



Geschäftsbericht 2001

- 2 Kennzahlen im Überblick
- 4 Hoch gesteckte Ziele erreicht
- 6 Immobilien-Portfolio: Ausbau bei gleichzeitiger Konzentration
- 10 Intensivierte Projekt-Entwicklung als zukünftiger Auftragsgenerator
- 14 Ausgezeichnetes Resultat – erstmalige Dividendenausschüttung
- 16 Organisation und Organe
- 17 Struktur, Adressen und Termine

building
value

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 ¹	%	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 ²	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 ³	%	42.4	35.4

Bewertung

Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	514.5	554.7
Enterprise value (EV) ⁴	CHF Mio.	1120.9	958.3
EV/EBITDA abzüglich Neubewertung		16.2	16.1

¹ Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel und Wertschriften/Eigenkapital

² Antrag des Verwaltungsrates

³ EBIT abzüglich Neubewertung Anlageliegenschaften/Ertrag aus Geschäftstätigkeit

⁴ Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden



Hoch gesteckte Ziele erreicht

Der angestrebte Ausbau des Immobilien-Portfolios auf CHF 1 Mia. wurde ebenso erfolgreich realisiert wie die anvisierte Margenverbesserung im Bereich Projects & Development. Beide Geschäftsfelder trugen zu einem erfreulichen Geschäftsergebnis bei, das die erstmalige Ausschüttung einer Dividende ermöglicht.

Sehr geehrte Aktionärin, sehr geehrter Aktionär

2-Säulen-Strategie als Erfolgsfaktor

Allreal verfolgt als einzige schweizerische Immobilien-Gesellschaft eine konsequente 2-Säulen-Strategie. Die Kombination eines erstklassigen Immobilien-Portfolios mit dem Know-how einer kompetenten Generalunternehmung ist ein entscheidender Erfolgsfaktor, der im vergangenen Jahr äusserst wirksam zum Tragen kam. Beweis sind der CHF 45 Mio.-Bau des neuen Hauptsitzes für DaimlerChrysler in Schlieren sowie der CHF 180 Mio.-Neubau für die IBM Schweiz in Zürich. Bei beiden Projekten tritt die Allreal Office AG als Investorin auf, und die Allreal Generalunternehmung AG zeichnet für die Projektentwicklung und die Realisation verantwortlich. Auf diese Weise lassen sich im Gegensatz zu reinen Beteiligungsgesellschaften entlang der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette Mehrwerte erzielen.

Deutlicher Portfolio-Ausbau

Trotz ausgetrocknetem Markt konnte der Wert der Immobilien-Portfolios von CHF 770 Mio. um rund einen Drittel auf CHF 1025 Mio. gesteigert werden. Beim Zuwachs handelt es sich um vier Büroliegenschaften an ausgezeichneten Standorten in und um Zürich sowie um diverse Geschäftsbauten aus eigener Produktion. Insbesondere bei den Eigenbauten wurde grosses Gewicht auf eine energetisch nachhaltige Bauweise mit zukünftig tiefen Betriebskosten gelegt.

Von den im Jahr 2000 beschlossenen und teilweise realisierten Devestitionen im Umfang von rund CHF 60 Mio. wurden die restlichen CHF 44 Mio. erfolgreich abgeschlossen. Sie trugen zu einer besseren Struktur und zur geografischen Fokussierung des Portfolios Home auf die Regionen Zürich und Basel bei.

Aufgrund der ausgezeichneten Standorte und der Qualität der einzelnen Objekte erfuhr der Immobilien-Bestand per 31. 12. 2001 eine Aufwertung um gesamthaft CHF 16.6 Mio. Im Bereich Home schlug sich der tiefere Hypothekenzinssatz in einer reduzierten Marktbewertung nieder. Die Portfolio-Aufwertung reflektiert gesamthaft eine vorsichtige Bewertung des Liegenschaftensbestandes.

Development als Kernkompetenz

Bei einem gegenüber dem Vorjahr leicht reduzierten Projekt-Volumen von rund CHF 600 Mio. erzielte der Bereich Projects & Development in Folge der erwarteten Margenverbesserung mit CHF 31.4 Mio. ein deutlich höheres operatives Ergebnis als im Vorjahr. Der Auftragsbestand von CHF 1.1 Mia. liegt im Bereich des Vorjahreswertes und sichert die Auslastung für die nächsten zwei Jahre. Nach wie vor stammt ein grosser Teil des Auftragsvolumens aus dem Drittmarkt. Die dadurch unter Beweis gestellte preisliche Konkurrenz-

