

# Finanzbericht 2000

**allreal**  
**holding**

## **3 Kennzahlen im Überblick**

### **Konzernrechnung der Allreal Gruppe**

4 Konzernerfolgsrechnung

5 Konzernbilanz

6 Konzerneigenkapitalnachweis

7 Konzerngeldflussrechnung

8 Segmentinformationen

9 Anhang zur Konzernrechnung

24 Bericht des Konzernprüfers

## **25 Jahresrechnung der Allreal Holding AG**

### **Informationen zum Liegenschaftenportfolio**

29 Entwicklungsliegenschaften

30 Geschäftsliegenschaften

32 Wohnliegenschaften

34 Informationen für den Investor

37 Adressen

# Kennzahlen im Überblick

<b>Allreal Gruppe</b>		2000	1999 <sup>1</sup>
Abgewickeltes Projektvolumen	CHF Mio.	640.5	547.0 <sup>2</sup>
Gesamtleistung	CHF Mio.	145.7	38.0
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	90.9	10.5
Unternehmensergebnis	CHF Mio.	57.5	7.4
Cash flow	CHF Mio.	36.7	12.7
Eigenkapitalrendite	%	12.6	n.m.
Anlageliegenschaften Office	CHF Mio.	505.8	246.7
Anlageliegenschaften Home	CHF Mio.	264.8	257.5
Eigenkapitalanteil	%	44.4	23.6
Net Gearing <sup>3</sup>		0.7	2.2
Personalbestand per 31. Dezember	Anzahl Stellen	242.0	224.0

## **Allreal Holding AG**

Jahresgewinn / (-verlust)	CHF Mio.	1.9	-2.6
Aktienkapital	CHF Mio.	325.2	144.0

## **Allreal Aktie**

Unternehmensergebnis je Aktie	CHF	9.75	4.35
Dividende je Aktie	CHF	0 <sup>4</sup>	n.a.
Eigenkapital je Aktie	CHF	86.75	71.20

<sup>1</sup> Kurzzjahr 17.05.-31.12.1999

<sup>2</sup> Ganzes Jahr 1999

<sup>3</sup> Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel/Eigenkapital

<sup>4</sup> Antrag des Verwaltungsrates

# Konzernrechnung der Allreal Gruppe

## Konzernerfolgsrechnung

CHF Mio.	Anhang	2000	1999 <sup>1</sup>
Ertrag aus Generalunternehmung	3.1	60.6	21.1
Ertrag aus Anlageliegenschaften	3.2	46.5	14.0
Neubewertung Anlageliegenschaften	4.1	35.9	0.0
Übriger Betriebsertrag	3.3	2.7	2.9
<b>Gesamtleistung</b>		<b>145.7</b>	<b>38.0</b>
Personalaufwand	3.4	-31.5	-16.6
Liegenschaftenaufwand	3.5	-7.3	-2.0
Abschreibungen	4.1	-1.0	-0.4
Amortisationen	4.2	-3.7	-1.8
Übriger Betriebsaufwand	3.6	-11.3	-6.7
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>90.9</b>	<b>10.5</b>
Finanzertrag		2.2	3.2
Finanzaufwand		-16.0	-4.9
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern</b>		<b>77.1</b>	<b>8.8</b>
Laufende Ertragssteuern	5.2	-7.3	-2.0
Latente Ertragssteuern	5.2	-12.3	0.6
<b>Unternehmensergebnis</b>		<b>57.5</b>	<b>7.4</b>
<b>Unternehmensergebnis je Aktie in CHF</b>	<b>3.7</b>	<b>9.75</b>	<b>4.35</b>

<sup>1</sup> Kurzzjahr 17.05.-31.12.1999

## Konzernbilanz

CHF Mio.	Anhang	2000	1999
Anlageliegenschaften	4.1	770.6	504.2
Immaterielle Anlagen	4.2	12.2	16.1
Sachanlagen	4.3	1.8	1.3
Finanzanlagen	4.4	2.2	2.6
<b>Anlagevermögen</b>		<b>786.8</b>	<b>524.2</b>
Liquide Mittel und Wertschriften	4.5	42.8	26.6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.6	193.6	138.1
Übrige Forderungen	4.7	1.5	24.2
Entwicklungsliegenschaften	4.8	220.6	153.3
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>458.5</b>	<b>342.2</b>
<b>Aktiven</b>		<b>1245.3</b>	<b>866.4</b>
Aktienkapital	4.9	325.2	143.9
Kapitalreserven	4.9	173.7	53.5
Eigene Aktien	4.9	-11.7	-0.3
Gewinnreserven	4.9	65.0	7.4
<b>Konzerneigenkapital</b>	<b>4.9</b>	<b>552.2</b>	<b>204.5</b>
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	4.10	235.8	137.0
Rückstellung für latente Steuern	5.2	19.5	5.3
Übrige Rückstellungen	4.11	19.4	19.8
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>274.6</b>	<b>162.1</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.12	149.4	121.9
Anzahlungen		40.5	24.6
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	5.2	8.9	3.7
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.13	9.1	11.5
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	4.10	210.6	338.2
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>418.5</b>	<b>499.8</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>693.1</b>	<b>661.9</b>
<b>Passiven</b>		<b>1245.3</b>	<b>866.4</b>

## Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Total
Gründung 17.05.1999	0.2				0.2
Kapitalerhöhungen	143.7	53.5	-0.3		196.9
Unternehmensergebnis 1999				7.4	7.4
<b>Stand 1. Januar 2000</b>	<b>143.9</b>	<b>53.5</b>	<b>-0.3</b>	<b>7.4</b>	<b>204.5</b>
Kapitalerhöhungen					
11. Februar 2000	56.3	28.1			84.4
01. März 2000	125.0	93.7			218.7
Bewertung Finanzinstrumente		-1.6			-1.6
Erwerb eigene Aktien			-11.4		-11.4
Unternehmensergebnis 2000				57.5	57.5
Rundungsdifferenz				0.1	0.1
<b>Stand 31. Dezember 2000</b>	<b>325.2</b>	<b>173.7</b>	<b>-11.7</b>	<b>65.0</b>	<b>552.2</b>

## Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	Anhang	2000	1999 <sup>1</sup>
Unternehmensergebnis		57.5	7.4
Neubewertung Anlageliegenschaften		-35.9	0.0
Abschreibungen		1.0	0.4
Amortisationen		3.7	1.8
Veränderung Rückstellungen		11.9	3.1
Übrige nicht cashwirksame Positionen		-1.5	0.0
<b>Cash flow</b>		<b>36.7</b>	<b>12.7</b>
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-55.1	-6.8
Veränderung übrige Forderungen		22.8	15.9
Veränderung Entwicklungsliegenschaften		-48.4	-30.0
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		21.9	-14.2
Veränderung Anzahlungen		15.9	-10.7
Veränderung kurzfristige Steuerverbindlichkeiten		5.2	3.7
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		-2.8	-1.5
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		<b>-3.8</b>	<b>-30.9</b>
Investitionen Anlageliegenschaften		-194.7	-369.9
Devestitionen Anlageliegenschaften		9.2	0.0
Kauf/Verkauf Sachanlagen		-1.5	-0.8
Veränderung Finanzanlagen		1.2	42.9
Veränderung Konsolidierungskreis, netto liquide Mittel	5.1	-42.1	-139.2
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-227.9</b>	<b>-467.0</b>
Veränderung Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung		-127.6	327.5
Veränderung Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung		83.8	0.0
Kapitalerhöhungen		303.1	197.4
Kauf/Verkauf eigene Aktien		-11.4	-0.3
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>247.9</b>	<b>524.6</b>
<b>Veränderung liquide Mittel und Wertschriften</b>		<b>16.2</b>	<b>26.6</b>
Liquide Mittel und Wertschriften zu Jahresbeginn		26.6	0.0
Liquide Mittel und Wertschriften zum Jahresende		42.8	26.6
<b>Veränderung liquide Mittel und Wertschriften</b>		<b>16.2</b>	<b>26.6</b>

### Ergänzende Informationen

Erhaltene Zinszahlungen		1.9	0.7
Geleistete Zinszahlungen		14.2	-4.0
Geleistete Steuerzahlungen		0.8	-0.2

<sup>1</sup> Kurzzjahr 17.05.-31.12.1999

## Segmentinformationen Geschäftsjahr 2000

CHF Mio.	Home	Office	GU	Übrige	Elimina- tionen	Total
Ertrag aus Generalunternehmung	0.0	0.0	60.6	0.0	0.0	60.6
Ertrag aus Anlageliegenschaften	18.9	27.6	0.0	0.0	0.0	46.5
Neubewertung Anlageliegenschaften	12.2	23.7	0.0	0.0	0.0	35.9
Übriger Betriebsertrag	0.0	0.0	4.3	0.0	-1.6	2.7
<b>Gesamtleistung</b>	<b>31.1</b>	<b>51.3</b>	<b>64.9</b>	<b>0.0</b>	<b>-1.6</b>	<b>145.7</b>
Abschreibungen und Amortisationen	0.0	0.0	-0.9	-3.8	0.0	-4.7
Übriger Betriebsaufwand	-5.0	-3.7	-41.0	-2.0	1.6	-50.1
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>26.1</b>	<b>47.6</b>	<b>23.0</b>	<b>-5.8</b>	<b>0.0</b>	<b>90.9</b>
Anlagevermögen	264.8	527.8	3.7	438.8	-448.3	786.8
Umlaufvermögen	6.4	28.0	417.6	10.1	-3.6	458.5
<b>Aktiven</b>	<b>271.2</b>	<b>555.8</b>	<b>421.3</b>	<b>448.9</b>	<b>-451.9</b>	<b>1245.3</b>
Rückstellungen	-5.1	-9.1	-24.6	0.0	0.0	-38.8
Nicht-Finanzschulden	-4.0	-5.6	-203.4	-0.3	5.4	-207.9
<b>Nettoaktiven</b>	<b>262.1</b>	<b>541.1</b>	<b>193.3</b>	<b>448.6</b>	<b>-446.5</b>	<b>998.6</b>
Verbindlichkeiten aus Finanzierung						-446.4
<b>Eigenkapital</b>						<b>552.2</b>
Investitionen	2.1	256.3	1.3	0.2	0.0	259.9

