

**allreal**

**holding**

3	Kennzahlen im Überblick
4	Allreal Liegenschaften auf einen Blick
5	Informationen für Investoren und Analysten
5	Informationen für Investoren
9	Ergänzende Informationen für Analysten
10	Finanzkommentar
13	Konzernrechnung der Allreal Gruppe
13	Konzernerfolgsrechnung
14	Konzernbilanz
15	Konzerneigenkapitalnachweis
16	Konzerngeldflussrechnung
17	Segmentinformationen
19	Anhang zur Konzernrechnung
41	Bericht des Konzernprüfers
42	Detailinformationen zum Liegenschaftensportfolio
51	Bericht des unabhängigen Liegenschaftenschätzers
58	Jahresrechnung der Allreal Holding AG
62	Ergebnisverwendungsvorschlag
64	Ergänzende Informationen
64	Wichtige Kennzahlen in Euro
65	Konzernerfolgsrechnung gemäss EPRA-Format
66	Halbjahresvergleich
67	Glossarium wichtiger Begriffe
69	Termine, Kontakte und Adressen



# Kennzahlen im Überblick

Allreal Gruppe		2001	2000
Abgewickeltes Volumen Bereich Projects & Development	CHF Mio.	601.3	640.5
Anlageliegenschaften Bereich Real Estate	CHF Mio.	1025.5	770.6
Gesamtleistung	CHF Mio.	141.3	145.7
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	82.7	90.9
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt	CHF Mio.	50.6	57.5
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	CHF Mio.	38.2	33.9
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt	%	9.2	12.6
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	%	6.9	7.4
Eigenkapitalanteil	%	44.2	44.4
Net Gearing <sup>1</sup>	%	102	73
Personalbestand per 31.12.	Anzahl Stellen	219	242

## Allreal Holding AG

Jahresgewinn	CHF Mio.	22.9	1.9
Aktienkapital	CHF Mio.	325.2	325.2

## Allreal Aktie

Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF	8.01	9.75
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF	6.04	5.75
Dividende je Aktie	CHF	3.00 <sup>2</sup>	0
Eigenkapital (NAV) je Aktie	CHF	94.55	86.60
Börsenkurs 31.12.	CHF	82.00	87.00

## Operative Kennzahlen

Nettorendite Anlageliegenschaften	%	5.4	5.7
Operative Marge Bereich Projects & Development <sup>3</sup>	%	42.4	35.4

## Bewertung

Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	514.5	554.7
Enterprise Value (EV) <sup>4</sup>	CHF Mio.	1120.9	958.3
EV/EBITDA abzüglich Neubewertung		16.2	16.1

<sup>1</sup> Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel und Wertschriften/Eigenkapital

<sup>2</sup> Antrag des Verwaltungsrates

<sup>3</sup> EBIT abzüglich Neubewertung Anlageliegenschaften/Ertrag aus Geschäftstätigkeit

<sup>4</sup> Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

## Allreal Liegenschaften auf einen Blick

	Raum Zürich		Raum Basel		Übrige Regionen		Total		
	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	
<b>Sparte «Office»</b>									
<b>Geschäftsliegenschaften</b>									
Anzahl	21	18	5	5	4	4	30	27	
Nutzfläche	'000 m <sup>2</sup>	105	77	14	14	20	20	139	111
Leerstandsquote	%	1.8	2.6	1.8	1.5	1.2	3.5	1.7	2.7
Brutto-Mietertrag	CHF Mio.	23.2	n.a.	3.8	n.a.	5.8	n.a.	32.8	n.a.
Liegenschaftenerfolg <sup>1</sup>	CHF Mio.	19.7	n.a.	3.1	n.a.	4.5	n.a.	27.3	n.a.
Bruttorendite	%	6.4	6.3	6.8	6.5	6.4	6.4	6.4	6.2
Nettorendite	%	5.5	5.7	5.6	5.5	5.0	5.6	5.4	5.7
Anschaffungswert	CHF Mio.	501.5	335.9	55.8	55.8	90.5	90.4	647.8	482.1
Marktwert	CHF Mio.	543.7	363.2	55.5	53.3	85.1	89.3	684.3	505.8
Durchschnittlicher Marktwert <sup>2</sup>	CHF Mio.	25.9	20.2	11.0	10.7	21.3	22.3	22.8	18.7
Marktwertveränderung <sup>3</sup>	CHF Mio.	14.6	27.3	2.2	-2.5	-4.3	-1.1	12.5	23.7
<b>Anlageliegenschaften im Bau</b>									
Nutzfläche	'000 m <sup>2</sup>	38	0					38	0
Investitionsvolumen	CHF Mio.	160.0	0.0					160.0	0.0
Buchwert	CHF Mio.	95.6	0.0					95.6	0.0
<b>Landreserven</b>									
Grundstücksfläche	'000 m <sup>2</sup>	16	0.0					16	0
Investitionsvolumen	CHF Mio.	130.0	0.0					130.0	0.0
Buchwert	CHF Mio.	17.7	0.0					17.7	0.0
<b>Sparte «Home»</b>									
<b>Wohnliegenschaften</b>									
Anzahl		14	15	2	4	-	2	16	21
Nutzfläche	'000 m <sup>2</sup>	65	61	13	16	-	16	78	93
Leerstandsquote	%	1.1	1.2	1.8	1.9	-	5.9	1.5	1.9
Brutto-Mietertrag	CHF Mio.	13.4	n.a.	3.0	n.a.	1.5	n.a.	17.9	n.a.
Liegenschaftenerfolg <sup>1</sup>	CHF Mio.	10.2	n.a.	2.0	n.a.	1.0	n.a.	13.2	n.a.
Bruttorendite	%	7.7	7.4	6.8	6.8	-	7.3	7.5	7.3
Nettorendite	%	5.9	5.9	4.5	5.5	-	4.9	5.5	5.7
Anschaffungswert	CHF Mio.	177.0	172.4	37.6	50.0	-	30.2	214.6	252.6
Marktwert	CHF Mio.	190.5	191.4	37.4	48.3	-	25.1	227.9	264.8
Durchschnittlicher Marktwert <sup>2</sup>	CHF Mio.	13.6	12.8	18.7	12.1	-	12.5	14.2	12.6
Marktwertveränderung <sup>3</sup>	CHF Mio.	-5.4	19.0	-0.6	-1.7	-	-5.1	-5.9	12.2
<b>Bereich Projects &amp; Development</b>									
<b>Unbebaute Grundstücke</b>									
Grundstücksfläche	'000 m <sup>2</sup>	104	127					104	127
Investitionsvolumen	CHF Mio.	495.0	n.a.					495.0	n.a.
Buchwert	CHF Mio.	55.1	53.6					55.1	53.6
<b>Angefangene Bauten</b>									
Investitionsvolumen	CHF Mio.	247.8	n.a.					247.0	n.a.
Buchwert	CHF Mio.	133.5	141.6	0.0	3.4	0.0	0.0	133.5	145.0

<sup>1</sup> Brutto-Mietertrag abzüglich Liegenschaftenaufwand

<sup>2</sup> Pro Liegenschaft

<sup>3</sup> Aus Neubewertung im Vergleich zum Vorjahr

# Informationen für Investoren und Analysten

## Informationen für Investoren

### Kennzahlen

		2001	2000
Ausgegebene Aktien	Anzahl	6 504 822	6 504 822
Reservierte Aktien aus bedingtem Kapital <sup>1</sup>	Anzahl	101 349	87 474
Eigene Aktien	Anzahl	230 331	129 120
Ausstehende = dividendenberechtigte Aktien <sup>2</sup> am 31. Dezember	Anzahl	6 274 491	6 375 702
Ausstehende Aktien <sup>2</sup> im Jahresdurchschnitt	Anzahl	6 319 809	5 898 294
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt <sup>3</sup>	CHF	8.01	9.75
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt <sup>3</sup>	CHF	6.04	5.75
Dividende je Aktie	CHF	3.00 <sup>4</sup>	0.00
Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern je Aktie <sup>5</sup>	CHF	101.35	89.65
Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern je Aktie <sup>6</sup>	CHF	94.55	86.60
Börsenkurse Höchst	CHF	92.00	104.00
Börsenkurse Tiefst	CHF	78.05	82.00
Börsenkurs am 31. Dezember	CHF	82.00	87.00
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember <sup>7</sup>	CHF Mio.	514.5	554.7
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag	Anzahl Aktien	2 018	3 234
Steuerwert am 31. Dezember	CHF	80.55	86.10
Eigenkapitalrendite <sup>8</sup>	%	9.2	12.6
Dividendenrendite <sup>9</sup>	%	3.7	0.0
Kurs-Gewinn-Verhältnis <sup>10</sup>		13.6	15.1
Verhältnis Marktwert/Buchwert <sup>11</sup>		0.9	1.0

<sup>1</sup> Reserviert für Optionsrechte von Verwaltungsrats- und Geschäftsleitungsmitgliedern

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

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

<sup>4</sup> Antrag des Verwaltungsrates

<sup>5</sup> Konzerneigenkapital plus Rückstellung für latente Steuern plus latente Steuerguthaben/ausstehende Aktien am 31.12.

<sup>6</sup> Konzerneigenkapital/ausstehende Aktien am 31.12.

<sup>7</sup> Börsenkurs 31.12. multipliziert mit Anzahl ausstehender Aktien am 31.12.

<sup>8</sup> Unternehmensergebnis/Eigenkapital am 01.01. (unter Berücksichtigung späterer Kapitalerhöhungen)

<sup>9</sup> Dividende/Börsenkurs am 31.12.

<sup>10</sup> Börsenkurs 31.12./Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt

<sup>11</sup> Börsenkapitalisierung/Konzerneigenkapital

## Angaben zur Aktie

Art der Aktie	Namenaktie
Nennwert	CHF 50
Valorennummer SWX	883 756
SWX-Symbol	ALLN
Reuter Ticker	ALLRZn.S

## Eintragungsbeschränkungen; Stimmrechtsbeschränkungen; Opting-out

Voraussetzung für die Ausübung der dem Aktionär zustehenden Mitwirkungsrechte ist der Eintrag im Aktienbuch. Der Verwaltungsrat kann die Eintragung ablehnen, soweit die Anzahl der vom Erwerber gehaltenen Namenaktien 5% des Aktienkapitals überschreitet. Es bestehen keine weiteren Stimmrechtsbeschränkungen.

Die Gesellschaft hat die gesetzliche Angebotspflicht gemäss Art. 32 BEHG ausgeschlossen («Opting-out»).

## Aktionärsstruktur

Per 31.12.2001 waren 1018 Aktionäre (31.12.2000: 899 Aktionäre) im Aktienregister eingetragen, gemäss folgender Struktur:

Anzahl Aktionäre	2001	2000
> 100 000 Aktien	11	7
10 001–100 000 Aktien	20	19
1001–10 000 Aktien	132	130
1–1000 Aktien	855	743
<b>Total</b>	<b>1 018</b>	<b>899</b>

Bedeutende Aktionäre sind in Anmerkung 10 des Anhangs zur Jahresrechnung der Allreal Holding AG aufgelistet.

Aufgrund der aktuell gültigen Gesetzgebung über den Erwerb von Grundstücken in der Schweiz («Lex Koller») benötigt die Allreal Gruppe den Nachweis der inländischen Beherrschung für den Erwerb von Wohnimmobilien (Sparte «Home») und von Bauland u. dgl. (Bereich Projects & Development). Zu diesem Zwecke 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 stets mindestens 51% des Aktienkapitals der Gesellschaft zu halten. Die Verpflichtung endet, sobald die gesetzlichen Beschränkungen der Lex Koller entfallen. Der Pool vertritt gesamthaft rund 62% des Aktienkapitals. Er nimmt keinen Einfluss auf die strategische oder operative Führung der Allreal Gruppe.

## Genehmigtes und bedingtes Kapitel

Vgl. Anmerkung 7 im Anhang zur Jahresrechnung der Allreal Holding AG.

## **Beteiligungsrechte für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung; Kaderaktien**

Für die Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung besteht ein Optionsplan, der sie zum Bezug von gesamthaft 101 349 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.

## **Call Optionen auf Allreal Aktien**

Per 14.06.2001 begab die OZ Bankers AG Call Optionen auf 400 000 Allreal Aktien (Valorenummer 125 32 14; SWX-Kürzel «ALLES»). Je 10 Optionen berechtigen bis 19.06.2002 zum Erwerb einer Allreal Aktie zum Preis von CHF 90. Der Preis pro Option am 31.12.2001 betrug CHF 0.135.

## **Aktienregister**

Für Adress- und sonstige Änderungen im Aktienregister wenden Sie sich bitte an:

SEGA Aktienregister AG  
Postfach  
4601 Olten  
Tel. +41-62-205 36 95  
Fax +41-62-205 39 66

## **Dividendenpolitik**

Der Verwaltungsrat beantragt für das Geschäftsjahr 2001 die erstmalige Ausschüttung einer Dividende. Für die Zukunft verfolgt Allreal ebenfalls eine Politik der beständigen Dividendenausschüttung. Diese orientiert sich einerseits an der Ertragssituation der Gruppe; andererseits berücksichtigt sie die üblichen Markttrenditen auf langfristigen Anlagen mit ähnlichem Risikoprofil.

## **Berichterstattung durch Finanzanalysten**

Researchberichte über die Allreal Aktie werden von folgenden Banken erstellt:

- Bank Vontobel AG
- Credit Suisse First Boston
- Deutsche Bank AG
- Pictet & Cie.
- Zürcher Kantonalbank



## Investor Relations

Verantwortlich für Investor Relations ist:

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

## Informationspolitik und Termine

Allreal orientiert ihre Aktionäre zweimal jährlich durch Jahres- bzw. Halbjahresbericht über Geschäftsgang und finanzielle Situation. Des Weiteren untersteht Allreal der Pflicht zur Ad-hoc-Publizität gemäss Art. 72 Kotierungsreglement. Eine Übersicht über wichtige Termine findet sich nachstehend:

Generalversammlung 2002	21. März 2002 <sup>1,3</sup>
Dividendenauszahlung 2002	26. März 2002
Semesterabschluss 2002	28. August 2002
Jahresabschluss 2002	27. Februar 2003
Generalversammlung 2003	28. März 2003 <sup>2,3</sup>

<sup>1</sup> 16.00 Uhr, Swissôtel Zürich-Oerlikon

<sup>2</sup> Aktionäre, die mindestens 20 000 Aktien vertreten, können bis spätestens 15.2.2003 beim Verwaltungsrat schriftlich Traktanden und Anträge einreichen.

<sup>3</sup> Stichtag für die Feststellung der zur Ausübung der Aktionärsrechte gemäss Aktienregister Berechtigten ist der 15. 3. 2002 bzw. der 21.3. 2003.

## Ergänzende Informationen für Analysten

		2001	2000
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	514.5	554.7
Enterprise Value (EV) <sup>1</sup>	CHF Mio.	1 120.9	958.3
Investiertes Kapital <sup>2</sup>	CHF Mio.	1 253.8	1 037.4
Durchschnittlich investiertes Kapital	CHF Mio.	1 145.6	n.a.
Gesamtkapitalrendite (ROIC) <sup>3</sup>	%	7.2	n.a.
WACC <sup>4</sup>	%	5.4	n.a.
Economic Value Added (EVA) <sup>5</sup>	CHF Mio.	3.2	n.a.
Interest cover <sup>6</sup>		4.7	4.0
Dividend payout ratio <sup>7</sup>	%	51.0	0.0
Gesamtperformance <sup>8</sup>	%	-5.7	-8.4
Absolute Performance <sup>9</sup>	%	-5.7	-8.4
Relative Performance <sup>10</sup>	%	20.9	-21.2
Kurs-Cashflow-Verhältnis <sup>11</sup>		9.0	9.5
EV/EBITDA abzüglich Neubewertung		16.2	16.1
EV/investiertes Kapital		0.9	1.0
Free Float <sup>12</sup>	%	43	45

<sup>1</sup> Börsenkapitalisierung plus Verbindlichkeiten aus Finanzierung, abzüglich liquide Mittel und Wertschriften

<sup>2</sup> Gesamte Aktiven abzüglich unverzinsliche kurzfristige Verbindlichkeiten abzüglich latente Steuerguthaben

<sup>3</sup> EBIT/durchschnittlich investiertes Kapital

<sup>4</sup> Weighted average cost of capital (mit dem Finanzierungsverhältnis gewichtete Kosten für Fremd- und Eigenkapital)

<sup>5</sup> EBIT plus Amortisation Goodwill, abzüglich einer angenommenen Steuerbelastung von 23%, abzüglich dem mit dem WACC verzinnten durchschnittlich investierten Kapital. Beschreibt den über die Kapitalkosten hinaus erwirtschafteten Mehrwert

<sup>6</sup> EBITDA abzüglich Neubewertung Anlageliegenschaften/Nettofinanzaufwand

<sup>7</sup> Dividendenausschüttung/Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt

<sup>8</sup> Dividende plus Kursveränderung/Kurs 01.01.

<sup>9</sup> Kursveränderung/Kurs 01.01.

<sup>10</sup> Kursveränderung/Kurs 01.01. gemessen am Swiss Performance Index (SPI)

<sup>11</sup> Kurs 31.12./operativer Cash flow (EBITDA abzüglich Neubewertung Anlageliegenschaften, Wiedereinbringung Wertkorrekturen auf Projekten, wertvermehrnde Investitionen und Kauf/Verkauf Sachanlagen)

<sup>12</sup> Ausgegebene Aktien abzüglich von Aktionären mit > 5 % Beteiligung gehaltenen und abzüglich eigene Aktien/ausgegebene Aktien

Zum Zwecke der erhöhten Transparenz und unter Berücksichtigung der spezifischen Reportinganforderungen für Immobiliengesellschaften gemäss Kotierungsreglement der Schweizer Börse SWX wurde die Konzernrechnung 2001 im Vergleich zum Vorjahr spürbar ausgebaut. Dies betrifft insbesondere auch den Bereich Projects & Development. Nachstehende Ausführungen dienen ebenfalls der besseren Interpretation der von Allreal vorgelegten Ergebnisse.

## Resultate der Allreal Gruppe

Die operative Leistung der Allreal (exkl. Neubewertung Anlageliegenschaften) erhöhte sich von CHF 109.8 Mio. im 2000 um 14 % auf CHF 124.7 Mio. im 2001. Während der Ertrag aus Real Estate um 12 % auf CHF 52.0 Mio. zunahm, erhöhte sich der Ertrag aus Projects & Development um 15 % auf CHF 72.7 Mio. Darin enthalten sind Gewinne aus Liegenschaftsverkäufen von CHF 4.9 Mio. sowie wiedereingebrachte Wertkorrekturen auf Projekten aus früheren Jahren von CHF 8.7 Mio.; im 2000 fielen Gewinne aus Landverkäufen von CHF 13.3 Mio. an.