fähigkeit ist die beste Garantie für die Wirtschaftlichkeit der Eigenprojekte. Im Development wurden auf eigene Rechnung und im Auftrag Dritter Projekte im Wert von rund CHF 1 Mia. bearbeitet. Dabei handelt es sich um neue Geschäftshäuser an hervorragenden Lagen im Grossraum Zürich, um die Entwicklung von Wohnbauprojekten mit insgesamt mehreren hundert Wohneinheiten, aber auch um Umnutzungsprojekte auf ehemaligen Industriebrachen. Ziel ist die Erlangung von Baubewilligungen, um im Falle investitionsbereiter Anleger oder interessierter Endnutzer die Projekte unverzüglich aufstarten und realisieren zu können.

Zuversicht für die Zukunft

Das gute Geschäftsergebnis erhöhte den Net Asset Value im Jahresvergleich um 9.2% auf CHF 94.55. Der Generalversammlung wird die erstmalige Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.00 pro Aktie beantragt. Sie entspricht einer Dividendenrendite von 3.65 % auf den Jahresendkurs.

Noch trägt die Entwicklung des Börsenkurses der gezeigten Performance nicht Rechnung. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung halten jedoch unverändert an der bewährten 2-Säulen-Strategie fest und sind trotz des momentan unsicheren wirtschaftlichen und politischen Klimas für das Jahr 2002 positiv gestimmt. Zahlreiche Akquisitionsverhandlungen sowohl für den Bereich Projects & Development als auch für die Portfolios stehen kurz vor dem Abschluss. Zudem wurde mit gezielten organisatorischen Anpassungen und einer personellen Verstärkung der strategisch bedeutendsten Abteilungen die gute Ausgangslage für das Neugeschäft weiter gefestigt.

Der Bezug des neuen Allreal-Geschäftshauses in Zürich Nord im März 2002 und die damit verbundene Zusammenlegung der verschiedenen Standorte in Zürich unter einem Dach wird sich positiv auf die Kommunikation und Effizienz in der Zusammenarbeit auswirken. Auch für 2002 wird mit einer weiteren Ertragsverbesserung gerechnet.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren grossen persönlichen Einsatz im vergangenen Jahr und den Aktionärinnen und Aktionären für ihre Unterstützung und ihr Vertrauen in die Leistungsfähigkeit und die Zukunftsperspektiven der Allreal.



Jack Schmuckli
Präsident des Verwaltungsrates



Bruno Bettoni
Chief Executive Officer



Immobilien-Portfolio: Ausbau bei gleichzeitiger Konzentration

Normalisierung der Marktlage

Nachdem sich der Markt im massgeblichen Grossraum Zürich sowohl für Büroräumlichkeiten als auch für Wohnraum Anfang Jahr in einer ausserordentlich starken Verfassung zeigte, beruhigte sich die Nachfragedynamik in der zweiten Jahreshälfte als Reaktion auf die im Laufe des Jahres nach unten korrigierten Wachstumsprognosen. Die Ereignisse des vergangenen Herbstes und die damit einhergehende Verunsicherung über die weitere wirtschaftliche Entwicklung trugen ebenfalls zur entspannteren Situation im Bürobereich bei. Das Platzen der New Economy-Blase sowie die Ernüchterung und Bereinigung im gesamten IT- und Telecom-Bereich haben ein bedeutendes Nachfragepotenzial zum Versiegen gebracht.

Unter diesen Voraussetzungen und auf dem gegenüber den Vorjahren deutlich erhöhten Mietzinsniveau ist nur an ausgewählten Top-Standorten mit weiteren Mietzinssteigerungen zu rechnen. Allerdings werden sich die in den 90-er Jahren mit erheblichen Überkapazitäten gemachten negativen Erfahrungen nicht wiederholen. Die Investoren und Promotoren agieren heute mit der gebotenen Vorsicht. Dementsprechend wird nicht mit einem Überangebot an ungenutzten Büroräumlichkeiten gerechnet.

Der Leerwohnungsbestand in der Region Zürich befindet sich auf einem sehr tiefen Niveau. Insbesondere innerhalb der Stadtgrenzen übersteigt die Nachfrage das Ange-

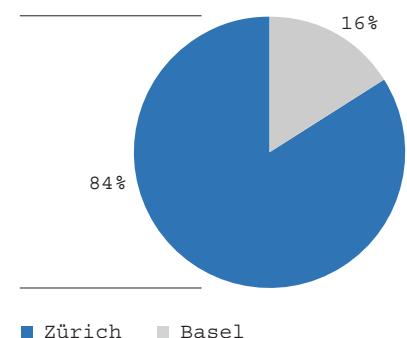
bot deutlich, was sich auch in der guten Vermietbarkeit von neuen Siedlungen mit mehreren hundert Mietwohnungen manifestiert. Die zunehmende Anziehungskraft der Stadt als Arbeits- und Kulturzentrum und die damit einhergehende Zuwanderung sowie der stetig wachsende durchschnittliche Wohnflächenbedarf pro Bewohner werden auch mittelfristig für eine starke Nachfrage nach attraktivem urbanen Wohnraum sorgen.

