

# Geschäftsbericht 2002

**allreal**

**holding**



# Kennzahlen im Überblick

		2002	2001	Veränderung in Prozent
<b>Allreal Gruppe</b>				
Gesamtleistung inkl. Neubewertung	CHF Mio.	160.7	141.3	+13.7
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Neubewertung	CHF Mio.	104.7	82.7	+26.6
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt	CHF Mio.	51.1	50.6	+1.0
Gesamtleistung exkl. Neubewertung	CHF Mio.	133.9	124.7	+7.4
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	77.9	66.1	+17.9
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	CHF Mio.	39.9	38.2	+4.5
Cashflow	CHF Mio.	48.7	35.5	+36.9
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt	%	8.6	9.2	-0.6
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	%	6.7	6.9	-0.2
Eigenkapitalanteil	%	35.0	44.2	-9.2
Net Gearing <sup>1</sup>	%	144	102	+42.0
Marktwert Anlageliegenschaften	CHF Mio.	1505.9	1025.5	+46.8
Abgewickeltes Volumen Generalunternehmung	CHF Mio.	570.0	601.3	-5.2
Personalbestand am 31. Dezember	Anzahl Stellen	208	219	-5.0
<b>Allreal Holding AG</b>				
Jahresgewinn	CHF Mio.	62.1	22.9	+171.2
Aktienkapital	CHF Mio.	325.2	325.2	-
<b>Allreal Aktie</b>				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF	8.25	8.01	+3.0
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF	6.44	6.04	+6.6
Cashflow je Aktie	CHF	7.86	5.62	+39.9
Dividende je Aktie	CHF	4.50 <sup>2</sup>	3.00	+50.0
Eigenkapital (NAV) je Aktie	CHF	98.63	94.55	+4.3
Börsenkurs am 31. Dezember	CHF	78.75	82.00	-4.0
Dividendenrendite	%	5.7 <sup>2</sup>	3.7	+2.0
<b>Operative Kennzahlen</b>				
Nettorendite Anlageliegenschaften <sup>3</sup>	%	5.7	5.4	+0.3
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten per 31. Dezember	%	2.4	3.8	-1.4
Operative Marge Generalunternehmung <sup>4</sup>	%	30.6	34.7	-4.1
<b>Bewertung am 31. Dezember</b>				
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	488.1	514.5	-5.1
Enterprise Value (EV) <sup>5</sup>	CHF Mio.	1368.7	1120.9	+22.1
Durchschnittlicher EV/EBITDA exkl. Neubewertung		15.4	16.2	-

<sup>1</sup> Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel und Wertschriften in Prozent des Eigenkapitals

<sup>2</sup> Antrag des Verwaltungsrates

<sup>3</sup> Liegenschaftenerfolg in Prozent des fortgeführten Marktwertes am 1. Januar

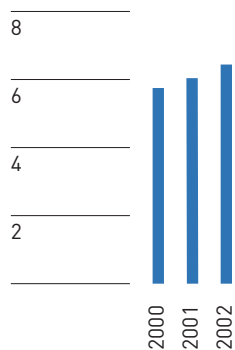
<sup>4</sup> EBIT exkl. Neubewertung und Wiedereinbringung Wertkorrekturen auf Projekten in Prozent des Ertrages aus Geschäftstätigkeit

<sup>5</sup> Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

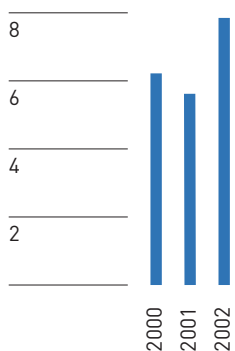


# Allreal schafft Werte

Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung  
CHF



Cashflow je Aktie  
CHF



- Steigerung des erarbeiteten Gewinns um 26 Prozent
- Verbesserung des Cashflow je Aktie um 40 Prozent
- Ausbau des ertragssicheren Liegenschaftsportfolios um 47 Prozent
- Dividendenrendite von 5.7 Prozent
- Optimistisch für 2003

Sehr geehrte Aktionäre

Dank der Synergien, die sich aus der Kombination eines erstklassigen Immobilienportfolios mit der Tätigkeit des Projektentwicklers, Generalunternehmers und Immobiliendienstleisters ergeben, war Allreal auch im Geschäftsjahr 2002 sehr erfolgreich. Gegenüber dem Vorjahr nahmen sowohl der Ertrag als auch der Gewinn erneut zu. Der Cashflow je Aktie erhöhte sich um 40 Prozent von CHF 5.62 auf CHF 7.86. Die Rendite auf dem Eigenkapital beträgt 8.6 Prozent; bezogen auf den Börsenwert liegt sie bei 10.5 Prozent. Das ausgezeichnete Ergebnis bei fortgesetztem Wachstum, zu dem alle Geschäftsfelder beigetragen haben, bestätigt eindrücklich die Richtigkeit der seit 1999 verfolgten Strategie.

Die Vorteile der Zwei-Säulen-Strategie sind offensichtlich: Das im Unternehmen vorhandene Fachwissen, die langjährige Erfahrung und das ausgezeichnete Beziehungsnetz ermöglichen Allreal eine Wertschöpfung über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie – von deren Projektierung über die Ausführung und das Portfolio-Management bis zum Verkauf. Davon profitieren das Portfolio wie die Generalunternehmung. Gleichzeitig verleiht der stete Cashflow aus einem markant vergrößerten Portfolio hohe Stabilität. Schliesslich tragen die Wohnliegenschaften im Portfolio wie auch die Konzentration auf den Raum Zürich zusätzlich dazu bei, Risiken im Wirtschaftsverlauf besser auszugleichen und gleichzeitig die Chancen des bedeutendsten Wirtschaftsraumes der Schweiz optimal zu nutzen.