Der Liegenschaftenaufwand nahm gegenüber dem Vorjahr, welches primär zur Analyse des übernommenen Immobilienbestandes genutzt worden war und deshalb nur minimale Reparatur- und Unterhaltsarbeiten sah, deutlich zu und etablierte sich auf einem nachhaltig erforderlichen Niveau. Demgegenüber stieg der Betriebsaufwand dank straffem Kostenmanagement und gesteigerter Personaleffizienz lediglich um 4 % auf CHF 44.4 Mio. an. In der Folge verbesserte sich der operative EBITDA (exkl. Neubewertung) um CHF 9.6 Mio. oder 16 % auf CHF 69.3 Mio. Bei gegenüber dem Vorjahr tieferem Aufwand für Abschreibungen und Amortisationen erhöhte sich das operative Betriebsergebnis um CHF 11.1 Mio. oder 20 % auf CHF 66.1 Mio.

Trotz gestiegener Kreditaufnahme im Rahmen des laufenden Wachstums erhöhte sich der Nettofinanzaufwand nur leicht von CHF 13.8 Mio. auf CHF 14.9 Mio. Eine deutliche Zunahme erfuhren demgegenüber die Steueraufwendungen. Vom Unternehmensergebnis vor Steuern exkl. Neubewertungseffekt von CHF 51.2 Mio. betragen sie 25.4 % (2000: 17.7 %). Dennoch bedeutet das Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt von CHF 38.2 Mio. eine Steigerung gegenüber 2000 von CHF 4.3 Mio. oder 13 %.

Der Ertrag aus Neubewertung fiel 2001 mit CHF 16.6 Mio. deutlich tiefer aus als die CHF 35.9 Mio. des Jahres 2000; zudem beinhalten die CHF 16.6 Mio. Neubewertung 2001 eine Höherbewertung von CHF 10.0 Mio. aus der erstmaligen Marktbewertung von Landreserven. Zwei Gründe sind anzuführen: Einerseits profitierten die Werte 2000 von der erstmaligen umfassenden Analyse der im Zuge des IPO übernommenen Portfolios. Andererseits resultierten die Hypothekarzinsenkungen des Jahres 2001 in zum Teil spürbaren Tieferbewertungen der Wohnliegenschaften. Wir gehen davon aus, dass sich letztere in den kommenden Jahren wieder ausgleichen werden.

Die für die Bewertung der Anlageliegenschaften verwendeten Parameter wurden in beiden Jahren sehr konservativ angesetzt. Dies gilt sowohl für die Erwartungen über zukünftige Mietzinssteigerungen (0.5 % – 0.75 %) als auch in Bezug auf Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (durchschnittlich 5.5 %).

Gesamthaft beläuft sich das Unternehmungsergebnis 2001 auf CHF 50.6 Mio. Wegen des niedrigeren Neubewertungseffektes bleibt es um CHF 6.9 Mio. unter dem Ergebnis 2000. Die Eigenkapitalrendite beträgt 6.9 % exkl. Neubewertungseffekt und 9.2 % inkl. Neubewertungseffekt (2000: 7.4 % bzw. 12.6 %). Der Gewinn pro Aktie liegt bei CHF 6.04 exkl. Neubewertungseffekt und CHF 8.01 inkl. Neubewertungseffekt (2000: CHF 5.75 bzw. CHF 9.75).

#### **Resultate des Bereichs Real Estate**

Ausgehend von gesteigerten Bruttorenditen (6.4 % Sparte «Office», 7.5 % Sparte «Home»; 2000: 6.2 % bzw. 7.3 %) erreichten die Nettorenditen aufgrund des normalisierten höheren Unterhaltsaufwands 5.4 % bei Geschäftsliegenschaften und 5.5 % bei Wohnliegenschaften (2000: jeweils 5.7 %). Die Leerstandsquote verbesserte sich von 2.7 % auf 1.7 % («Office») bzw. von 1.9 % auf 1.5 % («Home»). Der Mietertrag liegt mit CHF 50.7 Mio. um CHF 4.2 Mio. oder 9 % über dem Vorjahr. Hinzu kommen CHF 1.3 Mio. Verkaufsgewinne (2000: CHF 0.2 Mio.). Der operative EBIT (exkl. Neubewertung) von CHF 38.5 Mio. (2000: CHF 37.8 Mio.) entspricht einer Marge von 73.6 % (2000: wegen sehr geringem Unterhaltsaufwand 81.3 %). Der operative Netto Cash flow reduzierte sich von CHF 37.8 Mio. auf CHF 36.1 Mio. Die Eigenkapitalrendite betrug 4.5 % exkl. Neubewertungseffekt und 5.5 % inkl. Neubewertungseffekt.

Der Gesamtwert der Anlageliegenschaften erhöhte sich im Jahresverlauf von CHF 770.6 Mio. auf CHF 1025.5 Mio. Verkäufen von CHF 44.1 Mio. standen Zukäufe von total CHF 181.0 Mio. gegenüber – letztere vor allem im 4. Quartal 2001. Hinzu kamen Zugänge aus eigener Bautätigkeit (CHF 49.9 Mio.). Der Zuwachs von total 33 % liegt deutlich über dem langfristigen Ziel von 20 % p.a.

#### **Resultate des Bereichs Projects & Development**

Der Bereich Projects & Development blickt auf ein sehr dynamisches Jahr 2001 zurück. Diverse Entwicklungsprojekte konnten fertiggestellt und übergeben werden. Eigenpromotionsprojekte mit einem Investitionsvolumen von fast CHF 250 Mio. befinden sich in der Realisationsphase.

Trotz eines leicht tieferen Personalbestandes gelang es, den Ertrag aus Projects & Development um CHF 9.4 Mio. (15 %) auf CHF 72.7 Mio. zu steigern. Darin enthalten sind Gewinne aus Landverkauf und wiedereingebrachte Abschreibungen von CHF 13.6 Mio. (2000: CHF 13.3 Mio.). Bei nur unwesentlich höherem Aufwand erhöhte sich der operative EBIT auf CHF 31.4 Mio. (+ 37 %). Die operative Marge verbesserte sich von 35.4 % auf 42.4 %. Die Eigenkapitalrendite betrug 22.1 % exkl. Neubewertungseffekt und 29.7 % inkl. Neubewertungseffekt. Sie leistete einen wesentlichen Beitrag an die überdurchschnittliche Eigenkapitalrendite der Allreal Gruppe als Ganzes.

### **Konzernbilanz und Risikomanagement**

Der zügige Ausbau des Liegenschaftenportfolios spiegelt sich in einem Anstieg der Position Anlageliegenschaften um CHF 254.9 Mio. (33%) auf CHF 1 025.5 Mio. Damit verbunden ist ein Anstieg der Nettofinanzschulden von CHF 403.6 Mio. auf CHF 606.4 Mio. Debitoren und Kreditoren erfuhren eine umfassende Bereinigung, mit signifikanter Reduktion beider Positionen. Das Eigenkapital erhöhte sich unter Einbezug des Gewinns 2001 sowie der im Geschäftsjahr getätigten Zukäufe eigener Aktien von CHF 552.2 Mio. auf 593.3 Mio. Der Eigenkapitalanteil blieb mit 44.2% (2000: 44.4%) unverändert. Das Net Gearing (Verhältnis Nettofinanzschulden zu Eigenkapital) erhöhte sich von 73% auf 102%. Damit verbleibt genügender Spielraum für weiteres Wachstum.

Zwecks Absicherung zukünftiger Zinsrisiken schloss Allreal im Geschäftsjahr 2001 Zinsswaps über total CHF 300 Mio. ab. In der Folge erhöhte sich die durchschnittliche Zinsbindung per 31.12.2001 auf 2.5 Jahre. Der Durchschnittszinssatz per 31.12.2001 exkl. Swaps lag bei 3.4% (2000: 3.6%), inkl. Swaps und bei statischer Betrachtung bei 3.7%. Allreal geht keine Fremdwährungsrisiken ein.

# Konzernrechnung der Allreal Gruppe

## Konzernerfolgsrechnung

CHF Mio.	Anhang	2001	2000
Ertrag aus Projects & Development	3.1	72.7	63.3
Ertrag aus Real Estate	3.2	52.0	46.5
Neubewertung Anlageliegenschaften	3.3	16.6	35.9
<b>Gesamtleistung</b>		<b>141.3</b>	<b>145.7</b>
Personalaufwand	3.4	-32.2	-31.5
Liegenschaftenaufwand	3.5	-11.0	-7.3
Übriger Betriebsaufwand	3.6	-12.2	-11.3
<b>EBITDA</b>		<b>85.9</b>	<b>95.6</b>
Abschreibung Sachanlagen	4.1	-1.2	-1.0
Amortisation Goodwill	4.2	-2.0	-3.7
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>82.7</b>	<b>90.9</b>
Finanzertrag	3.7	1.5	2.2
Finanzaufwand	3.8	-16.4	-16.0
<b>Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern</b>		<b>67.8</b>	<b>77.1</b>
Laufende Ertragssteuern	6.1	-4.6	-7.3
Latente Ertragssteuern	6.1	-12.6	-12.3
<b>Unternehmensergebnis</b>		<b>50.6</b>	<b>57.5</b>
<b>Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt</b>		<b>38.2</b>	<b>33.9</b>
<b>Unternehmensergebnis je Aktie in CHF</b>			
- inkl. Neubewertungseffekt	3.9	8.01	9.75
- exkl. Neubewertungseffekt	3.9	6.04	5.75
<b>Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF</b>			
- inkl. Neubewertungseffekt	3.9	7.91	9.64
- exkl. Neubewertungseffekt	3.9	5.95	5.70

## Konzernbilanz

CHF Mio.	Anhang	2001	2000
Anlageliegenschaften	4.1	1 025.5	770.6
Immaterielle Anlagen	4.2	5.1	12.2
Sachanlagen	4.3	0.9	1.8
Latente Steuerguthaben	6.1	3.3	0.0
Finanzanlagen	4.4	18.7	2.2
<b>Anlagevermögen</b>		<b>1 053.5</b>	<b>786.8</b>
Entwicklungsliegenschaften	4.5	206.4	220.6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.6	65.5	193.6
Übrige Forderungen	4.7	9.8	1.5
Wertschriften		2.2	2.1
Liquide Mittel	4.8	3.5	40.7
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>287.4</b>	<b>458.5</b>
<b>Aktiven</b>		<b>1 340.9</b>	<b>1 245.3</b>
Aktienkapital	4.9	325.2	325.2
Kapitalreserven	4.10	176.1	175.3
Eigene Aktien	4.9	-20.3	-11.7
Gewinnreserven	4.10	112.3	63.4
<b>Konzerneigenkapital</b>		<b>593.3</b>	<b>552.2</b>
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	4.11	489.4	235.8
Rückstellung für latente Steuern	6.1	45.9	19.5
Übrige Rückstellungen	4.12	5.8	19.3
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>541.1</b>	<b>274.6</b>
Anzahlungen		15.1	40.5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.13	37.0	149.4
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	6.1	9.4	8.9
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.14	22.3	9.1
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	4.11	122.7	210.6
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>206.5</b>	<b>418.5</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>747.6</b>	<b>693.1</b>
<b>Passiven</b>		<b>1 340.9</b>	<b>1 245.3</b>
<b>Net Asset Value (NAV) je Aktie in CHF</b>			
- vor latenten Steuern	4.15	101.35	89.65
- nach latenten Steuern	4.15	94.55	86.60

## Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Bewertung Finanz- instrumente	Gewinnreserven aus Neubewertung	Übrige Gewinn- reserven	Total
Stand 1. Januar 2000	143.9	53.5	-0.3	0.0	0.0	7.4	204.5
Kapitalerhöhungen	181.3	121.8					303.1
Bewertung Finanzinstrumente				-1.6			-1.6
Erwerb eigene Aktien			-11.4				-11.4
Unternehmensergebnis					23.6	33.9	57.5
Rundungsdifferenz						0.1	0.1
Stand 31. Dezember 2000	325.2	175.3	-11.7	-1.6	23.6	41.4	552.2
Bewertung Finanzinstrumente				-0.8			-0.8
Erwerb eigene Aktien			-8.6				-8.6
Unternehmensergebnis					12.4	38.2	50.6
Umklassierung		0.8				-0.8	0.0
Rundungsdifferenz						-0.1	-0.1
Stand 31. Dezember 2001	325.2	176.1	-20.3	-2.4	36.0	78.7	593.3



## Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	Anhang	2001	2000
Unternehmensergebnis		50.6	57.5
Neubewertung Anlageliegenschaften		-16.6	-35.9
Wiedereinbringung Wertkorrekturen auf Projekten	3.1	-8.7	0.0
Abschreibung Sachanlagen	4.3	1.2	1.0
Amortisation Goodwill	4.2	2.0	3.7
Veränderung Rückstellungen		7.9	11.8
Veränderung latente Steuerguthaben		-3.3	0.0
Übrige nicht cashwirksame Positionen	5.1	-49.2	-1.4
Veränderung Wertschriften		-0.1	-1.6
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		128.1	-55.1
Veränderung übrige Forderungen		-8.3	22.8
Veränderung Entwicklungsliegenschaften		14.2	-48.4
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-112.4	21.9
Veränderung Anzahlungen		-25.4	15.9
Veränderung kurzfristige Steuerverbindlichkeiten		-0.1	5.2
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		12.8	-2.8
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		<b>-7.3</b>	<b>-3.8</b>
Investitionen Anlageliegenschaften	5.2	-185.3	-194.7
Devestitionen Anlageliegenschaften	5.3	44.1	9.2
Kauf/Verkauf Sachanlagen		-0.3	-1.5
Investitionen Finanzanlagen		-3.5	1.2
Veränderung Konsolidierungskreis, netto liquide Mittel	5.4	-38.2	-42.1
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-183.2</b>	<b>-227.9</b>
Veränderung Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung		-87.9	-127.6
Veränderung Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung		249.8	83.8
Kapitalerhöhungen		0.0	303.1
Kauf/Verkauf eigene Aktien		-8.6	-11.4
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>153.3</b>	<b>247.9</b>
<b>Veränderung liquide Mittel</b>		<b>-37.2</b>	<b>14.6</b>
Liquide Mittel 01.01.		40.7	26.1
Liquide Mittel 31.12.		3.5	40.7
<b>Veränderung liquide Mittel</b>		<b>-37.2</b>	<b>14.6</b>
<b>Ergänzende Informationen</b>			
Erhaltene Zinszahlungen		1.2	1.9
Geleistete Zinszahlungen		19.3	14.2
Geleistete Ertragssteuerzahlungen		1.6	0.8

## Segmentinformationen Geschäftsjahr 2001

CHF Mio.	Home	Office	Projects & Development	Corporate	Elimi- nationen	Total
Ertrag aus Geschäftstätigkeit	19.1	33.2	74.1	0.9	-2.6	124.7
Neubewertung Anlageliegenschaften	-5.9	12.5	10.0	0.0	0.0	16.6
<b>Gesamtleistung</b>	<b>13.2</b>	<b>45.7</b>	<b>84.1</b>	<b>0.9</b>	<b>-2.6</b>	<b>141.3</b>
Betriebsaufwand	-5.7	-8.1	-41.7	-2.5	2.6	-55.4
<b>EBITDA</b>	<b>7.5</b>	<b>37.6</b>	<b>42.4</b>	<b>-1.6</b>	<b>0.0</b>	<b>85.9</b>
Abschreibungen und Amortisationen	0.0	0.0	-1.0	-2.2	0.0	-3.2
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>7.5</b>	<b>37.6</b>	<b>41.4</b>	<b>-3.8</b>	<b>0.0</b>	<b>82.7</b>
Nettofinanzaufwand	-4.1	-9.8	-0.8	0.0	-0.2	-14.9
Ertragssteuern	0.4	-6.1	-11.4	-0.1	0.0	-17.2
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>3.8</b>	<b>21.7</b>	<b>29.2</b>	<b>-3.9</b>	<b>-0.2</b>	<b>50.6</b>
Operative Marge (in %) <sup>1</sup>	70.2	75.9	42.4	n.m.	n.m.	53.0
Operativer Netto Cash flow <sup>2</sup>	13.4	22.8	23.3	-1.6	0.0	57.9
Anlagevermögen	228.9	798.1	16.7	9.8	0.0	1053.5
Umlaufvermögen	1.2	1.6	283.2	3.4	-2.0	206.4
<b>Aktiven</b>	<b>230.1</b>	<b>799.7</b>	<b>299.9</b>	<b>13.2</b>	<b>-2.0</b>	<b>1340.9</b>
Rückstellungen	-5.7	-28.9	-17.1	0.0	0.0	-51.7
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung)	-4.5	-14.5	-70.4	-0.3	5.9	-83.8
<b>Betriebliche Nettoaktiven</b>	<b>219.9</b>	<b>756.3</b>	<b>212.4</b>	<b>12.9</b>	<b>3.9</b>	<b>1205.4</b>
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	-106.0	-366.4	-139.7	0.0	0.0	-612.1
<b>Eigenkapital</b>	<b>113.9</b>	<b>389.9</b>	<b>72.7</b>	<b>12.9</b>	<b>3.9</b>	<b>593.3</b>
Investitionen	8.1	225.2	0.3	0.0	0.0	233.6

<sup>1</sup> EBIT abzüglich Neubewertung Anlageliegenschaften/Ertrag aus Geschäftstätigkeit

<sup>2</sup> EBITDA abzüglich Neubewertung Anlageliegenschaften, Wiedereinbringung Wertkorrekturen auf Projekten, wertvermehrnde Investitionen und Kauf/Verkauf Sachanlagen

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

## Geschäftsjahr 2000

CHF Mio.	Home	Office	Projects & Development	Corporate	Elimi- nationen	Total
Ertrag aus Geschäftstätigkeit	18.9	27.6	64.9	0.0	-1.6	109.8
Neubewertung Anlageliegenschaften	12.2	23.7	0.0	0.0	0.0	35.9
<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>
Betriebsaufwand	-5.0	-3.7	-41.0	-2.0	1.6	-50.1
<b>EBITDA</b>	<b>26.1</b>	<b>47.6</b>	<b>23.9</b>	<b>-2.0</b>	<b>0.0</b>	<b>95.6</b>
Abschreibungen und Amortisationen	0.0	0.0	-0.9	-3.8	0.0	-4.7
<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>
Nettofinanzaufwand	-3.8	-7.6	-1.8	-0.6	0.0	-13.8
Ertragssteuern	-7.4	-11.1	-3.6	2.5	0.0	-19.6
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>14.9</b>	<b>28.9</b>	<b>17.6</b>	<b>-3.9</b>	<b>0.0</b>	<b>57.5</b>
Operative Marge (in %) <sup>1</sup>	73.5	86.6	35.4	n.m.	n.m.	50.1
Operativer Netto Cash flow <sup>2</sup>	13.9	23.9	22.6	-2.2	0.0	58.2
Anlagevermögen	264.8	505.8	3.7	12.5	0.0	786.8
Umlaufvermögen	6.4	28.0	417.6	6.5	0.0	458.5
<b>Aktiven</b>	<b>271.2</b>	<b>533.8</b>	<b>421.3</b>	<b>19.0</b>	<b>0.0</b>	<b>1245.3</b>
Rückstellungen	-5.1	-9.1	-24.6	0.0	0.0	-38.8
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung)	-4.0	-5.6	-203.4	5.1	0.0	-207.9
<b>Betrieblich Nettoaktiven</b>	<b>262.1</b>	<b>519.1</b>	<b>193.3</b>	<b>24.1</b>	<b>0.0</b>	<b>998.6</b>
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	-116.2	-243.4	-86.6	-0.2	0.0	-446.4
<b>Eigenkapital</b>	<b>145.9</b>	<b>275.7</b>	<b>106.7</b>	<b>23.9</b>	<b>0.0</b>	<b>552.2</b>
Investitionen	2.1	256.3	1.3	0.2	0.0	259.9

<sup>1</sup> EBIT abzüglich Neubewertung Anlageliegenschaften/Ertrag aus Geschäftstätigkeit

<sup>2</sup> EBITDA abzüglich Neubewertung Anlageliegenschaften, wertvermehrnde Investitionen und Kauf/Verkauf Sachanlagen

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

## Anhang zur Konzernrechnung

### 1 Grundlagen

#### 1.1 Allgemeines

Die Allreal Gruppe ist eine Immobiliengesellschaft mit Tätigkeit ausschliesslich in der Schweiz. Sie befasst sich einerseits mit der Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten für den eigenen Bedarf sowie im Auftrag Dritter (Bereich Projects & Development), andererseits mit der Entwicklung und Bewirtschaftung ihres Immobilienportfolios (Bereich Real Estate). Als Teil ihrer Tätigkeit investiert die Allreal Gruppe in Entwicklungs-, Wohn- und Geschäftsliegenschaften.