Kräftiges Portfolio-Wachstum

Das Allreal-Portfolio wurde kräftig ausgebaut. Sein Wert überschritt erstmals die Milliarden-Grenze und belief sich zum Jahresende auf CHF 1025 Mio. (2000: CHF 771 Mio.).

Die Zukäufe im Umfang von CHF 175 Mio. betrafen mehrheitlich den Bereich Office. Dabei handelt es sich um attraktive Bürogebäude mit erstklassiger Mieterschaft an ausgewählten Lagen in Zürich und unmittelbarer Agglomeration. Der Wert

Wohnliegenschaften
Regionale Verteilung





der einzelnen Objekte bewegt sich zwischen CHF 30 und 60 Mio. Hinzu kommen Investitionen im Umfang von CHF 55 Mio. in zwei Bürogebäude aus Eigenproduktion in Zürich Nord, die kurz vor Bezug stehen, sowie in den begonnen Bau des neuen Geschäftssitzes für die Daimler-Chrysler Schweiz AG in Schlieren. Das neue Bürogebäude an der Eggbühlstrasse in Zürich-Oerlikon wird ab Mitte März neuer Geschäftssitz der Allreal und erlaubt so erstmals, alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Allreal im Raum Zürich unter einem Dach zu vereinen.

Im Rahmen der Portfolio-Bereinigung wurden Devestitionen im Umfang von CHF 44 Mio. getätigt, wovon CHF 40 Mio. im Bereich Home, und hier insbesondere in der Region St. Gallen. Bei gleichzeitiger qualitativer Verbesserung resultierte eine klare Fokussierung dieses Portfolios auf die Regionen Zürich (84 %) und Basel (16 %).

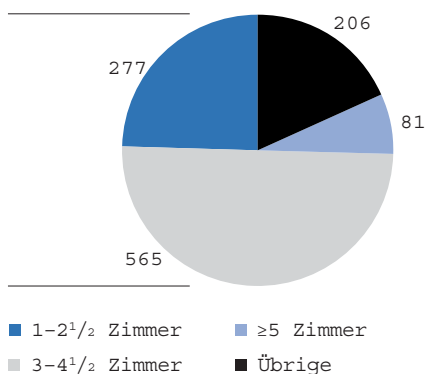
Konservative Aufwertung

Die gegenüber dem Vorjahr nochmals leicht verbesserten Marktverhältnisse und das insbesondere im Bereich der Geschäftliegenschaften höhere Mietpreisniveau ergaben im Rahmen der nach IAS 40-Richtlinien durchgeführten jährlichen Neubewertung des Immobilien-Bestandes eine erfolgswirksame Aufwertung um rund CHF 16.6 Mio. Aufgrund der dieser Bewertung zugrunde gelegten Parameter reflektieren die ausgewiesenen Marktwerte eine konservative Beurteilung.

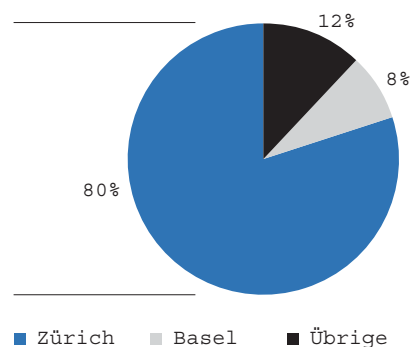
Weiteres Wachstum vorgezeichnet

Wegen der weiterhin starken Nachfrage institutioneller Investoren nach Immobilien ist der Kauf von attraktiven Einzelobjekten oder ganzen Portfolios mit ansprechender Rendite nur sehr selektiv möglich. Wie schon im 2001 werden auch im laufenden Jahr Zukäufe nur dann getätigt, wenn Rendite und Entwicklungspotenzial stimmen. Die bis