## Geschäftsjahr 1999

Ertrag aus Generalunternehmung	0.0	0.0	21.1	0.0	0.0	21.1
Ertrag aus Anlageliegenschaften	4.8	9.2	0.0	0.0	0.0	14.0
Neubewertung Anlageliegenschaften	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Übriger Betriebsertrag	0.0	0.0	2.7	0.2	-0.2	2.9
<b>Gesamtleistung</b>	<b>4.8</b>	<b>9.2</b>	<b>23.8</b>	<b>0.2</b>	<b>-0.2</b>	<b>38.0</b>
Abschreibungen und Amortisationen	0.0	0.0	-0.8	-1.4	0.0	2.2
Übriger Betriebsaufwand	-1.0	-1.4	-20.2	-2.7	0.2	-35.3
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>3.8</b>	<b>7.8</b>	<b>2.8</b>	<b>-3.9</b>	<b>0.0</b>	<b>10.5</b>
Anlagevermögen	221.9	285.9	2.2	117.7	-103.5	524.2
Umlaufvermögen	1.8	7.2	288.2	71.8	-26.8	342.2
<b>Aktiven</b>	<b>223.7</b>	<b>293.1</b>	<b>290.4</b>	<b>189.5</b>	<b>-130.3</b>	<b>866.4</b>
Rückstellungen	0.0	0.0	-25.1	0.0	0.0	-25.1
Nicht-Finanzschulden	-2.1	-2.2	-151.1	-8.1	1.8	-161.6
<b>Nettoaktiven</b>	<b>221.6</b>	<b>290.9</b>	<b>114.2</b>	<b>181.4</b>	<b>-128.5</b>	<b>679.7</b>
Verbindlichkeiten aus Finanzierung						-475.2
<b>Eigenkapital</b>						<b>204.5</b>
Investitionen	257.5	246.7	1.7	17.7	0.0	523.6

Die Allreal Gruppe ist nur innerhalb der Schweiz tätig. Eine Berichterstattung nach Ländern entfällt deshalb.



## **Anhang zur Konzernrechnung**

### **1 Grundlagen**

#### **1.1 Allgemeines**

Die Rechnungslegung der Allreal Gruppe erfolgt in Übereinstimmung mit den International Accounting Standards (IAS). Sie entspricht den Rechnungslegungsvorschriften des Kotierungsreglementes der Schweizer Börse und dem Aktienrecht. Es sind alle bis zum Zeitpunkt des Konzernabschlusses in Kraft getretenen Standards des IASC und Interpretationen des Standing Interpretations Committee (SIC) berücksichtigt. Vorzeitig per 31. Dezember 1999 eingeführt wurde der Standard IAS 40 «Investment Property». Angewendet wird dabei die Marktwertmethode (Fair Value Methode). Die per 31. Dezember 1999 ermittelten Werte entsprachen gleichzeitig dem Einbringungswert der einzelnen Liegenschaften in die Allreal Gruppe.

Grundlage der Konzernrechnung bilden die geprüften Abschlüsse der Einzelgesellschaften per 31. Dezember 2000 bzw. 31. Dezember 1999.

Gegenüber der Rechnungslegung per 31.12.1999 wurden diverse Positionen umgruppiert bzw. neu bezeichnet. Der Abschluss per 31.12.1999 wurde entsprechend angepasst; es ergeben sich hieraus keine Veränderungen im Unternehmensergebnis und Eigenkapital.

Die Konzernrechnung wurde vom Verwaltungsrat der Allreal Holding AG am 14. Februar 2001 genehmigt.

#### **1.2 Konsolidierungsmethode**

Gesellschaften, an denen die Allreal Gruppe mehr als 50% der Stimmrechte hält, werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Abschluss einbezogen. Minderheitsanteile am Eigenkapital und am Ergebnis dieser Gesellschaften werden separat ausgewiesen. Konzerninterne Transaktionen und Beziehungen sind eliminiert.

Minderheitsbeteiligungen an assoziierten Gesellschaften, bei denen die Allreal Gruppe einen bedeutenden Einfluss ausübt, jedoch nur über 20 bis 50% der Stimmrechte verfügt, werden nach der Equity-Methode in den Abschluss einbezogen.

Beteiligungen an Gesellschaften, bei denen die Allreal Gruppe keinen bedeutenden Einfluss ausübt, sind mit dem Anschaffungswert bilanziert, wobei einem nachhaltigen Minderwert durch Abschreibungen Rechnung getragen wird. Gleiches gilt für Beteiligungen ohne wesentlichen Einfluss auf die Ertrags- und Vermögenslage.

Im Berichtsjahr neu erworbene Gesellschaften werden vom Tag des Erwerbs in den Abschluss einbezogen. Entsprechend ist die Allreal Generalunternehmung AG ab 1. Juli 1999 erfasst.

### 1.3 Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst die folgenden Gesellschaften:

Gesellschaft	Sitz	Aktienkapital	Beteiligung
Allreal Holding AG	Zug	CHF 325.2 Mio.	-
Allreal Home AG	Zug	CHF 26.5 Mio.	100%
Allreal Office AG	Zug	CHF 49.4 Mio.	100% <sup>1</sup>
Allreal Generalunternehmung AG	Zürich	CHF 10.0 Mio.	100%
Allreal Finanz AG	Zug	CHF 100.5 Mio.	100%

<sup>1</sup> davon indirekt über die Allreal Generalunternehmung AG 17,8%

Die Allreal Holding AG wurde am 7. Mai 1999 gegründet und am 17. Mai 1999 in das Handelsregister eingetragen. Der Zweck der Gesellschaft besteht im direkten und indirekten Erwerb, Halten und Verkauf von Geschäfts-, Wohnliegenschaften und Grundstücken sowie von Beteiligungen an Gesellschaften, die im Immobilienbereich tätig sind.

Die Allreal Home AG wurde am 25. August 1999 gegründet und in das Handelsregister eingetragen. Der Zweck der Gesellschaft besteht im Erwerb, Halten und Verkauf von Liegenschaften und Grundstücken, insbesondere Wohnliegenschaften. Das Aktienkapital wurde im 2000 von CHF 26.3 Mio. auf CHF 26.5 Mio. erhöht.

Die Allreal Office AG wurde am 25. August 1999 gegründet und in das Handelsregister eingetragen. Der Zweck der Gesellschaft besteht im Erwerb, Halten und Verkauf von Liegenschaften und Grundstücken, insbesondere Geschäftsliegenschaften. Das Aktienkapital wurde im 2000 von CHF 27.1 Mio. auf CHF 49.4 Mio. erhöht.

Die Allreal Generalunternehmung AG wurde am 15. Januar 1970 unter dem Namen «Oerlikon-Bührle Immobilien AG» in das Handelsregister eingetragen. Sie wurde am 30. Juni 1999 rückwirkend auf den 01.01.1999 durch die Allreal Holding AG zu 100% übernommen. Der Zweck der Gesellschaft besteht im Erwerb, in der Veräusserung, in der Verwaltung und Vermittlung von Grundstücken sowie in der Ausführung von Bauten jeder Art für eigene oder fremde Rechnung und in der Beratung in Baufragen.

Die Allreal Finanz AG wurde am 25. August 1999 gegründet und in das Handelsregister eingetragen. Der Zweck der Gesellschaft besteht in der Erbringung von Dienstleistungen hauptsächlich im Finanzbereich an Gesellschaften der Allreal Gruppe und ausnahmsweise an Dritte. Das Aktienkapital wurde im Jahr 2000 von CHF 66.7 Mio. auf CHF 100.5 Mio. erhöht.

Per 1.1.2000 wurden 100%ige Beteiligungen an der Innovita Spisermarkt AG, St. Gallen, und der Hans Imholz Immobilien AG, Zollikon, erworben. Beide Gesellschaften wurden anschliessend in die Allreal Office AG hineinfusioniert.

#### **1.4 Kapitalkonsolidierung**

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Purchase-Methode, wobei der Goodwill der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem tatsächlichen Wert (Fair Value) der übernommenen Nettoaktiven zum Zeitpunkt des Erwerbs entspricht. Der Goodwill wird über die wirtschaftliche Nutzungsdauer zulasten der Erfolgsrechnung abgeschrieben.

## **2 Bewertungsgrundsätze**

### **2.1 Erträge**

Die Erträge enthalten Honorar- und Mietzinserträge sowie Gewinne aus Liegenschaftenverkauf. Gewinne aus dem Verkauf werden im Zeitpunkt des Grundbucheintrages, Honorare bei Erbringung der Leistung erfasst. Eigenleistungen werden zu Herstellkosten bewertet.

### **2.2 Anlageliegenschaften**

Anlageliegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken und werden zum Marktwert bilanziert. Dieser wird von externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzern periodisch ermittelt. Anlageliegenschaften werden nicht abgeschrieben. Veränderungen des Marktwertes werden unter Berücksichtigung latenter Steuern der Erfolgsrechnung gutgeschrieben bzw. belastet.

### **2.3 Immaterielle Anlagen**

Die immateriellen Anlagen, verstanden als Differenz zwischen dem Kaufpreis für eine Beteiligung und den zugrundeliegenden, zum Fair Value bewerteten Nettoaktiven, werden kapitalisiert und über 5 Jahre abgeschrieben.

### **2.4 Sachanlagen**

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgen linear über die geschätzte Nutzungsdauer, welche üblicherweise zwischen 3 und 7 Jahren liegt.

### **2.5 Finanzanlagen**

Die Finanzanlagen werden zum Anschaffungswert oder bei nachhaltigen Wertminderungen zum tieferen Marktwert bilanziert.

### **2.6 Liquide Mittel**

Die liquiden Mittel beinhalten Kassabestände, Postcheck- und Bankguthaben sowie kurzfristige Festgeldanlagen. Der Ausweis erfolgt zum Nominalwert.