## Das Geschäftsjahr 2002 geprägt von Wachstum und Ertrag

Der Liegenschaftenbestand wurde durch den Erwerb von ausgewählten Wohn- und entwicklungsfähigen Geschäftsliegenschaften zügig weiter ausgebaut. Der Wert des Portfolios erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 47 Prozent auf über CHF 1.5 Milliarden. Bei weiterhin niedrigen Leerständen stiegen die Mieterträge dank der Neuzugänge sowie der fortgesetzten Optimierung im Immobilien-Management um 46 Prozent auf CHF 73.8 Millionen an. Die Nettorendite von 5.7 Prozent übertrifft das langfristig angestrebte Ziel von 5.5 Prozent um 0.2 Prozentpunkte. Die Fertigstellung der Geschäftsliegenschaften «Andreasstrasse» und «Eggbühl» in Zürich-Oerlikon resultierte dank erstmaliger Marktbewertung in einem Aufwertungsgewinn von CHF 28.6 Millionen.

Die Generalunternehmung überzeugte auch in einem sich verschlechternden Umfeld mit einem guten Resultat. Allreal konnte mit einer Vielzahl von Projekten gute Erträge erwirtschaften. Die Projektentwicklungstätigkeiten wurden weiter intensiviert und neue Bauvorhaben mit einem Gesamtvolumen von CHF 260 Millionen initiiert. Gleichzeitig ist es Allreal vermehrt gelungen, interessante Projektentwicklungs- und Beratungsaufträge für Dritte zu akquirieren.

Gewinnmässig konnte Allreal auch in 2002 zulegen. Unter Ausklammerung des letztjährigen Sondereffektes aus der Wiedereinbringung früherer Projektabschreibungen (CHF 6.5 Millionen) verbesserte sich der erarbeitete Gewinn um 26 Prozent. Gesamthaft stieg der Gewinn pro Aktie von CHF 8.01 in 2001 auf neu CHF 8.25. Ausschlaggebend für die Gewinnsteigerung war ein deutlich erhöhter Mietertrag bei zugleich tiefem Zinsaufwand; die Generalunternehmung konnte erfolgreich an das gute Vorjahr anknüpfen. Sehr erfreulich ist die markante Verbesserung des Cashflow je Aktie um 40 Prozent. Sie reflektiert am deutlichsten den 2002 erzielten Fortschritt.

### Dividendenrendite von 5.7 Prozent

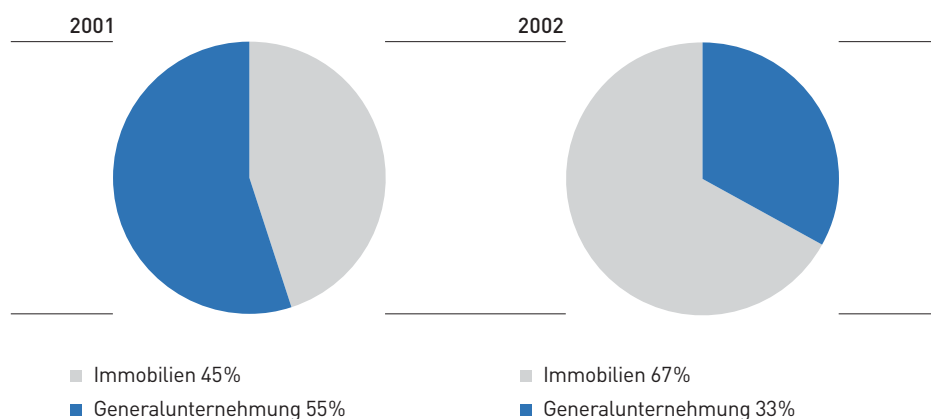
Obwohl Allreal ihre Gewinn- und Renditeziele seit dem Börsengang im März 2000 regelmässig und zum Teil erheblich übertroffen hat, notiert die Aktie bei vergleichsweise geringen Kursschwankungen mit einem konstanten Abschlag von rund 20 Prozent zum inneren Wert (Net Asset Value). Mit Blick auf die Qualität der Allreal-Liegenschaften, ihre erprobte Ertragskraft und den auch zukünftig zu erwartenden stabilen Cashflow ist dieser Abschlag nicht gerechtfertigt.

Die vorgeschlagene fünfzigprozentige Dividendenerhöhung garantiert den Anlegern einen mit direkten Immobilienanlagen vergleichbaren Ertrag. Auf dem Kursniveau vom 31. Dezember 2002 entspricht die Dividende einer Cashrendite von 5.7 Prozent. Allreal will an der vorgeschlagenen Dividendenpolitik langfristig festhalten.

### Optimistisch auch für 2003

Mit dem zügigen Portfolioaufbau der vergangenen zwölf Monate hat Allreal auf der Basis des ihr heute zur Verfügung stehenden Eigenkapitals das strategische Wachstumspotenzial zunächst einmal ausgeschöpft. Die jetzt anstehende Phase der Konsolidierung wird insbesondere dazu genutzt werden, das Portfolio durch geschicktes Kaufen und Verkaufen von Liegenschaften weiter zu optimieren. Erträge aus der operativen Tätigkeit und dem Verkauf ausgewählter Liegenschaften ermöglichen auch zukünftig ein moderates Wachstum aus eigener Kraft.

Anteile der Geschäftsfelder am Unternehmensgewinn vor Steuern (exkl. Neubewertung)



Allreal erwartet auch für 2003 eine weitere Steigerung des operativen Gewinns. Höhere Mieteinnahmen aus dem seit Anfang 2000 verdreifachten Portfolio werden die als Folge des schleppenden Konjunkturverlaufs zu erwartende Abschwächung in der Generalunternehmung mehr als kompensieren. Die daraus resultierende erneut überdurchschnittliche Eigenkapitalrendite auf der Basis eines soliden Cashflow aus operativer Tätigkeit erlaubt nicht nur die Fortführung einer attraktiven Dividendenpolitik, sondern schafft darüber hinaus genügend Spielraum auch für einen Wertzuwachs der Aktie.

