

Halbjahresbericht

1. Januar bis 30. Juni 2001

allreal
holding

Allreal: Developer mit Portfolio

Sehr geehrte Aktionärin, sehr geehrter Aktionär

Allreal hat das 1. Halbjahr 2001 dazu genutzt, die beiden tragenden Säulen ihres Geschäfts konsequent weiterzuentwickeln, nämlich

- Development: Entwicklung und Realisierung anspruchsvoller Bauprojekte für den eigenen Bedarf wie auch im Auftrag Dritter.
- Real Estate: Ausbau und aktive Bewirtschaftung unseres Portfolios, bestehend aus erstklassigen schweizerischen Geschäfts- und Wohnliegenschaften.

Dieses 2-Säulen-Konzept bildet das Fundament für unser langfristiges Wachstum und die Basis für nachhaltig überdurchschnittliche Rentabilität. Dabei kommt dem Bereich Development – verkörpert durch die Allreal Generalunternehmung AG – besondere Bedeutung zu.

Development als strategische Grösse

Für Allreal ist Development keine Modeerscheinung und kein Einzelprojekt. Es bedeutet auch mehr als die Umnutzung eines bestehenden Areals. Für uns ist Development eine Kernkompetenz und ein Geschäftsfeld, in dem unsere etablierte Generalunternehmung seit Jahrzehnten erfolgreich im Markt tätig ist und über einen entsprechend reichen Erfahrungsschatz verfügt. Diese Immobilienkompetenz steht heute der gesamten Unternehmung zur Verfügung. Insbesondere ergeben sich Synergien im Bereich Real Estate – von der Akquisition über die Projektentwicklung, die Umnutzung und Modernisierung bis hin zur Suche nach geeigneten Mietern.



Development-Projekte im Überblick

Für das eigene Portfolio entwickeln wir in Zürich Nord die Geschäftsliegenschaften Andreasstrasse (Projektvolumen ca. CHF 80 Mio.) und Eggbühlstrasse (ca. CHF 40 Mio.). Beide werden im 1. Halbjahr 2002 bezugsbereit sein. Für den «Airport Business Park» in Rümlang und das neue Geschäftshaus «Lightcube» im Oberhauserriet wurden bereits Baugesuche eingereicht. Kurz vor Baubeginn steht auch das Geschäftshaus

«turbo» in Schlieren. Es wird neuer Geschäftssitz der DaimlerChrysler Schweiz AG. Eigentümerin des Landes ist die Allreal Office AG. In ihren Besitz wird 2003 das von der Allreal Generalunternehmung AG erstellte Gebäude (Bauvolumen ca. CHF 37 Mio.) übergehen. Mit DaimlerChrysler hat die Allreal Office AG einen langjährigen Mietvertrag unterzeichnet.

Überbauungen mit Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern entstehen in Zürich, Erlenbach, Männedorf, Küsnacht, Fällanden, Oberrieden und Liestal. Weitere befinden sich im Stadium der Projektierung. Bezüglich verschiedener Überbauungen im Mietwohnungssektor führen wir mit institutionellen Anlegern intensive Gespräche.

Im Weiteren verfügen wir über Baulandreserven von über 130 000 m², vor allem in Zürich Nord. Sie bilden auf der Grundlage definierter Nutzungskonzepte und Terminpläne die Basis für unsere Development-Aktivitäten in den kommenden Jahren.

Als Generalunternehmer realisiert die Allreal Generalunternehmung AG auch Projekte für Dritte. Beispielsweise Arealumnutzungen wie West-Side für die Rentenanstalt/Swiss Life in Zürich West (ehemaliges Steinfels-Areal) oder das grösste nach Minergie-Standard erstellte Geschäftshaus der Schweiz in Regensdorf. Es gehört der Gretag AG und wird von der SAP gemietet.

Der Abbruch des Projektes Eurogate am Hauptbahnhof Zürich, an dem Allreal mit einem Drittel beteiligt war, bedeutet für Zürich und die Region einen Rückschlag. Für unsere Entwicklungsliegenschaften in Zürich Nord ergeben sich daraus jedoch zusätzliche Chancen.

