

Berichterstattung

1. Januar 2000 bis 30. Juni 2000

allreal

holding

Sehr geehrte Aktionärin, sehr geehrter Aktionär

Das erste Halbjahr 2000 verlief für die Allreal-Gruppe erfreulich. Höhepunkt war der erfolgreiche Börsengang, der zu einem Mittelzufluss von CHF 224 Mio. führte.

Die Gruppe baute in den vergangenen sechs Monaten ihre Geschäftsaktivitäten plangemäss weiter aus und schloss das 1. Halbjahr 2000 mit einem Nettoergebnis nach Steuern von CHF 17,89 Mio. oder CHF 2,87 je Aktie. Den Erwartungen entsprechend haben sämtliche Sparten zu diesem Resultat einen positiven Beitrag geleistet.

Ergebnisse 1. Januar 2000 bis 30. Juni 2000

(in CHF Tausend)	30.6.2000	31.12.1999
Erlöse	55'356	
GU Tätigkeit	29'941	
Anlagetätigkeit	23'965	
Übrige Erlöse	1'450	
Aufwand	26'558	
Direkter Aufwand Anlagetätigkeit	3'490	
Personalaufwand	14'245	
Übriger Aufwand	8'823	
Betriebsergebnis	28'798	
Konzernergebnis nach Steuern	17'890	
Ergebnis pro Aktie in CHF	2,87	
Net Asset Value (NAV)	516'619	204'531

Allreal Home/Office**Portfolio bereinigt und ausgebaut,
neue Geschäftshaus-Projekte im Bau**

Beim Börsengang betrugen die Immobilienanlagen im Geschäftsbereich Allreal Home/Office CHF 670 Mio. Seither wurde für CHF 34 Mio. ein Geschäftshaus in Zürich-Enge erworben sowie eine Anzahlung für ein weiteres Objekt mit Anlagekosten von CHF 10 Mio. geleistet. Ein kleineres Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Zürich wurde mit einem Buchgewinn veräussert. Der Bau der Geschäftshäuser Eggbühlstrasse und Andreasstrasse in Zürich, welche das Portfolio der Allreal Office um rund CHF 100 Mio. erweitern, schreitet plangemäss voran.

Per 30. Juni 2000 wurde nach den IAS 40-Richtlinien erstmals die halbjährliche Neubewertung der Liegenschaften vorgenommen. Sie führte aufgrund höherer Mietzinseinnahmen zu einer erfolgswirksamen Aufwertung des Immobilien-Portfolios um CHF 1,289 Mio. Nicht berücksichtigt wurden die besseren Marktverhältnisse, welche die Anwendung eines tieferen Diskontierungssatzes erlaubt hätten (tieferer Diskontierungssatz=höherer Wert).

Allreal Generalunternehmung**Arbeitsvorrat vergrössert, Start bedeutender
Dienstleistungsbauten und Wohnbauprojekte**

Die Allreal Generalunternehmung verzeichnete ein gutes erstes Halbjahr. Neben den beiden grossen Bürobauteilen für die Allreal Office wurde auch der Spatenstich für einen Büroneubau der Gretag AG in Regensdorf vollzogen. Nach wie vor ist der Arbeitsvorrat für zweieinhalb Jahre gesichert. Mit dem Verkauf von knapp 10'000 Quadratmetern Land in Zürich-Seebach ist der Bau einer ersten Etappe von rund 100 Wohnungen verbunden. Der Baubeginn ist bereits erfolgt. Gespräche über den Verkauf weiterer Etappen sind im Gange.

Das 1. Halbjahr 2000 sah einen markanten Durchbruch beim Projekt Eurogate, einer grossen Büro- und Wohnüberbauung über den Geleisen des Hauptbahnhofs Zürich. Am Gesamtinvestitionsvolumen von CHF 1,4 Mia. ist die Allreal als Generalunternehmung zu einem Drittel beteiligt. Die Vorarbeiten für den Baubeginn laufen auf Hochtouren.

Im Bereich des Wohneigentums wurden die Bauvorbereitungen für mehrere grössere Überbauungen in Fällanden, Küsnacht und Oberrieden mit total rund 125 Wohneinheiten vorangetrieben. Von diesen konnte innert weniger Wochen mehr als ein Drittel verkauft werden. Ein weiteres Wohnprojekt mit über 100 Einheiten in Zürich-Nord steht kurz vor dem Verkaufsstart.

Aussichten

Die Allreal liegt bezüglich Jahresergebnis 2000 auf Plankurs. Die guten konjunkturellen Aussichten für die Schweiz schlagen sich in einer ungebrochenen Nachfrage nach Büro-/Gewerbeflächen wie auch nach Wohneigentum nieder. Insbesondere der Grossraum Zürich profitiert von diesem Aufschwung. Die Allreal trägt diesem Umstand mit einer verstärkten Entwicklung von Wohnbau- und Dienstleistungs-Projekten in diesem Gebiet Rechnung. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der Allreal blicken zuversichtlich in die Zukunft und sind überzeugt, dass in allen Sparten die notwendigen Schritte eingeleitet sind, um optimal von den günstigen Rahmenbedingungen zu profitieren.