Allreal präsentiert sich heute als ein im Immobilienmarkt etabliertes Unternehmen mit bewiesener Ertragskraft. Bei tiefem Risikoprofil erwirtschaftet das Unternehmen seit seiner Gründung 1999 regelmässig überdurchschnittliche Renditen. Für die Geschäftspartner im Markt repräsentiert Allreal Solidität und unternehmerische Kompetenz. Ihre Kapitalgeber schätzen die Transparenz und das sorgfältige Abwägen von Chancen und Risiken. Den Aktionären bietet Allreal eine ebenso sichere wie attraktive Dividende mit ausgezeichnetem Inflationsschutz. Damit ist die Allreal-Aktie eine interessante Anlage für jeden langfristig orientierten, an stabilen Erträgen aus solider Substanz interessierten Investor. Auch in wirtschaftlich schwieriger Zeit ist Allreal ein Investment, das Sicherheit und Ertrag auf ideale Weise verbindet.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz im vergangenen Jahr und den Aktionären für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung.



Jack Schmuckli  
Präsident des Verwaltungsrates

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Schmuckli'.



Bruno Bettoni  
Vorsitzender der Geschäftsleitung

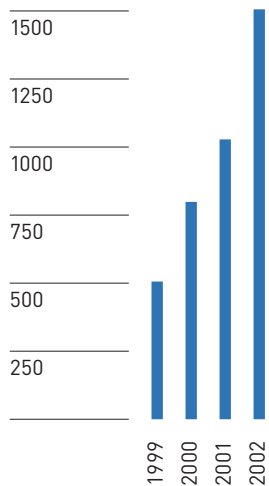
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bettoni'.





# Geschäftsfeld Immobilien

Anlageliegenschaften  
CHF Mio.

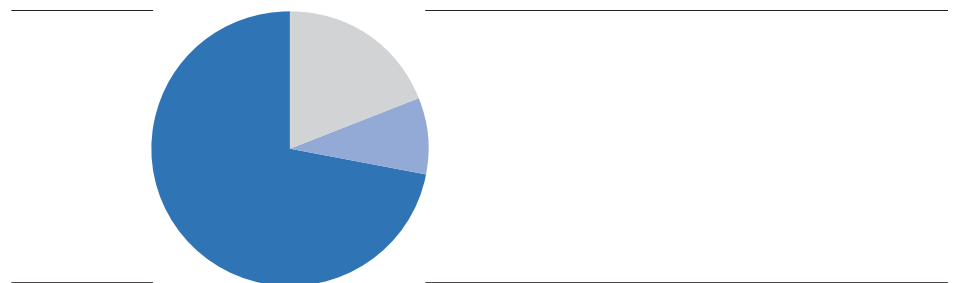


## Zügiger Ausbau des Liegenschaftenportfolios

Die Fertigstellung zweier Bürogebäude aus Eigenproduktion und deren Übernahme in den Liegenschaftenbestand sowie der Erwerb von 20 ausgewählten Wohn- und Geschäftliegenschaften bewirkten ein qualitativ und quantitativ überdurchschnittliches Wachstum des Immobilien-Portfolios. Unter Berücksichtigung von im Geschäftsjahr getätigten Verkäufen stieg der Wert des Portfolios von CHF 1025 Millionen auf CHF 1506 Millionen. Das entspricht einem Ausbau um 47 Prozent. Vom Bestand per Jahresende entfallen 72 Prozent auf Geschäftliegenschaften, 19 Prozent auf Wohnliegenschaften sowie neun Prozent auf im Bau befindliche Liegenschaften und Landreserven.

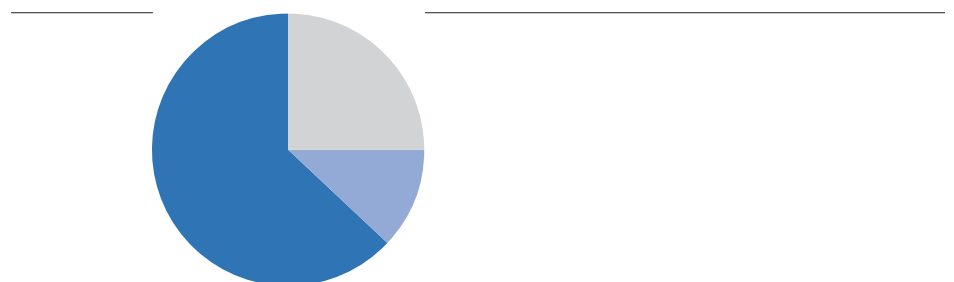
Bei den Zukäufen handelt es sich – alle voll vermietet – um acht Wohn- sowie elf Geschäftshäuser im Grossraum Zürich-Winterthur und um ein Geschäftshaus in Baar. Der durchschnittliche Wert der zugekauften Geschäftliegenschaften beträgt CHF 26.1 Millionen, derjenige der Wohnliegenschaften CHF 7.8 Millionen.

## Aufteilung Anlageliegenschaften



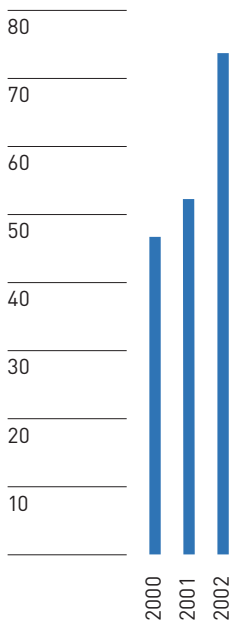
- Geschäftliegenschaften 72%
- Wohnliegenschaften 19%
- Liegenschaften im Bau und Landreserven 9%

## Regionale Verteilung Geschäfts- und Wohnliegenschaften



- Stadt Zürich 63%
- Kanton Zürich 25%
- Übrige Regionen 12%

Ertrag aus Anlageliegenschaften  
CHF Mio.