Mit Development Werte schaffen

Ein abgewickelttes Projektvolumen von über CHF 300 Mio. bedeutete für Allreal auch im 1. Halbjahr 2001 Vollausslastung. Der Arbeitsvorrat blieb auf hohem Niveau. Für das 2. Halbjahr erwarten wir den Abschluss einer ganzen Reihe wichtiger Projekte. Erfreulich ist die spürbar werdende Margenverbesserung.

Die Kapitalrenditen im klassischen Real-Estate-Geschäft sind – ausgehend von einer durchschnittlichen Nettorendite von 5.5% auf dem Anlagevermögen – nach oben limitiert. Ganz anders sieht es im Bereich Development aus. Hier erzielten wir im 1. Halbjahr eine Eigenkapitalrendite von fast 20%.

Eine vor Jahresbeginn durchgeführte Umfrage zeigte trotz hoher Belastung der einzelnen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein ausserordentlich hohes Mass an Zufriedenheit.

Konsolidierung im Bereich Real Estate

Den Liegenschaftenbestand im Bereich Real Estate haben wir weiter optimiert. Hinzugekauft wurden eine Wohn-/Geschäftsliegenschaft in Kloten sowie in Schlieren das Bauland für den neuen Geschäftssitz der Daimler-Chrysler Schweiz AG. Verkauft haben wir, wie bereits im Jahresbericht 2000 angekündigt, mehrere Liegenschaften ohne genügendes Potenzial. Die Nettorendite blieb mit 5.5% (Vorjahr: 5.7%) auf ansprechendem Niveau. Die Leerstandsquote konnte von 2.3% auf 1.9% verringert werden.

Spürbare operative Verbesserung

Allreal hat die gute operative Performance des Geschäftsjahres 2000 im 1. Halbjahr 2001 erfolgreich fortgeführt. Das gilt insbesondere für den Bereich Development: Hier konnten wir den Ertrag unter Einbezug des diesem Bereich zuzurechnenden Gewinnes aus Neubewertung Anlageliegenschaften um beachtliche 25% steigern. Der Ertrag aus Real Estate nahm um 14% zu. Gesamthaft bedeutet der EBIT von CHF 35.5 Mio. eine Verbesserung um 23%, der Unternehmensgewinn von CHF 22.4 Mio. ein Plus von 25%.

Der kaum veränderte Eigenkapitalanteil von 46.2% (31.12.2000: 44.4%), verbunden mit einem sehr konservativen Net Gearing von 0.8 (31.12.2000: 0.7), signalisiert finanzielle Stärke und bildet so eine hervorragende Grundlage für das weitere Wachstum. Der Net Asset Value pro Aktie (exkl. stille Reserven auf Entwicklungsliegenschaften, Wert der Generalunternehmung als laufendes Geschäft) erhöhte sich von CHF 86.60 per 31.12.2000 auf CHF 90.23 per 30.06.2001.

In Erwartung eines guten Ergebnisses 2001

Die erfreuliche operative Ertragsentwicklung des 1. Halbjahres wird sich fortsetzen. Darüber hinaus erwarten wir für das 2. Halbjahr positive Impulse aus geplanten Landverkäufen und einer Neubewertung vor allem auch von im Bau befindlichen Bürogebäuden in Zürich Nord. Aus heutiger Sicht gehen wir davon aus, an die gute Performance des Jahres 2000 anknüpfen und unseren Aktionären so eine attraktive Dividende bieten zu können.