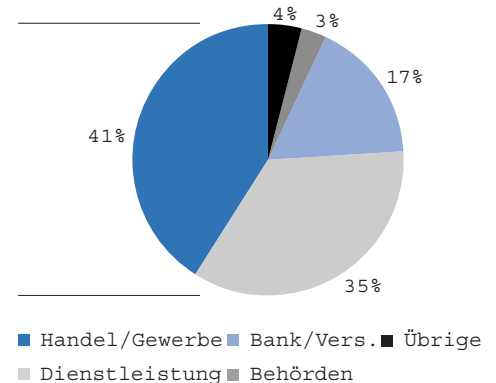
Wohnliegenschaften
Anzahl Mieteinheiten



Geschäftliegenschaften
Regionale Verteilung

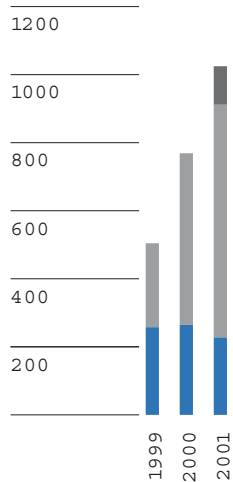


Geschäftliegenschaften
Flächenverteilung nach Branchen



Portfolio-Bestand Bereich Real Estate

CHF Mio.



- Wohnliegenschaften
- Geschäftsliegenschaften
- Anlageliegenschaften im Bau und Landreserven

anhin praktizierte Vorgehensweise der gezielten Auswahl hat sich bewährt.

Eine interessante Möglichkeit zur Portfolio-Erweiterung eröffnen die Projektentwicklungen aus dem Bereich Projects & Development. Dabei werden fertiggestellte Eigenprojekte ins Portfolio übernommen und vermietet. Beispielhaft ist das Geschäftshaus Andreasstrasse in Zürich-Oerlikon mit einer Investitionssumme von rund CHF 75 Mio., welches im Frühjahr 2002 bezugsbereit ist. Weitere Projekte an attraktiven Zukunftsstandorten sind bereits bis zur Baureife vorangetrieben und können bei Bedarf kurzfristig realisiert werden. Eine weitere Möglichkeit zum Portfolio-Ausbau stellen Projekte dar, die auf dem Drittmarkt für die Generalunternehmung akquiriert werden und bei denen der zukünftige Mieter nicht selbst Eigentümer werden will. Hier bietet sich die Allreal nicht nur als Developer, sondern auch als Investor an. Zurzeit befinden sich zwei derartige Projekte für DaimlerChrysler und IBM im Umfang von total CHF 225 Mio. im Bau oder in Bauvorbereitung. Für weitere an diesem Modell interessierte Kunden werden Projektstudien erstellt.

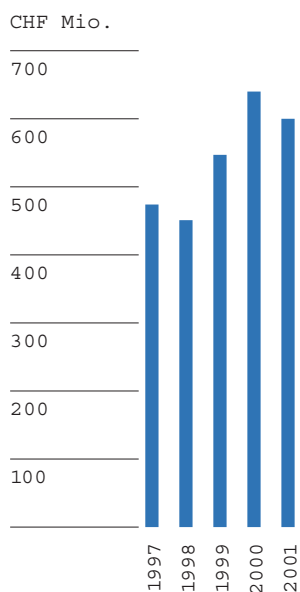
Ertrags-Effekt aus Portfolio-Bereinigung

Die in Zusammenhang mit der Portfolio-Bereinigung getätigten Devestitionen wirken sich positiv auf Leerstandsquote und Portfolio-Rendite aus. Die bereits sehr tiefen Leerstände konnten im Bereich Home weiter von 1.9 Prozent auf 1.5 Prozent und im Bereich Office von 2.7 Prozent auf 1.7 Prozent gesenkt werden. Zudem wurde durch die Veräusserung mittelfristig renovationsbedürftiger Liegenschaften der zukünftige Unterhaltsaufwand deutlich reduziert. Die zugekauften Liegenschaften sind mehrheitlich neueren Datums und in ausgezeichnetem Zustand. Bei den in Eigenregie erstellten Bauten wird grösstes Augenmerk auf langfristige Nutzungsflexibilität und nachhaltig tiefe Betriebskosten gelegt.