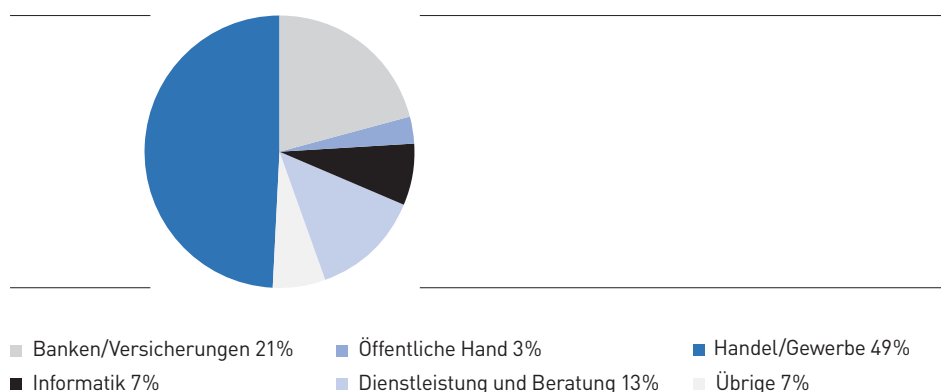
Bei einem Teil der Neuerwerbungen handelt es sich um Liegenschaften, die aufgrund ihrer momentanen Nutzung und Ausnutzung über ein beträchtliches Entwicklungs- bzw. Optimierungspotenzial verfügen. Allreal ist dank der Verbindung von Anlagetätigkeit und Generalunternehmung in der vorteilhaften Position, dieses Potenzial mittel- bis langfristig gewinnbringend und wertsteigernd auszuschöpfen. Durch die Synergien, die sich aus der Kombination eines erstklassigen Immobilien-Portfolios mit der Projektentwicklung und dem Projekt-Management ergeben, kann sich Allreal gerade in solchen Entwicklungsprojekten gegenüber den Mitbewerbern differenzieren und für ihre Aktionäre besondere Mehrwerte schaffen.

Der Kauf des Escher Wyss-Areals zeigt beispielhaft, wie Allreal als Gesamtanbieter mit langfristigem Planungshorizont diese Stärke umsetzen kann: Das Escher Wyss-Areal an bester Lage in Zürich-West ist eines der letzten wichtigen Entwicklungsareale auf Zürcher Stadtgebiet. Aufgrund der bestehenden Mietverträge bleibt das Areal bis mindestens Ende 2006 voll – mehrheitlich industriell – genutzt und insoweit auch voll vermietet. Die in den nächsten Jahren aus der bestehenden Nutzung fließenden überdurchschnittlichen Erträge geben eine ausgezeichnete Liegenschaftenrendite, derweil Allreal im selben Zeitraum eine sorgfältige und breit abgestützte Planung der städtebaulich und wirtschaftlich geeigneten Projekte auf dem Areal vorantreibt. Mittel- bis langfristig rechnet Allreal mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 500 Millionen.

### Höhere Renditen dank effektivem Immobilien-Management

Das Wachstum des Liegenschaftenbestandes sowie die fortlaufende Optimierung bewirkten gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme der Mieterträge um 46 Prozent auf CHF 73.8 Millionen. Gleichzeitig erhöhte sich die Nettorendite von 5.4 Prozent auf 5.7 Prozent. Sie liegt damit um 0.2 Prozent über dem langfristigen Zielwert. Die EBIT-Marge im Geschäftsfeld Immobilien verbesserte sich spürbar von 73.6 Prozent auf 82.4 Prozent.

Aufteilung Geschäftsliegenschaften nach Branchen am 31. Dezember  
in Prozent Soll-Mietertrag



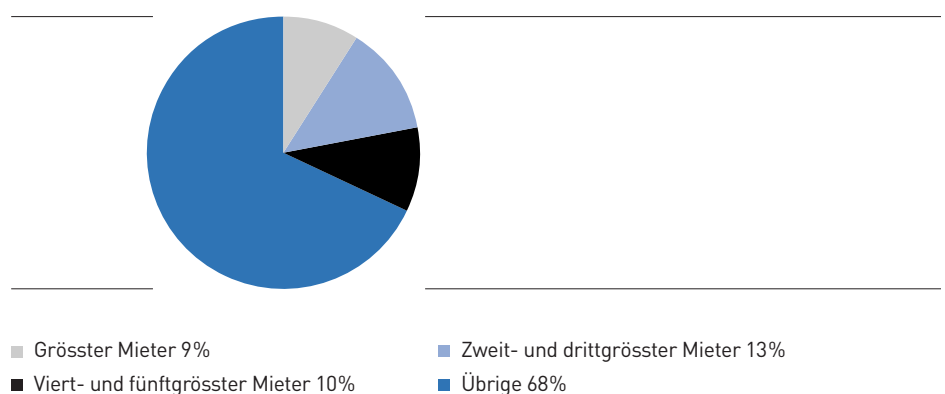
Trotz einer auch im Raum Zürich spürbaren Zunahme der unvermieteten Büroflächen blieb die Leerstandsquote bei Allreal mit 3.6 Prozent – vornehmlich bedingt durch zwei neu fertiggestellte Bürogebäude – recht niedrig. Grund hierfür sind die hohe Qualität der Liegenschaften, die Professionalität bei der Wiedervermietung und die überlegte Neubaupolitik des Unternehmens.