### **2.7 Wertschriften**

Wertschriften werden zum jeweiligen Marktwert ausgewiesen. Die im Eigenbestand gehaltenen Aktien der Allreal Holding AG werden direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

## **2.8 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Forderungen aus Bautätigkeit für Dritte werden nach dem Nettoprinzip bilanziert, d.h. erhaltene Anzahlungen der Bauherren und Verbindlichkeiten aus der Bautätigkeit werden direkt mit den Forderungen verrechnet. Negative Nettositionen werden unter Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

Honorare und vorsichtig geschätzte Gewinne aus angefangenen Bauten werden nach Massgabe des Baufortschritts (auf Basis erbrachter Arbeitsstunden bzw. erhaltener Baurechnungen) und gemäss der «percentage of completion (POC)»-Methode abgegrenzt. Bei verlustbringenden Projekten wird der geschätzte Endverlust sofort zurückgestellt.

Forderungen aus Konsortien für geleistete Anzahlungen für Landkäufe sowie aus Bauguthaben sind zu Kostenwerten bzw. zum tieferen Marktwert bilanziert. Absehbare Verluste aus Konsortien werden zurückgestellt.

## **2.9 Übrige Forderungen**

Übrige Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen ausgewiesen.

## **2.10 Entwicklungsliegenschaften**

Unbebaute Grundstücke, Umbauobjekte sowie fertig erstellte, aber noch nicht verkaufte Eigenprojekte sind zu Anschaffungs- oder zu tieferen Marktwerten bewertet. Die Marktwerte basieren auf Schätzungen interner und externer Gutachten.

Honorare und Gewinnanteile bei Drittaufträgen werden entsprechend dem Baufortschritt abgegrenzt. Bei eigenen Bauten werden bis zum Zeitpunkt des Verkaufs bzw. der Übertragung in das eigene Anlagenportfolio nur die effektiv entstandenen Kosten (inkl. Eigenleistungen und aufgelaufene Bauzinsen, exkl. Gewinnanteile) abgegrenzt.

Bei verlustbringenden Bauten wird der geschätzte Endverlust sofort zurückgestellt. Erhaltene Anzahlungen werden als Anzahlungen im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen.

Drittkosten (nicht aber Eigenleistungen) im Zusammenhang mit Bauprojekten, die noch nicht begonnen, mit deren Realisierung aber gerechnet wird, werden ebenfalls aktiviert.

## **2.11 Rückstellungen**

Rückstellungen wie auch Wertberichtigungen werden, sofern betriebswirtschaftlich notwendig oder gesetzlich erforderlich, in dem Mass vorgenommen, als entsprechende Verpflichtungen, Minderwerte oder drohende Verluste im Zeitpunkt der Erstellung der Jahresrechnung bekannt sind.

## 2.12 Steuern

Latente Steuern werden aufgrund der «comprehensive balance sheet liability»-Methode ermittelt. Rückstellungen für latente Steuern berücksichtigen die ertragssteuerlichen Auswirkungen von Abweichungen zwischen der internen und der jeweils gültigen steuerlichen Bewertung einzelner Aktiven oder Passiven. Die latenten Steuern werden zu den lokal üblichen Steuersätzen berechnet.

Die in der Erfolgsrechnung aufgeführten Steuern enthalten die Gewinnsteuer des Geschäftsjahres, allfällige Grundstückgewinnsteuern sowie die latenten Steuern auf Neubewertungen und übrigen zeitlichen Differenzen.

## 2.13 Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinsschwankungen werden nach Bedarf und in Abstimmung mit bestehenden Richtlinien zur Risikopolitik derivative Transaktionen abgeschlossen. Gewinne und Verluste aus dem Einsatz dieser Finanzinstrumente werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam verbucht. Kursänderungen von Finanzinstrumenten, die zukünftig entstehende Risikopositionen absichern, werden erst in denjenigen Perioden erfolgswirksam erfasst, in denen die gegenläufigen Gewinne oder Verluste der entsprechend abgesicherten Positionen erfolgswirksam werden.

# 3 Erläuterungen zur Konzernenerfolgsrechnung

## 3.1 Ertrag aus Generalunternehmung

CHF Mio.	2000	1999 <sup>1</sup>
Honorare	39.8	20.4
Aktiviertete Eigenleistungen	6.7	0.7
Gewinn aus Liegenschaftenverkauf	13.3	0.0
Diverses	0.8	0.0
<b>Ertrag aus Generalunternehmung</b>	<b>60.6</b>	<b>21.1</b>

<sup>1</sup> Kurzzjahr 17.05.-31.12.1999

Der Gewinn aus Liegenschaftenverkauf bezieht sich auf die Teilveräusserung des unbebauten Grundstückes Eichrain in Zürich-Seebach.

Dem Ertrag aus Generalunternehmung unterliegt ein abgewickelteres Projektvolumen (inkl. Bauten auf eigene Rechnung, Honorare und Gewinne auf Drittbauten) wie folgt:

CHF Mio.	2000	1999
Abwicklung über eigene Konti	424.8	397.3
Abwicklung über Drittkonti	215.7	149.7
<b>Abgewickelteres Projektvolumen</b>	<b>640.5</b>	<b>547.0</b>

### 3.2 Ertrag aus Anlageliegenschaften

CHF Mio.	2000	1999 <sup>1</sup>
Mietertrag	46.3	14.0
Gewinn aus Liegenschaftenverkauf	0.2	0.0
<b>Ertrag aus Anlageliegenschaften</b>	<b>46.5</b>	<b>14.0</b>

### 3.3 Übriger Betriebsertrag

Hierbei handelt es sich weitestgehend um Mieterträge und dergleichen, die die Generalunternehmung aus noch nicht zum Verkauf gelangten Liegenschaften erzielt.

### 3.4 Personalaufwand

CHF Mio.	2000	1999 <sup>1</sup>
Löhne und Gehälter	24.6	12.7
Sozialleistungen und Personalvorsorge	4.8	2.6
Übriger Personalaufwand	2.1	1.3
<b>Personalaufwand</b>	<b>31.5</b>	<b>16.6</b>
Personalbestand per 31. Dezember (in Stellen)	242	224

### 3.5 Liegenschaftenaufwand

CHF Mio.	2000	1999 <sup>1</sup>
Verwaltungs- und Betriebsaufwand	4.2	1.3
Unterhalts- und Reparaturaufwand	3.1	0.7
<b>Liegenschaftenaufwand</b>	<b>7.3</b>	<b>2.0</b>

### 3.6 Übriger Betriebsaufwand

CHF Mio.	2000	1999 <sup>1</sup>
Informatikaufwand	1.3	0.1
Mietaufwand	2.0	1.2
Beratungsaufwand	1.7	2.5
Verwaltungsaufwand	3.0	1.5
Kapitalsteuern	0.6	0.2
Übriger allgemeiner Betriebsaufwand	2.7	1.2
<b>Übriger Betriebsaufwand</b>	<b>11.3</b>	<b>6.7</b>

### 3.7 Unternehmensergebnis je Aktie

	2000	1999 <sup>1</sup>
Unternehmensergebnis (CHF Mio.)	57.5	7.4
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien (in 000 Stück)	5'898	1'704
<b>Unternehmensergebnis je Aktie (CHF)</b>	<b>9.75</b>	<b>4.35</b>

<sup>1</sup> Kurzzjahr 17.05.-31.12.1999

## 4 Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 4.1 Anlageliegenschaften

CHF Mio.	Geschäfts- liegenschaften		Wohn- liegenschaften		Total	
	2000	1999	2000	1999	2000	1999
<b>Anschaffungskosten</b>						
Stand 17.05.1999 bzw. 01.01.2000	246.7	0.0	257.5	0.0	504.2	0.0
Veränderung Konsolidierungskreis	62.1	102.4	1.6	36.0	63.7	138.4
Zukäufe	194.2	144.3	0.5	221.5	194.7	365.8
Aus eigener Bautätigkeit	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Abgänge	-2.0	0.0	-7.0	0.0	-9.0	0.0
Umklassierungen	-18.9	0.0	0.0	0.0	-18.9	0.0
Stand 31.12.	482.1	246.7	252.6	257.5	734.7	504.2
<b>Neubewertung</b>						
Stand 17.05.1999 bzw. 01.01.2000	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Höherbewertungen	29.2	0.0	20.2	0.0	49.4	0.0
Tieferbewertungen	-5.5	0.0	-8.0	0.0	-13.5	0.0
Abgänge	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Stand 31.12.	23.7	0.0	12.2	0.0	35.9	0.0
<b>Buch- = Marktwert 31.12.</b>	<b>505.8</b>	<b>246.7</b>	<b>264.8</b>	<b>257.5</b>	<b>770.6</b>	<b>504.2</b>
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	347.3	109.0	178.1	0.0	525.4	109.0
davon effektiv beansprucht	231.7	81.0	116.3	0.0	348.0	81.0
<b>Brandversicherungswert</b>	<b>415.8</b>	<b>238.2</b>	<b>262.2</b>	<b>227.1</b>	<b>678.0</b>	<b>465.3</b>

Bezogen auf die einzelnen Regionen verteilen sich Anschaffungskosten und Marktwerte per 31. Dezember 2000 wie folgt:

CHF Mio.	Anschaffungskosten	Neubewertung	Marktwert
Raum Zürich	335.9	+27.3	363.2
Raum Basel	55.8	-2.5	53.3
Übrige Regionen	90.4	-1.1	89.3
<b>Geschäftsliegenschaften</b>	<b>482.1</b>	<b>+23.7</b>	<b>505.8</b>
Raum Zürich	172.4	+18.9	191.4
Raum Basel	50.1	-1.7	48.3
Raum St. Gallen	30.1	-5.0	25.1
<b>Wohnliegenschaften</b>	<b>252.6</b>	<b>+12.2</b>	<b>264.8</b>

Unter den Anschaffungskosten werden sämtliche mit dem Erwerb entstandenen Kosten (Kaufpreis, Notariats- und Handänderungskosten, Provisionen) sowie die wertvermehrenden Investitionen aktiviert.