Muttergesellschaft ist die Allreal Holding AG mit Sitz in Zug/Schweiz (Alpenstrasse 14). Sie ist an der Schweizer Börse SWX kotiert.

#### 1.2 Rechnungslegung

Die Rechnungslegung der Allreal Gruppe erfolgt in Übereinstimmung mit den International Accounting Standards (IAS). Sie entspricht den Rechnungslegungsvorschriften des Kotierungsreglementes der Schweizer Börse SWX und dem Aktienrecht. Es sind alle bis zum Zeitpunkt des jeweiligen Konzernabschlusses in Kraft getretenen Standards des IASC und Interpretationen des Standing Interpretations Committee (SIC) berücksichtigt. IAS-Standard 40 fand bereits pro Geschäftsjahr 2000 Anwendung.

Grundlage der Konzernrechnung bilden die Abschlüsse der Einzelgesellschaften per 31. Dezember 2001 bzw. 31. Dezember 2000.

Die Konzernrechnung wurde vom Verwaltungsrat der Allreal Holding AG am 20. Februar 2002 genehmigt.

#### 1.3 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.

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.

Im Berichtsjahr neu erworbene Gesellschaften werden vom Tag des Erwerbs in den Abschluss einbezogen.

## 1.4 Konsolidierungskreis

Gesellschaft	Sitz	Aktienkapital	Beteiligung	
			2001	2000
Allreal Holding AG	Zug	CHF 325.2 Mio.	–	–
Allreal Home AG	Zürich	CHF 26.5 Mio.	100%	100%
Allreal Office AG	Zürich	CHF 100.0 Mio.	100%*	100%*
Allreal Generalunternehmung AG	Zürich	CHF 10.0 Mio.	100%	100%
Allreal Finanz AG	Baar	CHF 100.5 Mio.	100%	100%
Juventus AG	Zürich	CHF 0.1 Mio.	100%**	–
Grundstückgesellschaft Juventus	Zürich	CHF 0.8 Mio.	100%**	–
Immobilien-gesellschaft ATZ	Zürich	CHF 0.6 Mio.	100%**	–

\*Davon indirekt über Allreal Generalunternehmung AG 17.8%

\*\*Indirekt über Allreal Office AG

Allreal Home AG und Allreal Office AG sind im Unternehmensbereich Real Estate zusammengefasst. Allreal Generalunternehmung AG entspricht weitgehend dem Unternehmensbereich Projects & Development. Allreal Finanz AG dient der konzerninternen Finanzierung.

Ende 2001 verlegten Allreal Home AG und Allreal Office AG ihren Sitz von Zug nach Zürich; Allreal Finanz AG verlegte ihren Sitz von Zug nach Baar. Allreal Office AG erhöhte des Weiteren ihr Aktienkapital von CHF 49.4 Mio. auf CHF 100.0 Mio.

Per 01.12.2001 erwarb Allreal Office AG 100%ige Beteiligungen an den Gesellschaften Juventus AG, Grundstückgesellschaft Juventus und Immobilien-gesellschaft ATZ. Die Gesellschaften halten die Geschäftsliegenschaften Lagerstrasse 41–45/Jänergasse 7/Militärstrasse 42. Die Gesellschaften sind seit 01.12.2001 voll konsolidiert.

## 1.5 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 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### 2.1 Ertrag aus Projects & Development

Der Ertrag aus Projects & Development enthält Honorarerträge und Gewinne, Mieterträge sowie Gewinne aus Liegenschaftenverkauf und Promotionsprojekten. Gewinne aus Verkauf werden im Zeitpunkt des Grundbucheintrages, Honorare und Vergabeerfolge bei Erbringung der Leistung erfasst. Eigenleistungen werden zu Herstellkosten bewertet.

Honorare und vorsichtig geschätzte Gewinne aus angefangenen Bauten Dritter werden nach Massgabe des Baufortschritts (auf Basis erbrachter Arbeitsstunden bzw. erhaltener Baurechnungen) und gemäss der «percentage of completion (POC)»-Methode abgegrenzt. Bei eigenen Bauten, die nach Fertig-

stellung in den eigenen Anlagebestand übertragen werden, werden bis zum Zeitpunkt der Übertragung nur die effektiv entstandenen Kosten (inkl. Eigenleistungen und aufgelaufene Bauzinsen, exkl. Gewinnanteile) abgegrenzt. Bei verlustbringenden Projekten wird der geschätzte Endverlust sofort zurückgestellt.

## **2.2 Ertrag aus Real Estate**

Der Ertrag aus Real Estate umfasst Nettomieteträge (exkl. Mieterkosten und Baurechtszinsen) sowie Gewinne und Verluste aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften. Der Gewinn/Verlust aus Verkauf entspricht der Differenz zwischen dem erzielten Nettoerlös und dem Buch- = Marktwert.

## **2.3 Neubewertung Anlageliegenschaften**

Die Neubewertung der Geschäfts- und Wohnliegenschaften reflektiert die in Übereinstimmung mit IAS 40 ermittelten Veränderungen des Marktwertes dieser Liegenschaften. Grundlage bildet das Bewertungsgutachten des unabhängigen Liegenschaftenschätzers.

Die Neubewertung der Landreserven ist Folge der gemäss IAS 40 bei Umqualifizierung von Entwicklungsliegenschaft zu Anlageliegenschaft gebotenen erstmaligen Marktbewertung.

## **2.4 Anlageliegenschaften**

Anlageliegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken und werden in Übereinstimmung mit IAS 40 zum Marktwert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung des DCF-Verfahrens von externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzern jährlich ermittelt. Veränderungen des Marktwertes werden unter Berücksichtigung latenter Steuern der Erfolgsrechnung gutgeschrieben bzw. belastet (vgl. 2.3 Neubewertung Anlageliegenschaften).

Anlageliegenschaften werden nicht abgeschrieben. Bauzinsen aus der Bau-phase werden aktiviert. Ebenfalls aktiviert werden spätere wertvermehrende Investitionen.

## **2.5 Immaterielle Anlagen**

Die immateriellen Anlagen betreffen Goodwill, entstanden als Differenz zwischen dem Kaufpreis für eine Beteiligung und den zugrunde liegenden, zum Fair Value bewerteten Nettoaktiven. Der Goodwill wird kapitalisiert und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

## **2.6 Sachanlagen**

Aktiviertes Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgen linear über die geschätzte Nutzungsdauer (3–5 Jahre).

## **2.7 Finanzanlagen**

Die Finanzanlagen werden zum Anschaffungswert oder bei nachhaltigen

Wertminderungen zum tieferen Marktwert bilanziert. Es handelt sich bei den Finanzanlagen im Wesentlichen um Darlehen, die in Zusammenhang mit der ordentlichen Geschäftstätigkeit gewährt und zu marktüblichen Konditionen verzinst werden.

#### **2.8 Entwicklungsliegenschaften**

Unbebaute Grundstücke, im Bau befindliche Objekte sowie fertig erstellte, aber noch nicht verkaufte Liegenschaften sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten (inkl. Bauzinsen) oder zu tieferen Marktwerten bewertet. Erhaltene Anzahlungen werden als Anzahlungen im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen. Drittkosten (nicht aber Eigenleistungen) im Zusammenhang mit Projekten, die noch nicht begonnen, mit deren Realisierung aber gerechnet wird, werden aktiviert.

#### **2.9 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. Positive Nettositionen werden unter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, negative Nettositionen unter Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. In Abzug gebracht werden Einzelwertberichtigungen auf spezifischen Projekten sowie ein Delkredere in Höhe von 1% der ausstehenden Debitoren.

#### **2.10 Übrige Forderungen**

Übrige Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendige Wertberichtigungen ausgewiesen.

#### **2.11 Liquide Mittel**

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

#### **2.12 Wertschriften**

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

#### **2.13 Rückstellungen**

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

#### **2.14 Ertragssteuern**

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

Die laufenden Ertragssteuern werden nach Berücksichtigung vorhandener steuerlicher Vorjahresverluste und unter Zugrundelegung der jeweils gültigen

gen Steuerordnung anhand der von den einzelnen Konzerngesellschaften ausgewiesenen Ergebnisse ermittelt.



Latente Steuern werden aufgrund der «comprehensive balance sheet liability»-Methode ermittelt und zu durchschnittlichen Steuersätzen berechnet. Rückstellungen für latente Steuern berücksichtigen die ertragssteuerlichen Auswirkungen von Abweichungen zwischen der Bewertung für die Zwecke der Konzernrechnung und der jeweils gültigen steuerlichen Bewertung einzelner Aktiven oder Passiven. Latente Steuerguthaben (aus steuerlichen Verlustverträgen und Tieferbewertung von Anlageliegenschaften) werden soweit aktiviert, als ihre Verrechenbarkeit mit zukünftigen steuerbaren Erträgen gesichert erscheint.

#### **2.15 Management finanzieller Risiken**

Das Management finanzieller Risiken in der Allreal Gruppe befasst sich vor allem mit der Kapitalstruktur sowie mit Zinsänderungsrisiken. Grundlage bilden die vom Verwaltungsrat beschlossenen Geschäftsprinzipien und Richtlinien. Unterstützung bieten gezielt eingesetzte Instrumentarien des Assets & Liabilities-Managements (ALM). Ziel ist eine Risikooptimierung unter Berücksichtigung bestehender Ertragssituationen und Chancenpotenziale. Allreal geht keine Fremdwährungsrisiken ein.

Bezüglich Kapitalstruktur orientiert sich die Allreal Gruppe an einem langfristig anzustrebenden Net Gearing (Verhältnis Nettofinanzschulden zu Eigenkapital) von 150%. Damit einher geht ein langfristig angestrebter Eigenkapitalanteil von rund 35%. Für den Zinsdeckungsfaktor (EBITDA exkl. Neubewertung Anlageliegenschaften/Nettofinanzaufwand) soll der Wert von 2.0 nicht unterschritten werden.

Die Finanzschulden der Gruppe basieren auf einer Mischung von variabel und festverzinslichen Krediten. Dabei strebt Allreal grundsätzlich eine ausgeglichene Verteilung der Zinsbindungen an. Zwecks Sicherstellung einer optimalen Zinsbindungsstruktur verwendet Allreal unterschiedliche Absicherungsinstrumente, u. a. Zinssatzswaps, -optionen und -futures. Sie dürfen nur zur Unterstützung der laufenden operativen Geschäfte und nicht zu spekulativen Zwecken eingesetzt werden.

Allreal ist diverse Zinssatzswaps mit erstklassigen Bankinstituten eingegangen. Dabei nimmt sie Kredite zu variablen Zinssätzen auf und swapt diese gegen festverzinsliche Zinssätze. Ergebnis ist eine Absicherung zukünftiger Zinszahlungen.

#### **2.16 Derivative Finanzinstrumente**

Derivative Finanzinstrumente wie z. B. Zinssatzswaps werden zu Anschaffungswerten bilanziert und anschliessend zu Marktwerten bewertet. Dabei gelten die von Allreal eingegangenen Zinsswaps als sog. Cash flow Hedges. In der Folge werden Marktwertveränderungen (berechnet anhand des Gegenwartswertes zukünftiger Cash flows) über das Eigenkapital und nicht über die Erfolgsrechnung verbucht. Die so im Eigenkapital verbuchten Beträge fließen erst dann in die Erfolgsrechnung ein, wenn die abgesicherten Cash flows die Erfolgsrechnung effektiv beeinflussen.

#### **2.17 Optionspläne**

Es besteht ein Optionsplan für Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung. Diese Optionen werden über das bedingte Kapital abgewickelt. Die Ausübung der Optionen wird erfolgsneutral über das Eigenkapital erfasst.

### 3 Erläuterungen zur Konzernerfolgsrechnung

#### 3.1 Ertrag aus Projects & Development

CHF Mio.	2001	2000
Dritthonorare und Gewinne	52.7	39.8
Aktivierete Eigenleistungen	4.5	6.7
Gewinne aus Liegenschaftenverkauf	4.9	13.3
Wiedereinbringung Wertkorrekturen auf Projekten	8.7	0.0
Diverse Erträge	1.9	3.5
<b>Ertrag aus Projects &amp; Development</b>	<b>72.7</b>	<b>63.3</b>

Die Gewinne aus Liegenschaftenverkauf 2000 und 2001 beziehen sich auf Teilveräusserungen der im Bau befindlichen Liegenschaft Eichrain, Zürich. Die Wiedereinbringung Wertkorrekturen auf Projekten 2001 betrifft in früheren Jahren vorgenommene Abschreibungen in Zusammenhang mit den Projekten Eggbühlstrasse, Neunbrunnenstrasse (beide Zürich) und Grossächer (Regensdorf).

Die diversen Erträge betreffen primär Mieterträge, die aus fertiggestellten und erst teilweise verkauften Liegenschaften erzielt werden. Im 2000 wurde darüber hinaus weiterverrechneter Aufwand ebenfalls teilweise als Ertrag verbucht; für 2001 wurde hierfür innerhalb der Aufwandposition eine Saldierung vorgenommen.

Dem Ertrag aus Projects & Development unterliegt ein abgewickelter Projektvolumen (inkl. Bauten auf eigene Rechnung, Honorare und Vergabeerfolge auf Drittbauten) wie folgt:

CHF Mio.	2001	2000
Drittbauten	430.3	n.a.
Eigenprojekte	171.0	n.a.
<b>Abgewickelter Projektvolumen</b>	<b>601.3</b>	<b>640.5</b>

Im Umfang von CHF 9.5 Mio. wurden 2001 zu Lasten des Ertrages aus Projects & Development für diverse aus Altprojekten fortbestehende Risiken Wertkorrekturen vorgenommen. Diese wurden in gleicher Höhe und zugunsten des Ertrages aus Projects & Development durch Auflösung bestehender Wertkorrekturen auf anderen Projekten und durch den Gewinn aus der Endabrechnung in Vorjahren abgeschlossener Projekte vollumfänglich kompensiert.

### 3.2 Ertrag aus Real Estate

CHF Mio.	2001	2000
Mietertrag «Office»	32.8	27.2
Mietertrag «Home»	17.9	19.1
Gewinne aus Verkauf Anlageliegenschaften	1.6	0.4
Verluste aus Verkauf Anlageliegenschaften	-0.3	-0.2
<b>Ertrag aus Real Estate</b>	<b>52.0</b>	<b>46.5</b>

Die Gewinne 2001 entfallen vollumfänglich auf die Sparte «Home» (2000: Verlust CHF 0.2 Mio.). Von den Verlusten 2001 entfallen CHF 0.1 Mio. auf die Sparte «Office» (2000: Gewinn CHF 0.4 Mio.) und CHF 0.2 Mio. auf die Sparte «Home».

### 3.3 Neubewertung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	2001	2000
Höherbewertung Anlageliegenschaften	24.1	49.4
Tieferbewertung Anlageliegenschaften	-17.5	-13.5
Neubewertung Landreserven	10.0	0.0
<b>Neubewertung Anlageliegenschaften</b>	<b>16.6</b>	<b>35.9</b>

Für Details zu den vorgenommenen Neubewertungen auf Anlageliegenschaften vgl. Erläuterung 4.1 sowie die Informationen zum Liegenschaftensportfolio (S. 42 ff.).

Die Neubewertung Landreserven 2001 betrifft zwei unbebaute Grundstücke, die im Hinblick auf zukünftige Nutzungsabsichten von Entwicklungsliegenschaften zu Anlageliegenschaften umklassiert wurden und deshalb – als Landreserven im Bereich Real Estate – gemäss IAS 40 eine Neubewertung zu Marktpreisen erforderten.

### 3.4 Personalaufwand

CHF Mio.	2001	2000
Löhne und Gehälter	26.8	24.6
Sozialleistungen	2.6	2.8
Personalvorsorge	2.1	2.0
Übriger Personalaufwand	0.7	2.1
<b>Personalaufwand</b>	<b>32.2</b>	<b>31.5</b>
Personalbestand per 31. Dezember (in Stellen)	219	242
Durchschnittlicher Personalbestand (in Stellen)	232	n.a.