Die von Allreal für das eigene Portfolio gebauten Geschäftshäuser «Andreasstrasse» und «Eggbühl» in Zürich-Oerlikon wurden im Frühjahr 2002 termingerecht fertiggestellt und in das Portfolio übernommen. Beide Liegenschaften konnten trotz des bestehenden Überangebotes im Neuvermietungsmarkt zu 82 Prozent vermietet werden. Das Bürogebäude Eggbühl ist seit März 2002 zugleich auch der neue Geschäftssitz von Allreal. Durch die Konzentration sämtlicher Aktivitäten am neuen Standort konnten die unternehmerischen Abläufe massgeblich optimiert werden.

Mit der Fertigstellung der Liegenschaften «Andreasstrasse» und «Eggbühl» einher ging eine erstmalige Marktbewertung. Sie resultierte in einem Aufwertungsgewinn von CHF 28.6 Millionen. Dieser Gewinn unterstreicht die Richtigkeit der von Allreal verfolgten Strategie, sich zu attraktiven Konditionen Landreserven zu sichern und diese zum gegebenen Zeitpunkt über ein auf die konkreten Marktbedürfnisse zugeschnittenes Entwicklungsprojekt optimal zu verwerten.

Obwohl bei den Büroflächen kurzfristig keine Verbesserung der Marktsituation erwartet werden kann, rechnet Allreal auch für das Jahr 2003 wegen der neu für das Gesamtjahr anfallenden Mieterträge aus den 2002 hinzugekommenen Liegenschaften mit einer weiteren deutlichen Zunahme der Mieterträge. Ausserordentlich stabil bleibt die Situation im Wohnungsmarkt. Der neue Hauptsitz der DaimlerChrysler (Schweiz) AG in Schlieren mit Fertigstellung im ersten Quartal 2003 wird das Portfolio um eine weitere moderne Geschäftsliegenschaft mit langfristig stabiler Mieterschaft bereichern. Die Arbeiten am Neubau für die IBM (Schweiz) AG, der mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 185 Millionen Anfang 2005 fertiggestellt sein und ebenfalls ins Portfolio übergehen wird, gehen planmässig voran.

Mieteranteile Geschäftsliegenschaften



## **Wachsende Bedeutung Projektentwicklung**

Die Entwicklung von Projekten auf eigene Rechnung wie im Auftrag Dritter ist eine Tätigkeit von Allreal, die sich im Geschäftsjahr 2002 ausgesprochen erfreulich entwickelt hat. Dank der mehrfach bewiesenen Fähigkeit, anspruchsvolle Immobilienprojekte mit messbarem Kundennutzen von der Idee bis zur Baureife entwickeln, planen und auch umsetzen zu können, hat Allreal die Position im Drittmarkt weiter gestärkt und ausgebaut. So wurde in der Berichtsperiode ein Generalplanervertrag mit den Eigentümern eines 17700 Quadratmeter grossen Areals in Zürich-West abgeschlossen. Im Rahmen von Konkurrenzpräsentationen wurden des Weiteren Projektierungsaufträge für zwei Industrieareale in Zürich-Altstetten gewonnen. Schliesslich wurde Allreal mit der Durchführung eines Studienauftrages und der weiterführenden Projektentwicklung für eine Wohnüberbauung im Entwicklungsgebiet Glattpark (Oberhauserriet) beauftragt.

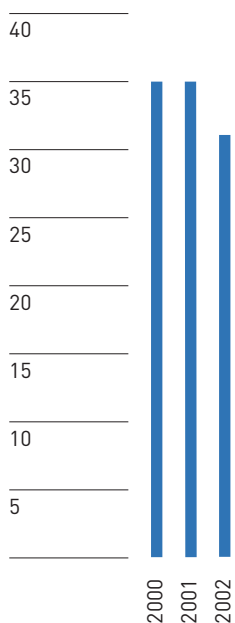
Die markante Zunahme von Drittaufträgen ist das Resultat einer konsequenten Ausrichtung der Tätigkeit auf die sich laufend verändernden Bedürfnisse des Marktes. Entwicklungstätigkeit wird mehr und mehr zu einer eigentlichen Kernkompetenz. In einem finanziell und rechtlich zunehmend komplexen Umfeld generiert Allreals Fähigkeit zur Entwicklung integrierter und nutzerorientierter Projekte ein ausgesprochen interessantes Auftrags- und Synergiepotenzial.

Neben den Aufträgen für Dritte vermochte auch die eigene Entwicklungstätigkeit zu überzeugen. Die Geschäftshäuser «Lightcube» in Opfikon, «Grossächer» in Regensdorf, «Airport Business Park» in Rümlang und «Tethys-Park» in Wallisellen wurden 2002 baubewilligt. Die Planungen und Erschliessungsarbeiten sind heute so weit fortgeschritten, dass ein Baubeginn jederzeit möglich ist; der Realisierungsentscheid ist abhängig von der Entwicklung des Marktes und dem Erfolg der Vermarktungsaktivitäten. Begonnen wurden die Bauarbeiten an der Wohnüberbauung «Arnikahof», einem Promotionsprojekt mit 108 Wohnungen in Zürich-Nord. Mit der Fertigstellung wird für 2004 gerechnet. Ebenfalls gestartet wurde der Bau von 33 Einfamilienhäusern in Niederhasli (Projekt Wiesenfeld).

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden drei Wohnüberbauungen in Zürich-Nord mit insgesamt 177 Wohnungen an institutionelle Investoren verkauft. Ebenfalls planmässig fertiggestellt und an die neuen Eigentümer übergeben wurden die 32 Eigentumswohnungen der Überbauung «Im Zeltengut» in Küsnacht.