Jack Schmuckli
Präsident des Verwaltungsrates



Bruno Bettoni
Chief Executive Officer



Konzernrechnung der Allreal Gruppe im 1. Semester

Konzernerfolgsrechnung

CHF Mio.	1. Sem. 2001	1. Sem. 2000
Ertrag aus Development	29.3	31.4
Ertrag aus Real Estate	25.8	22.7
Neubewertung Anlageliegenschaften	10.0	1.3
Gesamtleistung	65.1	55.4
Personalaufwand	-16.6	-14.7
Liegenschaftenaufwand	-5.3	-3.5
Abschreibungen	-0.8	-0.4
Amortisationen	-1.7	-1.9
Übriger Betriebsaufwand	-5.2	-6.1
Betriebsergebnis (EBIT)	35.5	28.8
Finanzertrag	1.0	0.8
Finanzaufwand	-8.4	-7.0
Unternehmensergebnis vor Steuern	28.1	22.6
Ertragssteuern	-5.7	-4.7
Unternehmensergebnis	22.4	17.9
		*
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	3.53	3.30

*Korrigiert

Konzernbilanz

CHF Mio.	30.06.2001	31.12.2000
Anlageliegenschaften	859.5	770.6
Immaterielle Anlagen	10.5	12.2
Sachanlagen	1.3	1.8
Finanzanlagen	2.1	2.2
Anlagevermögen	873.4	786.8
Liquide Mittel und Wertschriften	16.2	42.8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	89.9	193.6
Übrige Forderungen	27.9	1.5
Entwicklungsliegenschaften	224.7	220.6
Umlaufvermögen	358.7	458.5
Aktiven	1232.1	1245.3
Aktienkapital	325.2	325.2
Kapitalreserven	174.7	173.7
Eigene Aktien	-17.5	-11.7
Gewinnreserven	86.5	65.0
Konzerneigenkapital	568.9	552.2
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	392.1	235.8
Rückstellung für latente Steuern	20.4	19.5
Übrige Rückstellungen	5.5	19.3
Langfristiges Fremdkapital	418.0	274.6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	56.8	149.4
Anzahlungen	53.9	40.5
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	11.3	8.9
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	47.4	9.1
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	75.8	210.6
Kurzfristiges Fremdkapital	245.2	418.5
Fremdkapital	663.2	693.1
Passiven	1232.1	1245.3

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Total
Stand 1. Januar 2000	143.9	53.5	-0.3	7.4	204.5
Kapitalerhöhungen	181.3	122.8			304.1
Erwerb eigene Aktien			-9.9		-9.9
Unternehmensergebnis 1. Sem. 2000				17.9	17.9
Stand 30. Juni 2000	325.2	176.3	-10.2	25.3	516.6
Stand 1. Januar 2001	325.2	173.7	-11.7	65.0	552.2
Bewertung Finanzinstrumente		0.2			0.2
Erwerb eigene Aktien			-5.8		-5.8
Unternehmensergebnis 1. Sem. 2001				22.4	22.4
Umklassierung		0.8		-0.8	0.0
Rundungsdifferenz				-0.1	-0.1
Stand 30. Juni 2001	325.2	174.7	-17.5	86.5	568.9

Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	1. Sem. 2001	1. Sem. 2000*
Unternehmensergebnis	22.4	17.9
Neubewertung Anlageliegenschaften	-10.0	-1.3
Abschreibungen	0.8	0.4
Amortisationen	1.7	1.9
Veränderung Rückstellungen	-12.9	3.5
Übrige nicht cashwirksame Positionen	-38.8	-0.4
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	103.7	-31.9
Veränderung übrige Forderungen	-26.4	20.7
Veränderung Entwicklungsliegenschaften	-4.1	-45.1
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-92.6	16.4
Veränderung Anzahlungen	13.4	16.4
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	40.7	0.7
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	-2.1	-0.8
Investitionen Anlageliegenschaften	-64.7	-183.9
Devestitionen Anlageliegenschaften	24.5	0.0
Kauf/Verkauf Sachanlagen	-0.3	-0.8
Veränderung Finanzanlagen	0.1	0.0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-40.2	-184.7
Veränderung Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	-134.8	-75.0
Veränderung Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	156.3	-5.1
Kapitalerhöhungen	0.0	304.1
Kauf/Verkauf eigene Aktien	-5.8	-9.9
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	15.7	214.1
Veränderung liquide Mittel und Wertschriften	-26.6	28.6
Liquide Mittel und Wertschriften per 01.01.	42.8	26.6
Liquide Mittel und Wertschriften per 30.06.	16.2	28.6
Veränderung liquide Mittel und Wertschriften	-26.6	55.2

