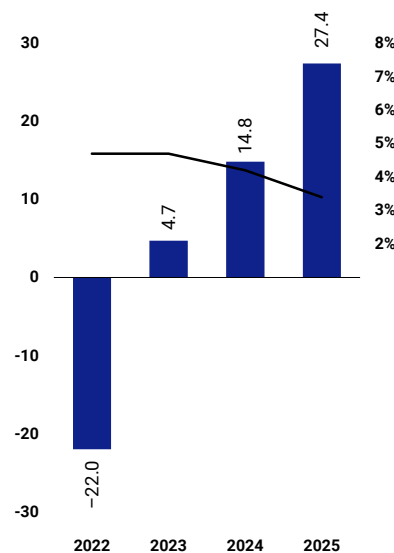


Geschäftsbericht 2025

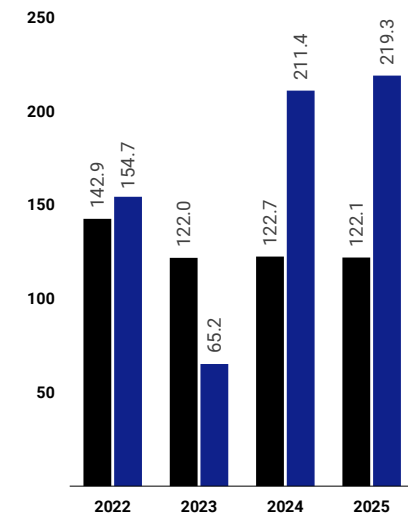
allreal

Performance der Aktie im Überblick



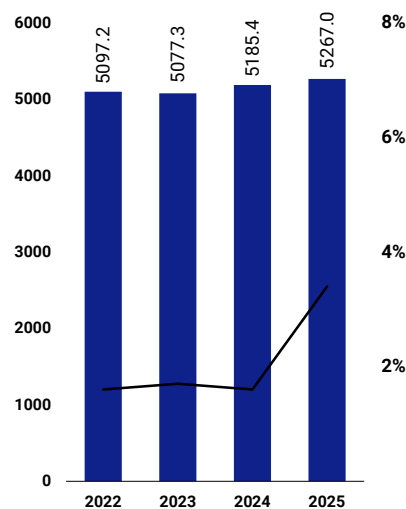
- Gesamtpersonale: Kursveränderung plus Ausschüttung an die Aktionäre in Prozent des Börsenkurses am 1. Januar
- Ausschüttungsrendite in Prozent

Unternehmensergebnis in CHF Mio.



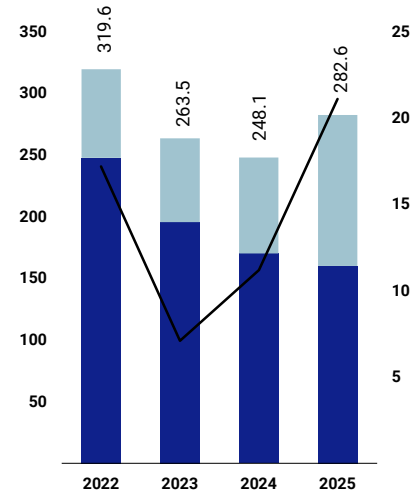
- Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt
- Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt

Marktwert und Leerstandsquote in CHF Mio.



- Anlageliegenschaften
- Leerstandsquote in Prozent

Abgewickeltes Projektvolumen und Erfolg aus Verkauf Stockwerkeigentum in CHF Mio.