Für zwei neue Überbauungen mit Eigentumswohnungen im mittleren und oberen Preissegment in Bülach und Zürich-Witikon sind die Projektierungsarbeiten so weit fortgeschritten, dass der Bau 2003 in Angriff genommen werden kann. Für ein weiteres Projekt in Oberrohrdorf (AG) wurde nach einem Wettbewerb ein Projektauftrag vergeben.

**Operative Marge Generalunternehmung**  
in Prozent



**Effizientes und effektives Projekt-Management**

Gegenüber dem Vorjahr ging der Gesamtertrag aus der Tätigkeit als General- und Totalunternehmer (Projektentwicklung und -management) auf vergleichbarer Basis um fünf Prozent auf CHF 60.7 Millionen zurück. Die operative Marge betrug 30.6 Prozent (2001: 34.7 Prozent). In ihr spiegeln sich nicht nur hohe Effizienz und rationelle Arbeitsmethoden; sie ist nicht zuletzt auch Ergebnis kontinuierlicher Projektoptimierungen, verbunden mit entsprechenden Kostenreduktionen. Das abgewickelte Volumen betrug CHF 570 Millionen, gegenüber CHF 601 Millionen im Vorjahr. Hiervon entfielen auf den Bereich Renovationen und Umbauten CHF 87 Millionen. Als Folge der schleppenden Konjunktorentwicklung und des schlechten Investitionsklimas verringerte sich der Arbeitsvorrat im Geschäftsjahr von rund CHF 1000 Millionen auf CHF 785 Millionen. Für die nächsten Jahre ist aufgrund des schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes sowie wegen der Fertigstellung mehrerer Grossprojekte mit einer tieferen Auslastung sowie einem geringeren Volumen und – daraus resultierend – tieferen Erträgen zu rechnen. Allreal wird auch zukünftig daran festhalten, die vorhandenen Ressourcen ausschliesslich für kostendeckende Projekte mit Gewinnpotenzial einzusetzen.

2002 konnten wiederum bedeutende Bauvorhaben für Dritte und das eigene Portfolio termin- und kostengerecht fertiggestellt und den Bauherren übergeben werden. Dazu gehören:

**Geschäftshäuser**

«Amstein + Walther»	Zürich-Nord
«Andreasstrasse»	Zürich-Nord
«Eggbühl»	Zürich-Nord
«Twist»	Zürich-Nord
«Seefeldstrasse»	Zürich
«Baslerpark II»	Zürich-Albisrieden
Verwaltungs-, Logistik- und Produktionsgebäude der Firma Lamprecht AG	Regensdorf
«SAP Solution Center»	Regensdorf

**Spitäler**

Klinik «Im Schachen»	Aarau
----------------------	-------

**Wohnüberbauungen**

«West-Side»	Zürcher Industriequartier
«Im Zeltengut»	Küsnacht
«Ahornhof»	Basel

Grossprojekte, die im Geschäftsjahr 2002 in Angriff genommen wurden, sind der Hauptsitz von IBM Schweiz in Zürich-Altstetten (mit anschliessender Überführung in den eigenen Liegenschaftsbestand), die Überbauung «Zentrum Zürich-Seebach» mit 50 Wohnungen, Büro- und Gewerbeflächen sowie die Wohnüberbauungen «Bülachhof» und «Arnikahof» in Zürich, «Wiesenfeld» in Niederhasli und «Neumatt» in Burgdorf (BE). Hier beträgt das Gesamtvolumen gegen CHF 300 Millionen.

### **Übertroffene Erwartungen bei den Immobiliendienstleistungen**

Beim Verkauf von selbst erstellten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen war Allreal trotz schwieriger Rahmenbedingungen erneut erfolgreich. Dies wurde möglich dank der erstklassigen Arbeit der Verkaufsspezialisten sowie der intensiven Zusammenarbeit und Koordination von Projektentwicklung und -management. Allreal verfügt über ein breites Immobilienfachwissen, eine langjährige Erfahrung sowie profunde Kenntnisse des Marktes und der Kundenbedürfnisse. Das Unternehmen erfüllt damit auch in Zukunft in ausgezeichneter Weise die Voraussetzungen für erfolgreiche Verkaufs- und Vermittlungstätigkeit.

Im Geschäftsjahr 2002 konnten alle 76 Eigentumswohnungen der Überbauungen «Seeblick» in Männedorf und «Im Zeltengut» in Küsnacht termingerecht fertiggestellt und den neuen Eigentümern übergeben werden. Der Verkauf der im Bau befindlichen Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Fällanden («Zilbach»), Niederhasli («Wiesenfeld»), Oberrieden («Terrazza») und Zürich-Seebach («Frohühl») entspricht den Erwartungen. Die geplanten Überbauungen «Wängimatt» (21 Eigentumswohnungen) in Uitikon-Waldegg und «Im Wisental» (54 Eigentumswohnungen in der 1. Etappe) in Bülach wurden vom Markt ebenfalls sehr gut aufgenommen. Mit den Bauarbeiten für beide Projekte soll 2003 begonnen werden.



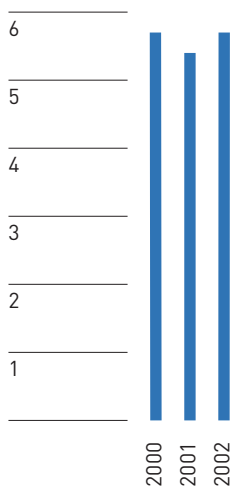
# Allreal schafft Werte – und zahlt eine attraktive Dividende

Allreal blickt auf ein wiederum ausserordentlich erfolgreiches Jahr 2002 zurück: Zum einen überzeugte das Unternehmen mit einem Weiterausbau des Portfolios um 47 Prozent. Zum anderen konnte die Ertragskraft erneut gestärkt werden. Der Cashflow erfuhr eine markante Steigerung.