Der Personalaufwand betrifft ausschliesslich den Bereich Projects & Development. Anderen Unternehmensbereichen zur Verfügung gestellte Personaldienstleistungen werden diesen mittels Management Fees in Rechnung gestellt (vgl. Erläuterung 6.6).

### 3.5 Liegenschaftenaufwand

CHF Mio.	2001	2000
Verwaltungs- und Betriebsaufwand	4.3	4.2
Unterhalts- und Reparaturaufwand	6.7	3.1
<b>Liegenschaftenaufwand</b>	<b>11.0</b>	<b>7.3</b>

Der Liegenschaftenaufwand betrifft ausschliesslich die Anlageliegenschaften des Bereichs Real Estate.

### 3.6 Übriger Betriebsaufwand

CHF Mio.	2001	2000
Informatikaufwand	2.1	1.3
Mietaufwand	1.9	2.0
Beratungsaufwand	1.4	1.7
Verwaltungsaufwand	3.6	3.0
Kapitalsteuern	1.1	0.6
Übriger allgemeiner Betriebsaufwand	2.1	2.7
<b>Übriger Betriebsaufwand</b>	<b>12.2</b>	<b>11.3</b>

Der übrige Betriebsaufwand betrifft schwergewichtig den Bereich Projects & Development.

### 3.7 Finanzertrag

CHF Mio.	2001	2000
Zinsertrag	1.2	1.5
Übriger Finanzertrag	0.3	0.7
<b>Finanzertrag</b>	<b>1.5</b>	<b>2.2</b>

## 4 Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 4.1 Anlageliegenschaften

CHF Mio.	Anlageliegenschaften Sparte «Office»		Anlageliegenschaften Sparte «Home»		Total Anlage- liegenschaften	
	2001	2000	2001	2000	2001	2000
<b>Anschaffungskosten</b>						
Stand 01.01.	482.1	246.7	252.6	257.5	734.7	504.2
Veränderung Konsolidierungskreis	48.0	62.1	0.0	1.6	48.0	63.7
Zukäufe	124.9	194.2	8.1	0.5	133.0	194.7
Aus eigener Bautätigkeit	49.9	0.0	0.0	0.0	49.9	0.0
Wertvermehrende Investitionen	2.4	0.0	0.0	0.0	2.4	0.0
Abgänge	-3.9	-2.0	-46.1	-7.0	-50.0	-9.0
Umklassierungen	38.2	-18.9	0.0	0.0	38.2	-18.9
Wertanpassungen	9.6	0.0	0.0	0.0	9.6	0.0
Stand 31.12.	751.2	482.1	214.6	252.6	965.8	734.7
<b>Neubewertung</b>						
Stand 01.01.	23.7	0.0	12.2	0.0	35.9	0.0
Höherbewertungen	30.8	29.2	3.3	20.2	34.1	49.4
Tieferbewertungen	-8.3	-5.5	-9.2	-8.0	-17.5	-13.5
Abgänge	0.2	0.0	7.0	0.0	7.2	0.0
Stand 31.12.	46.4	23.7	13.3	12.2	59.7	35.9
<b>Buchwert = Marktwert 31.12.</b>	<b>797.6</b>	<b>505.8</b>	<b>227.9</b>	<b>264.8</b>	<b>1025.5</b>	<b>770.6</b>
davon Geschäfts- bzw. Wohnliegenschaften	684.3	505.8	227.9	264.8	912.2	770.6
davon Anlageliegenschaften im Bau	95.6	0.0	0.0	0.0	95.6	0.0
davon Landreserven	17.7	0.0	0.0	0.0	17.7	0.0
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	548.6	347.3	131.9	178.1	680.5	525.4
davon effektiv beansprucht	391.1	231.7	103.4	116.3	494.5	348.0
<b>Brandversicherungswert*</b>	<b>590.5</b>	<b>415.8</b>	<b>217.8</b>	<b>262.2</b>	<b>808.3</b>	<b>678.0</b>

\*Der Brandversicherungswert bezieht sich nur auf fertiggestellte Liegenschaften, unter Ausschluss von Anlageliegenschaften im Bau.

Die Umklassierungen 2001 betreffen einerseits die per 31.12.2000 als Entwicklungliegenschaften ausgewiesenen unbebauten Grundstücke Bäuler, Rümlang, und Oberhauserriet, Opfikon. Sie werden neu als Landreserven ausgewiesen. Die Umklassierung resultierte in einer Aufwertung um CHF 10.0 Mio., die im ausgewiesenen Wert der Grundstücke (CHF 17.7 Mio.) enthalten ist. Des Weiteren wurden die im 2000 als angefangene Bauten den Entwicklungliegenschaften zugewiesenen Liegenschaften Andreasstrasse und Eggbühlstrasse, beide Zürich-Oerlikon, zurückklassiert und per 31.12.2001 den Anlageliegenschaften im Bau zugewiesen.

Die Wertanpassungen betreffen die Liegenschaften Andreasstrasse (erfolgsneutrale Bruttodarstellung unter Berücksichtigung bisher direkt vom Liegenschaftenwert abzogener latenter Steuern; CHF 4.4 Mio.) und Eggbühlstrasse (erfolgswirksame Wiedereinbringung Wertkorrekturen auf Projekten; CHF 5.2 Mio.).

Bezogen auf die einzelnen Regionen und Liegenschaftenarten verteilen sich Anschaffungskosten und Marktwerte wie folgt:

CHF Mio.	Anschaffungskosten		Marktwert		Marktwert- veränderung <sup>1</sup>	
	2001	2000	2001	2000	2001	2000
Geschäftsliegenschaften Raum Zürich	501.6	335.9	543.7	363.2	14.7	27.3
Geschäftsliegenschaften Raum Basel	55.8	55.8	55.5	53.3	2.2	-2.5
Geschäftsliegenschaften übrige Regionen	90.5	90.4	85.1	89.3	-4.3	-1.1
Anlageliegenschaften im Bau	95.6	0.0	95.6	0.0	0.0	0.0
Landreserven	7.7	0.0	17.7	0.0	10.0	0.0
<b>Anlageliegenschaften Sparte «Office»</b>	<b>751.2</b>	<b>482.1</b>	<b>797.6</b>	<b>505.8</b>	<b>22.6</b>	<b>+23.7</b>
Wohnliegenschaften Raum Zürich	177.0	172.4	190.5	191.4	-5.4	+18.9
Wohnliegenschaften Raum Basel	37.6	50.1	37.4	48.3	-0.6	-1.7
Wohnliegenschaften übrige Regionen	0.0	30.1	0.0	25.1	0.0	-5.0
<b>Anlageliegenschaften Sparte «Home»</b>	<b>214.6</b>	<b>252.6</b>	<b>227.9</b>	<b>264.8</b>	<b>-6.0</b>	<b>+12.2</b>

<sup>1</sup> Aus Neubewertung im Vergleich zum Vorjahr

Unter den Anschaffungskosten werden sämtliche mit dem Erwerb entstandenen Kosten (Kaufpreis, Notariats- und Handänderungskosten, Provisionen), die effektiven Gestehungskosten der Zugänge aus eigener Bautätigkeit (inkl. Eigenleistungen und Bauzinsen) sowie die wertvermehrenden Investitionen erfasst. Die Werte der Landreserven sind inklusive aufgelaufener Projektkosten.

Die Neubewertung beruht auf jährlich per 31. Dezember durchgeführten Marktwertgutachten durch einen anerkannten, unabhängigen Immobilienexperten (Arthur Andersen AG, Real Estate Consulting) nach der «Discounted Cash flow»-Methode. Massgeblich für die Veränderungen in den Jahren 2000 und 2001 waren vor allem geänderte Erwartungen über zukünftig erzielbare Mieten, erforderliche Investitionen und Renovationen sowie allgemeine Markteinschätzungen. Die Tieferbewertungen 2001 in der Sparte «Home» sind primär Folge der Ende 2001 eingetretenen Hypothekarzinssenkungen, welche in tieferen zukünftig erwarteten Mieterträgen resultieren.

Die Neubewertung 2001 beruht auf folgenden wesentlichen Annahmen:

- Indexierung Mieteinnahmen Sparte «Office»	0.75 % p.a.
- Indexierung Mieteinnahmen Sparte «Home»	0.50 % p.a.
- Indexierung Betriebskosten	1.00 % p.a.
- Indexierung Gebäudekosten	1.50 % p.a.
- Diskontsatz	5.25 %–6.25 % (durchschnittlich 5.5 %)
- Kapitalisierungssatz Restwert	5.25 %–6.25 % (durchschnittlich 5.5 %)

Der detaillierte Bewertungsbericht 2001 der Arthur Andersen AG, Real Estate Consulting, findet sich auf den Seiten 51 ff.

Für Details zu den Anlageliegenschaften vgl. S. 42 ff.

Für die Berechnung der aus der Neubewertung resultierenden latenten Steuern vgl. Erläuterung 6.1.

## 4.2 Immaterielle Anlagen

CHF Mio.	2001	2000
Goodwill	17.7	17.7
Kaufpreisminderung	-5.0	0.0
./. kumulierte Amortisationen	-7.5	-5.5
<b>Immaterielle Anlagen</b>	<b>5.2</b>	<b>12.2</b>

Mit Bezug auf den 1999 erfolgten Kauf der Allreal Generalunternehmung AG erhielt Allreal im 2001 eine Kaufpreisrückzahlung in Zusammenhang mit Gewährleistungsansprüchen von CHF 5.0 Mio. Als Folge reduzierten sich die Goodwill-Amortisationen von CHF 3.7 Mio. im 2000 auf CHF 2.0 Mio. p.a. im 2001.

## 4.3 Sachanlagen

CHF Mio.	2001	2000
<b>Anschaffungskosten</b>		
Stand 01.01.	3.2	1.7
Zugänge	0.3	1.5
Abgänge	-0.8	0.0
Stand 31.12.	2.7	3.2
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
Stand 01.01.	1.4	0.4
Zugänge	1.2	1.0
Abgänge	-0.8	0.0
Stand 31.12.	1.8	1.4
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>0.9</b>	<b>1.8</b>
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	0.0	0.0
Brandversicherungswert	8.7	8.5

Bei den am 31.12.2001 aktivierten Sachanlagen handelt es sich ausschliesslich um Informatik-Ausrüstungen.

## 4.4 Finanzanlagen

CHF Mio.	2001	2000
Darlehen	18.6	2.1
Beteiligungen	0.1	0.1
<b>Finanzanlagen</b>	<b>18.7</b>	<b>2.2</b>

Die Erhöhung der Darlehen ist primär auf die Umbuchung einer Forderung über CHF 13.0 Mio. zurückzuführen, die 2000 unter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfasst war.

#### 4.5 Entwicklungsliegenschaften

CHF Mio.	2001	2000
Unbebaute Grundstücke	55.1	59.2
Angefangene Bauten	133.5	145.0
Übrige Liegenschaften	16.1	15.6
Anzahlungen	1.7	0.8
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>206.4</b>	<b>220.6</b>
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	204.5	132.1
davon effektiv beansprucht	118.0	60.8

Unbebaute Grundstücke beinhalten den Anschaffungswert zuzüglich aufgelaufene Projektkosten (exkl. Eigenleistungen). Die übrigen Liegenschaften betreffen primär Anteile fertiggestellter Bauten, die noch nicht verkauft wurden. Für Details zu den Entwicklungsliegenschaften vgl. S. 48.

#### 4.6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

CHF Mio.	2001	2000
Bereich Projects & Development	73.0	201.2
./.. Wertberichtigungen	-9.1	-8.5
Bereich Real Estate	1.6	0.9
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>65.5</b>	<b>193.6</b>

Die deutliche Reduktion der Forderungen im Bereich Projects & Development ist u.a. Folge einer umfassenden Konsolidierung und Bereinigung von Projektpositionen – bei gleichzeitiger Reduktion der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Bereich Projects & Development in gleicher Höhe – sowie der Ausbuchung diverser Forderungen zu Lasten bestehender Rückstellungen bzw. zu Lasten Ergebnis 2001.

Die Wertberichtigungen 2001 beziehen sich im Wesentlichen auf laufende und abgeschlossene Aufträge (CHF 8.4 Mio.). Per 31.12.2000 erfolgte der Ausweis unter Rückstellungen für Kostenüberschreitungen. Daneben besteht ein Delkredere auf Debitoren von CHF 0.7 Mio. (2000: CHF 0.2 Mio.). Die Wertberichtigungen 2000 betreffen grundpfandgesicherte Forderungen gegenüber inaktiven Konsortien. Diese sind neu unter Finanzanlagen aufgeführt.

Die bilanzierten Werte verstehen sich nach Abzug geleisteter Anzahlungen und offener Verbindlichkeiten pro Projekt, in Übereinstimmung mit den unter 2.9 beschriebenen Bewertungsgrundsätzen:

CHF Mio.	2001	2000
Forderungen brutto	1 424.6	1 455.2
./.. Wertberichtigungen	-15.1	-8.5
./.. Verbindlichkeiten und Anzahlungen	-1 344.0	-1 253.1
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>65.5</b>	<b>193.6</b>



#### 4.7 Übrige Forderungen

CHF Mio.	2001	2000
Kurzfristige Finanzforderungen	3.5	0.0
Diverse Forderungen	6.3	1.5
<b>Übrige Forderungen</b>	<b>9.8</b>	<b>1.5</b>

#### 4.8 Liquide Mittel

CHF Mio.	2001	2000
Sichtguthaben	3.5	23.7
Terminguthaben	0.0	17.0
<b>Liquide Mittel</b>	<b>3.5</b>	<b>40.7</b>

#### 4.9 Aktienkapital

Das Aktienkapital per 31.12.2001/31.12.2000 von CHF 325.2 Mio. besteht aus total 6 504 822 Namenaktien zu je CHF 50 Nennwert. Per 31.12.2001 hielt die Allreal Gruppe 230 331 eigene Aktien (31.12.2000: 129 120 Aktien). Der durchschnittliche Erwerbspreis pro Aktie beträgt CHF 88.25 (31.12.2000: CHF 90.85). Der Gesamterwerbspreis wird vom Eigenkapital in Abzug gebracht (vgl. Eigenkapitalnachweis Seite 15).

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). Von diesem Recht wurde innerhalb der zur Verfügung gestellten Frist nicht Gebrauch gemacht.

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 von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung das Recht zum Erwerb von Allreal Aktien zum Preis von CHF 69 pro Aktie einräumt. Auf je einem Drittel der abgegebenen Optionen lasten Sperrfristen von einem, zwei bzw. drei Jahren ab Abgabetermin (29.09.2000). Die Laufzeit sämtlicher Optionen beträgt vier Jahre.

	2001	2000
Ausstehende Optionen 01.01.	87 474	0
Zugewillte Optionen	13 875	87 474
Ausgeübte Optionen	0	0
Verfallene Optionen	0	0
<b>Ausstehende Optionen 31.12.</b>	<b>101 349</b>	<b>87 474</b>

Im Dezember 2001 wurden den Mitgliedern des Verwaltungsrats 13 875 Optionen zu einem Ausübungspreis von 69 CHF pro Aktie zugewillt.

#### 4.10 Reserven

Die Kapitalreserven entsprechen dem Agio (nach Abzug der entsprechenden Kosten) aus in Vorjahren vorgenommenen Kapitalerhöhungen.

Von den Gewinnreserven entfallen CHF 36.0 Mio. auf Neubewertungsgewinne, die nicht ausgeschüttet werden können.

#### 4.11 Verbindlichkeiten aus Finanzierung

Fast alle Finanzschulden der Allreal Gruppe sind grundpfandgesicherte Bankkredite (vgl. auch Erläuterung 6.3). Sie bestehen in Form von festen Vorschüssen, Hypotheken und Baukrediten. Ungeachtet der effektiv vereinbarten Laufzeit wird für die Feststellung der Fristigkeit bei festen Vorschüssen und Hypotheken auf Anlageliegenschaften in der Regel davon ausgegangen, dass diese de facto langfristigen Charakter haben (>5 Jahre). Die Verbindlichkeiten aus Finanzierung per 31.12.2001 haben die folgende Struktur:

CHF Mio.	< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre	Total
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	122.7	0.0	489.4	612.1

#### Fristigkeit der Zinssätze (Zinsbindung)

Per 31.12.2001

CHF Mio.	< 1 Jahr	1-2 Jahre	2-5 Jahre	>5 Jahre	Total
Verbindlichkeit aus Finanzierung	482.2	109.9	20.0	0.0	612.1
Effekt aus Zinsswaps	-300.0	0.0	100.0	200.0	0.0
<b>Total</b>	<b>182.2</b>	<b>109.9</b>	<b>120.0</b>	<b>200.0</b>	<b>612.1</b>
Total in %	29.7	18.0	19.6	32.7	100.0

Per 31.12.2000

CHF Mio.	< 1 Jahr	1-2 Jahre	2-5 Jahre	>5 Jahre	Total
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	421.4	5.0	20.0	0.0	446.5
./ Effekt aus Zinsswaps	-59.0	59.0	0.0	0.0	0.0
<b>Total</b>	<b>362.4</b>	<b>64.0</b>	<b>20.0</b>	<b>0.0</b>	<b>446.5</b>
Total in %	81.2	14.3	4.5	4.0	100.0

Die durchschnittliche Zinsbindung per 31.12.2001 beträgt 6 Monate exkl. Zinsswaps, 2.5 Jahre inkl. Zinsswaps.

Der durchschnittliche Zinssatz per 31.12.2001 beträgt 3.4% exkl. Zinsswaps, 3.7% inkl. Zinsswaps.

#### 4.12 Übrige Rückstellungen

Die übrigen Rückstellungen reflektieren bestehende Risiken aus laufenden und abgeschlossenen Aufträgen im Bereich Development.

CHF Mio.	Baurisiken		Baugarantien		Übriges		Total	
	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000
Stand 01.01.	19.0	14.6	0.3	5.2	0.0	0.0	19.3	19.8
Zuweisung	5.9	5.3	2.3	0.0	0.8	0.0	9.0	5.3
Beanspruchung	-13.1	-0.9	-1.8	-4.8	0.0	0.0	-14.9	-5.7
Umklassierung	-7.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-7.6	0.0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>4.2</b>	<b>19.0</b>	<b>0.8</b>	<b>0.4</b>	<b>0.8</b>	<b>0.0</b>	<b>5.8</b>	<b>19.4</b>

Die Reduktion der Rückstellungen für Baurisiken steht einerseits im Zusammenhang mit dem Abschluss diverser Projekte. Andererseits wurden per 31.12.2000 bestehende Rückstellungen zur Direktabschreibung auf verschiedenen laufenden Projekten verwendet (vgl. Erläuterungen 3.1., 4.6.).

