

Green Bond Report 2025

allreal

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Allreal Green Bond Framework	4
Verwendung der Erlöse	5
Wirkungsbericht	7
Anhang	
<hr/>	
Übersicht des grünen Portfolios	10
Bericht des unabhängigen Prüfers	11

Vorwort

Allreal veröffentlicht hiermit den dritten Green Bond Report. Damit geben wir einen vertieften Einblick, wie wir die Mittel, die wir durch grüne Finanzierungen aufgenommen haben, mit möglichst grossem Impact einsetzen – für die Umwelt, im Interesse von Allreal und der Gesellschaft.

Konkret fördern wir mit dem aus den Anleihen generierten Kapital Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz und zur Reduktion der CO₂-Emissionen unseres Immobilienportfolios. Mit den 2025 begebenen Green Bonds refinanzierten wir in der Berichtsperiode restantellig die Renovation einer Liegenschaft an der Bellerivestrasse 36, vollumfänglich die Liegenschaft Herostrasse 12 und anteilig die Liegenschaft Vulkanstrasse 106. Ausserdem wurden 3 Photovoltaikanlagen finanziert. Dadurch konnten im Energiejahr 2025 (Juli 2024 bis Juni 2025) 518.1 Tonnen CO₂-Äquivalent (CO₂e) eingespart werden. Die Mittel aus den 2025 aufgenommenen Green Bonds wurden somit vollumfänglich alloziert. Allreal wird auch in Zukunft hohe Nachhaltigkeitsstandards bei Neubauten und Renovationen anwenden und den Einsatz von erneuerbaren Energien fördern. Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zur Erreichung der Ziele entlang des CO₂-Absenkpfad.

Über unsere Bestrebungen in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance (ESG) berichten wir umfassend in unserem jährlichen Nachhaltigkeitsbericht. Dieser folgt den Standards der Global Reporting Initiative (GRI), einem breit anerkannten Regelwerk in der Berichterstattung nicht-finanzieller Belange. Seit 2023 überprüft eine externe Revision ausgewählte Kennzahlen des Berichts (limited assurance). Darüber hinaus legen wir auch einen Bericht nach den Vorgaben der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) vor.

Das Green Bond Framework von Allreal orientiert sich an den Green Bond Principles der International Capital Market Association (ICMA, Version 2021).

Stephan Widrig
CEO

Marc Frei
CFO

David Guthörl
Leiter Nachhaltigkeit

Allreal Green Bond Framework

Gemäss dem Allreal Green Bond Framework (August 2022) finanziert oder refinanziert Allreal nachhaltige Projekte ganz oder teilweise durch die aus grünen Finanzierungen erzielten Emissionserlöse. Dabei sind gemäss unserem Green Bond Framework (August 2022) Investitionen in die nachfolgenden Anlagekategorien vorgesehen:

Green Buildings

Erwerb und Entwicklung von neuen oder bestehenden Gebäuden, die ein anerkanntes Zertifikat wie LEED Gold, SNBS Gold, DGNB GiB Gold oder Minergie-Eco erhalten haben oder erhalten werden. Es können auch Gebäude finanziert werden, die basierend auf ihrem Minergie-Zertifikat einen tiefen Energieverbrauch aufweisen und zusätzlich durch erneuerbare Energien beheizt werden. Dabei sind folgende Energieträger inkludiert: stromgeführte Wärmepumpen, Holzheizungen mit Schnitzeln oder Pellets sowie Fernwärme basierend auf mindestens 80% erneuerbaren Energien.

Erneuerbare Energie

Installation von Photovoltaikanlagen für die lokale Erzeugung erneuerbaren Stroms.

Prozess der Projektbewertung und -auswahl

Das ESG-Komitee bestehend aus CEO, CFO, Leiter Immobilien und Leiter Nachhaltigkeit ist für die Auswahl und die Beurteilung von geeigneten Finanzierungsprojekten gemäss dem Green Bond Framework verantwortlich und überwacht die Mittelallokation sowie deren Einfluss auf die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele.

Allreal stellt nach bestem Bemühen sicher, dass alle ausgewählten Projekte aus den oben erwähnten Anlagekategorien den offiziellen nationalen und internationalen Umwelt- und Sozialstandards sowie den lokalen Gesetzen und Verordnungen entsprechen. Das Unternehmen stellt dies durch das interne ESG-Team sowie verschiedene interne Prozesse sicher.