*Nach teilweiser Umgliederung zwecks Anpassung an die für 2001 vorgelegte Darstellung

Segmentinformationen Geschäftsjahr 2001

CHF Mio.	Home	Office	Develop- ment	Übrige	Elimina- tionen	Total
Erfolgsrechnung 1. Semester 2001						
Ertrag aus Geschäftstätigkeit	10.1	15.7	30.2	0.4	-1.3	55.1
Neubewertung Anlageliegenschaften	0.0	0.0	10.0	0.0	0.0	10.0
Gesamtleistung	10.1	15.7	40.2	0.4	-1.3	65.1
Abschreibungen und Amortisationen	0.0	0.0	-0.6	-1.9	0.0	-2.5
Betriebsaufwand	-3.1	-3.5	-20.8	-1.0	1.3	-27.1
Betriebsergebnis (EBIT)	7.0	12.2	18.8	-2.5	0.0	35.5
Bilanz 30.06.2001						
Anlagevermögen	252.7	606.8	2.3	11.6		873.4
Umlaufvermögen	18.8	0.3	335.2	4.4		358.7
Aktiven	271.5	607.1	337.5	16.0		1232.1
Rückstellungen	-5.0	-11.5	-9.4	0.0		-25.9
Nicht-Finanzschulden	-5.1	-38.9	-125.0	-0.4		-169.4
Nettoaktiven	261.4	556.7	203.1	15.6		1036.8
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	-109.4	-249.7	-108.8	0.0		-467.9
Eigenkapital	152.0	307.0	94.3	15.6		568.9
Investitionen	8.0	56.7	0.3	0.0		65.0

Geschäftsjahr 2000

Erfolgsrechnung 1. Semester 2000

Ertrag aus Geschäftstätigkeit	9.4	13.3	32.2	0.0	-0.8	54.1
Neubewertung Anlageliegenschaften	4.0	-2.7	0.0	0.0	0.0	1.3
Gesamtleistung	13.4	10.6	32.2	0.0	-0.8	55.4
Abschreibungen und Amortisationen	0.0	0.0	-0.4	-1.9	0.0	-2.3
Betriebsaufwand	-2.2	-1.5	-21.0	-0.4	0.0	-25.1
Betriebsergebnis (EBIT)	11.2	9.1	10.8	-2.3	0.0	28.8

Bilanz 31.12.2000

Anlagevermögen	264.8	505.8*	3.7	12.5		786.8
Umlaufvermögen	6.4	28.0	417.6	6.5		458.5
Aktiven	271.2	533.8	421.3	19.0		1245.3
Rückstellungen	-5.1	-9.1	-24.6	0.0		-38.8
Nicht-Finanzschulden	-4.0	-5.6	-203.4	5.1		-207.9
Nettoaktiven	262.1	519.1	193.3	24.1		998.6
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	-116.2	-243.4	-86.6	-0.2		-446.4
Eigenkapital	145.9	275.7	106.7	23.9		552.2
Investitionen	37.6	145.7	0.6	0.0		183.9

*Korrigierte Angabe gegenüber Finanzbericht 31.12.2000

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

Anhang zur Konzernrechnung

1 Grundlagen

Die Halbjahreskonzernrechnung erfolgt in Übereinstimmung mit den International Accounting Standards (IAS) und erfüllt insbesondere die Anforderungen von IAS 34 betreffend Zwischenberichterstattung. Die Halbjahresrechnung ist ungeprüft, bildete aber Gegenstand eines Review durch den Konzernprüfer. Es gelten dieselben Rechnungslegungsgrundsätze wie für die Konzernrechnung 2000. Der Konsolidierungskreis blieb unverändert.

2 Konzernerfolgsrechnung

Im 1. Semester 2000 erzielte Allreal als Teil des Ertrages aus Development einen Gewinn aus dem Verkauf unbebauten Lands von CHF 7.9 Mio.; im 1. Halbjahr 2001 hatte Allreal keine solchen Landverkäufe.