Die Neubewertung beruht auf periodischen Marktwertgutachten durch einen anerkannten, unabhängigen Immobilienexperten (Arthur Andersen AG, Real Estate Consulting) nach der «Discounted Cash Flow»-Methode. Eine erstmalige Neubewertung erfolgte per 31.12.2000. Massgeblich für die Veränderungen per 31.12.2000 waren vor allem geänderte Erwartungen über zukünftig erzielbare Mieten und allgemeine Markteinschätzungen. Der Kapitalisierungszinssatz beträgt einheitlich 5.5% (Vorjahr: 5.5%). Die Veränderungen aus Neubewertung betrafen insbesondere folgende Liegenschaften:

#### Geschäftsliegenschaften

Zürich	Thurgauerstr. 39	+CHF 5.3 Mio. (+18%)
Zürich	Dreikönigstr. 37	+CHF 4.6 Mio. (+11%)
Zürich	Weststr. 75	+CHF 2.5 Mio. (+ 9%)
Zürich	Kalchbühlstr. 22/24	+CHF 3.8 Mio. (+18%)
Glattbrugg	Talackerstr. 11	+CHF 3.6 Mio. (+15%)

#### Wohnliegenschaften

Niederhasli	Heiselstr. 81-91	+CHF 4.3 Mio. (+21%)
Glattbrugg	Hohenstieglenstr. 1-23	+CHF 5.1 Mio. (+11%)
Volketswil	Sunnebüel	+CHF 3.9 Mio. (+22%)
Schlieren	Limmatstr. 9-11	+CHF 2.1 Mio. (+15%)
St. Gallen	Bernhardswiesstr. 9-33	-CHF 3.4 Mio. (-18%)

Für die Berechnung der aus der Neubewertung resultierenden latenten Steuern verweisen wir auf Erläuterung 5.2.

Die im 2000 vorgenommenen Umklassierungen betreffen die Liegenschaften Andreasstrasse und Eggbühlstrasse, beide Zürich, die neu den Entwicklungsliegenschaften zugeordnet wurden.

## 4.2 Immaterielle Anlagen

CHF Mio.	2000	1999
Goodwill	17.7	17.7
./. kumulierte Amortisationen	-5.5	-1.8
Übriges	0.0	0.2
<b>Immaterielle Anlagen</b>	<b>12.2</b>	<b>16.1</b>

Im Zusammenhang mit dem Kauf der Allreal Generalunternehmung AG hat die Allreal Holding AG eine Kaufpreistrückforderung im Umfang von rund CHF 6 Mio. gestellt. Sollte dem Anspruch stattgegeben werden, reduziert sich der Goodwill um diesen Betrag bzw. vermindern sich die jährlichen Amortisationen um rund CHF 1.2 Mio.



### 4.3 Sachanlagen

CHF Mio.	2000	1999
<b>Anschaffungskosten</b>		
Stand 01.07.1999 bzw. 01.01.2000	1.7	0.0
Zugänge	1.5	1.7
Stand 31.12.	3.2	1.7
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
Stand 01.07.1999 bzw. 01.01.2000	0.4	0.0
Zugänge	1.0	0.4
Stand 31.12.	1.4	0.4
<b>Buchwert</b>	<b>1.8</b>	<b>1.3</b>
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	0.0	0.0
Brandversicherungswert	8.5	8.3

### 4.4 Finanzanlagen

CHF Mio.	2000	1999
Darlehen	2.1	22.6
./. kurzfristiger Anteil	0.0	-17.8
./. Wertberichtigung	0.0	-2.2
Beteiligungen	0.1	0.0
<b>Finanzanlagen</b>	<b>2.2</b>	<b>2.6</b>

### 4.5 Liquide Mittel und Wertschriften

CHF Mio.	2000	1999
Sichtguthaben	23.7	20.0
Terminguthaben	17.0	6.1
Wertschriften	2.1	0.5
<b>Liquide Mittel und Wertschriften</b>	<b>42.8</b>	<b>26.6</b>

### 4.6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

CHF Mio.	2000	1999
Generalunternehmertätigkeit	171.6	107.7
Renovationen und Umbauten	6.9	14.3
Bauten mit Dritten	21.0	21.0
Übrige Tätigkeiten	2.6	4.1
./. Wertberichtigung	-8.5	-9.0
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>193.6</b>	<b>138.1</b>

Die Wertberichtigungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Position Bauten mit Dritten. Bei diesen handelt es sich um grundpfandgesicherte Forderungen gegenüber inaktiven Konsortien.

Die bilanzierten Werte verstehen sich nach Abzug geleisteter Anzahlungen und offener Verbindlichkeiten pro Projekt, in Übereinstimmung mit den unter 2.8 beschriebenen Bewertungsgrundsätzen. Die nachstehende Tabelle zeigt die entsprechenden Bruttowerte:

CHF Mio.	2000	1999
Forderungen brutto	1446.7	1245.8
./. Verbindlichkeiten und Anzahlungen	-1253.1	-1107.7
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>193.6</b>	<b>138.1</b>

#### 4.7 Übrige Forderungen

CHF Mio.	2000	1999
Kurzfristige Finanzforderungen	0.0	17.7
Diverse Forderungen	1.5	6.5
<b>Übrige Forderungen</b>	<b>1.5</b>	<b>24.2</b>

#### 4.8 Entwicklungsliegenschaften

CHF Mio.	2000	1999
Unbebaute Grundstücke	53.6	86.7
Angefangene Bauten	145.0	41.8
Übrige Liegenschaften	15.6	15.8
Projektvorbereitungen	5.6	7.6
Anzahlungen	0.8	1.4
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>220.6</b>	<b>153.3</b>
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	132.1	71.4
davon effektiv beansprucht	60.8	52.5

Von der Zunahme der Entwicklungsliegenschaften entfallen CHF 18.9 Mio. auf die Umgliederung von zwei Liegenschaften aus dem Bestand der Anlageliegenschaften. Die aktivierten Bauzinsen auf angefangenen Bauten (durchschnittlicher Zinssatz 4%) betragen CHF 0.8 Mio. (Vorjahr: CHF 0).

#### 4.9 Eigenkapital

Das Aktienkapital per 01.01.2000 bestand aus 2 879 374 Namenaktien zu je CHF 50. Am 11. Februar 2000 erfolgte eine Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 1 125 448 Aktien. Am 1. März 2000 wurden im Rahmen eines IPO weitere 2 500 000 Aktien ausgegeben. Am 31.12.2000 hatte Allreal Holding AG total 6 504 822 Namenaktien zu je CHF 50 ausstehend. Sämtliche Aktien sind für das Jahr 2000 dividendenberechtigt.

Mit den Kapitalerhöhungen 2000 in Zusammenhang stehende Kosten und Abgaben von total CHF 18.8 Mio wurden unmittelbar dem daraus zugeflossenen Agio belastet.

Per 31.12.2000 hielt die Allreal Gruppe 129 120 eigene Aktien (31.12.1999: 6955 Aktien). Der durchschnittliche Erwerbspreis belief sich auf CHF 90.85 pro Aktie. Der Gesamterwerbspreis wurde vom Eigenkapital in Abzug gebracht (vgl. Eigenkapitalnachweis Seite 6).

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital – ggf. unter Ausschluss des Bezugsrechtes – bis 22.02.2002 (1) für die Übernahme von Beteiligungen oder Immobilien durch Aktientausch, (2) zur Finanzierung des Erwerbes von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen oder (3) für die Zwecke einer internationalen Platzierung um max. CHF 100.0 Mio. durch Ausgabe von max. 2 Mio. Namenaktien zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Die Allreal Holding AG verfügt des weiteren über ein bedingtes Kapital von CHF 10.0 Mio. (200 000 Namenaktien à nominal CHF 50). Dieses dient als Grundlage für einen Optionsplan, der den Mitgliedern der Geschäftsleitung der Allreal Gruppe das Recht zum Erwerb von Allreal Aktien einräumt. Die darunter abzugebenden Aktien können zu einem fixierten Preis erworben werden. Auf den abgegebenen Optionen lasten Sperrfristen, und zwar von einem, zwei bzw. drei Jahren ab Abgabetermin für je ein Drittel der Optionen. Die Laufzeit sämtlicher Optionen beträgt vier Jahre ab Abgabetermin. Als Abgabetermin gilt der 29.09.2000. Gesamthaft wurden Optionen für den Erwerb von 87 474 Aktien abgegeben.

#### 4.10 Verbindlichkeiten aus Finanzierung

CHF Mio.	2000	1999
Langfristig (> 12 Monate)	235.8	137.0
Kurzfristig (< 12 Monate)	210.6	338.2
<b>Verbindlichkeiten aus Finanzierung</b>	<b>446.4</b>	<b>475.2</b>
davon gegenüber nahestehenden Personen	0.0	181.2
davon gesichert	288.1	198.9

Laufzeiten der Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung:

CHF Mio.	2000	1999
1–2 Jahre	74.9	45.5
2–5 Jahre	19.0	19.0
über 5 Jahre	141.9	72.5
<b>Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung</b>	<b>235.8</b>	<b>137.0</b>

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzschulden betrug 3.6% (1999: 3.0%). Zinserneuerungstermine fallen wie folgt an:

	innert 6 Monaten	6–12 Monate	1–2 Jahre	2–4 Jahre
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	421.4	0.0	5.0	20.0
./. Effekt aus Zinsswaps	-118.0	59.0	59.0	0.0
<b>Nettobetrag</b>	<b>303.4</b>	<b>59.0</b>	<b>64.0</b>	<b>20.0</b>

#### 4.11 Übrige Rückstellungen

Die übrigen Rückstellungen reflektieren bestehende Risiken aus Generalunternehmertätigkeit (laufende und abgeschlossene Aufträge) wie folgt:

CHF Mio.	Kosten- überschreitungen		Baugarantien		2000	Total 1999
	2000	1999	2000	1999		
Stand 17.5.1999 bzw. 01.01.2000	14.6	0.0	5.2	0.0	19.8	0.0
Veränderung Konsolidierungskreis	0.0	6.7	0.0	5.2	0.0	11.9
Zuweisung	5.3	7.9	0.0	0.0	5.3	7.9
Auflösung	-0.9	0.0	-4.8	0.0	-5.7	0.0
Stand 31.12.	19.0	14.6	0.4	5.2	19.4	19.8

