sind, werden von den Depotbanken gesperrt und können nicht mehr gehandelt werden. |
| 5. Auszahlung des Angebotspreises | Bei erfolgreichem Angebot erfolgt die Auszahlung des Angebotspreises für die angedienten Maag Aktien mit Valuta 18. Februar 2005. Das Recht, die Angebotsfrist in Übereinstimmung mit Abschnitt B.4 zu verlängern, bleibt vorbehalten. |
| 6. Kostenregelung und Abgaben | Der Verkauf von Maag Aktien im Rahmen des Angebotes, welche bei Banken in der Schweiz deponiert sind, erfolgt während der Angebotsfrist und Nachfrist ohne Spesen und Abgaben. Die mit diesem Verkauf anfallenden eidgenössischen Umsatzabgaben werden durch die SPS getragen. |
| 7. Steuerfolgen | Einkommens- bzw. Gewinnsteuer |

Aktionäre mit steuerlichem Wohnsitz in der Schweiz und Aktien im Privatvermögen:

- Der Verkauf von Maag Aktien im Rahmen des Angebotes sollte für Maag Aktien im Privatvermögen von Personen mit Wohnsitz in der Schweiz steuerfrei möglich sein. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Eidgenössische Steuerverwaltung in einer allfälligen späteren Fusion von SPS mit Maag eine indirekte Teilliquidation der Maag erblickt. In diesem Fall unterläge die Differenz zwischen dem Angebotspreis und dem Nennwert der Maag Aktien der Einkommenssteuer.
- Die Inhaber von Maag Aktien, welche das Angebot nicht annehmen, werden im Rahmen einer allfälligen späteren Fusion von SPS mit Maag einen Nennwertzuwachs (Differenz zwischen dem vor und nach der Fusion gehaltenen Nennwert eines Aktionärs der Maag bzw. neuen Aktionärs der SPS) erhalten. Der Nennwertzuwachs ist als Einkommen steuerbar.

Aktionäre mit steuerlichem Wohnsitz/Sitz in der Schweiz und Aktien im Geschäftsvermögen:

- In der Schweiz ansässige natürliche Personen, einschliesslich Personen, die als gewerbsmässige Wertschriftenhändler qualifizieren, und juristische Personen, die Maag Aktien in ihrem Geschäftsvermögen halten, unterliegen im allgemeinen dem Buchwertprinzip, d.h. der Buchgewinn beim Verkauf der Maag Aktien oder (im Falle einer Fusion) der SPS Aktien unterliegt der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer. Der Nennwertzuwachs ist steuerneutral.

Aktionäre ohne steuerlichen Wohnsitz/Sitz in der Schweiz:

- Ein allfälliger Gewinn, welcher beim Verkauf der Maag Aktien oder (im Falle einer Fusion) der SPS Aktien durch einen nicht in der Schweiz ansässigen Aktionär realisiert wird, unterliegt keiner schweizerischen Einkommens- bzw. Gewinnbesteuerung, vorausgesetzt, dass die Maag bzw. SPS Aktien nicht einer Schweizer Betriebsstätte oder einem Schweizer Geschäftsbetrieb zugeordnet werden können. Nicht in der Schweiz ansässige Aktionäre haben jedoch zu prüfen und zu beurteilen, welche Steuerfolgen sich in ihrem Ansässigkeitsstaat ergeben können.

Verrechnungssteuer

Der Aktienverkauf im Rahmen des Angebotes hat keine verrechnungssteuerlichen Folgen. Die Inhaber von Maag Aktien, welche das Angebot nicht annehmen, werden im Rahmen einer allfälligen späteren Fusion von SPS mit Maag statt einer Barabfindung SPS Aktien erhalten, und das Umtauschverhältnis wird um die Verrechnungssteuer auf dem Nennwertzuwachs gekürzt werden. Die Verrechnungssteuer ist je nach Steuerstatus und Wohnsitz bzw. Ansässigkeit des Aktionärs vollständig, teilweise oder gar nicht rückforderbar.