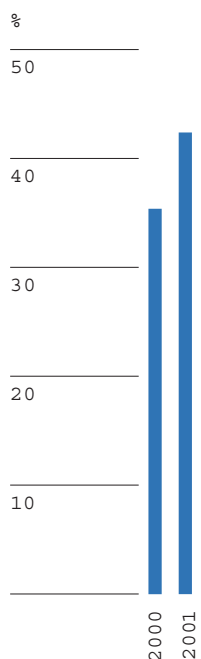


Intensivierte Projekt-Entwicklung als zukünftiger Auftragsgenerator

Abgewickeltes Volumen
Bereich Projects & Development



Operative Marge
Bereich Projects & Development



Deutliche Margenverbesserung

Die gute Verfassung des Baumarktes im vergangenen Jahr, weitere Massnahmen zu Ablaufoptimierung und Effizienzsteigerung sowie ein intensivierte Controlling resultierten in einer deutlichen Margenverbesserung bei Generalunternehmer-Aufträgen. Folge ist ein markant höheres operatives Ergebnis von CHF 31.4 Mio. (2000: CHF 23.0 Mio.).

Unverändert gilt dabei, dass innovativ in-house entwickelte Projekte zumeist eine spürbar bessere Wertschöpfung ermöglichen als auf dem Drittmarkt akquirierte Aufträge. Letztere sind jedoch ein wichtiger Pulsmesser für die Beurteilung zukünftiger Marktentwicklungen und zur Überprüfung der Konkurrenzfähigkeit des eigenen Projektmanagements. Der Anteil der Drittaufträge an ausgeführten Neubauprojekten von rund CHF 520 Mio. belief sich auf rund zwei Drittel.

Development verstärkt

Die Entwicklung und Vermarktung eigener Projekte gehört zu den wertschöpfungsintensivsten Aktivitäten im Immobiliengeschäft und stellt eine einzigartige Kernkompetenz von Allreal dar. Dieser Bereich wurde personell verstärkt und soll auch in Zukunft prioritär ausgebaut werden, um weitere Ertragssteigerungen zu ermöglichen.

Zur Baureife entwickeln

Im vergangenen Jahr wurden wiederum Projekte im Umfang von rund CHF 1 Mia. bearbeitet, wovon etwa CHF 700 Mio. auf Eigenprojekte ent-

fallen. Den geografischen Schwerpunkt stellt eindeutig die Region Zürich dar. Hier ist selbst in wirtschaftlich schwierigeren Zeiten der Bedarf an Ersatzbauten und innovativen Neuprojekten genügend gross, um eine befriedigende Auslastung zu gewährleisten.

Höhepunkte des vergangenen Jahres im Development sind:

- Die Baubewilligung für das Geschäftshaus «Lightcube» an prominentester Lage im Oberhauserriet im Norden Zürichs. Sie erlaubt den Beginn der Bautätigkeit im grössten urbanen Entwicklungsareal der Schweiz. Allreal verfügt über weitere Baulandreserven in diesem Gebiet.
- Die Baubewilligung für das 30 000 m² grosse Geschäftshaus «Grossächer» in Regensdorf bei Zürich.
- Die Umnutzung des ehemaligen Industrieareals «Kügeliloo» im Zentrum Zürich Nord zu einer Wohnsiedlung mit über 100 Einheiten als Anlageobjekt für einen institutionellen Investor. Die Baueingabe erfolgt im Februar 2002.
- Die Entwicklung eines CHF 70 Mio.-Projektes mit 160 Wohnungen in Bülach, einer attraktiven Vorortsgemeinde von Zürich.
- Ein bedeutendes Drittmandat für eine grössere Areal-Entwicklung in Zürichs trendigem Kreis 5.

Die Zukunft wird eine intensivierte Akquisition von Grundstücken für die Entwicklung eigener Projekte sehen. Zudem soll das vorhandene Know-how vermehrt auch Dritten zur Verfügung gestellt werden.



Enttäuschung Eurogate

Der Abbruch des Projektes Eurogate beim Hauptbahnhof Zürich blieb ohne negative Auswirkungen auf das Unternehmensergebnis, bedeutete jedoch nach jahrzehntelanger Planungs- und Projektierungsarbeit eine grosse Enttäuschung. Andererseits ergeben sich aus der Nicht-Realisierung zusätzliche Chancen für andere Allreal Entwicklungsliegenschaften.

Erfolgreiches Projekt-Management

Zahlreiche bedeutende Bauvorhaben konnten erfolgreich abgeschlossen werden, so zum Beispiel Wohnsiedlungen in Männedorf, Wermatswil und Wettingen. Die Übergabe der zweiten Etappe des Regina Kägi-Hofs und des «alternativen» Projektes Kraftwerk in Zürich waren Höhepunkte im genossenschaftlichen Wohnungsbau. Mit der gemischten Zentrumsüberbauung Engel in Liestal und der Alters- und Wohnsiedlung Soodmatte in Adliswil gelangten komplexe Projekte zum Abschluss. Die Fertigstellung des Handelszentrums der Bank Julius Bär in Zürich-Altstetten und die Übergabe des grössten Minergie-Hauses der Schweiz an die Gretag und SAP in Regensdorf markierten Highlights im Geschäftshausbau des vergangenen Jahres.