#### 4.13 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

CHF Mio.	2001	2000
Bereich Projects & Development	37.0	149.1
Bereich Real Estate	0.0	0.3
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>37.0</b>	<b>149.4</b>

Die deutliche Reduktion der Verbindlichkeiten Bereich Projects & Development ist Folge einer umfassenden Bereinigung von Projektpositionen (vgl. Erläuterung 4.6).

Die bilanzierten Werte verstehen sich als Verbindlichkeiten nach Abzug entsprechender Gegenforderungen pro Projekt, in Übereinstimmung mit den unter 2.9 beschriebenen Bewertungsgrundsätzen:

CHF Mio.	2001	2000
Verbindlichkeiten brutto	1 381.0	1 402.5
./. Vorauszahlungen	-1 344.0	-1 253.1
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>37.0</b>	<b>149.4</b>

#### 4.14 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

CHF Mio.	2001	2000
Diverse Verbindlichkeiten	6.4	1.3
Bewertung Finanzinstrumente	2.4	1.6
Abgrenzung Ferienguthaben	1.9	1.9
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	11.6	4.3
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>22.3</b>	<b>9.1</b>

Die übrigen passiven Rechnungsabgrenzungen betreffen insbesondere periodengerecht abgegrenzte Zinsaufwendungen.

#### 4.15 Net Asset Value (NAV) je Aktie

	2001	2000
Ausstehende Aktien (in '000 Stück)	6 274	6 376
Konzerneigenkapital (CHF Mio.)	593.3	552.2
<b>Net Asset Value je Aktie nach latenten Steuern (CHF)</b>	<b>94.55</b>	<b>86.60</b>
Konzerneigenkapital plus Rückstellung für latente Steuern abzüglich latente Steuerguthaben (CHF Mio.)	635.9	571.7
<b>Net Asset Value je Aktie vor latenten Steuern (CHF)</b>	<b>101.35</b>	<b>89.65</b>

### 5 Erläuterungen zur Konzerngeldflussrechnung

#### 5.1 Übrige nicht cashwirksame Positionen

Bei den übrigen nicht cashwirksamen Positionen 2001 handelt es sich insbesondere um Effekte aus der Umklassifizierung von Entwicklungsliegenschaften zu Anlageliegenschaften (–CHF 37.9 Mio.) und aus der Umbuchung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf Finanzanlagen (–CHF 13.0 Mio.), um aktivierte Bauzinsen (–CHF 3.3 Mio.), um diverse Projektbereinigungen (CHF 4.4 Mio.) sowie um Gewinne aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften (–CHF 1.3 Mio.).

#### 5.2 Investitionen Anlageliegenschaften

CHF Mio.	2001	2000
Zukäufe	133.0	194.7
Aus eigener Bautätigkeit	49.9	0.0
Wertvermehrnde Investitionen	2.4	0.0
<b>Investitionen Anlageliegenschaften</b>	<b>185.3</b>	<b>194.7</b>
Zugang aus Konsolidierung	48.0	63.7
<b>Total Investitionen Anlageliegenschaften</b>	<b>233.3</b>	<b>256.4</b>

Für Details zu den Zugängen 2001 aus Konsolidierung und Zukäufen vgl. S. 50 oben («Total Zugänge»).

Die Investitionen aus eigener Bautätigkeit betreffen die drei im Bau befindlichen Anlageliegenschaften Andreasstrasse, Eggbühlstrasse (beide Zürich) und Brandstrasse, Schlieren.

#### 5.3 Devestitionen Anlageliegenschaften

Die Verkäufe 2001 von total CHF 44.1 Mio. resultierten gesamthaft gegenüber dem Marktwert 31.12.2000 in einem Gewinn von CHF 1.3 Mio. Für Details vgl. S. 49 unten («Total Abgänge»).

#### 5.4 Veränderung Konsolidierungskreis

Allreal erwarb im Geschäftsjahr 2000 die Innovita Spisermarkt AG und die Hans Imholz Immobilien AG sowie im Geschäftsjahr 2001 die Juventus AG, Grundstücksgesellschaft Juventus und Immobiliengesellschaft ATZ wie folgt:

CHF Mio.	2001	2000
Anlageliegenschaften	48.0	63.7
Finanzanlagen	0.0	0.8
Liquide Mittel	6.5	0.5
Übriges Umlaufvermögen	0.0	0.5
<b>Aktiven</b>	<b>54.5</b>	<b>65.5</b>
Rückstellungen	-5.0	-1.9
Übriges Fremdkapital	-0.9	-6.0
<b>Nettoaktiven</b>	<b>48.6</b>	<b>57.6</b>
abzüglich liquide Mittel	-6.5	-0.5
abzüglich Finanzschulden	-3.9	-15.0
<b>Veränderung Konsolidierungskreis, netto liquide Mittel</b>	<b>38.2</b>	<b>42.1</b>

Der Kaufpreis der 2001 gekauften Gesellschaften betrug CHF 44.8 Mio. Ein Goodwill fiel nicht an.

## 6 Ergänzende Erläuterungen

### 6.1 Ertragssteuern

CHF Mio.	2001	2000
Laufende Ertragssteuern	4.6	7.3
Latente Steuern aus Neubewertung	4.2	12.3
Übrige latente Steuern	8.4	0.0
<b>Total Ertragssteuern</b>	<b>17.2</b>	<b>19.6</b>

#### Laufende Ertragssteuern

Bei der Berechnung der Ertragssteuern werden für den Bereich Real Estate ein Pauschalsatz von 25% (vor Steuern) und für den Bereich Projects & Development aufgrund verrechenbarer Verlustvorträge bei den Kantons- und Gemeindesteuern ein Satz von 8.5% (Bundessteuer) angewendet. Grundstücksgewinnsteuern aus Verkäufen werden zum effektiv anfallenden Steuersatz berücksichtigt.

#### Latente Ertragssteuern

Für die Zwecke der Ermittlung der latenden Steuern wird im Bereich Real Estate aufgrund des langfristigen Anlagehorizontes ungeachtet der Besonderheiten kantonaler Besteuerungssysteme und -regelungen ein latenter Steuersatz von einheitlich 25% (vor Steuern) zur Anwendung gebracht. Damit bleiben insbesondere Zuschläge zur Grundstücksgewinnsteuer, wie sie bei kurzer Besitzesdauer zur Anwendung gelangen, ausser Acht. Im Bereich Projects & Development gelten ebenfalls 25%.

### Latente Steuerverpflichtungen und -guthaben

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

CHF Mio.	2001	2000
Höherbewertung von Anlageliegenschaften	18.1	12.3
Übrige Wertdifferenzen auf Anlageliegenschaften	6.4	0.0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.4	5.2
Veränderung Konsolidierungskreis	11.0	2.0
<b>Rückstellung für latente Steuern</b>	<b>45.9</b>	<b>19.5</b>

Latente Steuerguthaben bestehen auf folgenden Positionen:

CHF Mio.	2001	2000
Tieferbewertung von Anlageliegenschaften	1.6	0.0
Steuerverlustvorträge	1.7	0.0
<b>Latente Steuerguthaben</b>	<b>3.3</b>	<b>0.0</b>

IAS 12 setzt für die Aktivierung latenter Steuerguthaben aus Verlustvorträgen oder aus negativer Marktwertanpassung die sachliche und die zeitliche Verrechenbarkeit voraus. Im Gegensatz zum Abschluss 2000, in dem auf eine Aktivierung verzichtet wurde, werden per 31.12.2001 latente Steuerguthaben aus Tieferbewertung von Anlageliegenschaften in der Mehrzahl der Fälle aktiviert. Grund hierfür ist der langfristige Anlagehorizont, der eine neuerliche Höherbewertung in zukünftigen Jahren als wahrscheinlich erscheinen lässt. Aufgrund bestehender zeitlicher Differenzen mit daraus resultierenden latenten Steuerverpflichtungen darf überdies davon ausgegangen werden, dass bestehende Steuerverlustvorträge der Allreal Generalunternehmung AG mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können; die daraus resultierenden Steuerguthaben werden per 31.12.2001 erstmals aktiviert. Im 2000 wurden sie von latenten Steuerverpflichtungen resultierend aus zeitlichen Differenzen unmittelbar in Abzug gebracht.

### Steuerverlustvorträge

Aus der separaten Besteuerung der Grundstückgewinne verfügt die Allreal Generalunternehmung AG für die Zwecke der Kantons- und Gemeindesteuern über Verlustvorträge, die wie folgt verfallen:

CHF Mio.	2001	2000
nach 1 Jahr	0.0	8.1
nach 2 Jahren	2.3	8.5
nach 3 Jahren	4.1	4.3
nach 4 und mehr Jahren	4.2	2.6
<b>Steuerverlustvorträge</b>	<b>10.6</b>	<b>23.5</b>

### Überleitungsrechnung

Die folgende Aufstellung zeigt die Überleitung zwischen den zu den für die Gruppe massgebenden theoretischen Steuersätzen berechneten Ertragssteuern und den effektiven Steuern:

CHF Mio.	2001	2000
Ertragssteuern zum Steuersatz von durchschnittlich 23%	15.6	18.6
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	0.5	0.0
Einfluss aus Neubewertung	0.4	3.3
Einfluss von Verlustvorträgen	0.0	-1.0
Andere Einflüsse	0.7	-1.3
<b>Effektive Steuerbelastung</b>	<b>17.2</b>	<b>19.6</b>

### 6.2 Kaufverpflichtungen, Eventualverbindlichkeiten und Bürgschaften, Rechtsstreitigkeiten

CHF Mio.	2001	2000
Kaufverpflichtungen	19.2	29.7
Eventualverbindlichkeiten und Bürgschaften	2.8	0.0

Die Kaufverpflichtungen betreffen im Umfang von CHF 12.7 Mio. die Liegenschaft Wiesental in Bülach, die Anfang 2002 gekauft wurde (vgl. Erläuterung 6.8).

Die Bürgschaften stehen in Zusammenhang mit Aktivitäten des Bereichs Projects & Development für Dritte. Als Sicherheit stehen ihnen Kaufrechte an Grundstücken gegenüber.

Per 31. Dezember 2001 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 Umfange zugewiesene Rückstellungen (vgl. Erläuterung 4.12).

### 6.3 Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten

CHF Mio.	2001	2000
Anlageliegenschaften	1 025.5	770.6
Entwicklungsliegenschaften	206.4	220.6
<b>Total betroffene Aktiven</b>	<b>1 231.9</b>	<b>991.2</b>
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	950.0	658.5
davon effektiv beansprucht	603.5	408.8

## 6.4 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente bestehen in Form von Zinsswaps. Wertveränderungen werden, da es sich um Cash flow Hedges handelt, im Eigenkapital ausgewiesen, wie folgt:

CHF Mio.	2001	2000
Stand 01.01.2001	-1.6	0.0
Verluste aus Marktbewertung	-1.7	-1.6
Stand 31.12.2001	-3.3	-1.6
Abzüglich latente Steuern	0.9	0.0
<b>Stand 31.12.2001 netto</b>	<b>-2.4</b>	<b>-1.6</b>

Latente Steuern wurden erstmals per 31.12.2001 berücksichtigt.

Per 31.12.2001 bestanden Zinsswaps von total CHF 359.0, wie folgt (in CHF Mio.):

Laufzeit	Kontraktwert	Negativer Wiederbeschaffungswert	Positiver Wiederbeschaffungswert
09/2002	24.6	-0.6	
09/2002	34.4	-0.8	
03/2004	25.0	-0.6	
03/2004	50.0	-1.5	
04/2004	25.0	-0.6	
03/2006	50.0	-1.1	
08/2006	50.0		0.9
08/2008	100.0		0.1
<b>Total Zinsswaps</b>	<b>359.0</b>	<b>-5.2</b>	<b>1.0</b>

Per 31.12.2001 lagen die fixierten Swapsätze zwischen 3.1% und 3.8%. Die auf 3- bzw. 6-monatigen LIBOR-Sätzen basierenden variablen Zinssätze lagen zwischen 1.8% und 2.2%.

## 6.5 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Die Verwaltungsratshonorare für das Geschäftsjahr 2001 betragen gesamt CHF 0.3 Mio. (2000: CHF 0.4 Mio.). Für an Mitglieder des Verwaltungsrates abgegebene Optionen vgl. Erläuterung 4.9. Gegenüber Mitgliedern des Verwaltungsrates bestehen keine Forderungen, Verbindlichkeiten oder Garantien. Mitgliedern der Geschäftsleitung wurden zu marktüblichen Bedingungen Darlehen in Höhe von total CHF 0.6 Mio. gewährt.



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

Vontobel Gruppe (Beteiligung 10.7%)	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%) <sup>1</sup>	35.2
<b>Total</b>	<b>140.9</b>

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

Im 2001 erfolgten keine solchen Transaktionen.

## 6.6 Gruppeninterne Beziehungen

Die Transaktionen zwischen den einzelnen Gruppengesellschaften erfolgen zu «at arm's length»-Bedingungen. Dies gilt insbesondere auch für Leistungen des Bereichs Projects & Development an den Bereich Real Estate (Sparten «Home» und «Office»). Im Übrigen erbringt der Bereich Projects & Development Managementleistungen zugunsten der übrigen Unternehmensbereiche. Hierfür erhielt er im 2001 von der Sparte «Home» CHF 0.5 Mio. (2000: CHF 0.4 Mio.), von der Sparte «Office» CHF 1.0 Mio. (CHF 0.5 Mio.) sowie von der Allreal Holding AG CHF 0.2 Mio. (CHF 0.7 Mio.).

## 6.7

### 6.7 Personalvorsorge

Die Gesellschaften der Allreal Gruppe waren bis 31. 12. 2001 externen, rechtlich unabhängigen Personalvorsorgestiftungen angeschlossen. Für die Mitarbeiter der Allreal Gruppe sind Aktiven und Passiven nicht separat ausgewiesen (Multi Employer Lösung).

Per 01.01.2002 nahm die neu gegründete Pensionskasse Allreal ihre Tätigkeit auf. Sämtliche Allreal Mitarbeiter sind neu bei dieser versichert. Die ihr aus Teilliquidation der Vorgänger-Pensionskasse zugewiesenen Mittel wurden übernommen.

## 6.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ende Januar erwarb die Allreal Gruppe 12 Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 114.5 Mio. («Home»: CHF 47.2 Mio., «Office»: CHF 67.3 Mio.). Gleichzeitig wurden zwei Geschäftsliegenschaften für gesamthaft CHF 44.4 Mio. verkauft.

Anfang Februar erwarb Allreal das unbebaute Grundstück Wiesental in Bülach für CHF 12.7 Mio. (vgl. auch Erläuterung 6.2).

## Bericht des Konzernprüfers

an die Generalversammlung der

**Allreal Holding AG, Zug**

Als Konzernprüfer haben wir die Konzernrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Eigenkapitalnachweis, Mittelflussrechnung und Anhang/Seiten 13 bis 40) der Allreal Holding AG für das am 31. Dezember 2001 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, 21. Februar 2002

Ernst & Young AG



M. Schneider  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
(Mandatsleiter)



M. Kühne  
dipl. Wirtschaftsprüfer

# Detailinformationen zum Liegenschaftenportfolio

## Anlageliegenschaften Bereich Real Estate (Sparte «Office») 31.12. 2001

Ort	Adresse	Eigen- tums- verhält- nis <sup>1</sup>	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renova- tionen	Grund- stücks- fläche in m <sup>2</sup>
Dielsdorf	Kronenstr. 10	AE	1999	1979	1995	1 936
Glattbrugg	Talackerstr. 11, Glattor	AE	1997	1969	1995	4 086
Kloten	Schaffhauserstrasse 115/121	AE	2001	1992		4 000
Urdorf	In der Luberzen 29	AE	2000	1993		4 667
Wädenswil	Seestr. 104	AE	1999	1906	1986	347
Zumikon	Farlifangstr. 1	AE	2000	1986	2000/2001	2 717
Zürich	Birmensdorferstr. 108/Weststr. 75	AE	2000	1983		1 254
Zürich	Bleicherweg 66/Freigutstr. 6	AE	1984	1896	1987	698
Zürich	Brandschenkestrasse 38/40	BR	2001	1992		1 402
Zürich	Dianastr. 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	Hohlstrasse 600	AE	2001	1986		2 894
Zürich	Kalchbühlstr. 22/24	AE	2000	1976		3 101
Zürich	Lagerstr. 41+45/Jäbergasse 7/Militärstr. 42	AE	2001	1954		3 237
Zürich	Oetenbachgasse 26	AE	2000	1900	1970	372
Zürich	Renggerstr. 3	AE	1999	1966		1 389
Zürich	Tellstr. 31	AE	1999	1956	1992/1995	433
Zürich	Thurgauerstr. 39	AE	1999	1970	1989/2000	3 640
Zürich	Zollstr./Josefstr. 23–29/Klingenstr. 4	BR	1993	1997		4 201
<b>Raum Zürich</b>						<b>44 895</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>

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

<sup>2</sup> in % vom Soll-Mietertrag

<sup>3</sup> gemäss Bewertung per 31.12. 2001 durch Arthur Andersen AG, Real Estate Consulting