Das gesamte Green Bond Framework von Allreal und eine Second-Party Opinion sind auf der Website von Allreal verfügbar: allreal.ch/investoren-medien/anleihen

Verwendung der Erlöse

Stand Allokation der Green-Bond-Nettoerlöse per 31.12.2025

Im Berichtsjahr emittierte Allreal zwei Green Bonds. Am 29. April 2025 begab das Unternehmen einen Green Bond über CHF 125 Mio. mit einer Laufzeit von 7 Jahren und am 27. Oktober 2025 einen Green Bond über CHF 110 Mio. mit einer Laufzeit von 6 Jahren. Die Zürcher Kantonalbank, die UBS AG und die Basler Kantonalbank agierten als Joint-Lead-Managers. Für die bereits emittierten Bonds im den Vorjahren ergaben sich keine Veränderung in der Allokation. Siehe Berichte der Vorjahre.

Ausgegebene Green Bonds

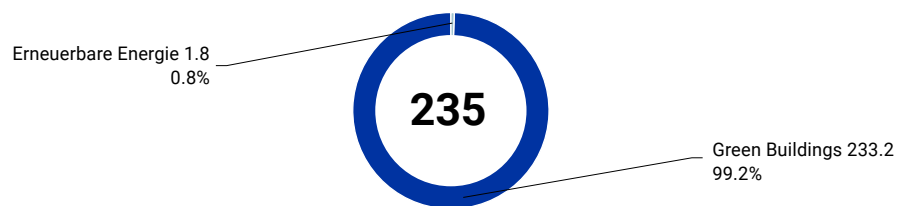
Emissionsvolumen	CHF 125 Mio.
Zinssatz	1.375% p. a.
Laufzeit	7 Jahre
Fälligkeit	29. April 2032
Valorenummer	142 393 164
ISIN-Nr.	CH1423931646

Emissionsvolumen	CHF 110 Mio.
Zinssatz	1.040% p. a.
Laufzeit	6 Jahre
Fälligkeit	27. Oktober 2031
Valorenummer	148 733 206
ISIN-Nr.	CH1487332061

Die Mittel aus dem Green Bond wurden vollumfänglich gemäss den definierten Rahmenbedingungen in den beiden Kategorien «Green Buildings» und «Erneuerbare Energie» alloziert.

Allokation der Erlöse

in CHF Mio.



In der Kategorie «Green Buildings» sind per 31.12.2025 CHF 233.2 Mio. alloziert. Damit refinanzierten wir in der Berichtsperiode restanteilig die Renovation einer Liegenschaft an der Bellerivestrasse 36, vollumfänglich die Liegenschaft Herostrasse 12 und anteilig die Liegenschaft Vulkanstrasse 106.

Objekt	Projektbeschreibung	Investitionskosten bis 31.12.2025 in CHF Mio.	Liegenschaftsaufwand 01.01.2025–31.12.2025 in CHF Mio.	Total Kosten in CHF Mio.	Gebäudelabel	Status Label
Zürich, Bellerivestrasse 36 ¹	Renovation Geschäftsliegenschaft	42.53	0.72	43.25	LEED Platinum & Minergie	zertifiziert
Zürich, Herostrasse 12	Zertifizierung nach DGNB GiB Gold	43.47	0.37	43.84	DGNB GiB Gold	zertifiziert
Zürich, Vulkanstrasse 106	Zertifizierung nach DGNB GiB Gold	144.76	1.32	146.08	DGNB GiB Gold	zertifiziert
Total		230.76	2.41	233.17		

¹ Die Investitionskosten wurden anteilig in den Jahren 2023, 2024 sowie im aktuellen Berichtsjahr alloziert.

Die mit ► gekennzeichneten Informationen zu 2025 wurden extern durch die Ernst & Young AG einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen. Der Bericht des unabhängigen Prüfers wird im Anhang aufgeführt.

In der Kategorie «Erneuerbare Energie» sind per 31.12.2025 CHF 1.83 Mio. in 3 Photovoltaikanlagen investiert, die in Betrieb genommen wurden. Die Summe bezieht sich dabei auf die Investitionssummen nach Abzug allfälliger Subventionen.