#### 4.12 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

CHF Mio.	2000	1999
Generalunternehmertätigkeit	133.0	82.1
Renovationen und Umbauten	11.6	14.8
Bauten mit Dritten	0.0	18.8
Übrige Tätigkeiten	4.8	6.2
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>149.4</b>	<b>121.9</b>

Die bilanzierten Werte verstehen sich als Verbindlichkeit nach Abzug entsprechender Gegenforderungen pro Projekt, in Übereinstimmung mit den unter 2.8 beschriebenen Bewertungsgrundsätzen. Die nachstehende Tabelle zeigt die entsprechenden Bruttowerte:

CHF Mio.	2000	1999
Verbindlichkeiten brutto	1402.5	1229.6
./. Vorauszahlungen	-1253.1	-1107.7
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>149.4</b>	<b>121.9</b>

#### 4.13 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

CHF Mio.	2000	1999
Diverse Verbindlichkeiten	1.3	5.2
Bewertung Finanzinstrumente	1.6	0.0
Abgrenzung Altersvorsorge	0.0	0.6
Abgrenzung Ferienguthaben	1.9	2.0
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	4.3	3.7
<b>Übrige Verbindlichkeiten</b>	<b>9.1</b>	<b>11.5</b>

## 5 Ergänzende Erläuterungen

### 5.1 Veränderung Konsolidierungskreis

Allreal erwarb im Geschäftsjahr 1999 die Allreal Generalunternehmung AG und im Geschäftsjahr 2000 die Innovita Spisermarkt AG und die Hans Imholz Immobilien AG wie folgt:

CHF Mio.	2000	1999
Anlageliegenschaften	63.7	138.4
Immaterielle Anlagen	0.0	17.6
Sachanlagen	0.0	0.9
Finanzanlagen	0.8	45.5
Liquide Mittel	0.5	33.4
Übriges Umlaufvermögen	0.5	293.3
<b>Aktiven</b>	<b>65.5</b>	<b>529.1</b>
Rückstellungen	-1.9	-24.0
Übriges Fremdkapital	-6.0	-182.4
<b>Nettoaktiven</b>	<b>57.6</b>	<b>322.7</b>
abzüglich liquide Mittel	-0.5	-33.4
abzüglich Finanzschulden	-15.0	-147.6
<b>Veränderung Konsolidierungskreis, netto liquide Mittel</b>	<b>42.1</b>	<b>141.7</b>

### 5.2 Ertragssteuern

#### Laufende Ertragssteuern

Bei der Berechnung der Ertragssteuern wurde für die Anlagetätigkeiten ein Pauschalsatz von 25% (vor Steuern) und für die Generalunternehmertätigkeiten aufgrund verrechenbarer Verlustvorträge ein Satz von 8.5% angewendet. Grundstücksgewinnsteuern aus Promotionsobjekten werden zum effektiv anfallenden Steuersatz berücksichtigt.

#### Latente Ertragssteuern

Aufgrund des langfristigen Anlagehorizontes wird für Aufwertungen aus Neubewertung ungeachtet der Besonderheiten kantonaler Besteuerungssysteme und -regelungen ein latenter Steuersatz von einheitlich 25% zur Anwendung gebracht. Berücksichtigt werden nur positive, nicht aber negative Marktwertanpassungen.

Latente Steuerverpflichtungen als Grundlage für die im langfristigen Fremdkapital ausgewiesene Rückstellung für latente Steuern bestehen wie folgt:

CHF Mio.	2000	1999
Aus Höherbewertung von Anlageliegenschaften	12.3	0.0
Aus zeitlichen Differenzen	7.2	5.3
<b>Latente Steuerverpflichtungen</b>	<b>19.5</b>	<b>5.3</b>

#### Überleitungsrechnung

Die folgende Aufstellung zeigt die Überleitung von den Ertragssteuern berechnet zu den für die Gruppe massgebenden theoretischen Steuersätzen zu den effektiven Steuern:

CHF Mio.	2000	1999
Ertragssteuern zum Steuersatz von 23% (Vorjahr: 25%)	18.6	2.2
Einfluss aus Neubewertung	3.3	0.0
Einfluss von Verlustvorträgen	-1.0	-1.2
Andere Einflüsse	-1.3	0.4
<b>Effektive Steuerbelastung</b>	<b>19.6</b>	<b>1.4</b>

### Steuerverlustvorträge

Aus der separaten Besteuerung der Grundstücksgewinne verfügt die Allreal Gruppe per 31.12. 2000 für die Staats- und Gemeindesteuern über Verlustvorträge, die wie folgt verfallen (in CHF Mio.):

nach 1 Jahr	8.1
nach 2 Jahren	8.5
nach 3 Jahren	4.3
nach 4 Jahren	0.0
nach 5 und mehr Jahren	2.6
<b>Steuerverlustvorträge</b>	<b>23.5</b>

IAS 12 setzt für die Aktivierung latenter Steuerguthaben (Verlustvorträge, Steuerguthaben, Guthaben aus negativer Marktwertanpassung) die sachliche und die zeitliche Verrechenbarkeit voraus. Da die Wahrscheinlichkeit einer künftigen Verrechnung nicht mit genügender Sicherheit gegeben ist, wird auf eine Aktivierung latenter Steuerguthaben verzichtet.

### 5.3 Kaufverpflichtungen, Eventualverbindlichkeiten und Bürgschaften, Rechtsstreitigkeiten

CHF Mio.	2000	1999
Kaufverpflichtungen	29.7	9.0
Eventualverbindlichkeiten und Bürgschaften	0.0	0.0

Per 31. Dezember 2000 bestanden keine pendenten Rechtsfälle, die geeignet sind, die finanzielle Position der Allreal Gruppe massgeblich zu beeinflussen. Im übrigen bestehen für anhängige bzw. angedrohte Rechtsstreitigkeiten aus normaler Geschäftstätigkeit im erforderlichen Umfang zugewiesene Rückstellungen.

### 5.4 Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten

CHF Mio.	2000	1999
Anlageliegenschaften	770.6	504.2
Entwicklungsliegenschaften	220.6	153.3
<b>Total betroffene Aktiven</b>	<b>991.2</b>	<b>657.5</b>
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	658.5	180.4
davon effektiv beansprucht	408.8	133.5

## 5.5 Derivative Finanzinstrumente

Eingegangene Zinsswaps hatten per 31.12.2000 einen negativen Marktwert von CHF 1.6 Mio. (Vorjahr: CHF 0). Die Marktwertdifferenz wurde erfolgsneutral vom Eigenkapital in Abzug gebracht.

## 5.6 Transaktionen mit Mitgliedern des Verwaltungsrates und bedeutenden Aktionären

Im Geschäftsjahr 2000 erwarb die Allreal Gruppe Liegenschaften von bedeutenden Aktionären oder diesen nahestehenden Unternehmen wie folgt (in CHF Mio.):

Vontobel Beteiligungen AG (Beteiligung 9.8%)	62.1
IHAG Holding AG (Beteiligung vor IPO 7.2%, nach IPO <5%)	43.6
Innomag AG (Beteiligung vor IPO 5.9%, nach IPO <5%)	35.2 <sup>1</sup>
<b>Total</b>	<b>140.9</b>

<sup>1</sup>Indirekt durch Erwerb der Innovita Spisermarkt AG, St. Gallen

1999 wurden von bedeutenden Aktionären Anlageliegenschaften im Gesamtwert von CHF 320.2 Mio. erworben. Per 31.12.2000 bestanden gegenüber bedeutenden Aktionären keine Verbindlichkeiten (Vorjahr CHF 181.2 Mio.).

Die Verwaltungsratshonorare für das Geschäftsjahr 2000 betrugen gesamt haft CHF 0.4 Mio.

## 5.7 Personalvorsorge

CHF Mio.	2000	1999
Personalvorsorgeaufwendungen	2.0	1.4

Die Gesellschaften der Allreal Gruppe sind externen, rechtlich unabhängigen Personalvorsorgestiftungen angeschlossen. Diese unterstehen dem Beitragsprimat. Für die Mitarbeiter der Allreal Gruppe sind Aktiven und Passiven nicht separat ausgewiesen. Per 31.12.1999 war das Deckungskapital in diesen Stiftungen gedeckt. Gleiches wird für den 31.12.2000 erwartet.

## 5.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine.

## Bericht des Konzernprüfers

an die Generalversammlung der

### Allreal Holding AG, Zug

Als Konzernprüfer haben wir die Konzernrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Eigenkapitalnachweis, Mittelflussrechnung und Anhang/Seiten 4 bis 23) der Allreal Holding AG für das am 31. Dezember 2000 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Konzernrechnung 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 Konzernrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Konzernrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Konzernrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den International Accounting Standards (IAS) und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Zürich, 8. März 2001

Ernst & Young AG



M. Schneider  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
(Mandatsleiter)



M. Kühne  
dipl. Wirtschaftsprüfer



# Jahresrechnung der Allreal Holding AG

## Erfolgsrechnung

CHF Mio.	Anhang	2000	1999
Ertrag aus Beteiligungen	2	3.6	0.0
Finanzertrag		2.2	0.0
<b>Ertrag</b>		<b>5.8</b>	<b>0.0</b>
Finanzaufwand		-2.0	-1.5
Übriger Aufwand		-1.8	-0.9
Steueraufwand		-0.1	-0.2
<b>Aufwand</b>		<b>-3.9</b>	<b>-2.6</b>
<b>Jahresergebnis</b>		<b>1.9</b>	<b>-2.6</b>

## Bilanz

CHF Mio.	Anhang	2000	1999
Beteiligungen	3	426.5	341.9
Konzerndarlehen		53.9	0.0
Sachanlagen		0.1	0.0
<b>Anlagevermögen</b>		<b>480.5</b>	<b>341.9</b>
Kurzfristige Forderungen		4.2	0.4
Wertschriften		11.1	0.3
Liquide Mittel		5.0	8.2
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>20.3</b>	<b>8.9</b>
<b>Aktiven</b>		<b>500.8</b>	<b>350.8</b>
Aktienkapital	4	325.2	144.0
Gesetzliche Reserven		164.4	53.2
Reserve für eigene Aktien	5	11.7	0.3
Bilanzverlust		-0.7	-2.6
<b>Eigenkapital</b>		<b>500.6</b>	<b>194.9</b>
Verbindlichkeiten aus Finanzierung		0.0	155.0
Übriges Fremdkapital		0.2	0.9
<b>Fremdkapital</b>		<b>0.2</b>	<b>155.9</b>
<b>Passiven</b>		<b>500.8</b>	<b>350.8</b>

## Anhang zur Jahresrechnung

### 1 Grundlagen

Die Allreal Holding AG wurde am 7. Mai 1999 gegründet und am 17. Mai 1999 in das Handelsregister eingetragen. Der Zweck der Gesellschaft besteht im direkten und indirekten Erwerb, Halten und Verkauf von Geschäfts-, Wohnliegenschaften und Grundstücken sowie von Beteiligungen an Gesellschaften, die im Immobilienbereich tätig sind.

