

Berichterstattung

1. Januar 2000 bis 30. September 2000

allreal

holding

Sehr geehrte Aktionärin, sehr geehrter Aktionär

Auch im dritten Quartal setzte die Allreal ihren Erfolgskurs fort. In den ersten neun Monaten des Jahres erwirtschaftete die Allreal-Gruppe insgesamt ein Nettoergebnis nach Steuern von CHF 24,9 Mio. oder CHF 3,92 je Aktie. Sämtliche Sparten leisteten wiederum einen positiven Resultatsbeitrag.

Ergebnisse 1. Januar 2000 bis 30. September 2000

(in CHF Tausend)	30.9.2000	31.12.1999
Erlöse	81'335	
GU Tätigkeit	43'790	
Anlagetätigkeit	35'420	
Übrige Erlöse	2'125	
Aufwand	39'985	
Direkter Aufwand Anlagetätigkeit	5'051	
Personalaufwand	21'554	
Übriger Aufwand	13'380	
Betriebsergebnis	41'350	
Konzernergebnis nach Steuern	24'922	
Ergebnis pro Aktie in CHF	3,92	
Net Asset Value (NAV)	523'449	204'531

Allreal Home/Office

Portfolio weiter ausgebaut, neue Geschäftshaus-Projekte im Plan

Der Bau der beiden für das eigene Portfolio vorgesehenen Geschäftshäuser Eggbühlstrasse und Andreasstrasse in Zürich-Oerlikon verläuft plangemäss.

Die Allreal erwarb nach dem Stichtag 30. September 2000 für einen Kaufpreis von ca. CHF 44 Mio. die Liegenschaft in der Luberzen 29, in Urdorf, einer sich dynamisch entwickelnden Vorortsgemeinde der Stadt Zürich. Im Weiteren wurde der letzte Teil des Kaufpreises für die Liegenschaft Farlifangstrasse 1 in Zumikon, einer der attraktivsten Gemeinden im unmittelbaren Einzugsbereich der Stadt Zürich bezahlt. Insgesamt wurde das Portfolio im letzten Halbjahr um rund CHF 85 Mio. auf ca. CHF 740 Mio. ausgebaut.

Allreal Generalunternehmung

Verstärkte Projektentwicklungstätigkeit

Die Periode vom 1. Januar bis zum 30. September 2000 verlief für die Generalunternehmung erfreulich. Auf sämtlichen Baustellen sind gute Baufortschritte erzielt worden. Die SBB-Grossbaustelle Herdern, die ein wichtiges Element des Ausbaus des Bahn-Knotens Zürich darstellt, wurde erfolgreich abgeschlossen.

Neuakquisitionen stabilisierten den Arbeitsvorrat der Allreal Generalunternehmung auf dem hohen Niveau von rund CHF 1,4 Mia.

Der Verkauf einer weiteren Landparzelle von rund 5 400 Quadratmetern auf dem Grundstück Eichrain in Zürich-Seebach erbrachte einen Erlös vor Steuern von rund CHF 5,4 Mio. Der Bau der insgesamt über 300 Wohnungen im Eichrain war bereits im ersten Halbjahr 2000 aufgenommen worden. Gespräche über den Verkauf der letzten Etappe sind derzeit im Gang.

Neben der Entwicklung eigener Promotions-Liegenschaften akquirierte die Allreal Generalunternehmung vermehrt Aufträge für die Promotion von grösseren Baugrundstücken Dritter.

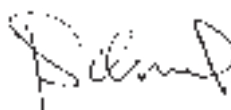
In der Berichtsperiode startete der Verkauf für die Wohnsiedlung Frohbühl in Zürich-Seebach mit 116 Wohnungen. Bereits nach vier Wochen waren 10 Prozent der Wohnungen abgesetzt. Die drei anderen Wohnüberbauungen in Küsnacht, Oberrieden und Fällanden stossen ebenfalls auf eine ausgezeichnete Nachfrage. Von den 130 Einheiten waren per Quartalsende 58 (45 Prozent) verkauft. Die Bezugstermine sind auf Frühjahr bis Herbst 2002 vorgesehen (Frohbühl 2003).