Zahlreiche Projekte wurden neu gestartet, beispielsweise die Wohnüberbauung Frohbühl in Zürich Nord mit 116 Wohnungen oder die zweite Etappe der Siedlung Neunbrunnenstrasse in Zürich-Oerlikon mit weiteren 113 Wohnungen. Die Arbeiten am neuen Hauptsitz für die Daimler-

Chrysler Schweiz AG laufen nach dem Spatenstich vom Oktober 2001 auf Hochtouren. Die Vorbereitungsarbeiten für den neuen IBM-Geschäftssitz in Zürich mit einem Projekt-Volumen von CHF 180 Mio. wurden aufgenommen

Der Bereich Renovation/Umbau führte rund 50 Sanierungen und 10 Umbauten durch. Abgeschlossen wurden unter anderem die Sanierung der 290 Wohnungen des Riedhofparks in Zürich und die Gesamtanierung Enzenbühl mit 100 Wohnungen. Der Abschluss des höchst anspruchsvollen und prestigeträchtigen Umbaus der Bahnhofstrasse 81 in Zürich war ein weiterer Höhepunkt. Unter den Akquisitionserfolgen stehen der Pionierpark



auf dem Sulzer-Areal in Winterthur sowie der CHF 40 Mio.-Umbau einer Lagerhalle in Spreitenbach in einen Interio-Fachmarkt inkl. Büronutzflächen für die Globus-Gruppe hervor.

Filialen auf Kurs

Die Filialen in Basel und Bern entwickelten sich den Erwartungen entsprechend. Im Herbst erfolgte der Spatenstich für über 270 Wohneinheiten in Niederwangen und Worb. Aus eigener Entwicklung stammt ein Projekt mit 40 Einfamilienhäusern in Burgdorf, von denen bereits die Hälfte abgesetzt ist, so dass mit einem baldigen Baubeginn gerechnet werden kann. Weitere Projekte befinden sich in fortgeschrittenem Verhandlungsstadium.



Intensive Verkaufstätigkeit

Nach den Rekord-Verkäufen des Vorjahres mit über 100 Einheiten wurden im vergangenen Jahr Projektstand bedingt nur rund 60 Wohneinheiten verkauft. Sämtliche 81 Einheiten des Projektes «Beletage» in Erlenbach wurden nach Fertigstellung den Käufern übergeben. Bis zum Baubeginn der Siedlung Frohbühl im Frühling 2001 konnte erwartungsgemäss rund ein Drittel der Wohnungen verkauft werden. Die Siedlung Zilbach in Fällanden erfreut sich nach Abschluss der Rohbauarbeiten wachsenden Interesses. Weitere grössere Projekte in Niederhasli und Bülach befinden sich in der Vorbereitungsphase und dürften gemäss Marktabklärungen auf intensive Nachfrage stossen.

Nach erfolgreicher Vermietung der ersten Etappe der Siedlung Eichrain in Zürich-Seebach mit über 300 Wohnungen konnte ein weiterer Teil für rund CHF 27 Mio. an einen institutionellen Investor verkauft werden. Verhandlungen über den Verkauf der zweiten Etappe der Siedlung Neunbrunnenstrasse sind im Gang. Mit der Vorbereitung weiterer Projekte wird der guten Verfassung des Wohnungsmarktes in der Region Zürich und dem Anlageinteresse institutioneller Investoren Rechnung getragen.

Ausgezeichnetes Resultat – erstmalige Dividendenausschüttung

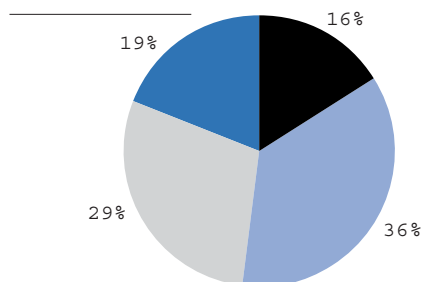
Erfreuliche Ertragsentwicklung

Allreal ist mit den finanziellen Ergebnissen des Geschäftsjahres 2001 zufrieden. Beide Geschäftsbereiche haben dazu beigetragen. Ausserordentlich erfreulich war die Entwicklung im Bereich Projects & Development; hier hat sich das operative Ergebnis mit CHF 31.4 Mio. signifikant erhöht.

