

Sehr geehrte Aktionärin, sehr geehrter Aktionär

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der Allreal begrüßen Sie herzlich im Kreis der Aktionäre. Mit dem vorliegenden Quartalsbericht eröffnet die Allreal Holding AG die regelmässige Berichterstattung zum Geschäftsverlauf und zu den finanziellen Ergebnissen. Die Allreal Gruppe bekennt sich zu einer transparenten und offenen Informationspolitik und hat sich deshalb im Rahmen der Publikumsöffnung zur quartalsweisen Rechenschaftsablage gemäss international anerkannten Standards (International Accounting Standards, IAS) verpflichtet. Darüberhinaus stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Beantwortung Ihrer Fragen zur Verfügung. Weitere Informationen zu unseren Aktivitäten finden Sie zudem im Internet unter www.allreal.ch.

Ergebnisse 1. Quartal 2000 (in CHF Tausend)

	31.3.2000	31.12.1999
Erlöse	31'456	
GU Tätigkeit	19'543	
Anlagetätigkeit	11'442	
Übrige Erlöse	471	
Aufwand	13'754	
Direkter Aufwand Anlagetätigkeit	2'107	
Personalaufwand	6'895	
Übriger Aufwand	4'752	
Betriebsergebnis	17'702	
Konzernergebnis nach Steuern	10'938	
Ergebnis pro Aktie in CHF	2,49	
Net Asset Value (NAV)	514'411	204'531

Allreal Holding

Erfolgreicher Börsengang und plangemässe Geschäftsentwicklung

Die Allreal Gruppe hat ein ereignisreiches 1. Quartal 2000 hinter sich. Höhepunkt war die erfolgreiche Publikumsöffnung und die anschliessende Kotierung der Allreal Holding AG als erste Immobilien-Beteiligungsgesellschaft der neuen Art am Hauptsegment der SWX Swiss Exchange Anfang März, welche mit grossem Engagement der beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und unserer externen Partner vorbereitet und durchgeführt wurde.

Insgesamt wurden beim Börsengang 2,5 Mio. neue Aktien mit einem Nominalwert von je CHF 50 zu einem Ausgabepreis von CHF 95 plziert. Dies führte nach Abzug der IPO-Kosten zu einem Mittelzufluss von CHF 224 Mio., von denen CHF 155 Mio. für die Rückführung von Finanzschulden verwendet wurden.

Zugleich baute die Gruppe ihre Geschäftsaktivitäten plangemäss weiter aus und schloss das 1. Quartal 2000 mit einem Nettoergebnis nach Steuern von CHF 10,9 Mio. oder CHF 2,49 je Aktie. Unseren Erwartungen entsprechend haben sämtliche Sparten zu diesem Resultat einen positiven Beitrag geleistet.

Da sich das Bestehen der Allreal Holding erst im Laufe dieses Monats jährt, liegen keine Werte zur Vergleichsperiode 1999 vor. Die wichtigsten Ereignisse in den einzelnen Sparten:

Allreal Home/Office

Portfolio ausgebaut, neue Geschäftshaus-Projekte

Im Geschäftsbereich Allreal Home/Office wurden die Immobilienanlagen durch Übernahme ganzer Portfolios sowie ausgewählter Einzelobjekte von Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit Schwerpunkt im Raum Zürich um rund CHF 170 Mio. auf CHF 670 Mio. erhöht. Zudem startete der Bau der beiden Geschäftshäuser Eggbühlstrasse und Andreasstrasse in Zürich, welche das Portfolio der Allreal Office um rund CHF 100 Mio. erweitern werden.

Allreal Generalunternehmung

Arbeitsvorrat vergrössert, Start bedeutender Dienstleistungsbauten und Wohnbauprojekte

Das erste Vierteljahr verlief für die Generalunternehmung erfreulich. Neben den beiden grossen Bürobauten für die Allreal Office wurde auch der Spatenstich für einen bedeutenden Büroneubau der Gretag AG in Regensdorf vollzogen. Neue Aufträge führten zu einer leichten Erhöhung des Arbeitsvorrates von rund zweieinhalb Jahren. Mit dem Verkauf von knapp 10'000 Quadratmetern Land in Zürich-Seebach an einen Investor ist der Bau einer ersten Etappe von rund 100 Wohnungen verbunden. Der Baubeginn ist für Mitte des laufenden Jahres vorgesehen. Gespräche über den Bau weiterer Etappen sind zur Zeit im Gange.