Die Jahresrechnung der Allreal Holding AG ist nach den Vorschriften des schweizerischen Aktienrechts erstellt und enthält insbesondere auch die nach Art. 663b Obligationenrecht vorgeschriebenen Angaben.

### 2 Ertrag aus Beteiligungen

Der ausgewiesene Beteiligungsertrag 2000 von CHF 3.6 Mio. entspricht der Dividende pro 2000 der Allreal Generalunternehmung AG gemäss Beschluss der Generalversammlung dieser Gesellschaft vom 26. März 2001.

### 3 Beteiligungen

Die Beteiligungen der Allreal Holding AG setzen sich per 31.12.2000 wie folgt zusammen:

Gesellschaft	Sitz	Aktienkapital CHF Mio.	Be- teiligung 2000	Be- teiligung 1999
Allreal Home AG	Zug	26.5	100%	100%
Allreal Office AG	Zug	49.4	100%	100%
Allreal Generalunternehmung AG	Zürich	10.0	100%	100%
Allreal Finanz AG	Zug	100.5	100%	100%
Constrax Portal AG		0.1	33%	-

davon 17.8% indirekt über die Allreal Generalunternehmung AG

### 4 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG besteht aus 6 504 822 Namenaktien zu nominal CHF 50. Das mit den verschiedenen Kapitalerhöhungen einbezahlte Agio wird unter den gesetzlichen Reserven ausgewiesen.

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital – ggf. unter Ausschluss des Bezugsrechts – bis 22.02.2002 (1) für die Übernahme von Beteiligungen oder Immobilien durch Aktientausch, (2) zur Finanzierung des Erwerbes von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen oder (3) für die Zwecke einer internationalen Platzierung um max. CHF 100.0 Mio. durch Ausgabe von max. 2 Mio. Namenaktien zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Der Verwaltungsrat ist des Weiteren berechtigt, das Aktienkapital unter Ausschluss des Bezugsrechtes der Aktionäre für die Zwecke der Abgabe von Optionsrechten an Mitarbeiter und Mitglieder des Verwaltungsrates um max. CHF 10.0 Mio. durch Ausgabe von max. 200 000 Aktien zu erhöhen (bedingtes Kapital).

## 5 Eigene Aktien

	2000		1999	
	Anzahl Aktien	Wert CHF Mio.	Anzahl Aktien	Wert CHF Mio.
Stand per 17.05.1999 bzw. 1.1.2000	9 955	0,3	0	0.0
Zugang	186 441	17.1	53 333	2.7
Abgang	-64 276	-6.3	-46 378	-2.4
Stand per 31.12.	129 120	11.1	6 955	0.3
Stand der Reserve für eigenen Aktien		11.7		0.3

Vom Bestand der eigenen Aktien werden 2999 Titel (Vorjahr: 6955 Titel) durch die Allreal Generalunternehmung AG gehalten und sind zum Nominalwert bilanziert. Der von der Allreal Holding AG selbst gehaltene Eigenbestand ist zum Kurswert per Bilanzstichtag erfasst.

## 6 Bedeutende Aktionäre

Im Aktienregister der Allreal Holding AG sind per 31. Dezember die folgenden Aktionäre mit einer die 5%-Quote übersteigenden Beteiligung eingetragen:

	2000	1999
Pensionskasse der Oerlikon-Contraves AG, Zürich	16.9 %	35.5 %
Basellandschaftliche Pensionskasse, Liestal	13.5 %	27.6 %
Helvetia Patria, St. Gallen / Basel	12.4 %	28.0 %
Vontobel Beteiligungen AG, Zürich	9.8 %	-

## 7 Eventualverpflichtungen

Per 31.12.2000 bestanden Eventualverpflichtungen zugunsten Konzerngesellschaften von CHF 402.0 Mio.

## 8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine.

## 9 Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Verwaltungsrat beantragt, den Bilanzverlust von CHF 0.7 Mio. auf neue Rechnung vorzutragen.

## Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der

### Allreal Holding AG, Zug

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang/Seiten 25 bis 27) der Allreal Holding AG für das am 31. Dezember 2000 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 entspricht die Buchführung und die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 26. Februar 2001

Ernst & Young AG



M. Schneider  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
(Mandatsleiter)



M. Kühne  
dipl. Wirtschaftsprüfer

# Informationen zum Liegenschaftenportfolio

## Entwicklungsliegenschaften

Ort	Liegenschaft	Erwerbs- jahr	Grund- stücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Buchwert in CHF Mio.	Buchwert in CHF pro m <sup>2</sup>	Zukünftige Nutzung	Realisierungs- zeitraum
Zürich- Affoltern	Mühlackerstrasse	1998	31 056	X	14.3	460	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft <sup>1</sup>	Mittelfristig
Zürich- Höngg	Riedhof-/Singlistrasse	1989/99	2 301	–	1.8	782	Wohnliegenschaft	Offen
Zürich- Seebach	Eichrain	1983	18 355	–	4.6	251	Wohnliegenschaft	Baubeginn 2001
Niederhasli	Eierbach	1992	9 040	–	5.0	553	Wohnliegenschaft	Baubeginn 2002
Opfikon	Oberhauserriet	1987	16 069	–	8.9	554	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft <sup>1</sup>	Mittelfristig
Regensdorf	Althardstrasse	1990	18 700	–	5.5	294	Geschäftsliegenschaft <sup>1</sup>	Offen
Rümlang	Bäuler	1987	31 976	–	13.5	422	Geschäftsliegenschaft	Baubeginn 2002
<b>Unbebaute Grundstücke</b>			<b>127 497</b>		<b>53.6</b>	<b>420</b>		
Zürich- Oerlikon	Andreasstrasse	1999	8 079	X	20.6	n.m.	Geschäftsliegenschaft <sup>2</sup>	Fertigstellung 2002
Zürich- Seebach	Eggbühlstrasse	1989	3 019	X	10.6	n.m.	Geschäftsliegenschaft <sup>2</sup>	Fertigstellung 2002
Erlenbach	Bruppbach-/Weidstrasse	1999	48 197	–	49.8	n.m.	Wohnliegenschaft/StWE	Fertigstellung 2001 (verkauft)
Fällanden	Letzacher	2000	8 681	–	7.5	n.m.	Wohnliegenschaft/StWE	Fertigstellung 2002 (teilweise verkauft)
Küsnacht	Allmendstrasse	1999	6 845	–	22.8	n.m.	Wohnliegenschaft/StWE	Fertigstellung 2002 (verkauft)
Liestal	Burg-/Kasernenstrasse	1998	503	–	3.4	n.m.	Wohnliegenschaft/StWE/	Fertigstellung 2001 (teilweise verkauft)
Oberrieden	Säntisstrasse	1999	9 856	–	15.2	n.m.	Wohnliegenschaft/StWE	Fertigstellung 2002 (teilweise verkauft)
Schwerzen- bach	Riedwiesen	1998	8 045	–	13.0	n.m.	Wohnliegenschaft/StWE	Fertigstellung 2000 (verkauft)
Wettingen	Jurastrasse	1999	5 926	X	2.1	n.m.	Wohnliegenschaft/StWE	Fertigstellung 2001 (verkauft)
<b>Angefangene Bauten</b>			<b>99 151</b>		<b>145.0</b>	<b>n.m.</b>		
Zürich- Oerlikon	Neunbrunnenstrasse 45–55	1993	4 538	X	3.5	n.m.	Geschäftsliegenschaft	Mittelfristig
Gland	Chemin de la Perroude	1993	4 644	–	12.1	n.m.	Wohnliegenschaft/StWE	1999/2000 (teilweise verkauft)
<b>Übrige Liegenschaften</b>			<b>4 644</b>		<b>15.6</b>	<b>n.m.</b>		

<sup>1</sup> Wird nach Fertigstellung teilweise in Eigenbestand Anlageliegenschaften übernommen

<sup>2</sup> Wird nach Fertigstellung vollumfänglich in Eigenbestand Anlageliegenschaften übernommen