<sup>4</sup> Aus Neubewertung im Vergleich zum Vorjahr

<sup>5</sup> H = Halten; I = Investieren; V = Verkaufen

<sup>6</sup> Unter Einschluss von im Verlauf 2001 verkauften Liegenschaften

Altlastenverdachtsflächenkataster	Total Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büros in %	Anteil Läden in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %	Anschaffungswert CHF Mio.	Leerstand in % <sup>2</sup>	Marktwert CHF Mio. <sup>3</sup>	Veränderung Marktwert CHF Mio. <sup>4</sup>	Diskontierungssatz in % <sup>3</sup>	Kapitalisierung Restwert in % <sup>3</sup>	Strategie <sup>5</sup>
nein	1 705	26.0	56.0	3.6	14.4	4.1	0.1	4.9	0.2	5.50	5.50	H
nein	7 417	9.0	74.7	0.0	16.3	23.3	1.2	28.7	1.8	5.50	5.50	H
nein	3 794	97.5	0.0	0.0	2.5	26.7	0.7	25.4	-1.3	5.50	5.50	H
nein	10 891	75.9	0.0	0.0	24.1	43.7	0.0	44.0	-0.1	5.50	5.50	H
nein	1 336	32.2	23.6	24.6	19.6	1.9	33.2	2.0	0.0	5.50	5.50	V
nein	3 557	51.4	0.0	0.0	48.6	10.3	16.6	12.7	2.4	5.50	5.50	H
nein	5 095	74.9	2.8	5.7	16.6	27.2	0.0	28.2	-1.5	5.50	5.50	H
nein	2 063	52.6	0.0	27.0	20.3	10.8	6.7	12.2	1.1	5.25	5.25	H
nein	4 900	49.0	0.0	0.0	51.0	34.0	0.0	33.7	-0.3	5.50	5.50	H
nein	2 750	78.7	0.0	14.5	6.8	34.5	0.0	36.3	1.1	5.25	5.25	H
nein	3 748	79.3	0.0	8.1	12.6	41.2	0.0	46.2	0.4	5.25	5.25	H
nein	3 639	86.3	0.0	0.0	13.7	19.1	0.5	23.3	2.7	5.38	5.38	H
nein	1 250	100.0	0.0	0.0	0.0	5.7	0.0	6.4	0.3	5.38	5.38	H
nein	10 190	91.0	0.0	0.0	9.0	58.5	0.0	58.4	-0.1	5.50	5.75	H
nein	6 244	45.8	0.0	6.0	48.2	21.0	0.0	25.6	0.8	5.38	5.38	H
nein	11 563	69.9	0.0	10.0	20.2	48.0	0.0	48.0	0.0	5.50	5.50	I
nein	1 591	42.4	25.6	17.0	15.1	15.3	0.1	18.3	1.2	5.25	5.25	H
nein	1 729	77.1	0.0	0.0	22.9	6.0	0.0	7.2	0.3	5.50	5.50	H
ja	1 352	62.9	5.2	6.7	25.3	2.8	5.6	3.3	0.7	5.50	5.50	I
nein	10 189	68.4	9.5	1.3	20.8	28.8	4.1	39.2	5.2	5.50	5.50	H
nein	10 703	56.9	3.3	29.8	9.9	38.7	2.2	39.6	-0.3	5.38	5.38	H
	<b>105 706</b>	<b>64.6</b>	<b>8.3</b>	<b>6.8</b>	<b>20.3</b>	<b>501.5</b>	<b>1.8*</b>	<b>543.6</b>	<b>14.6</b>			
ja	1 289	58.6	33.8	7.6	0.0	3.9	2.8	3.8	0.4	5.50	5.50	H
ja	3 985	81.8	0.0	8.0	10.2	15.8	1.2	15.5	1.3	5.50	5.50	H
nein	4 292	37.5	32.2	30.3	0.0	22.0	0.9	21.5	0.2	5.38	5.38	H
nein	2 914	55.7	9.5	6.3	28.4	6.8	0.2	6.9	0.1	6.25	6.25	V
nein	2 043	98.0	0.0	0.0	2.0	7.4	7.7	7.8	0.1	5.75	5.75	H
	<b>14 523</b>	<b>63.7</b>	<b>14.4</b>	<b>13.1</b>	<b>8.8</b>	<b>55.8</b>	<b>1.8</b>	<b>55.5</b>	<b>2.2</b>			

## Anlageliegenschaften Bereich Real Estate (Sparte «Office») 31.12. 2001

Ort	Adresse	Eigen- tums- verhält- nis <sup>1</sup>	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renova- tionen	Grund- stücks- fläche in m <sup>2</sup>
Aarau	Bahnhofstr. 29	AE	1999	1971		898
Baar	Oberdorfstr. 9-13	AE	2000	1989		5 216
St. Gallen	Spisergasse 13-19/Löwengasse 4/Brühlgasse 29	AE	2000	1985	1995	2 375
St. Moritz	Via Maistra 16	AE	1999	1920	1989	316
<b>Übrige Regionen</b>						<b>8 805</b>
<b>Geschäftsliegenschaften</b>						<b>61 428</b>
Schlieren	Brandstr. 30	AE	2001	2003		7 089
Zürich	Andreasstrasse 13-17	AE	1999	2002		8 079
Zürich	Eggbühlstrasse 15	AE	1989	2002		3 019
<b>Anlageliegenschaften im Bau</b>						<b>18 187</b>
Opfikon	Oberhauserriet (Lightcube)	AE	1987	2004 <sup>6</sup>		5 241
Rümlang	Bäuler (Airport Business Park, Trakt A)	AE	1987	2005 <sup>6</sup>		11 000
<b>Landreserven</b>						<b>16 241</b>

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

<sup>2</sup> in % vom Soll-Mietertrag

<sup>3</sup> gemäss Bewertung per 31.12. 2001 durch Arthur Andersen AG, Real Estate Consulting

<sup>4</sup> Aus Neubewertung im Vergleich zum Vorjahr

<sup>5</sup> H = Halten; I = Investieren; V = Verkaufen

<sup>6</sup> erwartetes Datum der Fertigstellung

Altlastenver-dachts-flächen-kataster	Total Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büros in %	Anteil Läden in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %	Anschaffungs-wert CHF Mio.	Leer-stand in % <sup>2</sup>	Markt-wert CHF Mio. <sup>3</sup>	Verän-derung Marktwert CHF Mio. <sup>4</sup>	Diskontie-rungssatz in % <sup>3</sup>	Kapitali-sierung Restwert in % <sup>3</sup>	Strate-gie <sup>5</sup>
nein	2 920	41.6	41.7	0.0	16.7	14.2	0.7	14.2	0.3	5.50	5.50	H
nein	6 703	63.0	12.4	11.1	13.5	28.4	2.6	25.9	-2.0	5.50	5.50	H
nein	8 811	12.6	47.2	31.2	9.1	35.2	0.3	32.9	-1.1	5.50	5.50	V
nein	1 206	7.6	48.9	43.4	0.0	12.7	1.0	12.1	-1.5	5.50	5.50	V
	<b>19 640</b>	<b>33.8</b>	<b>34.6</b>	<b>20.4</b>	<b>11.2</b>	<b>90.5</b>	<b>1.2</b>	<b>85.1</b>	<b>-4.3</b>			
	<b>139 869</b>	<b>60.2</b>	<b>12.6</b>	<b>9.3</b>	<b>17.9</b>	<b>647.8</b>	<b>1.7<sup>6</sup></b>	<b>684.2</b>	<b>12.6</b>			
nein	12 040					Buchwert CHF Mio.:		7.1		Investitionsvolumen ca. CHF Mio.:	45.0	
ja	17 990							58.6			76.0	
ja	8 450							29.9			39.0	
	<b>38 480</b>							<b>95.6</b>			<b>160.0</b>	
nein		Projektstand: Baubewilligung erteilt				Buchwert CHF Mio.:		8.7		Investitionsvolumen ca. CHF Mio.:	50.0	
nein		Baugesuch eingereicht						9.0			80.0	
								<b>17.7</b>			<b>130.00</b>	

## Anlageliegenschaften Bereich Real Estate (Sparte «Home») 31.12.2001

Ort	Adresse	Eigen- tums- verhält- nis <sup>1</sup>	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renova- tionen	Grund- stücks- fläche in m <sup>2</sup>	Atlas- tenver- dachts- flächen- kataster	Total Nutzfläche Woh- nungen in m <sup>2</sup>
Bülach	Hohfuristr. 7-11/ Unterweg 55-59/Im Stumpfen 2	AE	1999	1979		8 412	nein	3 850
Glattbrugg	Hohenstieglenstr. 1-23	AE	1999	1990		29 639	nein	14 654
Glattbrugg	Plattenstr. 12	AE	1999	1963		1 568	nein	984
Glattbrugg	Schaffhauserstr. 141	AE	1999	1969	1985/1991	1 430	ja	933
Glattbrugg	Schaffhauserstr. 38	AE	1999	1964	1994	1 687	ja	384
Kloten	Schaffhauserstr. 117/119	AE	2001	1992		3 643	nein	2 090
Niederhasli	Heiselstr. 81-91	AE	1992	1996		20 672	nein	6 096
Opfikon	Rietgraben 40-48/Wallisellerstr. 131-145	AE	1999	1962	1982/1989	17 632	nein	7 860
Schlieren	Limmataustr. 2-8/ Limmatstr. 9-11/ Engstringermatt	AE	1999	1984		8 907	ja	5 100
Schlieren	Zürcherstr. 64	AE	1999	1972		1 395	ja	1 783
Volketswil	Sunnebuelstr. 1-17/ Ifangstr. 12-20/Neufund 1/3	AE	1999	1968	1988	20 110	nein	12 236
Zürich	Goldbrunnenstrasse 150	AE	1999	1982		291	nein	319
Zürich	Josefstr. 137	AE	1999	1984		903	ja	2 747
Zürich	Röschibachstr. 45/Rosengartenstr. 4							
Zürich	Weststr. 74	AE	1996	1995		1 482	nein	1 810
<b>Raum Zürich</b>						<b>117 771</b>		<b>60 846</b>
Allschwil	Kurzelängeweg 26-38+32a	AE	1999	1989		6 260	nein	4 015
Basel	Hammerstr. 160/164/ Bläsiring 150-160/Efringerstr. 25	AE	1999	1979		5 394	ja	7 569
<b>Raum Basel</b>						<b>11 654</b>		<b>11 584</b>
<b>Wohnliegenschaften</b>						<b>129 425</b>		<b>72 430</b>

<sup>1</sup> AE= Alleineigentum

<sup>2</sup> in % vom Bruttosoll-Mietertrag

<sup>3</sup> gemäss Bewertung per 31.12. 2001 durch Arthur Andersen AG, Real Estate Consulting

<sup>4</sup> Aus Neubewertung im Vergleich zum Vorjahr

<sup>5</sup> H = Halten; I = Investieren; V = Verkaufen

<sup>6</sup> Unter Einschluss von im Verlauf 2001 verkauften Liegenschaften

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.	Leerstand in %²	Marktwert CHF Mio.³	Veränderung Marktwert CHF Mio.⁴	Diskontierungssatz in %³	Kapitalisierung Restwert in %³	Strategie⁵
0	9	16	6	18	49	112	11.1	1.3	9.7	-1.5	5.50	5.50	H
18	30	71	41	0	160	659	48.3	0.7	48.9	-4.5	5.50	5.50	H
7	3	3	3	0	16	100	2.7	0.5	2.5	-0.2	5.50	5.50	H
33	0	1	0	0	34	469	4.6	1.6	4.8	0.0	5.50	5.50	H
25	0	0	1	0	26	28	1.5	0.8	1.4	-0.1	5.50	5.50	H
0	4	0	10	4	18	200	8.1	1.0	8.3		5.50	5.50	H
0	9	15	47	0	71	158	20.6	2.7	25.2	0.2	5.50	5.50	H
0	31	62	12	12	117	171	17.9	0.1	16.0	-1.3	5.50	5.50	V
0	18	24	12	0	54	286	13.8	0.0	16.1	0.2	5.50	5.50	H
7	5	12	5	0	29	268	4.7	12.8	5.6	0.3	5.50	5.50	H
0	0	48	60	40	148	110	17.9	0.2	23.8	2.1	5.50	5.50	I
3	0	3	0	0	6	43	1.6	3.2	1.5	0.0	5.75	5.75	V
4	36	0	0	0	40	212	10.5	0.2	10.8	-0.8	5.50	5.50	H
								0.0					
3	7	7	7	0	24	1 454	13.7	0.1	15.9	0.3	5.50	5.50	H
100	152	262	204	74	792	4 270	177.0	1.1 <sup>6</sup>	190.5	-5.3			
0	7	20	20	0	47	490	15.6	1.8	15.8	-0.3	5.50	5.50	H
11	7	48	11	7	84	1 324	22.0	1.1	21.6	-0.3	5.50	5.50	V
11	14	68	31	7	131	1 814	37.6	1.8 <sup>6</sup>	37.4	-0.6			
111	166	330	235	81	923	6 084	214.6	1.5 <sup>6</sup>	227.9	-5.9			



## Entwicklungsliegenschaften Bereich Projects & Development 31.12.2001

Ort	Liegenschaft	Typus <sup>1</sup>	Erwerb	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Altlastenverdachtsflächenkataster	Buchwert CHF Mio.	Geschätztes Investitionsvolumen CHF Mio. <sup>2</sup>	Projektstand	Erwartete Fertigstellung
Niederhasli	Wiesenfeld	WL	1992	9 040	nein	5.2	23.0	Baubewilligung	2003
Opfikon	Oberhauserriet	WL	1987	10 828	nein	6.2	44.0	Studienauftrag	2005
Regensdorf	Grossächer	GL	1990	18 700	nein	8.3	85.0	Baugesuch	2005
Rümlang	Bäuler (Airport Business Park Trakt B/C)	GL	1987	20 976	nein	9.9	160.0	In Planung	2009
Zürich	Kügelillostr. 100	WL	2001	11 553	nein	9.4	51.0	In Planung	2004
Zürich	Mühlackerstrasse	WL/GL	1998	31 056	ja	14.4	120.0	Quartierplanung	2006
Zürich	Riedhof-/ Singlistrasse	WL	1989/99	2 275	nein	1.7	12.0	Quartierplanung	2004
<b>Unbebaute Grundstücke</b>				<b>104 428</b>		<b>55.1</b>	<b>495.0</b>		
Fällanden	Zilbach	WL/SW	2000	8 681	nein	18.8	30.0	Im Bau	2002
Küsnacht	Zeltengut	WL/SW	1999	6 845	nein	34.8	51.5	Im Bau	2002
Oberrieden	Säntisstrasse	WL/SW	1999	9 856	nein	28.2	38.0	Im Bau	2002
Zürich	Eichrain	WL	1983	18 355	nein	14.2	23.0	Im Bau	2002
Zürich	Frohbühl	WL/SW	2001	13 154	nein	15.9	53.0	Im Bau	2003
Zürich	Neunbrunnenstrasse	WL	2001	15 425	nein	21.6	51.5	Im Bau	2003
<b>Angefangene Bauten</b>				<b>72 316</b>		<b>133.5</b>	<b>247.0</b>		
Gland	Ch. de la Perroude	WL/SW	1993	4 644	nein	8.8	–	Fertiggestellt; im Verkauf	
Zürich	Neunbrunnenstr. 45–55	GL	1993	4 538	ja	7.0	–	Vermietete Altliegenschaft	
Diverse		WL/SW	–	–	–	1.3	–	Fertiggestellt; im Verkauf	
<b>Übrige Liegenschaften</b>						<b>17.1</b>			

<sup>1</sup> GL = Geschäftsliegenschaft, SW = Stockwerkeigentum, WL = Wohnliegenschaft

<sup>2</sup> Gebäude- und Landkosten

## Weitere Informationen zum Liegenschaftensportfolio

### Grösste Mieter Sparte «Office»

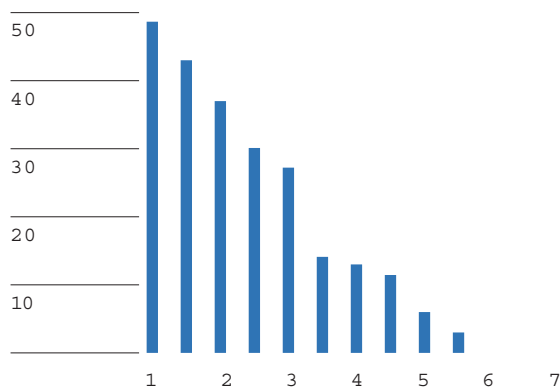
Die fünf grössten Mieter sind Bank Vontobel AG, IBM (Schweiz) AG, Bank Julius Bär & Co. AG, Stiftung Juventus-Schulen sowie Hewlett-Packard (Schweiz) AG. Vom Gesamtmietervertrag «Office» entfallen auf:

	2001	2000
– den grössten Mieter	11 %	17 %
– die drei grössten Mieter	25 %	29 %
– die fünf grössten Mieter	36 %	35 %

### Fälligkeitsanalyse der Mietverträge Sparte «Office» (Stand 31.12.01)

#### Gesicherter Mietertrag

CHF Mio.



### Veränderungen Anlageliegenschaften 2001

Ort	Adresse	Marktwert 31.12.2000 CHF Mio.
<b>Abgänge</b>		
Bülach	Dreikönigstrasse 6	1.6
Basel	Johanniterstrasse 5–11	6.3
Gelterkinden	Höldeliweg 27	4.0
Kronbühl	St. Gallerstrasse 57 / 59	10.0
St. Gallen	Bernhardwiesstrasse 9–33	15.1
Zürich	Kernstrasse 57	3.7
Zürich	Röschibachstrasse 45 / Rosengartenstrasse 4	2.1
<b>Total Abgänge</b>		<b>42.8</b>

Ort	Adresse	Marktwert 31.12.2001 CHF Mio.
<b>Zugänge</b>		
Kloten	Schaffhauserstrasse 115-121	33.7
Schlieren	Brandstrasse 30	5.7
Zürich	Brandschenkestrasse 38/40	33.7
Zürich	Hohlstrasse 600	58.4
Zürich	Lagerstrasse 41-45/Jänergasse 7/Militärstrasse 42	48.0
<b>Total Zugänge</b>		<b>179.5</b>

### Veränderungen Entwicklungsliegenschaften 2001

Ort	Liegenschaft	Typus <sup>1</sup>
<b>Abgänge</b>		
Erlenbach	Bruppbach- / Weidstrasse	WL/SW
Liestal	Burg- / Kasernenstrasse	WL/SW
Schwerzenbach	Riedwiesen	WL/SW
Wettingen	Jurastrasse	WL
Zürich	Eichrain (teilweise)	WL
<b>Zugänge</b>		
Zürich	Frohbühl	WL/SW
Zürich	Kügelilostrasse 100	WL
Zürich	Neunbrunnenstrasse	WL

<sup>1</sup> SW = Stockwerkeigentum, WL = Wohnliegenschaft

# Bewertung des Allreal-Immobilienportfolios per 31.12.2001

An die Geschäftsleitung der Allreal Holding AG

## Auftrag

Wie beauftragt, haben wir für die Zwecke Ihrer Rechnungslegung die folgenden 46 Anlageliegenschaften mit Stichtag 31. Dezember 2001 basierend auf der Discounted Cash-flow-Methode bewertet.