Während des ganzen 1. Quartals wurden intensive Verhandlungen geführt über das Projekt Eurogate, eine grosse Büro- und Wohnüberbauung über den Geleisen des Hauptbahnhofs Zürich. In der Zwischenzeit wurde mit der Stadt Zürich eine Einigung bezüglich Baubewilligung erzielt und in der UBS AG eine Investorin für das CHF 1,4 Mia.-Projekt gewonnen, an dem die Allreal zu einem Drittel beteiligt ist.

Im Bereich des Wohneigentums wurden die Bauvorbereitungen für mehrere grössere Ueberbauungen in Fällanden, Küsnacht und Oberrieden mit total rund 125 Wohneinheiten vorangetrieben. Die Verkaufs-Vorankündigungen führten zu lebhaftem Interesse potenzieller Käufer.

Aussichten

Die Allreal liegt bezüglich Jahresergebnis 2000 auf Plankurs. Die sehr guten konjunkturellen Aussichten für die Schweiz und insbesondere für den Grossraum Zürich schlagen sich in einer ungebrochenen Nachfrage nach Büro-/Gewerbe-flächen wie auch nach Wohneigentum nieder. Der Verwaltungsrat, die Geschäftsleitung und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Allreal werden alles daran setzen, diese günstigen Rahmenbedingungen zur weiteren Stärkung der Unternehmensposition zu nutzen.

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse an unserer Arbeit, und wir freuen uns, weiterhin auf Ihr Vertrauen in die Allreal zählen zu können.

Mit freundlichen Grüssen



Jack Schmuckli
Präsident des Verwaltungsrates



Bruno Bettoni
CEO

Termine

Halbjahresbericht per 30. Juni 2000:
Quartalsbericht per 30. September 2000:
Jahresbericht per 31. Dezember 2000:

Mitte August 2000
Mitte November 2000
Mitte Februar 2001

Kontakte

CEO	Bruno Bettoni	Tel: 01 - 319 12 37 e-mail: bruno.bettoni@allreal.ch	Fax: 01 - 319 15 35
CFO	Christoph Huber	Tel: 01 - 319 14 83 e-mail: christoph.huber@allreal.ch	Fax: 01 - 319 15 35
Unterlagen	Jürg Issler	Tel: 01 - 319 12 67 e-mail: juerg.issler@allreal.ch	Fax: 01 - 319 19 99

Finanzielle Berichterstattung 1. Quartal 2000

Konsolidierte Erfolgsrechnung 1. Quartal 2000 (in CHF Tausend)	1. Quartal 2000	
Erlöse aus GU-Tätigkeit	19'543	
Erlöse aus Anlagetätigkeit	11'442	
Übrige Erlöse	471	
Total Erlöse	31'456	
Direkter Aufwand Anlagetätigkeit	2'107	
Personalaufwand	6'895	
Übriger Aufwand	4'752	
Betriebsergebnis	17'702	
Finanzaufwand, netto	3'705	
Übriger Ertrag	4	
Konzernergebnis vor Steuern	14'001	
Steuern	3'063	
Konzernergebnis nach Steuern	10'938	
Ergebnis pro Aktie in CHF	2,49	
Konsolidierte Bilanz per 31. Dezember 1999 und 31. März 2000 (in CHF Tausend)	31.3.2000	31.12.1999
Aktiven		
Flüssige Mittel	85'753	26'601
Sonstiges Umlaufvermögen	334'581	315'580
Total Umlaufvermögen	420'334	342'181
Immobilien	655'574	504'255
Sonstiges Anlagevermögen	29'537	19'968
Total Anlagevermögen	685'111	524'223
Total Aktiven	1'105'445	866'404
Passiven		
Finanzschulden kurzfristig	244'412	338'077
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	177'889	159'712
Total kurzfristiges Fremdkapital	422'301	497'789
Rückstellungen	27'838	27'084
Finanzschulden langfristig	140'895	137'000
Total langfristiges Fremdkapital	168'733	164'084
Total Fremdkapital	591'034	661'873
Aktienkapital	325'241	143'969
Reserven	180'248	53'476
Eigene Aktien	-9'451	-349
Bilanzgewinnkonto	18'373	7'435
Total Eigenkapital	514'411	204'531
Total Passiven	1'105'445	866'404