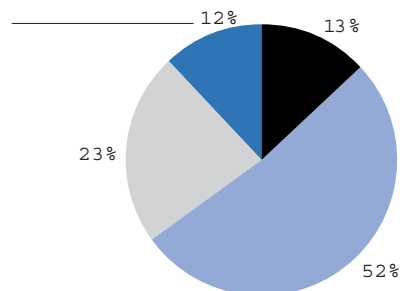
Der operative Ertrag (exkl. Neubewertung) erhöhte sich um 14 % auf CHF 124.7 Mio. In vergleichbarem Umfang erhöhten sich das operative Ergebnis (+CHF 11.1 Mio.; +20 %) und das Unternehmensergebnis exkl. Neubewertung (CHF 38.2 Mio.; +13 %). Der Effekt aus Neubewertung blieb mit CHF 12.4 Mio. unter dem Vorjahreswert von CHF 23.6 Mio. 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. Diese Tieferbewertungen dürften sich mittelfristig wieder ausgleichen.

Unter Einbezug des Neubewertungseffektes beläuft sich das Unternehmensergebnis 2001 gesamthaft auf CHF 50.6 Mio. (2000: CHF 57.5 Mio.). Die Eigenkapitalrenditen von 6.9% exkl. Neubewertungseffekt und von 9.2% inkl. Neubewertungseffekt (2000: 7.4 % bzw. 12.6 %) liegen im Rahmen der langfristigen Zielsetzungen. Der Net Asset Value (NAV) erhöhte sich um 9% von CHF 86.60 auf CHF 94.55 pro Aktie.

EBIT-Anteile



Gesamtleistungs-Anteile



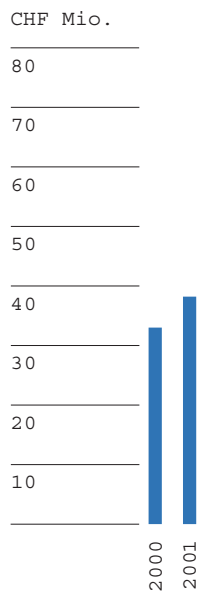
■ Neubewertung ■ Projects&Developme ■ Office ■ Home

Solide Bilanz und erstmalige Dividendenausschüttung

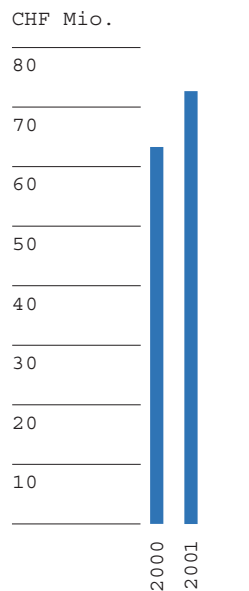
Trotz zügigem Ausbau des Portfolios und unverändert hoher Dynamik der laufenden Entwicklungstätigkeiten zeigt die Bilanz per Jahresende 2001 ein unverändert solides Bild. Der Eigenkapitalanteil blieb mit 44.2 % (Vorjahr: 44.4 %) konstant. Das Net Gearing (Verhältnis Nettofinanzschulden zu Eigenkapital) erhöhte sich wachstumsbedingt auf immer noch konservative 102 % (Vorjahr: 73 %). Gleichzeitig wurden die Zinskosten in erheblichem Umfang durch Zinsswaps mittel- bis langfristig abgesichert.

Die gute Ertragsentwicklung erlaubt, bereits für das Geschäftsjahr 2001 die erstmalige Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.00 pro Aktie vorzuschlagen. Dies entspricht auf der Basis des Jahresendkurses 2001 einer Rendite von 3.65 %. Es ist das Ziel von Allreal, ihren Aktionären auch zukünftig eine Dividendenrendite in vergleichbarer Höhe zu erwirtschaften.

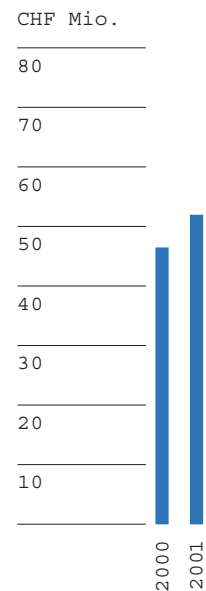
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt



Ertrag aus Projects & Development



Ertrag aus Real Estate



Organisation und Organe

Verwaltungsrat (dreijährige Amtsdauer bis zur ordentlichen Generalversammlung 2003)