## Geschäftsliegenschaften

Ort	Liegenschaft	Eigentums- verhältnis <sup>1</sup>	Erwerbs- jahr	Baujahr	Grund- stücks- fläche in m <sup>2</sup>
Zürich	Birmensdorferstr. 108/Weststr. 75	AE	2000	1978/1983	1 254
Zürich	Bleicherweg 66/Freigutstr. 6	AE	1984	1896/1987	698
Zürich	Dianastrasse 5	AE	2000	1966	790
Zürich	Dreikönigstr. 37	AE	2000	1990	1 264
Zürich	Dufourstr. 101	AE	1999	1969	710
Zürich	Hofwiesenstr. 370/Nansenstr. 12/16	SW	1999	1972	1 757
Zürich	Kalchbühlstrasse 22/24	AE	2000	1976	3 101
Zürich	Kernstr. 57	AE	1979	1963	649
Zürich	Oetenbachgasse 26	AE	2000	vor 1900	372
Zürich	Renggerstr. 3	AE	1999	1966	1 389
Zürich	Tellstr. 31	AE	1999	1956	433
Zürich	Thurgauerstr. 39	AE	1999	1970	3 640
Zürich	Zollstr./Josefstr. 23-29/Klingenstr. 4	BR	1993	1997	4 201
Dielsdorf	Kronenstr. 10	AE	1999	1979	1 936
Glattbrugg	Talackerstr. 11 (Glattor/Trendhouse)	AE	1997	1969	4 086
Urdorf	In der Luberzen 29	AE	2000	1993	4 667
Wädenswil	Seestr. 104	AE	1999	1906	347
Zumikon	Farlifangstrasse 1 (Nutzung ab 02/2001)	AE	2000	1986	2 717
<b>Raum Zürich</b>					<b>34 011</b>
Basel	Clarastr. 56	AE	1999	1980	185
Basel	Missionsstr. 60-62a	AE	1999	1972	1 811
Basel	Steinenvorstadt 36	AE	1999	1982	718
Frenkendorf	Parkstr. 3	AE	1999	1988	2 647
Muttenz	St. Jakobs-Str. 110	AE	1999	1987	2 367
<b>Raum Basel</b>					<b>7 728</b>
Aarau	Bahnhofstr. 29	AE	1999	1971	8 978
Baar	Oberdorfstrasse 9-13	AE	2000	1989	5 216
St. Gallen	Spisergasse 13-19/Löwengasse 4/Brühlgasse 29	AE	2000	1900/1985	2 375
St. Moritz	Via Maistra 16	AE	1999	1920	316
<b>Übrige Regionen</b>					<b>16 885</b>
<b>Geschäftsliegenschaften</b>					<b>58 624</b>

<sup>1</sup> AE = Alleineigentum; BR = Baurecht; SW = Stockwerkeigentum

<sup>2</sup> in % vom Anschaffungswert

<sup>3</sup> in % vom Bruttosollmietertrag

<sup>4</sup> gemäss Bewertung per 31.12.2000 durch Arthur Andersen AG, Real Estate Consulting

<sup>5</sup> D = Devestiert im 1. Semester 2001; H = Halten; I = Investieren; V = Verkaufen

<sup>6</sup> Tiefe Nettorendite wegen grösserer Renovations-/Instandhaltungsarbeiten

Renova- tion	Altlas- tenver- dachts- flächen- kataster	Total Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büros in %	Anteil Läden in %	Anteil Woh- nungen in %	Übrige Nutzungen in %	Anschaft- fungswert CHF Mio.	Brutto- rendite <sup>2</sup>	Netto- rendite <sup>2</sup>	Leer- stand <sup>3</sup>	Markt-/ Buchwert CHF Mio. <sup>4</sup>	Strategie <sup>5</sup>
-	-	5 062	75.3	2.9	5.0	16.8	27.1	6.8	6.2	0.0	29.6	H
1987	-	2 063	52.6	0.0	27.1	20.3	10.8	6.4	6.0	3.5	11.1	H
-	-	2 750	78.7	0.0	14.5	6.8	34.5	5.8	5.2	0.2	35.3	H
-	-	3 748	79.3	0.0	8.1	12.6	41.2	5.9	5.9	0.0	45.8	H
-	-	3 639	86.3	0.0	0.0	13.7	18.7	6.8	6.2	0.0	20.2	I
-	-	1 250	100.0	0.0	0.0	0.0	5.7	6.8	6.4	0.0	6.1	H
-	-	6 119	72.4	0.0	6.2	21.4	21.0	6.8	6.8	0.0	24.8	H
-	X	2 488	63.8	13.9	0.0	22.3	3.9	5.9	0.1 <sup>6</sup>	45.7	3.7	D
1970	-	1 591	42.4	25.6	17.0	15.0	15.3	5.7	5.2	0.0	17.1	H
-	-	1 729	77.1	0.0	0.0	22.9	5.9	7.5	4.4	5.0	6.8	I
-	X	1 352	62.8	5.2	6.7	25.3	2.8	8.7	6.5	5.5	2.6	I
-	-	10 189	68.4	9.5	1.3	20.8	28.6	6.7	6.1	5.6	33.9	H
-	-	10 703	56.9	3.3	29.9	9.9	38.7	5.9	5.3	1.5	39.9	H
1995	-	1 873	23.7	50.9	3.3	22.1	4.1	7.4	6.4	0.0	4.7	H
1995	-	7 417	9.0	74.7	0.0	16.3	23.3	7.1	6.2	0.9	26.9	H
-	-	10 430	74.2	0.0	0.0	25.8	43.7	5.3	5.3	0.0	44.1	H
1986	-	1 336	32.2	23.6	24.6	19.6	1.9	9.2	5.4	27.8	2.0	V
2000	-	3 557	51.4	0.0	0.0	48.6	8.8	n.m.	n.m.	n.m.	8.8	I
		<b>77 296</b>	<b>61.4</b>	<b>11.8</b>	<b>7.7</b>	<b>19.1</b>	<b>335.9</b>	<b>6.3</b>	<b>5.7</b>	<b>2.6</b>	<b>363.2</b>	
-	X	1 208	62.3	29.6	8.1	0.0	3.9	5.8	1.0 <sup>6</sup>	8.5	3.3	H
-	X	3 985	81.8	0.0	8.0	10.2	15.8	6.7	6.1	1.2	14.2	H
-	-	4 292	37.5	32.2	30.3	0.0	22.0	6.4	5.6	0.5	21.3	H
-	-	2 914	55.7	9.5	6.4	28.4	6.8	8.2	7.5	0.5	6.8	V
-	-	2 043	0.0	98.0	0.0	2.0	7.4	5.7	4.2	2.8	7.7	H
		<b>14 442</b>	<b>50.2</b>	<b>27.8</b>	<b>13.2</b>	<b>8.8</b>	<b>55.8</b>	<b>6.5</b>	<b>5.5</b>	<b>1.5</b>	<b>53.3</b>	
-	-	2 920	41.6	41.7	0.0	16.7	14.2	6.2	5.4	0.3	13.9	H
-	-	6 703	63.0	12.4	11.1	13.5	28.3	7.0	6.7	1.6	27.8	H
1995	-	8 811	12.6	47.2	31.1	9.1	35.2	5.9	4.8	7.7	34.0	H
1989	-	1 206	7.6	48.9	43.5	0.0	12.7	6.2	5.8	0.0	13.7	H
		<b>19 640</b>	<b>33.8</b>	<b>34.6</b>	<b>20.4</b>	<b>11.2</b>	<b>90.4</b>	<b>6.4</b>	<b>5.6</b>	<b>3.5</b>	<b>89.3</b>	
		<b>111 378</b>	<b>55.1</b>	<b>17.9</b>	<b>10.7</b>	<b>16.4</b>	<b>482.1</b>	<b>6.2</b>	<b>5.7</b>	<b>2.7</b>	<b>505.8</b>	

Vom Gesamtmietertag aus Geschäftsliegenschaften von CHF 27.6 Mio. entfallen auf:

- den grössten Mieter 17%
- auf die drei grössten Mieter 29%
- auf die fünf grössten Mieter 35%

## Wohnliegenschaften

Ort	Liegenschaft	Eigen- tums- verhält- nis <sup>1</sup>	Erwerbs- jahr	Baujahr	Grund- stücks- fläche in m <sup>2</sup>	Renova- tion	Atlas- tenver- dachts- flächen- kataster	Total Nutzfläche Woh- nungen in m <sup>2</sup>
Zürich	Goldbrunnenstrasse 150	AE	1999	1982	291	-	-	319
Zürich	Josefstr. 137	AE	1999	1984	903	-	X	2 747
Zürich	Röschibachstr. 45 / Rosengartenstr. 4	AE	1999	1938	847	-	X	1 593
Zürich	Weststr. 74	AE	1996	1995	1 482	-	-	1 810
Bülach	Dreikönigstr. 6	AE	1982	1985	1 374	-	-	474
Bülach	Hohfuristr. 7.9. 11 / Unterweg 55-59 / Im Stumpen 2	AE	1999	1979	8 412	-	-	3 850
Glattbrugg	Hohenstieglenstr. 1-23	AE	1999	1990	29 639	-	-	14 654
Glattbrugg	Plattenstr. 12	AE	1999	1963	1 568	-	-	984
Glattbrugg	Rietgraben 40-48 / Wallisellerstr. 131-145	AE	1999	1962	17 632	1982/89	-	7 860
Glattbrugg	Schaffhauserstr. 38	AE	1999	1964	1 687	1994	X	384
Glattbrugg	Schaffhauserstr. 141	AE	1999	1969	1 430	1985/91	X	933
Niederhasli	Heiselstr. 81-91	AE	1992	1996	20 672	-	-	6 096
Schlieren	Limmataustr. 2-8 / Limmatstr. 9-11 / Engstringermatt	AE	1999	1984	8 907	-	X	5 100
Schlieren	Zürcherstr. 64	AE	1999	1972	1 395	-	X	1 783
Volketswil	Sunnebuelstr. 1-17 / Ifangstr. 12-20 / Neufund 1/3	AE	1999	1968	20 110	-	-	12 236
<b>Raum Zürich</b>					<b>116 349</b>			<b>60 823</b>
Basel	Hammerstr. 160/164 / Bläsiring 150-160 / Efringerstr. 25	AE	1999	1979	5 394	-	X	7 569
Basel	Johanniterstr. 5. 11	AE	1999	1964	1 016	-	-	2 996
Allschwil	Kurzelängeweg 26-38+32a	AE	1999	1989	6 260	-	-	4 015
Gelter- kinder-	Höldeliweg 27	AE	1999	1988	2 472	-	-	1 492
<b>Raum Basel</b>					<b>15 142</b>			<b>16 072</b>
St. Gallen	Bernhardswiesstr. 9-33	AE	1999	1965	14 031	1988	-	9 274
Kronbühl	St. Gallerstr. 57/59 Sonnenhof	AE	1999	1974	30 631	-	-	7 267
<b>Raum St. Gallen</b>					<b>44 662</b>			<b>16 541</b>
<b>Wohnliegenschaften</b>					<b>176 153</b>			<b>93 436</b>

<sup>1</sup> AE= Alleineigentum

<sup>2</sup> in % vom Anschaffungswert

<sup>3</sup> in % vom Bruttosollmietertrag

<sup>4</sup> gemäss Bewertung per 31.12.2000 durch Arthur Andersen AG, Real Estate Consulting