Veränderung des Eigenkapitals		1. Quartal 2000
1. Quartal 2000	Stand 31.12.1999	204'531
(in CHF Tausend)	Konzernergebnis 1. Quartal 2000	10'938
	Zunahme eigene Aktien	-9'102
	Kapitalerhöhungen abzüglich Kapitalerhöhungskosten	308'044
	Stand 31.3.2000	514'411
Konsolidierte Mittelflussrechnung	Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit	-5'825
1. Quartal 2000	Mittelfluss aus Investitionstätigkeit	-151'797
(in CHF Tausend)	Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit	216'774
	Zunahme flüssige Mittel	59'152
	Stand der flüssigen Mittel per 31.12.1999	26'601
	Stand der flüssigen Mittel per 31.3.2000	85'753

Anhang Die vorliegende Konzernrechnung (nachfolgend „konsolidierte Quartalsrechnung“) umfasst den Abschluss der Allreal Holding AG sowie die Abschlüsse ihrer Tochtergesellschaften für die am 31. März 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 Quartalsrechnung wurde in Übereinstimmung mit den International Accounting Standard betreffend die Zwischenberichterstattung erstellt.

Konsolidierungsgrundsätze Die für die konsolidierte Quartalsrechnung angewandten Grundsätze der Rechnungslegung entsprechen jenen der konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierungskreis Die Gruppe erwarb in der Geschäftsperiode alle Anteile am Kapital der Innovita Spisermarkt 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 Universalsukzession von der übernehmenden Gesellschaft übernommen wurden.

Sparteninformationen	Erlös	Betriebs-
1. Quartal 2000		ergebnis
(in CHF Tausend)		
Home	4'341	3'194
Office	7'105	5'918
Generalunternehmung	20'412	9'658
Übrige	-	-1'068
Eliminationen	-402	-
Total	31'456	17'702

Eigenkapital	Die Allreal Holding AG führte in der Geschäftsperiode zwei Kapitalerhöhungen von nominal CHF 56,3 Mio. bzw. 125,0 Mio. durch. Das Agio betrug nach Abzug der IPO-Kosten rund CHF 126,8 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 in der Berichtsperiode einen Teil ihrer Landreserven. Der daraus resultierende Bruttoerlös vor Steuern von rund CHF 7,9 Mio. ist in der Position „Erlöse aus Generalunternehmertätigkeiten“ mitenthaltend. 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.

Auskunft:

Christoph Huber, CFO
Tel: 01 – 319 14 83 Fax: 01 – 319 15 35
e-mail: christoph.huber@allreal.ch

10. Mai 2000

REGISTRIERUNG

Um Sie optimal mit unserer Berichterstattung versorgen zu können, bitten wir Sie um folgende Angaben:

Ich wünsche in Zukunft die Informationen wie folgt zugestellt:

in:

deutsch

englisch

per:

e-mail

FAX

Brief

Vorname _____

Name _____

Anrede/Titel _____

Unternehmen/Medium _____

Abteilung _____

Privat

Geschäft

Adresse _____

PLZ / Ort _____

Land _____

Telefon _____

FAX _____

e-mail _____

Bitte stellen Sie uns das ausgefüllte Formular an untenstehende Adresse oder per FAX (+41) 041 – 711 33 09 zu.

Allreal Holding AG
Alpenstrasse 14
6300 Zug
Switzerland