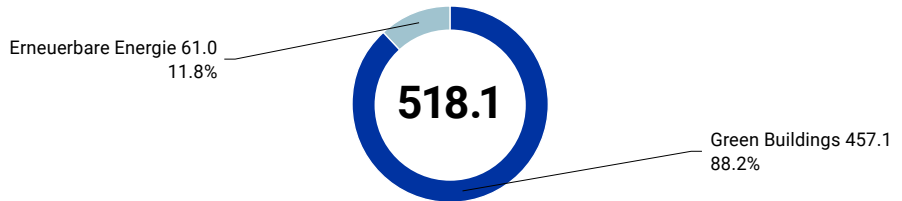
Objekt	Investitionskosten in CHF Mio.
Zürich, Kalchbühlstrasse 22/24	0.11
Zürich, Escher-Wyss-Areal	1.45
Bern, Freiburgstrasse 130	0.27
Total	1.83



Wirkungsbericht

Mit den Mitteln des Green Bond konnten 2025 518.1 Tonnen CO₂-Äquivalent (CO₂e) eingespart werden, davon 457.1 Tonnen CO₂e in der Kategorie «Green Buildings» und 61.0 Tonnen CO₂e in der Kategorie «Erneuerbare Energie».

CO₂-Einsparungen in t CO₂e



Kategorie «Green Buildings»

In der Kategorie «Green Buildings» sind per 31.12.2025 CHF 233.2 Mio. alloziert. Es handelt sich um die Investitionskosten für die Liegenschaft an der Bellerivestrasse 36, die Liegenschaft Herostrasse 12 und anteilig die Liegenschaft Vulkanstrasse 106. Durch unsere Labelstrategie stellen wir sicher, dass auch in Zukunft Projekte nach hohen Nachhaltigkeitsstandards realisiert werden.

Die CO₂-Intensität des Green-Bond-Portfolios von Allreal liegt deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt. Durch die finanzierten Liegenschaften konnten im Jahr 2025 457.1 Tonnen CO₂e eingespart werden. Für die Berechnung der Einsparungen wurden die emittierten Treibhausgasemissionen des Green-Bond-Portfolios pro vermietbare Fläche mit den durchschnittlichen Treibhausgasemissionen pro vermietbare Fläche von Gebäuden in der Schweiz verglichen.¹

Liegenschaften	Art der Liegenschaft	Gesamtfläche m ²	Anrechenbare Fläche m ²	CO ₂ e-Emissionen kg CO ₂ e/m ² ²	Durchschnittliche CO ₂ e-Emissionen kg CO ₂ e/m ²	CO ₂ e-Einsparungen t CO ₂ e/a
Zürich, Bellerivestrasse 36	Geschäftsliegenschaft	12 472	3 457	0	16.94	58.57
Zürich, Herostrasse 12	Geschäftsliegenschaft	11 287	11 287	3.68	16.94	149.68
Zürich, Vulkanstrasse 106	Geschäftsliegenschaft	32 775	25 261	7.09	16.94	248.85
Total			40 005			457.10

¹ Quelle für die Durchschnittswerte: BAFU: Treibhausgasemissionen der Gebäude (admin.ch); BFE: Energieverbrauch nach Verwendungszweck. Dabei sind die Emissionen aus Scope 1 und 2 berücksichtigt und es wird unterschieden zwischen den Kategorien Haushalte (Ø 11.53 kg CO₂e/m²) und Dienstleistungsgebäude (Ø 16.94 kg CO₂e/m²).

² Scope 1 und 2 nach GHG-Protocol

Kategorie «Erneuerbare Energie» ▶

Alle in der Kategorie «Erneuerbare Energie» allozierten Nettoerlöse flossen im Kalenderjahr 2025 in die Installation von 3 Photovoltaikanlagen. Diese erzielten eine Spitzenleistung von 1.83 Megawatt-Peak (MWp) erneuerbarem Strom. Im Energiejahr konnten 743.4 MWh erneuerbare Energie erzeugt werden. Daraus resultierten Einsparungen von rund 61.0 Tonnen CO₂e.¹ Mit diesen Massnahmen tragen wir zum Klimaschutz und zur Erreichung unserer Ziele aus dem CO₂-Absenkpfad bei. Bei der Berechnung wurden die durchschnittlichen CO₂-Emissionen von Photovoltaik mit den CO₂-Emissionen des Verbraucher-Strommixes in der Schweiz verglichen.

¹ Quellen: CO₂-Emissionen von Photovoltaik: UVEK, Ökobilanzdatenbestand 2022, Bewertung gemäss IPCC 2013; CO₂-Emissionen des Verbraucher-Strommixes in der Schweiz: BAFU, Energieetikette für Personenwagen: Umweltkennwerte 2024 der Strom- und Treibstoffbereitstellung, Bericht vom 13. Juli 2024. Siehe Fig. 4.3 im Kapitel 4.5.2: Die spezifischen Treibhausgasemissionen des Schweizer Verbraucher-Strommixes liegen bei 127 g CO₂e/kWh (2020–2022).