Aussichten

Die Allreal liegt bezüglich Jahresergebnis auf Plankurs. Per Stichtag 31. Dezember 2000 wird die Allreal bei der Neubewertung der Liegenschaften den verbesserten Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt entsprechend Rechnung tragen.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind überzeugt, dass die Allreal gut gerüstet und im Markt optimal positioniert ist, um die Ertragspotenziale der erwarteten guten wirtschaftlichen Entwicklung der kommenden Jahre voll auszuschöpfen.

Mit freundlichen Grüssen



Jack Schmuckli
Präsident des Verwaltungsrates



Bruno Bettoni
CEO

Zug, 8. November 2000

Konsolidierte Erfolgsrechnung1. Januar 2000 bis 30. September 2000,
bzw. 1. Juli 2000 bis 30. September 2000

(in CHF Tausend)	1.1.-30.9.2000	1.7.-30.9.2000
Erlöse aus GU-Tätigkeit	43'790	13'849
Erlöse aus Anlagetätigkeit	35'420	11'455
Übrige Erlöse	2'125	675
Total Erlöse	81'335	25'979
Direkter Aufwand Anlagetätigkeit	5'051	1'561
Personalaufwand	21'554	7'309
Übriger Aufwand	13'380	4'557
Betriebsergebnis	41'350	12'552
Finanzaufwand, netto	10'280	4'028
Übriger Ertrag	280	224
Konzernergebnis vor Steuern	31'350	8'748
Steuern	6'428	1'716
Konzernergebnis nach Steuern	24'922	7'032
Ergebnis pro Aktie in CHF	3,92	-

Konsolidierte Bilanz

per 31. Dezember 1999 und 30. September 2000

(in CHF Tausend)	30.9.2000	31.12.1999
Aktiven		
Flüssige Mittel	32'105	26'601
Sonstiges Umlaufvermögen	419'045	315'580
Total Umlaufvermögen	451'150	342'181
Immobilien	693'001	504'255
Sonstiges Anlagevermögen	18'873	19'968
Total Anlagevermögen	711'874	524'223
Total Aktiven	1'163'024	866'404
Passiven		
Finanzschulden kurzfristig	199'065	338'077
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	209'606	159'712
Total kurzfristiges Fremdkapital	408'671	497'789
Rückstellungen	25'488	27'084
Finanzschulden langfristig	205'416	137'000
Total langfristiges Fremdkapital	230'904	164'084
Total Fremdkapital	639'575	661'873
Aktienkapital	325'241	143'969
Reserven	176'150	53'476
Eigene Aktien	-10'299	-349
Bilanzgewinnkonto	32'357	7'435
Total Eigenkapital	523'449	204'531
Total Passiven	1'163'024	866'404

Konsolidierte Mittelflussrechnung

1. Januar 2000 bis 30. September 2000

(in CHF Tausend)	1.1.-30.9.2000
Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit	-46'272
Mittelfluss aus Investitionstätigkeit	-189'193
Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit	240'969
Zunahme flüssige Mittel	5'504
Stand der flüssigen Mittel	
per 31. 12. 1999	26'601
Stand der flüssigen Mittel	
per 30. 9. 2000	32'105

Veränderung des Eigenkapitals

1. Januar 2000 bis 30. September 2000

(in CHF Tausend)	1.1.-30.9.2000
Stand per 31. 12. 1999	204'531
Konzernergebnis 1.1.-30.9.2000	24'922
Zunahme eigene Aktien	-9'950
Kapitalerhöhungen abzüglich	
Kapitalerhöhungskosten	303'946
Stand per 30. 9. 2000	523'449

Anhang

Die vorliegende Konzernrechnung (nachfolgend «konsolidierte Rechnung per 30. September 2000») umfasst den Abschluss der Allreal Holding AG sowie die Abschlüsse ihrer Tochtergesellschaften für die am 30. September 2000 endende Berichtsperiode. Die Allreal Holding AG wurde am 17. Mai 1999 gegründet. Vorjahreszahlen liegen deshalb für die konsolidierte Erfolgsrechnung, die Veränderung des Konzerneigenkapitals und die konsolidierte Mittelflussrechnung nicht vor. Die konsolidierte Rechnung per 30. September 2000 wurde in Übereinstimmung mit den International Accounting Standards betreffend die Zwischenberichterstattung erstellt.