- | | |
|---|---|
| 8. Kraftloserklärung und Dekotierung | Wie unter Abschnitt E.2 erwähnt, besteht die Absicht, die Kraftloserklärung der übrigen Maag Aktien sowie eine Dekotierung sämtlicher Maag Aktien zu ersuchen, sofern die rechtlichen Voraussetzungen dafür erfüllt sind. |
| 9. Anwendbares Recht und Gerichtsstand | Sämtliche aus dem Angebot resultierenden gegenseitigen Rechte und Pflichten unterstehen schweizerischem Recht . Ausschliesslicher Gerichtsstand ist das Handelsgericht des Kantons Zürich . |

L Indikativer Zeitplan

23. Dezember 2004	Beginn der Angebotsfrist
24. Januar 2005	Ende der Angebotsfrist*
28. Januar 2005	Beginn der Nachfrist*
10. Februar 2005	Ende der Nachfrist*
18. Februar 2005	Vollzug des Angebotes*

* SPS behält sich das Recht vor, die Angebotsfrist gemäss Abschnitt B.4 ein- oder mehrmals zu verlängern. Der Zeitplan wird in diesem Fall entsprechend angepasst.

Die mit der Durchführung des öffentlichen Kaufangebotes beauftragte Bank:

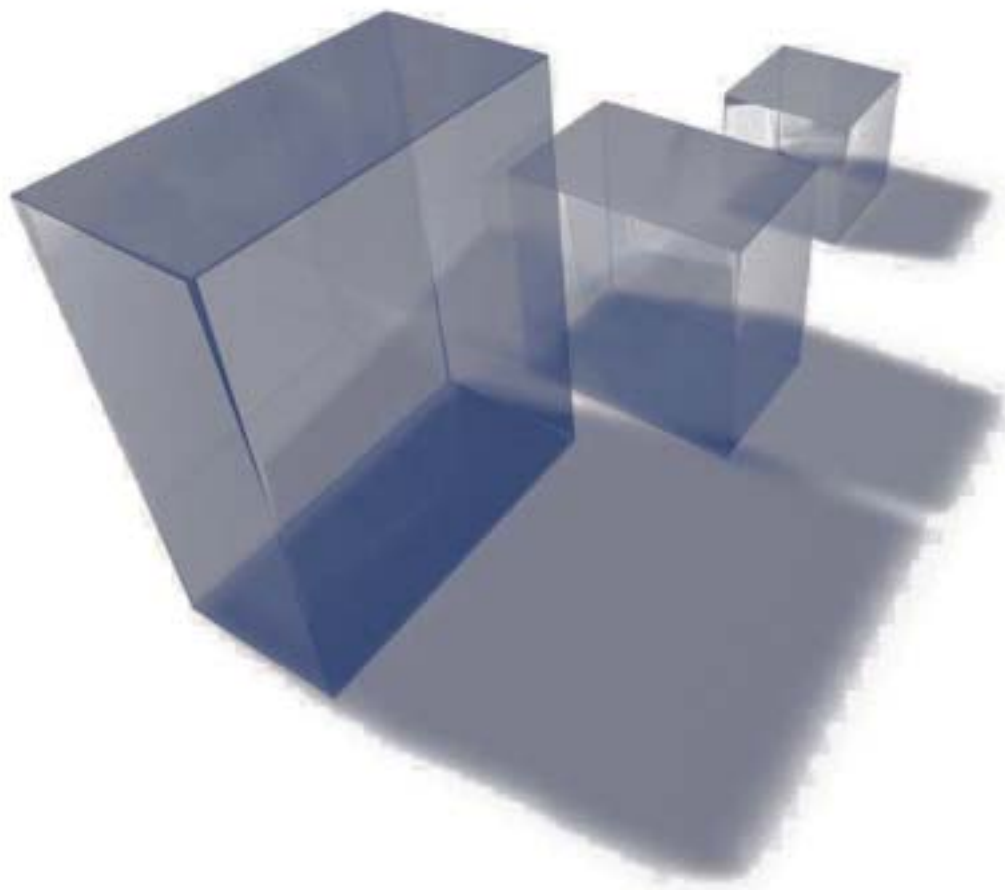
CREDIT SUISSE FIRST BOSTON

Anhang

Quartalsbericht von Maag per 30. September 2004



QUARTALSBERICHT PER 30. SEPTEMBER 2004



KENNZAHLEN

Maag Gruppe

FINANZIELLE KENNZAHLEN

in Mio CHF

ZWISCHENABSCHLUSS
PER 30. SEPTEMBER 2004

1. HALBJAHR 2004

Liegenschaftenertrag	46,2	31,0
Netto-Liegenschaftenertrag	38,2	25,5
Betriebsergebnis I (EBIT I)	32,7	21,6
Betriebsergebnis II (EBIT II) ¹	30,6	20,2
Betrieblicher Cashflow (EBIDAT) ²	33,1	21,8
Reingewinn	2,6	2,2
Bilanzsumme	1 009	1 011
Bilanzwert der Immobilien ³	976	976
Eigenkapital	303	303
in % der Bilanzsumme	30%	30%
Nettoverschuldung ⁴	649	652

BETRIEBLICHE KENNZAHLEN

Anzahl Objekte	82	82
Brutto-Mietfläche (in 1000 m ²)	290	290
Bruttorendite	6,1%	6,2%
Nettorendite	5,1%	4,9%
Leerstandsquote in % (Basis CHF) ⁵	6,0%	6,0%
Leerstandsquote in % (Basis m ²)	7,5%	7,7%