Jack Schmuckli (*1940, CH) Präsident	Dr. Thomas Lustenberger (*1951, CH) Vizepräsident	Erich Walser (*1947, CH)	Oskar Wintsch (*1932, CH)
Ehemaliger Verwaltungsratspräsident und Vorsitzender der Geschäftsleitung der Sony Corporation, Bereich Europa. VR-Mitglied Unaxis AG (Vizepräsident), Hilti AG, Think Tools (Schweiz) AG (Präsident), SEZ Holding AG, WICOR AG und diverser anderer Gesellschaften.	Rechtsanwalt und Partner einer internationalen Rechtsanwaltskanzlei in Zürich, VR-Mitglied Calida Holding AG (Präsident), Micronas Semiconductor Holding AG (Vizepräsident), SEZ Holding AG und Vitrasnop Holding AG.	Delegierter des VR und Vorsitzender der Geschäftsleitung der Helvetia Patria Gruppe, VR-Mitglied der Neuen Rückversicherungsgesellschaft, Hermann Koller AG (Präsident), Loppacher AG und Metrohm AG.	Delegierter und nachmaliger Präsident des Verwaltungsrates der Oerlikon-Bührle Immobilien AG (Rechtsvorgängerin der Allreal Generalunternehmung AG).

Sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrates der Allreal Holding AG sind nicht exekutiv und unabhängig. Es bestehen keine Verwaltungsratsausschüsse. Mitglieder des Verwaltungsrates werden gesamthaft auf drei Jahre gewählt.

Geschäftsleitung

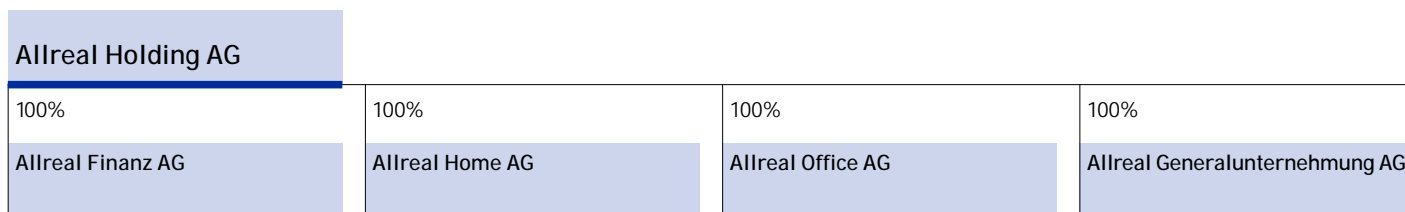
Bruno Bettoni (*1949, CH) Chief Executive Officer	Hans Engel (*1955, CH) Chief Operating Officer	Dr. Peter Kratz (*1953, D) Chief Financial Officer
T 01-319 12 37 F 01-319 15 35 bruno.bettoni@allreal.ch	T 01-319 12 17 F 01-319 15 35 hans.engel@allreal.ch	T 01-319 14 83 F 01-319 15 35 peter.kratz@allreal.ch
Oerlikon-Bührle Immobilien AG seit 1973, Mitglied der Geschäftsleitung 1980–1995, Geschäftsführer 1995–1999. Seit 1999 CEO der Allreal.	Oerlikon-Bührle Immobilien AG seit 1981, Mitglied der Geschäftsleitung 1995–1999. Seit 1999 COO der Allreal.	CFO Zuellig Gruppe 1990–1996. CFO Swiss Steel 1996–1999. CFO Watt Gruppe und Elektrizitätsgesellschaft Laufenburg AG 1999–2001. Seit 2001 CFO der Allreal.

Revisionsstelle

(einjährige Amtsdauer bis zur Generalversammlung 2002)

Ernst & Young AG, Zürich

Struktur, Adressen und Termine



Allreal Holding AG	Allreal Home AG	Allreal Office AG	Allreal Generalunternehmung AG
Zugerstrasse 50 6340 Baar	Birchstrasse 117* 8050 Zürich	Birchstrasse 117* 8050 Zürich	Birchstrasse 117* 8050 Zürich
T 041-711 33 03 F 041-711 33 09	T 01-319 11 11 F 01-319 11 12	T 01-319 11 11 F 01-319 11 12	T 01-319 11 11 F 01-319 11 12
			St. Alban-Vorstadt 80 4052 Basel
			T 061-206 96 96 F 061-206 96 99
			Talgut-Zentrum 25 3063 Ittigen
info@allreal.ch www.allreal.ch	* ab 18.03.2002 Eggbühlstrasse 15		T 031-922 28 44 F 031-922 28 45

Termine

Generalversammlung 2002	21. März 2002
Semesterabschluss 2002	28. August 2002
Jahresabschluss 2002	27. Februar 2003
Generalversammlung 2003	28. März 2003