## Sparte «Office»

Nr.	Adresse	Ort
8319	Bahnhofstrasse 29	Aarau
8320	Clarastrasse 56	Basel
8321	Missionsstrasse 60–62a	Basel
8322	Steinenvorstadt 36	Basel
8323	Parkstrasse 3	Frenkendorf
8324	St. Jakobsstrasse 110	Muttenz
8326	Thurgauerstrasse 39	Zürich
8327	Hofwiesenstrasse 370	Zürich
8328	Via Maistra 16	St. Moritz
8329	Tellstrasse 31	Zürich
8330	Seestrasse 104	Wädenswil
8331	Renggerstrasse 3	Zürich
8332	Kronenstrasse 10	Dielsdorf
8333	Dufourstrasse 101	Zürich
8337	Zollstrasse	Zürich
8338	Freigutstrasse 6, Bleicherweg 66	Zürich
8339	Talackerstrasse 11 (Trendhouse)	Glattbrugg
8347	Dreikönigstrasse 37	Zürich
8348	Spisermarkt	St. Gallen
8349	Oberdorfstrasse 9–13	Baar
8351	Birmensdorferstrasse 108, Weststrasse 75	Zürich
8352	Kalchbühlstrasse 22/24	Zürich
8353	Oetenbachgasse 26	Zürich
8377	Dianastrasse 5	Zürich
8378	Farlifangstrasse 1	Zumikon
8379	Luberzen-Park	Urdorf
8380	Schaffhauserstrasse 115/121	Kloten
8382	Hohlstrasse 600	Zürich
8383	Brandschenkestrasse 38/40	Zürich
8394	Lagerstrasse 41+45, Jägerstrasse, Militärstrasse	Zürich

## Sparte «Home»

Nr.	Adresse	Ort
8101	Kurzelängeweg 26–28, 32a	Allschwil
8105	Engstringermatte, Limmataustrasse	Schlieren
8107	Sunnebüelstrasse 1–17, Infangstrasse	Volketswil
8109	Zürcherstrasse 64	Schlieren
8111	Schaffhauserstrasse 38	Glattbrugg
8113	Rietgraben 40–48, Wallisellerstrasse 131	Opfikon
8114	Plattenstrasse 12	Glattbrugg
8115	Im Stumpen 2, Hohfuristrasse 7, 9, 11	Bülach
8116	Hohenstieglenstrasse 1–23	Glattbrugg
8117	Josefstrasse 137	Zürich
8118	Schaffhauserstrasse 141	Opfikon
8150	Goldbrunnenstrasse 150	Zürich
8325	Überbauung Hammer	Basel
8344	Heiselstrasse 81–91	Niederhasli
8340	Weststrasse 74	Zürich
8381	Schaffhauserstrasse 117/119	Kloten

Im Weiteren wurden die folgenden Anlageliegenschaften im Bau:

- Andreasstrasse 13–17, Zürich
- Eggbühlstrasse 15, Zürich

anhand zukünftiger Cash flows bewertet. Die so ermittelten DCF-Werte wurden den erwarteten Gesamtinvestitionskosten (Grundstücks- plus Baukosten) gegenübergestellt. Aus dem Vergleich ergibt sich das nach dem für 2002 vorgesehenen Nutzungsbeginn erwartete Aufwertungspotenzial.

Schliesslich wurden für die folgenden Landreserven:

- Bäuler (Airport Business Park, Trakt A), Rümlang
- Oberhauserriet (Lightcube), Opfikon

geschätzte Marktwerte ermittelt. Die Werte wurden mittels des Vergleichswertverfahrens bestimmt und anhand der Residualwert- und/oder Ertragswertmethode verifiziert.

## **Objekte**

Die Objekte sind uns bekannt. Wir haben die Besichtigungen gemäss Ihren Anforderungen durchgeführt. Wir haben die notwendigen Untersuchungen vor Ort vorgenommen und derart weitere von uns für notwendig erachtete Informationen gewonnen.

## **Grundlagen der Bewertung**

Wir bestätigen, dass wir die Bewertungen als externe Bewerter entsprechend den Richtlinien und Ausführungsbestimmungen der Royal Institution of Chartered Surveyors durchgeführt haben. Die Wertansätze geben unsere Einschätzungen der Marktwerte (Open Market Values) zum 31.12.2001 wieder. Mehrwertsteuern, Grundstückgewinnsteuern, öffentliche Gebühren oder Maklerprovisionen werden nicht berücksichtigt.

Unsere Bewertungen entsprechen dem Offenen Marktwert (Open Market Value), wie er von der Royal Institution of Chartered Surveyors definiert wird. Der Offene Marktwert ist der beste Preis, für den eine Grundstückstransaktion bedingungslos gegen Geldzahlung am Bewertungsstichtag stattfinden würde, unter den Annahmen

- a. eines gewillten Verkäufers,
- b. eines angemessenen Zeitraums vom Tag der Bewertung an für Vermarktung, Übereinkünfte über den Preis und über weitere Konditionen für den Verkaufsabschluss unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Objekts sowie der Marktsituation,
- c. dass die Marktsituation, die Marktwerte und andere Umstände zu jedem früheren angenommenen Zeitpunkt zwischen Bewertungsstichtag und dem Tag der angenommenen notariellen Beurkundung dieselben waren,
- d. dass weitergehende Offerten durch Kaufinteressenten mit besonderem Interesse an dem Objekt nicht berücksichtigt werden und
- e. dass jede der Parteien nach ordnungsgemässer Vermarktung unabhängig, wohlwissend, umsichtig und ohne Zwang gehandelt hat.

Die obige Definition deckt sich mit der des Fairen Preises (Fair Value Model), wie sie sich in IAS 40 (März 2000) unter den Paragraphen 27–49 findet.

Im Weiteren wird angenommen, dass die Objekte frei von Belastungen wie Grunddienstbarkeiten, Vorkaufsrechten, Pfandrechten oder anderen Eigentumsbeschränkungen sind. Wir berücksichtigen keinerlei Verbindlichkeiten des Eigentümers hinsichtlich Steuern, einmaligen oder wiederkehrenden öffentlichen oder privaten Gebühren, Abgaben oder lokalen Steuern und Finanzierungskosten.

Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass die Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, werden in der Bewertung berücksichtigt.

Die Diskontsätze sind so gewählt, dass sie die Anfangsrendite und die laufenden Renditen erzeugen, die dem Marktniveau entsprechen.

#### Bewertung per 31.12.2001

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzen wir den Marktwert per 31.12.2001 der 46 bewerteten Anlageliegenschaften, welche sich im Eigentum der Gesellschaften Allreal Home AG, Allreal Office AG und Allreal Generalunternehmung AG befinden, wie folgt ein:

CHF Mio.	2001
Sparte «Home»	227.9
Sparte «Office»	684.3
<b>Total</b>	<b>912.2</b>

Die DCF-Bewertungen der Anlageliegenschaften in Bau ergeben folgende Werte:

CHF Mio.	2001
Eggbühlstrasse 15, Zürich	39.3
Andreasstrasse 13–17, Zürich	87.5
<b>Total</b>	<b>126.8</b>

Dem gegenüber stehen die von Allreal kalkulierten Investitionskosten (Gebäude- und Landkosten) dieser Objekte von CHF 39.0 Mio. für Eggbühlstrasse 15 und CHF 76.0 Mio. für Andreasstrasse 13–17.

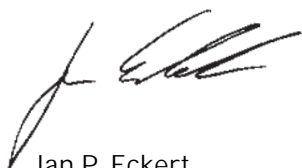
Die Landreserven schätzen wir mit der Vergleichswertmethode auf gesamt- haft ca. CHF 17.5 Mio.

#### Vertraulichkeit

Abschliessend, unserer üblichen Geschäftspolitik entsprechend, weisen wir darauf hin, dass die vorliegende Bewertung lediglich für den oben genannten Zweck bestimmt ist. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

Zürich, 17. Januar 2002

ARTHUR ANDERSEN AG



Jan P. Eckert  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
Immobilienökonom ebs  
Partner Real Estate Consulting

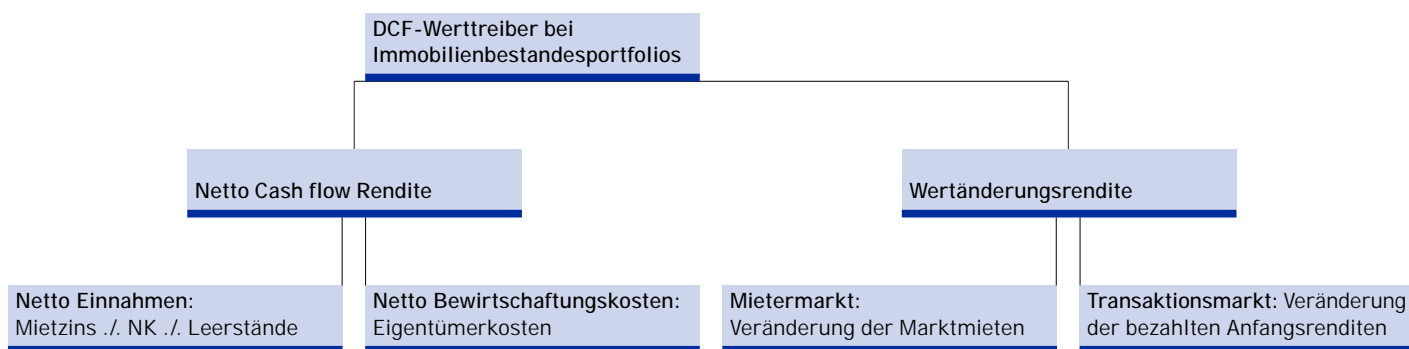


Claudio Rudolf  
dipl. Arch. ETH/SIA  
dipl. NDS in Betriebswissenschaften  
Manager Real Estate Consulting

## Beschreibung und Erläuterungen zu den Andersen DCF-Bewertungen

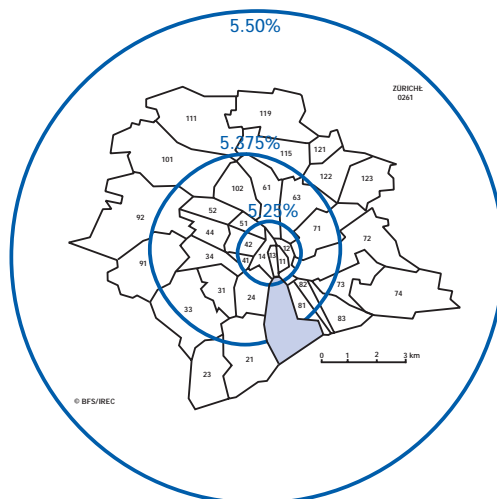
Die nachfolgend dargestellte Bewertungsmethodik, Werttreiber und Annahmen gelten für den überwiegenden Teil der Allreal Bestandesimmobilien. Vorbehalten bleiben einzelne Bewertungen, bei welchen von Andersen andere als die nachstehend aufgeführten Angaben in die Bewertung eingebracht werden.

### Werttreiber von Immobilien Cash flows



### Diskontierungs-/Kapitalisierungssätze

Der Diskontsatz für die Diskontierung der zukünftigen Cash flows basiert auf dem Zinssatz für eine risikolose 10-jährige Bundesanleihe, erhöht um den Zuschlag für ein immobilienpezifisches Risiko. Der Spread zwischen einer Bundesanleihe und einer Immobilieninvestition liegt in der Schweiz zurzeit zwischen 200 und 300 Bp und wird von Andersen regelmässig anhand Schweizer Immobilientransaktionen verifiziert. Die Liquidität der lokalen Immobilienmärkte korreliert mit der Zentralität der Standorte. Der Diskontsatz wird deshalb nach der Zentrenstruktur des Bundesamtes für Statistik variiert. Für die Stadt und Agglomeration Zürich ergibt dies beispielhaft:





Abweichungen von dieser Einteilung sind mit den speziellen Gegebenheiten der Mikrolage begründet.

Der Diskontsatz wird in den Berechnungen dem Kapitalisierungssatz des Exitwertes gleichgesetzt. Dies beruht auf der Annahme, dass sämtliche liegenschaftsspezifische Risiken (Mietzinshöhe, Mieterbonität und Zustand der Liegenschaft etc.) bereits in den Cash flows reflektiert sind. Damit werden Doppelzählungen von gleichen Risiken in den Cash flows und im Diskontsatz vermieden.

Aufgrund dieser Methodik werden Diskont- und Kapitalisierungssatz nur sehr vorsichtig und mit einer gewissen Trägheit verändert. Sie bewegen sich zwischen 5.25% und 6.25% (überwiegend und im Durchschnitt 5.50%).

Der Diskontsatz ist nicht zu vergleichen mit dem Kapitalisierungssatz einer statischen Ertragswertbewertung und ist im Weiteren für eine unabhängige Marktwertbewertung auf Liegenschaftsebene nicht vergleichbar mit dem Weighted Average Cost of Capital (WACC), welcher unternehmensspezifische Kapitalkosten widerspiegelt und von Unternehmen zu Unternehmen stark abweichen kann.

### Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die effektiven Mietzinseinnahmen 2001. Diese Mietzinseinnahmen sind jeweils für die mietvertragliche Laufzeit indexiert. Für Verträge mit befristeter Laufzeit werden nach deren Ablauf von Andersen aus heutiger Sicht geschätzte Marktmieten eingesetzt. Die Marktmieten basieren auf den Mietpreisdatabanken und dem Immobilien Research von Andersen. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung. Bei Mietverträgen mit unbefristeter Dauer (gesamte Sparte «Home») werden keine Marktmieten eingesetzt.

### Indexierung

Mieteinnahmen Büro («Office»)	0.75% p.a
Mieteinnahmen Wohnen («Home»)	0.50% p.a
Betriebskosten	1.00% p.a
Gebäudekosten	1.50% p.a

Die Indexierung von zukünftigen Mietzinseinnahmen ist einer der wesentlichen Elemente des Inflationsschutzes von Immobilien und muss daher in einer dynamischen Betrachtung berücksichtigt werden. Die Höhe der Indexierung hängt im Wesentlichen von der Gestaltung der Mietverträge ab. Befristete Mietverträge sind in der Regel an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK), unbefristete Mietverträge an das Niveau respektive die Veränderung des Hypothekenzinssatzes gekoppelt.

Für die Allreal Portfolios wurden jährliche Indexierungen der Mieteinnahmen von 0.50 % bis 0.75 % angewandt. Diese Indexierungen widerspiegeln nicht notwendigerweise die unmittelbare Veränderung von LIK oder Hypothekarzinsen, sondern entsprechen, in Verbindung mit dem Diskontsatz, dem Realwertschutz der Anlagekategorie Immobilien.

#### **Leerstand**

Struktureller Leerstand resultiert aufgrund der jeweiligen Nachfrage- und Angebotssituation in einem Mikromarkt.

Spezifischer Leerstand, verursacht durch Mieterfluktuation in einer spezifischen Liegenschaft, wird anhand von historischen Daten analysiert und aufgrund von Absorptionsszenarien in den zukünftigen Cash flows abgebildet.

#### **Bewirtschaftungskosten**

Basieren grundsätzlich auf den jeweiligen Liegenschaftenabrechnungen. Anhand der Analyse der historischen Zahlen und Andersen-internen Benchmarks werden die zukünftigen Bewirtschaftungskosten modelliert.

#### **Instandhaltungskosten**

Neben den Mietzinseinnahmen kommt den zukünftigen Instandhaltungskosten eine äusserst wichtige Bedeutung zu. In den DCF-Bewertungen von Andersen werden diese Kosten gemäss den 10-Jahres-Budgets der Allreal übernommen und plausibilisiert. In diesen Kosten werden ausschliesslich Kosten zur Substanzerhaltung eingerechnet, welche das der Bewertung zu Grunde liegende Vertrags- und Marktzinsniveau langfristig sichern. Im Exitjahr werden zusätzlich kalkulatorische Instandhaltungskosten von 4% der Bruttomieteinnahmen verwendet.

Im Einklang mit IAS 40 werden keine Projektentwicklungen respektive keine damit verbundenen zusätzlichen Mietzinseinnahmen berücksichtigt.

# Jahresrechnung der Allreal Holding AG

## Erfolgsrechnung

CHF Mio.	Anhang	2001	2000
Ertrag aus Beteiligungen	2	22.1	3.6
Finanzertrag		3.9	2.2
Übriger Ertrag		0.9	0.0
<b>Ertrag</b>		<b>26.9</b>	<b>5.8</b>
Finanzaufwand	3	-1.6	-2.0
Übriger Aufwand	4	-2.1	-1.8
Steueraufwand		-0.3	-0.1
<b>Aufwand</b>		<b>-4.0</b>	<b>-3.9</b>
<b>Jahresgewinn</b>		<b>22.9</b>	<b>1.9</b>

## Bilanz

Beteiligungen	5	463.0	426.5
Konzerndarlehen		36.4	53.9
Übriges Anlagevermögen		4.6	0.1
<b>Anlagevermögen</b>		<b>504.0</b>	<b>480.5</b>
Kurzfristige Forderungen		0.0	4.2
Wertschriften	6	18.9	11.1
Liquide Mittel		0.9	5.0
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>19.8</b>	<b>20.3</b>
<b>Aktiven</b>		<b>523.8</b>	<b>500.8</b>
Aktienkapital	7	325.2	325.2
Gesetzliche Reserven	8	155.7	164.4
Reserve für eigene Aktien	9	20.4	11.7
Bilanzgewinn (-verlust)	10	22.2	-0.7
<b>Eigenkapital</b>		<b>523.5</b>	<b>500.6</b>
Übriges Fremdkapital		0.3	0.2
<b>Fremdkapital</b>		<b>0.3</b>	<b>0.2</b>
<b>Passiven</b>		<b>523.8</b>	<b>500.8</b>

## Anhang zur Jahresrechnung

### 1 Grundlagen

Die Allreal Holding AG wurde 1999 gegründet. Als Holdinggesellschaft übt sie keine operative Tätigkeit aus. Ihre Aufgabe ist die Führung der Allreal Gruppe.

Die Jahresrechnung der Allreal Holding AG ist in Übereinstimmung mit den Vorschriften des schweizerischen Aktienrechts erstellt. Sie ergänzt die nach internationalen Rechnungslegungsgrundsätzen (IAS) aufgestellte Konzernrechnung (Seiten 13 bis 40). Während die Konzernrechnung über die wirtschaftliche Situation der Gruppe als Ganzes orientiert, beziehen sich die Informationen in der Jahresrechnung der Allreal Holding AG (Seiten 58 bis 62) auf die Konzernmuttergesellschaft allein.

### 2 Ertrag aus Beteiligungen

CHF Mio.	2001	2000
Allreal Generalunternehmung AG	17.0	3.6
Allreal Home AG	1.1	0.0
Allreal Finanz AG	4.0	0.0
<b>Ertrag aus Beteiligungen</b>	<b>22.1</b>	<b>3.6</b>

### 3 Finanzaufwand

Vom Finanzaufwand entfallen CHF 0.9 Mio. auf unrealisierte Verluste auf eigenen Aktien (Vorjahr: CHF 0.6 Mio.).