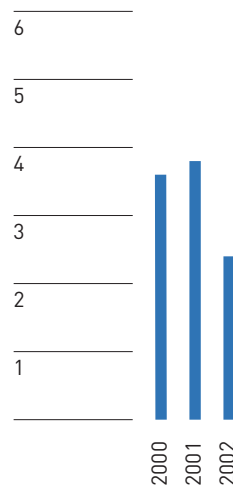
Sämtliche für Allreal relevanten Werttreiber zeigten 2002 ein positives Bild:

- Grundlage für einen soliden Cashflow aus dem Anlagegeschäft bildet die Portfoliogrösse. Indem diese um 47 Prozent ausgeweitet wurde, stärkte sich auch das Mietertragspotenzial in vergleichbarem Umfang. Teilweise zeigt sich diese Potenzialsteigerung bereits im um 46 Prozent höheren Mietertrag 2002.
- Die Bruttorendite und damit die Ertragskraft des Portfolios erhöhte sich von 6.3 Prozent in 2001 auf 6.4 Prozent in 2002. Eine wesentliche Rolle spielt hierbei auch der weiterhin tiefe Leerstand.
- Der anteilige Liegenschaftenaufwand nahm leicht ab. Resultat ist eine Nettorendite von 5.7 Prozent. Sie liegt spürbar über der Nettorendite 2001 von 5.4 Prozent.
- Allreal finanzierte das Portfoliowachstum über Bankkredite und nutzte so ihr Verschuldungspotenzial bewusst aus. Im Rahmen eines Chancen nutzenden Finanz-Managements hatte die Kombination aus steigendem Leverage (per 31.12.2002: 144 Prozent) und – dank sehr kurzfristigen Finanzierungsstrukturen – laufend sinkenden Zinskosten (per 31.12.2002: 2.4 Prozent) den überaus positiven Effekt, dass sich die Marge auf dem Anlagegeschäft im Jahresverlauf zunehmend ausdehnte. Sie erlaubte einen bedeutend höheren Gewinnbeitrag.

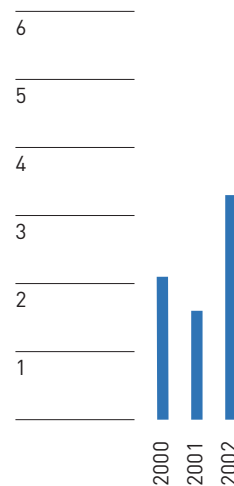
**Nettorendite Anlageliegenschaften**  
in Prozent



**Durchschnittliche Zinskosten**  
am 31. Dezember in Prozent

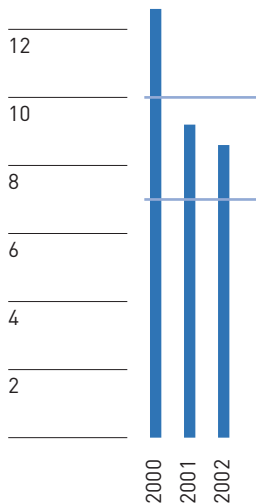


**Marge aus Anlagegeschäft**  
am 31. Dezember in Prozent

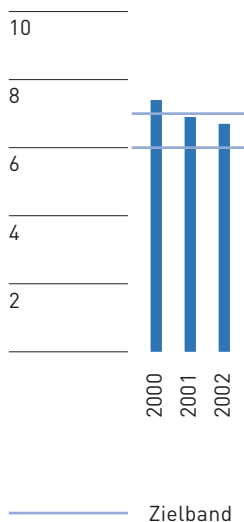




**Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertung**  
in Prozent



**Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung**  
in Prozent



- Aus der Fertigstellung der beiden eigenerstellten Geschäftshäuser «Andreasstrasse» und «Eggbühl» erzielte Allreal einen Mehrwert von CHF 28.6 Millionen, entsprechend einer Wertsteigerung auf den Investitionskosten von 24 Prozent. Bereits Anfang 2003 wurde der Mehrwert durch Verkauf effektiv realisiert.
- Schliesslich erwirtschaftete die Generalunternehmung mit CHF 19.2 Millionen auch 2002 ein respektables Betriebsergebnis.

Strategiekonform haben sich die Ergebnisanteile der beiden Standbeine von Allreal im Geschäftsjahr 2002 deutlich verschoben: Waren die Geschäftsfelder Immobilien und Generalunternehmung am operativen Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern (exklusive Neubewertung) 2001 noch je hälftig beteiligt, so stieg der Anteil des Anlagegeschäftes 2002 auf 67 Prozent.

Gesamthaft lautet die positive Bilanz für das Geschäftsjahr 2002:

- Erhöhung des Unternehmensergebnisses exkl. Neubewertung von CHF 38.2 Millionen auf CHF 39.9 Millionen, entsprechend einer Steigerung des Gewinnes pro Aktie von vier Prozent. Auf vergleichbarer Basis, das heisst unter Ausklammerung der Wiedereinbringung 2001 von in früheren Jahren gemachten Projektabschreibungen, hat sich das operative Unternehmensergebnis um 26 Prozent verbessert.
- Steigerung des Cashflow je Aktie um 40 Prozent von CHF 5.62 auf CHF 7.86.
- Ausweis einer Eigenkapitalrendite von 8.6 Prozent; auf dem Börsenwert per 31.12.2002 entspricht dies einer Rendite von 10.5 Prozent.
- Steigerung des Net Asset Value von CHF 94.55 pro Aktie auf CHF 98.63 oder – unter Berücksichtigung der gezahlten Dividende von CHF 3.00 pro Aktie – um acht Prozent.

Für den Aktionär resultiert das gute Geschäftsjahr 2002 nicht zuletzt in einer fünfzigprozentigen Dividendenerhöhung auf CHF 4.50 je Aktie. Ausgehend vom Börsenkurs per Ende 2002 entspricht sie einer Cashrendite von 5.7 Prozent. Sie ist Ausgangspunkt einer nachhaltig ausgerichteten Dividendenpolitik, die sich an der auf Direktanlagen im Liegenschaftsbereich erzielbaren Rendite misst.