Konsolidierungsgrundsätze

Die für die konsolidierte Rechnung per 30. September 2000 angewandten Grundsätze der Rechnungslegung entsprechen jenen der konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierungskreis

Die Gruppe erwarb in der Geschäftsperiode alle Anteile am Kapital der Innovita Spisemarkt AG mit Sitz in St. Gallen sowie der Hans Imholz Immobilien AG mit Sitz in Zollikon. Diese beiden Gesellschaften fusionierten rückwirkend per 1. Januar 2000 mit der Allreal Office AG in der Art und Weise, dass alle Aktiven und Passiven mittels Universal-sukzession von der übernehmenden Gesellschaft übernommen wurden.

Sparteninformationen 1.1.–30.9.2000

(in CHF Tausend)	Erlös	Betriebsergebnis
Home	18'144	14'631
Office	17'280	14'813
Generalunternehmung	47'117	14'373
Übrige	-	-2'467
Eliminationen	-1'206	-
Total	81'335	41'350

Termine

Jahresbericht per 31. Dezember 2000	19. Februar 2001
Bilanzpressekonferenz	3. April 2001
Generalversammlung	24. April 2001

Allreal Holding AG
Alpenstrasse 14, CH-6300 Zug/Schweiz
T +41-41-711 33 03, F +41-41-711 33 09
e-mail: info@allreal.ch, www.allreal.ch

Die Erlöse in den Sparten Home und Office setzten sich wie folgt zusammen:

(in CHF Tausend)	1.1.–30.9.2000
Erlöse aus Mieten Home	14'136
Erlöse aus Mieten Office	19'632
Neubewertungen	1'289
Kapitalgewinne	363
Total	35'420

Die Neubewertungen basieren auf einem Diskontierungsfaktor von 5,5 Prozent. Auf eine Reduktion dieses Satzes aufgrund besserer Marktverhältnisse wurde verzichtet (tieferer Diskontierungssatz=höherer Wert).

Eigenkapital

Die Allreal Holding AG führte in der Geschäftsperiode zwei Kapitalerhöhungen von nominal CHF 56,3 Mio. bzw. CHF 125,0 Mio. durch. Das Agio betrug nach Abzug der IPO-Kosten rund CHF 122,7 Mio.

Finanzschulden

Die der Gesellschaft aus dem IPO zugeflossenen Mittel wurden hauptsächlich für die Rückführung von Finanzschulden von CHF 155,0 Mio. verwendet.

Wesentliche Posten

Die Gruppe verkaufte im dritten Quartal einen weiteren Teil ihrer Landreserven. Der daraus resultierende Bruttoerlös vor Steuern von rund CHF 5,4 Mio. ist in der Position «Erlöse aus Generalunternehmertätigkeiten» mitenthalten. Aufgrund der Natur der Gesellschaftsaktivitäten darf diese Transaktion nicht als aussergewöhnlich qualifiziert werden, da auch in den Vorjahren ähnliche Geschäftsvorfälle im selben Umfang abgewickelt wurden.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine nennenswerten Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

Kontakte

CEO	Bruno Bettoni
	T +41-1-319 12 37 F +41-1-319 15 35
	e-mail: bruno.bettoni@allreal.ch
CFO	Christoph Huber
	T +41-1-319 14 83 F +41-1-319 15 35
	e-mail: christoph.huber@allreal.ch
Unterlagen	Jürg Issler
	T +41-1-319 12 67 F +41-1-319 19 99
	e-mail: juerg.issler@allreal.ch