### 4 Übriger Aufwand

Der übrige Aufwand betrifft neben den für eine Holdinggesellschaft typischen Verwaltungsaufwendungen für Verwaltungsrat, Jahresbericht und Generalversammlung etc. insbesondere auch PR- und Marketing-Aufwendungen. Die an die Allreal Generalunternehmung AG gezahlte Management Fee betrug CHF 0.2 Mio. (2000: CHF 0.7 Mio.). Der höhere Betrag 2000 reflektiert Sonderaufwendungen in Zusammenhang mit dem im März 2000 erfolgten Going public.

## 5 Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Aktien- kapital CHF Mio.	Be- teiligung 2001	Be- teiligung 2000
Allreal Home AG	Zürich	26.5	100.0%	100.0%
Allreal Office AG	Zürich	100.0	82.2% <sup>1</sup>	82.2% <sup>1</sup>
Allreal Generalunternehmung AG	Zürich	10.0	100.0%	100.0%
Allreal Finanz AG	Baar	100.5	100.0%	100.0%

<sup>1</sup>Weitere 17.8% werden von der Allreal Generalunternehmung AG gehalten.

Allreal Office AG erhöhte 2001 ihr Aktienkapital von CHF 49.4 Mio. auf CHF 100.0 Mio. Allreal Holding AG liberierte den auf sie entfallenden Anteil durch Wandelung bestehender Aktionärsdarlehen.

Allreal Holding AG erhielt 2001 aufgrund von Gewährleistungsansprüchen eine Teilrückzahlung des für die Allreal Generalunternehmung AG gezahlten Kaufpreises von CHF 5.0 Mio. Der Beteiligungswert reduzierte sich entsprechend.

## 6 Wertschriften

Bei den Wertschriften handelt es sich ausschliesslich um eigene Aktien.

## 7 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG besteht aus 6 504 822 Namenaktien zu nominal CHF 50. Das mit 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). Von diesem Recht wurde innerhalb der zur Verfügung gestellten Frist nicht Gebrauch gemacht.

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). Vgl. auch Erläuterung 4.9 im Anhang zur Konzernrechnung.

## 8 Gesetzliche Reserven und Bilanzgewinn

CHF Mio.	2001	2000
Agio aus Kapitalerhöhung	176.1	176.1
Übertrag an Reserve für eigene Aktien	-20.4	-11.7
Gesetzliche Reserven	155.7	164.4

Die aus Agio-Einzahlungen resultierenden gesetzlichen Reserven sind für Dividendenausschüttungen nicht verfügbar. Lediglich der Bilanzgewinn ist für die von der Generalversammlung zu beschliessende Gewinnverwendung massgeblich.

## 9 Eigene Aktien

	2001		2000	
	Anzahl Aktien	Wert CHF Mio.	Anzahl Aktien	Wert CHF Mio.
Stand bzw. Marktwert per 01.01.	129 120	11.1	9 955	0.3
Zugang	111 966	9.6	186 441	17.1
Abgang	-10 755	-0.9	-64 276	-5.7
Wertveränderung		-0.9		-0.6
Stand bzw. Marktwert per 31.12.	230 331	18.9	129 120	11.1
Stand der Reserve für eigene Aktien		20.4		11.7

## 10 Bedeutende Aktionäre

Im Aktienregister der Allreal Holding AG sind per 31. Dezember die folgenden Aktionäre mit einer die 5%-Quote übersteigenden Beteiligung (direkt und/oder indirekt) eingetragen:

	2001	2000
Pensionskasse der Oerlikon-Contraves AG, Zürich	16.9%	16.9%
Basellandschaftliche Pensionskasse, Liestal	13.7%	13.5%
Helvetia Patria, St. Gallen/Basel	12.4%	12.4%
Bank Vontobel Holding AG, Zürich	10.7%	10.7%

## 11 Eventualverpflichtungen

Per 31.12.2001 bestanden Eventualverpflichtungen zugunsten Konzerngesellschaften von CHF 637.0 Mio. (2000: CHF 402.0 Mio.).

## 12 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine.

## Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Verwaltungsrat unterbreitet der Generalversammlung folgenden Ergebnisverwendungsvorschlag:

CHF Mio.	2001	2000
Vortrag aus Vorjahr	-0.7	-2.6
Jahresgewinn	22.9	1.9
<b>Bilanzgewinn (-verlust)</b>	<b>22.2</b>	<b>-0.7</b>
(zur Verfügung der Generalversammlung)		
Dividendenausschüttung CHF 3.00 (CHF 0) pro Aktie	-19.5	0.0
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>2.7</b>	<b>-0.7</b>

Die eigenen Aktien der Gesellschaft (31.12.2001: 230 331 Titel) sind nicht dividendenberechtigt.

Die von der Generalversammlung bestimmte Dividende für das Geschäftsjahr 2001 wird den Aktionären unter Abzug von 35% Verrechnungssteuer spesenfrei ab 26. März 2002 durch die Bank Vontobel AG an den von ihnen angegebenen Zahlungsort ausbezahlt.

Zug, 20. Februar 2002

Für den Verwaltungsrat:  
Jack Schmuckli, Präsident

## 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 58 bis 62) der Allreal Holding AG für das am 31. Dezember 2001 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, 21. Februar 2002

Ernst & Young AG



M. Schneider  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
(Mandatsleiter)



M. Kühne  
dipl. Wirtschaftsprüfer



# Ergänzende Informationen

## Wichtige Kennzahlen in Euro

Euro Mio.	2001	2000
-----------	------	------

### Konzernerfolgsrechnung

Gesamtleistung	93.6	93.4
EBITDA	56.9	61.3
Betriebsergebnis (EBIT)	54.8	58.3
Unternehmensergebnis	33.5	36.9
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	25.3	21.7
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	5.30	6.25
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	4.00	3.69

### Konzernbilanz

Anlageliegenschaften	692.9	503.7
Übrige Aktiven	213.1	310.2
Bilanzsumme	906.0	813.9
Eigenkapital	400.9	360.9
Finanzverbindlichkeiten	413.6	291.8
Übriges Fremdkapital	91.5	161.2
Net Asset Value (NAV) je Aktie	63.89	56.60

### Konzerngeldflussrechnung

Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	-4.8	-2.4
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-121.3	-146.0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	101.5	158.9

### Unternehmensbewertung

Börsenkapitalisierung	347.6	362.5
Enterprise Value (EV)	757.4	626.3

### Wechselkurse

Durchschnittskurs Erfolgsrechnung/Geldflussrechnung	1.51	1.56
Jahresendkurs Bilanz/Bewertung	1.48	1.53

## Konzernerfolgsrechnung gem. EPRA-Format

	Euro Mio.		CHF Mio.	
	2001	2000	2001	2000
Mietertrag	33.6	29.7	50.7	46.3
Gewinne aus Verkauf Anlageliegenschaften	1.1	0.2	1.6	0.4
Verluste aus Verkauf Anlageliegenschaften	-0.2	-0.1	-0.3	-0.2
Höherbewertungen Anlageliegenschaften	22.7	31.7	34.3	49.4
Tieferbewertungen Anlageliegenschaften	-11.7	-8.7	-17.7	-13.5
Ertrag aus Projects & Development	48.1	40.6	72.7	63.3
<b>Gesamtleistung</b>	<b>93.6</b>	<b>93.4</b>	<b>141.3</b>	<b>145.7</b>
Liegenschaftenaufwand	-7.3	-4.7	-11.0	-7.3
Personalaufwand	-21.3	-20.2	-32.2	-31.5
Übriger Betriebsaufwand	-8.1	-7.2	-12.2	-11.3
Abschreibungen	-0.7	-0.6	-1.0	-1.0
Amortisationen	-1.4	-2.4	-2.2	-3.7
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>54.8</b>	<b>58.3</b>	<b>82.7</b>	<b>90.9</b>
Nettofinanzaufwand	-9.9	-8.9	-14.9	-13.8
<b>Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>44.9</b>	<b>49.4</b>	<b>67.8</b>	<b>77.1</b>
Laufende Ertragssteuern	-3.0	-4.6	-4.6	-7.3
Latente Ertragssteuern aus Neubewertung	-2.8	-7.9	-4.2	-12.3
Übrige latente Ertragssteuern	-5.6	0.0	-8.4	0.0
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>33.5</b>	<b>36.9</b>	<b>50.6</b>	<b>57.5</b>
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	25.3	21.7	38.2	33.9
<hr/>				
Unternehmensergebnis je Aktie				
- inkl. Neubewertungseffekt	5.30	6.25	8.01	9.75
- exkl. Neubewertungseffekt	4.00	3.69	6.04	5.75
<hr/>				
Wechselkurs Euro 1.00=CHF	1.51	1.56		

EPRA (European Public Real Estate Association) ist eine Vereinigung der börsenkotierten Immobiliengesellschaften in Europa. Unter anderem hat EPRA zum Ziel, die finanzielle Berichterstattung ihrer Mitglieder vergleichbarer zu machen und so das Verständnis für das Segment der Immobiliengesellschaften in der Investorengemeinde zu fördern. Die Allreal Konzernrechnung trägt den EPRA-Anforderungen weitgehendst Genüge. Dies gilt insbesondere auch für den Aufbau der Konzernerfolgsrechnung, die gegenüber dem EPRA-Format nur geringfügige Abweichungen in der Darstellung der «Gesamtleistung» aufweist.

## Halbjahresvergleich

CHF Mio.	1. Semester 2001	2. Semester 2001	Gesamtjahr 2001
Ertrag aus Projects & Development	29.3	43.4	72.7
Ertrag aus Real Estate	25.8	26.2	52.0
Neubewertung Anlageliegenschaften	10.0	6.6	16.6
<b>Gesamtleistung</b>	<b>65.1</b>	<b>76.2</b>	<b>141.3</b>
Personalaufwand	-16.6	-15.6	-32.2
Liegenschaftenaufwand	-5.3	-5.7	-11.0
Übriger Betriebsaufwand	-5.2	-7.0	-12.2
<b>EBITDA</b>	<b>38.0</b>	<b>47.9</b>	<b>85.9</b>
Abschreibungen und Amortisationen	-2.5	-0.7	-3.2
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>35.5</b>	<b>47.2</b>	<b>82.7</b>
Nettofinanzaufwand	-7.4	-7.5	-14.9
Ertragssteuern	-5.7	-11.5	-17.2
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>22.4</b>	<b>28.2</b>	<b>50.6</b>
<b>Unternehmensergebnis je Aktie in CHF</b>			
- inkl. Neubewertungseffekt	3.53	4.48	8.01
- exkl. Neubewertungseffekt	2.35	3.69	6.04

CHF Mio.	1. Semester 2000	2. Semester 2000	Gesamtjahr 2000
Ertrag aus Projects & Development	31.4	31.9	63.3
Ertrag aus Real Estate	22.7	23.8	46.5
Neubewertung Anlageliegenschaften	1.3	34.6	35.9
<b>Gesamtleistung</b>	<b>55.4</b>	<b>90.3</b>	<b>145.7</b>
Personalaufwand	-14.7	-16.8	-31.5
Liegenschaftenaufwand	-3.5	-3.8	-7.3
Übriger Betriebsaufwand	-6.1	-5.2	-11.3
<b>EBITDA</b>	<b>31.1</b>	<b>64.5</b>	<b>95.6</b>
Abschreibungen und Amortisationen	-2.3	-2.4	-4.7
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>28.8</b>	<b>62.1</b>	<b>90.9</b>
Nettofinanzaufwand	-6.2	-7.6	-13.8
Ertragssteuern	-4.7	-14.9	-19.6
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>17.9</b>	<b>39.6</b>	<b>57.5</b>
<b>Unternehmensergebnis je Aktie in CHF</b>			
- inkl. Neubewertungseffekt	3.30	6.45	9.75
- exkl. Neubewertungseffekt	3.10	2.65	5.75

# Glossarium wichtiger Begriffe

## Immobilienpezifische Fachbegriffe

### Brutto-Mietertrag

Effektiv erhaltener Mietertrag, exkl. dem Mieter belastete Nebenkosten sowie vom Vermieter zu zahlende Baurechtszinsen.

### Bruttorendite Anlageliegenschaften

Brutto-Mietertrag in Prozent des Anschaffungswertes. Beschreibt die auf einer Liegenschaft erwirtschaftete Cash-Rendite vor Liegenschaftenaufwand.

### Investitionsvolumen

Total von Land- und Baukosten (inkl. aktivierte Bauzinsen). Beschreibt die für die Erstellung eines Gebäudes erforderliche Gesamtinvestition.

### Leerstandsquote

Mietzinsausfälle infolge Leerstand in Prozent des Soll-Mietertrags (im Jahresdurchschnitt).

### Liegenschaftenerfolg

Effektiv-Mietertrag abzüglich direkter Liegenschaftenaufwand (Verwaltungs-, Betriebs-, Unterhalts- und Reparaturaufwand). Beschreibt den aus einer Liegenschaft erwirtschafteten Cash-Ertrag nach Aufwendungen.

### Marktwert Anlageliegenschaften

Wert der Anlageliegenschaften gemäss Bewertung des externen Liegenschaftenschätzers, basierend auf der «Discounted Cash flow»-Methode. Beschreibt den bei Verkauf im Markt erwarteten Verkaufserlös.

### Nettorendite Anlageliegenschaften

Effektiv-Mietertrag abzüglich direkter Liegenschaftenaufwand (Verwaltungs-, Betriebs-, Unterhalts- und Reparaturaufwand) in Prozent des Anschaffungswertes. Beschreibt die auf einer Liegenschaft erwirtschaftete Netto Cash Rendite (nach Aufwendungen). Entscheidende Grösse für die Performance-Messung im Bereich Real Estate.

### Neubewertung

Betrifft die jährlich von einem unabhängigen Liegenschaftenschätzer anhand der «Discounted Cash flow»-Methode vorgenommene Bestimmung des Marktwertes der Anlageliegenschaften.

### Neubewertungseffekt

Neubewertung Anlageliegenschaften abzüglich latente Steuern. Entspricht der im Vergleich zum Vorjahr aus Neubewertung resultierenden Höher- bzw. Tieferbewertung, unter Berücksichtigung der daraus resultierenden Steuerfolgen.

### Soll-Mietertrag

Beschreibt den aus einer Liegenschaft theoretisch erwarteten Brutto-Mietertrag, ohne Berücksichtigung von Leerständen, kurzfristigen Spezialarrangements und Zahlungsausfällen.

## Finanztechnische Fachbegriffe

### Eigenkapitalrendite

Unternehmensgewinn in Prozent des durchschnittlich investierten Eigenkapitals (Eigenkapital 01.01. abzüglich Dividendenausschüttung zuzüglich Kapitalerhöhungen bzw. -herabsetzungen).

### Enterprise Value

Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden. Beschreibt den dem Unternehmen zugewiesenen Gesamtwert, unabhängig von der jeweiligen Finanzierungsstruktur.

### EV/EBITDA exkl. Neubewertung

Enterprise Value (Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden) als Vielfaches des EBITDA (Betriebsergebnis zuzüglich Abschreibungen und Amortisationen) abzüglich Neubewertung Anlageliegenschaften. Beschreibt die Bewertung des Unternehmens auf der Basis erwirtschafteter betrieblicher Ergebnisse, unabhängig von Finanzierungsstrukturen und nicht cashwirksamen Neubewertungseffekten.

### Net Asset Value (NAV) pro Aktie

Wert pro ausstehende Aktie. Beschreibt den inneren Wert der Aktie anhand der ausgewiesenen Bilanzwerte, ohne Berücksichtigung aus Marktbewertung resultierender Mehrwerte auf Entwicklungsliegenschaften und ohne Berücksichtigung eines möglichen Goodwills in Zusammenhang mit dem operativen Geschäft der Allreal Generalunternehmung AG.

### Net Gearing

Nettofinanzschulden (Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel und Wertschriften) in Prozent des Eigenkapitals. Beschreibt den Verschuldungsgrad der Unternehmung.

### Operative Leistung / operatives Ergebnis

Gesamtleistung bzw. Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung Anlageliegenschaften. Beschreiben die operative Unternehmungsleistung, unabhängig von nicht cashwirksamen Bewertungseinflüssen.

### Operative Marge

Betriebsergebnis (EBIT) abzüglich Neubewertung Anlageliegenschaften in Prozent des Ertrages aus Geschäftstätigkeit. Beschreibt den Anteil des Ertrages, der dem Unternehmen nach Abzug betrieblicher Aufwendungen verbleibt.

### Operativer Netto Cash flow

EBITDA (Betriebsergebnis zuzüglich Abschreibungen und Amortisationen) abzüglich Neubewertung Anlageliegenschaften, Wiedereinbringung Wertkorrekturen auf Projekten, wertvermehrnde Investitionen und Kauf/Verkauf Sachanlagen. Beschreibt den erwirtschafteten Cash flow, wie er für Finanzaufwendungen, Steuerleistungen und Dividendenausschüttungen zur Verfügung steht.

## Termine und Adressen

### Termine

Generalversammlung 2002	21. März 2002 <sup>1</sup>
Semesterabschluss 2002	28. August 2002
Jahresabschluss 2002	27. Februar 2003
Generalversammlung 2003	28. März 2003

<sup>1</sup>16.00 Uhr Swissôtel Zürich-Oerlikon

### Kontakte

CEO	Bruno Bettoni T 01-319 12 37 F 01-319 15 35 bruno.bettoni@allreal.ch
Investor Relations/CFO	Dr. Peter Kratz T 01-319 14 83 F 01-319 15 35 peter.kratz@allreal.ch
Kommunikation	Jürg Issler T 01-319 12 67 F 01-319 19 99 juerg.issler@allreal.ch

### Adressen

---

Allreal Holding AG	Zugerstrasse 50 6340 Baar	T 041-711 33 03 F 041-711 33 09	info@allreal.ch www.allreal.ch
Allreal Home AG	Birchstrasse 117* 8050 Zürich	T 01-319 11 11 F 01-319 11 12	
Allreal Office AG	Birchstrasse 117* 8050 Zürich	T 01-319 11 11 F 01-319 11 12	
Allreal General- unternehmung AG	Birchstrasse 117* 8050 Zürich	T 01-319 11 11 F 01-319 11 12	* ab 18.03.2002: Eggbühlstrasse 15
	St. Alban-Vorstadt 80 4052 Basel	T 061-206 96 96 F 031-922 28 45	
	Talgut-Zentrum 25 3063 Ittigen	T 031-922 28 44 F 031-922 28 45	