Wir freuen uns, weiterhin auf Ihr Vertrauen in die Allreal zählen zu können.

Mit freundlichen Grüssen



Jack Schmuckli
Präsident des Verwaltungsrates



Bruno Bettoni
CEO

Zug, 18. August 2000

Konsolidierte Erfolgsrechnung1. Januar 2000 bis 30. Juni 2000,
bzw. 1. April 2000 bis 30. Juni 2000

(in CHF Tausend)	1. 1.–30. 6. 2000	1. 4.–30. 6. 2000
Erlöse aus GU-Tätigkeit	29'941	10'398
Erlöse aus Anlagetätigkeit	23'965	12'523
Übrige Erlöse	1'450	979
Total Erlöse	55'356	23'900
Direkter Aufwand Anlagetätigkeit	3'490	1'383
Personalaufwand	14'245	7'350
Übriger Aufwand	8'823	4'071
Betriebsergebnis	28'798	11'096
Finanzaufwand, netto	6'252	2'547
Übriger Ertrag	56	52
Konzernergebnis vor Steuern	22'602	8'601
Steuern	4'712	1'649
Konzernergebnis nach Steuern	17'890	6'952
Ergebnis pro Aktie in CHF	2,87	-

Konsolidierte Bilanz

per 31. Dezember 1999 und 30. Juni 2000

(in CHF Tausend)	30. 6. 2000	31. 12. 1999
Aktiven		
Flüssige Mittel	55'256	26'601
Sonstiges Umlaufvermögen	371'761	315'580
Total Umlaufvermögen	427'017	342'181
Immobilien	688'788	504'255
Sonstiges Anlagevermögen	19'699	19'968
Total Anlagevermögen	708'487	524'223
Total Aktiven	1'135'504	866'404
Passiven		
Finanzschulden kurzfristig	258'600	338'077
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	192'980	159'712
Total kurzfristiges Fremdkapital	451'580	497'789
Rückstellungen	30'910	27'084
Finanzschulden langfristig	136'395	137'000
Total langfristiges Fremdkapital	167'305	164'084
Total Fremdkapital	618'885	661'873
Aktienkapital	325'241	143'969
Reserven	176'262	53'476
Eigene Aktien	-10'209	-349
Bilanzgewinnkonto	25'325	7'435
Total Eigenkapital	516'619	204'531
Total Passiven	1'135'504	866'404

Konsolidierte Mittelflussrechnung

1. Januar 2000 bis 30. Juni 2000

(in CHF Tausend)	1. 1.–30. 6. 2000
Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit	-18'311
Mittelfluss aus Investitionstätigkeit	-184'704
Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit	231'670
Zunahme flüssige Mittel	28'655
Stand der flüssigen Mittel per 31. 12. 1999	26'601
Stand der flüssigen Mittel per 30. 6. 2000	55'256

Veränderung des Eigenkapitals

1. Januar 2000 bis 30. Juni 2000

(in CHF Tausend)	1. 1.–30. 6. 2000
Stand per 31. 12. 1999	204'531
Konzernergebnis 1. Halbjahr 2000	17'890
Zunahme eigene Aktien	-9'860
Kapitalerhöhungen abzüglich Kapitalerhöhungskosten	304'058
Stand per 30. 6. 2000	516'619

Anhang

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

Konsolidierungsgrundsätze

Die für die konsolidierte Halbjahresrechnung angewandten Grundsätze der Rechnungslegung entsprechen jenen der konsolidierten Jahresrechnung mit erstmaliger Anwendung von IAS 40.

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 Universal-sukzession von der übernehmenden Gesellschaft übernommen wurden.

Sparteninformationen 1. 1.–30.6.2000

(in CHF Tausend)	Erlös	Betriebsergebnis
Home	13'448	11'211
Office	10'517	9'136
Generalunternehmung	32'191	10'781
Übrige	4	-2'330
Eliminationen	-804	-
Total	55'356	28'798

Termine

Quartalsbericht per 30. September 2000	8. November 2000
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. 6. 2000
Erlöse aus Mieten Home	9'444
Erlöse aus Mieten Office	12'869
Neubewertungen	1'289
Kapitalgewinne	363
Total	23'965

Die Neubewertung basiert auf einem Diskontierungsfaktor von 5,5%. 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. 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 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» mitenthalten. Derartige Transaktionen sind Bestandteil der unternehmerischen Aktivitäten und dürfen nicht als aussergewöhnlich qualifiziert werden.

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
Presse/Unterlagen	Jürg Issler
	T +41-1-319 12 67 F +41-1-319 19 99
	e-mail: juerg.issler@allreal.ch