Im Umfange von CHF 9.5 Mio. wurden im 1. Halbjahr 2001 zu Lasten des Ertrages aus Development für diverse aus Altprojekten fortbestehende Risiken Wertkorrekturen vorgenommen. Diese wurden in gleicher Höhe und zugunsten des Ertrages aus Development durch Auflösung bestehender Wertkorrekturen auf anderen Projekten und durch den Gewinn aus der Endabrechnung in Vorjahren abgeschlossener Projekte vollumfänglich kompensiert. Der ausgewiesene Ertrag aus Development von CHF 29.3 Mio. reflektiert insoweit korrekt das operative Ergebnis des 1. Halbjahres 2001.

Per 30.6.2001 wurden zwei unbebaute Grundstücke von Entwicklungsliegenschaften zu Teil der Anlageliegenschaften bildenden Landreserven umklassiert. Die gemäss IAS 40 geforderte Bewertung zu Marktpreisen resultierte in einem Gewinn aus Neubewertung Anlageliegenschaften von CHF 10.0 Mio. Im Übrigen nimmt Allreal ab 2001 Neubewertungen der Anlageliegenschaften nur noch jährlich (per 31. Dezember) vor.

3 Konzernbilanz

Neu werden per 30.06.2001 die am 31.12.2000 noch als Entwicklungsliegenschaften klassierten Liegenschaften Eggbühlstrasse und Andreasstrasse, beide Zürich, als Anlageliegenschaften (Anlagen im Bau) ausgewiesen. Beide Geschäftsliegenschaften werden im 1. Semester 2002 fertiggestellt sein und in den Eigenbestand überführt werden. Ebenfalls neu als Anlageliegenschaften (Landreserven) werden die unbebauten Grundstücke Bäuler und Oberhauserriet aufgeführt.

Die deutliche Reduktion der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist u.a. Folge einer umfassenden Bereinigung von Projektpositionen (CHF 53.8 Mio.; Reduktion der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in gleicher Höhe) sowie der Ausbuchung von Forderungen (zu Lasten Rückstellungen bzw. Ergebnis 2001).

Das Aktienkapital erfuhr im 1. Semester 2001 keine Veränderung. Für das Geschäftsjahr 2000 wurde keine Dividende ausgeschüttet.

Die Zinsfristigkeiten haben sich aufgrund diverser neuer Zinsswaps deutlich verlängert. Zinserneuerungstermine fallen wie folgt an:

CHF Mio.	< 12 Monate	1-2 Jahre	2-4 Jahre	> 4 Jahre
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	344.5	103.4	20.0	0.0
./. Effekt aus Zinsswaps	-209.0	59.0	100.0	50.0
Nettobetrag 30.06.2001	135.5	162.4	120.0	50.0
Nettobetrag 31.12.2000	362.4	64.0	20.0	0.0

Der durchschnittliche Zinssatz per 30. Juni 2001 betrug 3.83%.

4 Ergänzende Informationen Bereich Real Estate

Im 1. Semester 2001 wurden im Bereich Real Estate die Geschäftsliegenschaft Kernstr. 57, Zürich, sowie folgende Wohnliegenschaften veräussert:

- Röschibachstr. 45/Rosengartenstr. 4, Zürich
- Dreikönigstr. 6, Bülach
- Johanniterstr. 5-11, Basel
- St. Gallerstr. 57/59, Kronbühl.

Bei einem Gesamterlös von CHF 24.6 Mio. resultierte ein Gewinn von CHF 0.5 Mio.

Neu erworben wurden die Geschäfts- und Wohnliegenschaft Schaffhau- serstr. 115-121, Kloten, für CHF 34.7 Mio. sowie das Grundstück für das zu errichtende DaimlerChrysler-Gebäude «turbo» in Schlieren (CHF 5.7 Mio.).