# Organisation und Organe

## Allreal-Gruppe

Bruno Bettoni

### Finanzen & Controlling

Peter Kratz

### Immobilien Wohn- und Geschäftsliegenschaften

Hans Engel

### Generalunternehmung Projektleitung und -management

Bruno Bettoni

### Projektentwicklung und Immobilienleistung

Eugen Bentele

## Verwaltungsrat

**Jack Schmuckli** (\*1940, CH)  
Präsident

Ehemaliger Verwaltungsratspräsident und Vorsitzender der Geschäftsleitung der Sony Corporation, Bereich Europa. VR-Mitglied Unaxis AG (Vizepräsident), Hilti AG, SEZ Holding AG und diverser anderer Gesellschaften.

**Dr. Thomas Lustenberger** (\*1951, CH)  
Vizepräsident

Rechtsanwalt und Partner einer internationalen Rechtsanwaltskanzlei in Zürich. VR-Mitglied Calida Holding AG (Präsident), Micronas Semiconductor Holding AG (Vizepräsident), SEZ Holding AG und diverser anderer Gesellschaften.

**Erich Walser** (\*1947, CH)

Delegierter des VR und Vorsitzender der Geschäftsleitung der Helvetia Patria Gruppe. VR-Mitglied diverser Gesellschaften.

**Oskar Wintsch** (\*1932, CH)

Delegierter und nachmaliger Präsident des Verwaltungsrates der Oerlikon-Bührle Immobilien AG (Rechtsvorgängerin der Allreal Generalunternehmung AG).

Sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrates der Allreal Holding AG sind nicht exekutiv und unabhängig. Es bestehen keine Verwaltungsratsausschüsse. Die Mitglieder des Verwaltungsrates wurden gesamthaft auf drei Jahre gewählt (bis Generalversammlung 2003).

## Geschäftsleitung

**Bruno Bettoni** (\*1949, CH)  
Vorsitzender der Geschäftsleitung seit 1999

Vizepräsident Verband Schweizer Generalunternehmer (VSGU)

T 01 319 12 37  
F 01 319 15 35  
bruno.bettoni@allreal.ch

1973 Eintritt in die Oerlikon-Bührle Immobilien AG als Projektleiter  
1980–1995 Mitglied der Geschäftsleitung  
1995–1999 Geschäftsführer

**Hans Engel** (\*1955, CH)  
Eidg. dipl. Immobilienreuhänder  
Leiter Anlagegeschäft  
Mitglied der Geschäftsleitung seit 1999

T 01 319 12 17  
F 01 319 15 35  
hans.engel@allreal.ch

1981 Eintritt in die Oerlikon-Bührle Immobilien AG als Spezialist für Vertragswesen  
1987–1999 Mitglied der Geschäftsleitung

**Eugen Bentele** (\*1953, CH)  
Leiter Projektentwicklung und Immobiliendienstleistungen  
Mitglied der Geschäftsleitung seit 2002

T 01 319 12 16  
F 01 319 19 99  
eugen.bentele@allreal.ch

1981 Eintritt in die Oerlikon-Bührle Immobilien AG Leiter Verkauf  
Mitglied der Geschäftsleitung seit 1993

**Peter Kratz** (\*1953, D)  
Dr. oec. HSG  
Finanzchef  
Mitglied der Geschäftsleitung seit 2001

T 01 319 14 83  
F 01 319 15 35  
peter.kratz@allreal.ch

1999–2001 CFO Watt Gruppe und Elektrizitäts-Gesellschaft Laufenburg AG  
1996–1999 CFO Swiss Steel  
1990–1996 CFO Zuellig Gruppe

## Revisionsstelle

Ernst & Young AG, Zürich  
(einjährige Amtsdauer bis zur Generalversammlung 2003)

# Struktur, Adressen, Kontakte und Termine

## Struktur und Adressen

### Allreal Holding AG

Zugerstrasse 50  
6304 Baar

### Allreal Home AG

Eggbühlstrasse 15  
8050 Zürich  
T 01 319 11 11

### Allreal Office AG

Eggbühlstrasse 15  
8050 Zürich  
T 01 319 11 11

### Allreal Generalunternehmung AG

Eggbühlstrasse 15  
8050 Zürich  
T 01 319 11 11

St. Alban-Vorstadt 80  
4052 Basel  
T 061 206 96 96

Talgut-Zentrum 25  
3063 Bern-Ittigen  
T 031 917 18 88

## Kontakte

**Bruno Bettoni**  
Vorsitzender der Geschäftsleitung

T 01 319 12 37  
F 01 319 15 35  
bruno.bettoni@allreal.ch

**Peter Kratz**  
Finanzen/Investor Relations

T 01 319 14 83  
F 01 319 15 35  
peter.kratz@allreal.ch

**Matthias Meier**  
Kommunikation

T 01 319 12 67  
F 01 319 14 77  
matthias.meier@allreal.ch

## Termine

Generalversammlung 2003

28. März 2003, 16.00 Uhr  
Mehrzweckgebäude ATZ, Binzmühlestr. 81  
Zürich-Oerlikon

Semesterabschluss 2003

28. August 2003

Jahresabschluss 2003

26. Februar 2004

Generalversammlung 2004

19. März 2004

Allreal Holding AG  
Zugerstrasse 50  
CH-6340 Baar/Schweiz  
T +41 41 711 33 03  
F +41 41 711 33 09  
E-Mail: [info@allreal.ch](mailto:info@allreal.ch)  
[www.allreal.ch](http://www.allreal.ch)

**allreal**

**schafft Werte**