Personalbestand per 30. September / 30. Juni	40	41

KENNZAHLEN PRO AKTIE

in CHF / Aktie

Reingewinn	2.55	2.15
Eigenkapital (Net Asset Value)		
vor latenten Steuern	303	303
nach latenten Steuern	297	297

AKTIENKURS

Höchst / Tiefst	192.75 / 149.50	192.75 / 158.00
am 30. Juni / 30. September	154.00	161.25

¹ Betriebsergebnis I plus / minus Desinvestitionsergebnisse und Bewertungskorrekturen.

² Betriebsergebnis I plus betriebliche Abschreibungen plus übrige, nicht liquiditätswirksame Posten.

³ Beinhaltet DCF-Marktwerte der Geschäftsliegenschaften und Industrieareale von CHF 886 Mio plus Wert der Entwicklungsliegenschaft von CHF 90 Mio.

⁴ Verzinssliche Finanzschulden abzüglich flüssiger Mittel und Wertschriften.

⁵ Basierend auf dem Sollmietertrag.

Maag Holding Inhaberaktien Valor 240080.

Bloomberg «MAG SW» / Reuters «MAGZ.S» / Telekurs «MAG».

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

Maag Gruppe (Basis Swiss GAAP FER, ungeprüft)

in Mio CHF

JAN. – SEPT. 2004

1. HALBJAHR 2004

Brutto-Liegenschaftenertrag	47,5	31,9
Weiterverrechnete Nebenkosten	(1,3)	(0,9)
Liegenschaftenertrag	46,2	31,0
Unterhalt und Reparaturen	(3,6)	(2,5)
Allgemeiner Liegenschaftenaufwand	(2,0)	(1,4)
Gebäudeversicherungen	(0,6)	(0,4)
Liegenschaftenverwaltung	(1,8)	(1,2)
Total Liegenschaftenaufwand	(8,0)	(5,5)
Netto-Liegenschaftenertrag	38,2	25,5
Allgemeiner Verwaltungsaufwand	(5,2)	(3,6)
Übriger Ertrag / (Aufwand) aus betrieblicher Tätigkeit	(0,3)	(0,3)
Betriebsergebnis I	32,7	21,6
Desinvestitionserlöse / (-verluste)	(0,5)	(0,5)
Veränderung Marktwerte der Liegenschaften	(1,6)	(0,9)
Betriebsergebnis II	30,6	20,2
Finanzergebnis, netto	(24,5)	(16,0)
Übriger Ertrag / (Aufwand)	(1,4)	(0,5)
Gruppenergebnis vor Steuern	4,7	3,7
Steuern ¹	(2,1)	(1,5)
Reingewinn	2,6	2,2

¹ Beinhalten auch kantonale Minimalsteuern, die unabhängig von der Ertragslage erhoben werden.