Die Anlageliegenschaften des Bereichs Real Estate lassen sich wie folgt gruppieren:

CHF Mio.	30.06.2001	30.06.2000
Raum Zürich	387.7	363.2
Raum Basel	53.3	53.3
Übrige Regionen	89.3	89.3
Anlagen im Bau	59.7	0.0
Landreserven	16.8	0.0
Total Geschäftsliegenschaften («Office»)	606.8	505.8
Raum Zürich	195.6	191.4
Raum Basel	42.0	48.3
Übrige Regionen	15.1	25.1
Total Wohnliegenschaften («Home»)	252.7	264.8

Bezüglich Fälligkeiten der langfristigen Mietverträge für Geschäftsliegenschaften gelten angesichts der nur geringfügigen Portfolioveränderungen im 1. Semester 2001 grundlegend die im Geschäftsbericht 2000 dargelegten Strukturen. Gleiches gilt für die Zusammensetzung der grössten Mieter.

Der Leerstand bei Geschäftsliegenschaften betrug im 1. Halbjahr 2001 2.1% (2000: 2.7%), bei Wohnliegenschaften 1.7% (2000: 1.9%).

Die Anlagen im Bau bzw. Landreserven im Bereich Office setzen sich wie folgt zusammen:

Liegenschaft	Anschaffungswert in CHF Mio.	Marktwert in CHF Mio.	Projektstand
Anlagen im Bau			
Andreasstr., Zürich	37.6	37.6	Fertigstellung im 1. Semester 2002
Eggbühlstr., Zürich	16.4	16.4	Fertigstellung im 1. Semester 2002
«turbo», Schlieren	5.7	5.7	Bauland; Baubeginn Herbst 2001
Landreserven			
Bäuler, Rümlang	4.3	9.0	Bauland; Baueingabe erfolgt
Oberhauserriet, Opfikon	2.5	7.8	Bauland; Baueingabe erfolgt

Für weitere Angaben zum Liegenschaftensportfolio vgl. Finanzbericht 2000, Seite 29–33.

5 Ereignisse nach dem 30. Juni 2001

Keine.

Mächtige Pfeiler stützen den 70 m langen freischwebenden Büroteil des «Wolkenbügels» in der Überbauung «West-Side» im Zürcher Industriequartier. Erstmals in der Schweiz wird ein Haus über ein bestehendes Haus gebaut. Bauherrschaft: Rentenanstalt/Swiss Life, Realisierung: Allreal Generalunternehmung AG.

Portfolio-Zuwachs in Kloten:
Wohn- und Geschäftshäuser
Schaffhauserstrasse 115-121



Kennzahlen im Überblick

Allreal Gruppe		1. Halbjahr 2001 bzw. 30.06.2001	1. Halbjahr 2000 bzw. 31.12.2000
Gesamtleistung	CHF Mio.	65.1	55.4
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	35.5	28.8
Unternehmensergebnis	CHF Mio.	22.4	17.9
Anlageliegenschaften Office	CHF Mio.	606.8	505.8
Anlageliegenschaften Home	CHF Mio.	252.7	264.8
Eigenkapitalanteil	%	46.2	44.4
Net Gearing		0.8	0.7
Personalbestand	Anzahl Stellen	233.0	239.0
Allreal Aktie			
Unternehmensergebnis je Aktie	CHF	3.53	3.30
Eigenkapital je Aktie	CHF	90.23	86.60

Nächste Termine

Jahresabschluss 2001	28. Februar 2002
Generalversammlung 2002	21. März 2002

Kontakte

Bruno Bettoni Chief Executive Officer	T 01-319 12 37 F 01-319 15 35 bruno.bettoni@allreal.ch
Dr. Peter Kratz Chief Financial Officer	T 01-319 14 83 F 01-319 15 35 peter.kratz@allreal.ch
Jürg Issler Kommunikation	T 01-319 12 67 F 01-319 19 99 juerg.issler@allreal.ch

Allreal Holding AG
Alpenstrasse 14
CH-6300 Zug/Schweiz
T +41-41-711 33 03
F +41-41-711 33 09
e-mail: info@allreal.ch
www.allreal.ch