- Drittprojekte
- Eigenprojekte
- Erfolg aus Verkauf Stockwerkeigentum

Kennzahlen im Überblick

		2025* bzw. 31.12.2025	2024* bzw. 31.12.2024	Veränderung in Prozent ¹
Gruppe				
Gesamtleistung ²	CHF Mio.	486.6	469.4	3.7
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	308.8	311.2	-0.8
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt ³	CHF Mio.	219.3	211.4	3.7
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	183.8	189.9	-3.2
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt ³	CHF Mio.	122.1	122.7	-0.5
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	156.5	85.1	83.9
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt ³	%	8.1	8.2	-0.1
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt ³	%	5.7	5.7	-
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	45.8	44.9	0.9
Net Gearing ⁴ am Stichtag	%	97.2	102.1	-4.9
Nettofinanzschulden ⁵	CHF Mio.	2 669.6	2 695.4	-1.0
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	1.13	1.25	-0.12
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	39	40	-1.0
Abgewickeltes Projektvolumen Realisation	CHF Mio.	282.6	248.1	13.9
Erfolg aus Entwicklung & Realisation ⁶	CHF Mio.	52.9	42.8	23.6
Bruttomarge Drittprojekte Realisation ⁷	%	10.8	10.4	0.4
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Vollzeitstellen	211	216	-5
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt ³	CHF	13.28	12.80	3.7
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt ³	CHF	7.39	7.43	-0.5
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF	194.11	185.56	4.6
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	166.23	159.95	3.9
Ausschüttung je Aktie ⁸	CHF	7.00	7.00	-
Börsenkurs am Stichtag	CHF	204.00	165.60	23.2
Ausschüttungsrendite ⁹	%	3.4	4.2	-0.8
Bewertung am Stichtag				
Börsenkapitalisierung ¹⁰	CHF Mio.	3 369.0	2 734.3	23.2
Enterprise Value (EV) ¹¹	CHF Mio.	6 038.6	5 429.7	11.2

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandswerte die Stichtage 31.12.2025 bzw. 31.12.2024.

1 Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

2 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften plus abgewickeltes Projektvolumen Realisation

3 Neubewertungseffekte entsprechen dem Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften abzüglich der latenten Steuern aus Neubewertung

4 Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquider Mittel in Prozent des Eigenkapitals

5 Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquider Mittel

6 Ertrag aus Realisation, Verkauf Entwicklung, aktivierten Eigenleistungen und diversen Erträgen abzüglich direkten Aufwands aus Realisation und Verkauf Entwicklung

7 Erfolg aus Realisation in Prozent des Ertrags aus Realisation

8 Antrag des Verwaltungsrats auf CHF 7.00 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2025

9 Die Rendite entspricht der Ausschüttung je Aktie in Prozent des Börsenkurses am Stichtag

10 Börsenkurs der Aktie am Stichtag, multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

11 Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

Immobilien im Überblick

		2025* bzw. 31.12.2025	2024* bzw. 31.12.2024	Veränderung in Prozent ¹
Renditeliegenschaften				
Wohnliegenschaften am Stichtag ²	Anzahl	38	36	2
Geschäftsliegenschaften am Stichtag ³	Anzahl	38	40	-2
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	5 234.6	5 110.2	2.4
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	204.0	221.3	-7.8
Leerstandsquote ⁴	%	3.4	1.6	1.8
Liegenschaftenaufwand	CHF Mio.	-23.8	-27.2	-12.5
Liegenschaftenaufwand	in % des Mietetrags	11.7	12.3	-0.6
Bruttorendite ⁵	%	4.1	4.5	-0.4
Nettorendite ⁶	%	3.6	3.9	-0.3
Anlageliegenschaften im Bau				
Liegenschaften am Stichtag	Anzahl	2	4	-2
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	32.4	75.2	-56.9
Geschätztes Investitionsvolumen ⁷	CHF Mio.	66.5	118.8	-44.0
Entwicklungsliegenschaften				
Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag	CHF Mio.	486.8	451.0	7.9
Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven ⁷	CHF Mio.	1 546.0	1 512.9	2.2
Buchwert angefangene Bauten am Stichtag	CHF Mio.	90.8	50.5	79.8
Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten ⁷	CHF Mio.	351.4	97.4	260.8
Buchwert fertiggestellte Liegenschaften am Stichtag	CHF Mio.	0.0	0.0	-

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandswerte die Stichtage 31.12.2025 bzw. 31.12.2024.

1 Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

2 Der Zugang entspricht den fertig gestellten Liegenschaften Avenue de l'Amandolier 21 und Rue Edouard-Rod 10 in Genf.

3 Die Veränderung beinhaltet den Verkauf der Liegenschaften Steinenvorstadt 36 in Basel, Marterlochstrasse 21 in Bülach, die Umklassierung der fertig renovierten Liegenschaft Freiburgstrasse 130 in Bern sowie die Umklassierung der sich in Bau befindenden Liegenschaft Baarermatte in Baar.