KONSOLIDIERTE BILANZ

Maag Gruppe (Basis Swiss GAAP FER, ungeprüft)

in Mio CHF

30. SEPTEMBER 2004

30. JUNI 2004

AKTIVEN

ANLAGEVERMÖGEN

Sachanlagen		
Geschäftsliegenschaften	871	871
Industrieareale	15	15
Entwicklungsliegenschaften	90	90
Total Sachanlagen	976	976
Finanzanlagen	4	4
Immaterielle Anlagen		1
Total Anlagevermögen	980	981
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel und Wertschriften	26	26
Übriges Umlaufvermögen	3	4
Total Umlaufvermögen	29	30
TOTAL AKTIVEN	1 009	1 011

PASSIVEN

EIGENKAPITAL	303	303
FREMDKAPITAL		
Langfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	622	633
Langfristige Rückstellungen	6	6
Latente Steuern ¹	7	7
Total langfristiges Fremdkapital	635	646
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	53	45
Kurzfristige Rückstellungen	4	4
Übrige Verbindlichkeiten	14	13
Total kurzfristiges Fremdkapital	71	62
TOTAL FREMDKAPITAL	706	708
TOTAL PASSIVEN	1 009	1 011

¹ Nettowert latente Steuerguthaben / -verpflichtungen

KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG

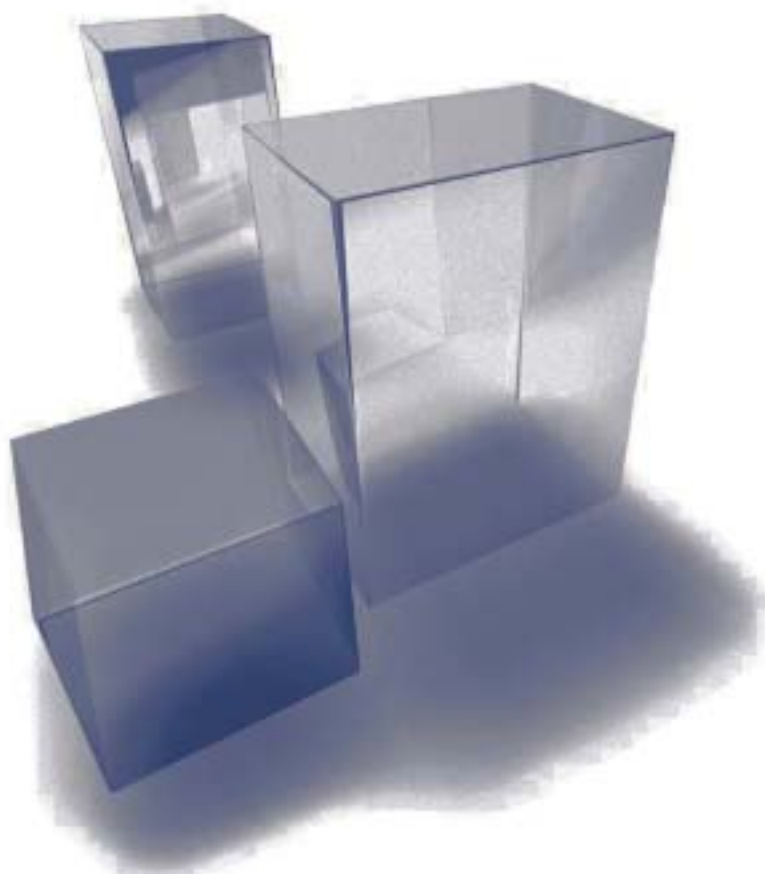
Maag Gruppe (Basis Swiss GAAP FER, ungeprüft)

in Mio CHF

JAN. – SEPT. 2004

1. HALBJAHR 2004

Betrieblicher Cashflow (EBIDAT)	33,1	21,8
Geldfluss Geschäftstätigkeit	3,5	0,1
Geldfluss Investitionstätigkeit	20,4	21,1
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	(21,9)	(20,0)
Geldfluss aus übrigen Positionen	(0,6)	
Flüssige Mittel und Wertschriften am 1. Januar	25,1	25,1
Veränderung flüssige Mittel und Wertschriften	1,4	1,3
Flüssige Mittel und Wertschriften am 30. September / 30. Juni	26,5	26,4



Zürich, Dezember 2004