Anhang

Übersicht des grünen Portfolios	10
Bericht des unabhängigen Prüfers	11

Übersicht des grünen Portfolios

Anlagekategorie	Art der Investition	Adresse/Projekt	Projektbeschreibung	Zertifizierung	Vermietbare Fläche m ²
Green Buildings	Refinanzierung von bestehenden Verbindlichkeiten	Bülach ZH, Fangletenstrasse 4–18	Bestehende Wohnliegenschaft mit 76 Wohnungen (* 2018)	Minergie-Eco	7 253
Green Buildings	Refinanzierung von bestehenden Verbindlichkeiten	Zürich, Grünhof-Areal, Grüngasse 33–43	Bestehende Wohnliegenschaft mit 75 Wohnungen (* 2021)	Minergie	8 348
Green Buildings	Refinanzierung und Finanzierung von Investitionen	Zürich, Bellerivestrasse 36	Bestehende Geschäftsliegenschaft	LEED Platinum	12 472
Green Buildings	Refinanzierung von bestehenden Verbindlichkeiten	Zürich, Schiffbaustrasse 2	Bestehende Geschäftsliegenschaft mit Büro- und Gewerbenutzung (* 2018)	Minergie	13 138
Green Buildings	Refinanzierung von bestehenden Verbindlichkeiten	Zürich, Hardstrasse 299/301	Bestehende Geschäftsliegenschaft mit Büro- und Gewerbenutzung (* 2020)	Minergie-Eco	5 960
Erneuerbare Energie	Finanzierung von Investitionen	Photovoltaikanlagen	Installation von Photovoltaikanlagen auf Renditeliegenschaften zur Produktion von Solarstrom im Zeitraum von 2022 bis 2025		
Green Buildings	Refinanzierung von bestehenden Verbindlichkeiten	Zürich, Vulkanstrasse 106	Bestehende Geschäftsliegenschaft mit Büronutzung	DGNB GiB ¹	32 775
Green Buildings	Refinanzierung von bestehenden Verbindlichkeiten	Zürich, Herostrasse 12	Bestehende Geschäftsliegenschaft mit Büronutzung	DGNB GiB ¹	11 287

¹ Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) Gebäude in Betrieb (GiB)

An den Verwaltungsrat von
Allreal Holding AG, Opfikon

Zürich, 18. Februar 2026

Bericht des unabhängigen Prüfers über Mittelallokation und Wirkungskennzahlen im Allreal Green Bond Report 2025

Wir wurden beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit ausgewählter Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) im Green Bond Report 2025 von Allreal Holding AG und ihrer konsolidierten Tochtergesellschaften (der Konzern) für das am 31. Dezember 2025 endende Geschäftsjahr (der Bericht) durchzuführen.

Unsere betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit bezog sich auf nachfolgend ausgewählte Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen), die mit einem Symbol ► gekennzeichnet sind:

- Tabellen „Allokation der Erlöse“ im Kapitel „Verwendung der Erlöse“
- Tabelle „Kategorie Green Buildings“ und Information „Kategorie Erneuerbare Energie“ im Kapitel „Wirkungsbericht“

Wir haben keine Prüfungshandlungen für andere im Bericht enthaltene Informationen als für die im vorangegangenen Absatz beschriebenen durchgeführt und geben dementsprechend auch keine Schlussfolgerung zu anderen Informationen ab.

Anwendbare Kriterien

Der Konzern hat folgende Kriterien als anwendbar definiert (die anwendbaren Kriterien):

- Vom Konzern definierte Kriterien, die im Allreal Green Bond Framework 2022 („das Green Bond Framework“) zusammengefasst sind

Das Green Bond Framework kann der Webseite der Gesellschaft entnommen werden.

Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit ausgewählter Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) sind aufgrund ihrer Beschaffenheit und der Methoden zur Bestimmung, Berechnung und Schätzung dieser Daten mit inhärenten Grenzen verbunden. Ausserdem ist die Quantifizierung der Indikatoren für nichtfinanzielle Belange mit inhärenter Unsicherheit verbunden, da die wissenschaftlichen Kenntnisse zur Bestimmung der Faktoren für die Emissionsfaktoren und der Werte, die beispielsweise für die Kombination der Emissionen verschiedener Gase erforderlich sind, unvollständig sind. Unser Prüfungsbericht sollte daher im Zusammenhang mit dem Green Bond Framework und dessen Definitionen und Verfahren zur Berichterstattung über nichtfinanzielle Belange gelesen werden.



Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Auswahl der anwendbaren Kriterien sowie für die Aufstellung und Darstellung der ausgewählten Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) in allen wesentlichen Belangen entsprechend den anwendbaren Kriterien. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen, soweit dies für die Erstellung ausgewählter Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) von Bedeutung ist, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen und Irrtümern sind.

Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen des International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) eingehalten. Dieser basiert auf den grundlegenden Prinzipien Integrität, Objektivität, berufliche Kompetenz und erforderliche Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdiges Verhalten.

Unser Unternehmen wendet ISQM 1 an, der verlangt, dass wir ein Qualitätsmanagementsystem entwerfen, einführen und betreiben, das Regelungen oder Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren rechtlichen und regulatorischen Anforderungen umfasst.

Unsere Verantwortung

Unsere Verantwortung ist es, auf der Grundlage der von uns erlangten Nachweise eine Schlussfolgerung zu den ausgewählten Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) abzugeben.

Wir haben unsere betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 *Betriebswirtschaftliche Prüfungen ausser Prüfungen oder prüferische Durchsichten von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen* durchgeführt. Nach diesem Standard haben wir Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, um begrenzte Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ausgewählten Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind.

Erläuterung der durchgeführten Prüfungshandlungen

Die im Rahmen einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit durchgeführten Prüfungshandlungen weichen in ihrer Art und ihrem zeitlichen Ablauf von jenen zur Erlangung hinreichender Sicherheit ab und sind in ihrem Umfang weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird, als wenn eine Prüfung zur Erlangung hinreichender Sicherheit durchgeführt worden wäre. Unsere Prüfungshandlungen sind darauf ausgerichtet, mit einem Zusicherungsgrad mit begrenzter Sicherheit als Basis für unsere Schlussfolgerung zu dienen, und erfüllen nicht alle Nachweise, die erforderlich wären, wenn ein Prüfungsauftrag mit hinreichender Sicherheit durchgeführt würde.

Obwohl wir bei der Festlegung der Art und des Umfangs unserer Verfahren die internen Kontrollen des Managements berücksichtigt haben, war unser Prüfungsauftrag nicht darauf ausgerichtet interne Kontrollen zu prüfen. Unsere Prüfungshandlungen umfassten keine Tests der Kontrollen oder die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Überprüfung der Aggregation oder Berechnung von Daten innerhalb von IT-Systemen.

Der Prozess der Quantifizierung von Treibhausgasemissionen unterliegt wissenschaftlichen Unsicherheiten, die sich aus unvollständigen wissenschaftlichen Erkenntnissen über die Messung von Treibhausgasen ergeben. Darüber hinaus unterliegen Treibhausgasemissionsberechnungen Schätzungs- (oder Mess-) unsicherheiten, die sich aus den Mess- und Berechnungsprozessen zur Quantifizierung von Emissionen im Rahmen der vorhandenen wissenschaftlichen Erkenntnisse ergeben.

Im Rahmen unserer Prüfung zur Erlangung beschränkter Sicherheit haben wir, unter anderem, folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der Eignung der anwendbaren Kriterien und ihrer einheitlichen Anwendung
- Befragung wichtiger Mitarbeitenden zum Erlangen eines Verständnisses des Geschäfts- und Berichterstattungsprozesses, einschliesslich der Nachhaltigkeitsstrategie, der Grundsätze und des Managements
- Befragung der Schlüsselpersonen des Konzerns, um ein Verständnis des Systems für den Green Bond Report während des Berichtszeitraums, einschliesslich des Prozesses zur Erhebung, Zusammenstellung und Berichterstattung der Angaben und Indikatoren, zu erlangen
- Überprüfung der korrekten Anwendung der Berechnungskriterien im Einklang mit den in den anwendbaren Kriterien dargelegten Methoden
- Analytische Prüfverfahren zur Unterstützung der Plausibilität der Daten
- Identifizierung und Prüfung der den Berechnungen zugrunde liegenden Annahmen
- Prüfung der zugrunde liegenden Ausgangsinformationen auf Stichprobenbasis, um die Richtigkeit der Daten zu überprüfen

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unsere Schlussfolgerung zu dienen.

Schlussfolgerung

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der dadurch erlangten Prüfungsnachweise sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die ausgewählten Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) im Bericht von Allreal Holding AG nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien erstellt worden sind.

Ernst & Young AG



Tobias Meyer
(Qualified Signature)

Verantwortlicher Partner



Leandra Wolf
(Qualified Signature)

Senior Manager

allreal