<sup>5</sup> D = Devestiert im 1. Semester 2001; H = Halten; I = Investieren; V = Verkaufen



1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	>5-Zimmer-Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzung in m²	Anschaffungswert CHF Mio.	Bruttorendite²	Nettorendite²	Leerstand³	Markt-/Buchwert CHF Mio.⁴	Strategie⁵
3	0	3	0	0	6	43	1.6	7.7	6.0	2.2	1.5	V
4	36	0	0	0	40	212	10.5	6.9	5.1	0.0	11.6	H
6	9	4	4	0	23	224	2.2	11.5	7.8	0.0	2.1	D
3	7	7	7	0	24	1 454	13.7	6.7	6.1	0.0	15.6	H
0	3	1	2	0	6	15	1.4	7.8	5.5	0.0	1.6	D
0	9	16	6	18	49	112	11.1	7.6	6.0	0.3	11.3	H
18	30	71	41	0	160	659	48.3	6.7	5.5	0.8	53.4	H
7	3	3	3	0	16	100	2.7	8.0	6.0	0.9	2.7	H
0	31	62	12	12	117	171	17.9	8.0	5.2	0.4	17.3	H
25	0	0	1	0	26	28	1.5	8.3	5.4	1.7	1.6	H
33	0	1	0	0	34	469	4.6	8.3	6.7	3.8	4.8	H
0	9	15	47	0	71	158	20.6	7.5	6.3	2.6	24.9	H
0	18	24	12	0	54	286	13.8	6.7	6.0	0.3	15.9	H
7	5	12	5	0	29	268	4.6	8.3	5.2	11.2	5.3	H
0	0	48	60	40	148	110	17.9	8.9	7.4	0.3	21.8	I
<b>106</b>	<b>160</b>	<b>267</b>	<b>200</b>	<b>70</b>	<b>803</b>	<b>4 309</b>	<b>172.4</b>	<b>7.4</b>	<b>5.9</b>	<b>1.2</b>	<b>191.3</b>	
11	7	48	11	7	84	1 324	22.0	7.1	5.3	1.0	21.9	V
14	24	18	1	0	57	219	8.0	7.2	5.9	2.1	6.3	D
0	7	20	20	0	47	490	15.6	6.4	5.5	3.1	16.1	H
0	0	0	12	2	14	0	4.4	6.0	5.4	2.3	4.0	V
<b>25</b>	<b>38</b>	<b>86</b>	<b>44</b>	<b>9</b>	<b>202</b>	<b>2 033</b>	<b>50</b>	<b>6.8</b>	<b>5.5</b>	<b>1.9</b>	<b>48.3</b>	
0	9	49	49	6	113	305	18.5	7.4	4.3	5.9	15.1	D
0	23	29	36	0	88	184	11.7	7.3	5.9	5.9	10.0	D
0	32	78	85	6	201	489	30	7.3	4.9	5.9	25.1	
<b>131</b>	<b>230</b>	<b>431</b>	<b>329</b>	<b>85</b>	<b>1 206</b>	<b>6 831</b>	<b>252.6</b>	<b>7.3</b>	<b>5.7</b>	<b>1.9</b>	<b>264.8</b>	

# Informationen für den Investor

## Kennzahlen

		2000	1999
Ausgegebene Aktien	Anzahl	6 504 822	2 879 374
Dividendenberechtigte Aktien	Anzahl	6 504 822	2 879 374
Reservierte Aktien aus bedingtem Kapital <sup>1</sup>	Anzahl	87 474	
Eigene Aktien	Anzahl	129 120	6 955
Ausstehende Aktien <sup>2</sup>	Anzahl	5 898 294	1 704 049
Unternehmensergebnis je Aktie <sup>3</sup>	CHF	9.75	4.35
Dividende je Aktie	CHF	0.00 <sup>4</sup>	n.a.
Eigenkapital je Aktie <sup>5</sup>	CHF	86.75	71.20
Börsenkurse Höchst	CHF	104.00	n.a.
Börsenkurse Tiefst	CHF	82.00	n.a.
Börsenkurse am 31. Dezember	CHF	87.00	n.a.
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember	CHF Mio.	565.9	n.a.
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag	Stück	3 234	n.a.
Steuerwert am 31. Dezember	CHF	86.10	n.a.
Eigenkapitalrentabilität in % <sup>6</sup>		12.6	n.m.
Kurs-Gewinn-Verhältnis <sup>7</sup>		9.7	n.m.
Verhältnis Marktwert/Buchwert <sup>8</sup>		1.0	n.m.

<sup>1</sup> Reserviert für Optionsrechte von Geschäftsleitungsmitgliedern

<sup>2</sup> Durchschnittliche Anzahl ausgegebene Aktien abzüglich Anzahl eigene Aktien

<sup>3</sup> Unternehmensergebnis/Anzahl ausstehende Aktien

<sup>4</sup> Antrag des Verwaltungsrates

<sup>5</sup> Konzerneigenkapital/Anzahl ausgegebene Aktien abzüglich Anzahl eigene Aktien

<sup>6</sup> Unternehmensergebnis/durchschnittliches Eigenkapital

<sup>7</sup> Börsenkurs 31. Dezember/Unternehmensergebnis je Aktie

<sup>8</sup> Börsenkapitalisierung/Konzerneigenkapital

## Angaben zur Aktie

Art der Aktie	Namenaktie
Nennwert	CHF 50
Valorenummer SWX	883 756
Telekurs-Kürzel	ALLN

## Übertragungsbeschränkungen; Stimmrechtsbeschränkungen; Opting-out

Der Verwaltungsrat kann einen Erwerber von Namenaktien als Vollaktionär ablehnen, soweit die Anzahl der von ihm gehaltenen Namenaktien 5% des eingetragenen Aktienkapitals überschreitet. Es bestehen darüber hinaus keine Stimmrechtsbeschränkungen.

Um im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland die Beherrschung der Gesellschaft durch schweizerische Personen sicherzustellen, hat die Gesellschaft die gesetzliche Angebotspflicht gemäss Art. 32 BEHG ausgeschlossen («Opting-out»).

## Aktionärsstruktur

Per 31.12.2000 waren 899 Aktionäre im Aktienregister eingetragen, gemäss folgender Struktur:

> 100 000 Aktien	7 Aktionäre
10 001–100 000 Aktien	19 Aktionäre
1001–10 000 Aktien	130 Aktionäre
1–1000 Aktien	743 Aktionäre
<b>Total</b>	<b>899 Aktionäre</b>

Bedeutende Aktionäre sind in Anmerkung 6 des Anhangs zur Jahresrechnung der Allreal Holding AG aufgelistet.

Zwecks Sicherstellung der Beherrschung durch schweizerische Personen besteht zwischen den Aktionären Basellandschaftliche Pensionskasse, Helvetia Patria, Pensionskasse der Oerlikon-Contraves AG, Vontobel Beteiligungen AG sowie mehreren anderen Aktionären ein Aktionärsbindungsvertrag. Unter diesem haben sich die beteiligten Aktionäre verpflichtet, gemeinsam mindestens 51% des Aktienkapitals der Gesellschaft zu halten.

## Genehmigtes und bedingtes Kapital

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital – ggf. unter Ausschluss des Bezugsrechtes – bis 22.02.2002 (1) für die Übernahme von Beteiligungen oder Immobilien durch Aktientausch, (2) zur Finanzierung des Erwerbes von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen oder (3) für die Zwecke einer internationalen Plazierung um max. CHF 100.0 Mio. durch Ausgabe von max. 2 Mio. Namenaktien zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Der Verwaltungsrat ist des Weiteren berechtigt, das Aktienkapital unter Ausschluss des Bezugsrechtes der Aktionäre für die Zwecke der Abgabe von Optionsrechten an Mitarbeiter und Mitglieder des Verwaltungsrates um max. CHF 10.0 Mio. durch Ausgabe von max. 200 000 Aktien zu erhöhen (bedingtes Kapital).

#### **Beteiligungsrechte für Geschäftsleitung und Kaderaktien**

Für die Mitglieder der Geschäftsleitung besteht ein Optionsplan, der sie zum Bezug von gesamthaft 87 474 Aktien aus dem bedingten Kapital berechtigt. Für Einzelheiten vgl. Erläuterung 4.9 im Anhang zur Konzernrechnung.

Des Weiteren wurden an die Kadermitarbeiter der Allreal Gruppe per 01.01.2000 zu Lasten der im Dezember 1999 vorgenommenen Kapitalerhöhung gesamthaft 48 378 Aktien abgegeben. Die Aktien sind in abnehmendem Umfange bis 31.12.2002 gesperrt.

#### **Zuständigkeit für Investor Relations**

Dr. Peter Kratz  
Chief Financial Officer  
Tel. +41-1-319 14 83  
Fax +41-1-319 15 35  
E-Mail peter.kratz@allreal.ch

#### **Wichtige Termine**

Generalversammlung 2001	24. April 2001 <sup>1</sup>
Semesterabschluss	Ende August 2001
Jahresabschluss 2001	Ende Februar 2002
Generalversammlung 2002	21. März 2002

<sup>1</sup>16.00 Uhr, Renaissance Zürich Hotel, Glattbrugg

---

<b>Allreal Holding AG</b>	Alpenstrasse 14 6300 Zug	T 041-711 33 03 F 041-711 33 09	info@allreal.ch www.allreal.ch
<b>Allreal Home AG</b>	c/o Allreal Generalunternehmung AG Birchstrasse 117 8050 Zürich	T 01-319 11 11 F 01-319 11 12	
<b>Allreal Office AG</b>	c/o Allreal Generalunternehmung AG Birchstrasse 117 8050 Zürich	T 01-319 11 11 F 01-319 11 12	
<b>Allreal Generalunternehmung AG</b>	Birchstrasse 117 8050 Zürich	T 01-319 11 11 F 01-319 11 12	
	St. Alban-Vorstadt 80 4052 Basel	T 061-206 96 96 F 061-206 96 99	
	Talgut-Zentrum 25 3063 Ittigen, Bern	T 031-922 28 44 F 031-922 28 45	