4 in Prozent des Soll-Mietetrags, kumuliert per Stichtag

5 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Renditeliegenschaften am 1. Januar

6 Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Renditeliegenschaften am 1. Januar

7 Gebäude- und Landkosten

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht

Brief an die Aktionäre	7
Finanzkommentar	10
Portfolio und Projekte im Überblick	13

Über Allreal

Strategie und Geschäftsmodell	19
Informationen für Investoren und Analysten	21
Ratings und Benchmarks	26

Nachhaltigkeitsbericht

Nachhaltigkeit bei Allreal	28
Kennzahlen im Überblick	29
Umwelt	40
Soziales	50
Governance	58
Anhang	66
TCFD-Bericht	83
Bericht des unabhängigen Prüfers	95

Corporate-Governance-Bericht

Bericht zur Corporate Governance	99
----------------------------------	----

Vergütungsbericht

Vergütungsbericht	125
Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts	143

Finanzbericht

Konzernrechnung der Allreal-Gruppe	147
Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Konzernrechnung	201
Bericht des Liegenschaftenschätzers	205

Jahresrechnung der Allreal Holding AG

Jahresrechnung der Allreal Holding AG	212
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	218

Ergänzende Informationen

Alternative Performance-Kennzahlen	222
Organisation und Termine	226

Lagebericht



Brief an die Aktionäre

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre

Im Berichtsjahr haben sich Schweizer Immobilien positiv entwickelt. Haupttreiber waren sinkende Zinsen und das anhaltende Bevölkerungswachstum. Geschäftsflächen an verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen verzeichneten eine robuste Nachfrage. Ungebrochen ist der Bedarf nach Wohnimmobilien. In der Realisation hat sich die Bauteuerung eingependelt. Der guten Marktdynamik steht allerdings eine zunehmende Regulierung gegenüber, insbesondere in den grossen Städten.

Allreal profitierte vom positiven Umfeld und steigerte das Unternehmensergebnis auf CHF 219.3 Mio. (2024: CHF 211.4 Mio.). Die Mieterträge sind im Jahresvergleich aufgrund geplanter Portfolioveränderungen und verschiedener Einmal-effekte im Vorjahr erwartungsgemäss gesunken. Die tieferen Mieterträge konnten aber durch einen höheren Erfolg aus dem Segment Entwicklung & Realisation und einem tieferen Finanzaufwand teilweise kompensiert werden. Das Unternehmensergebnis exklusive Wertsteigerung des Portfolios betrug CHF 122.1 Mio. (2024: CHF 122.7 Mio.).

Modernes Immobilienportfolio sichert nachhaltige Mieterträge

Das Portfolio der Allreal umfasst hochwertige Immobilien an urbanen Verkehrsknotenpunkten in den Metropolitanregionen Zürich und Genf. Der ausgewogene Anlagemix aus Büro, Bildung, Industrie und Wohnen sorgt für eine verlässliche Ausschüttung und trägt zur hohen Wertbeständigkeit des Portfolios bei. Liegenschaften, die nicht optimal am Markt positioniert sind, richten wir neu aus oder verkaufen sie, sofern das Entwicklungspotenzial nicht gegeben ist.

In Genf haben wir nach dem Bilanzstichtag mehrere ältere Wohnliegenschaften an private Investoren veräussert. Per Ende des Berichtsjahres erfolgte zudem der Verkauf einer gemischt genutzten Liegenschaft in der Steinenvorstadt in Basel. Die freigesetzten Mittel nutzen wir für den Erwerb einer modernen, praktisch vollvermieteten Büroliegenschaft an der Rue du Grand-Pré in Genf, die seit der Eigentumsübertragung im Februar 2026 ertragswirksam ist. Der Büroanteil wird dadurch in der Genferseeregion gestärkt und der Nutzungsmix gleicht sich dem Gesamtportfolio an. Aus diesen Portfolioanpassungen resultieren per Saldo höhere Mieteinnahmen.

Im Berichtsjahr konnte die Gesamtanierung der Büroliegenschaft Forum West an der Freiburgstrasse am Europaplatz in Bern abgeschlossen werden. Neben dem Hauptsitz der BLS ist neu eine Weiterbildungsinstitution langfristig im Gebäude eingemietet.

In Baar im Kanton Zug haben wir mit den Arbeiten für den Ersatzneubau an der Baarermatte begonnen. Die Büroliegenschaft aus den 1980er-Jahren wird durch eine gemischt genutzte Überbauung ersetzt, die höchste Nachhaltigkeitsstandards erfüllen wird. Aus dem Ensemble wird das Bürogebäude ins eigene Portfolio überführt und die Wohnungen im Stockwerkeigentum verkauft. Die Vermarktung startet im ersten Halbjahr 2026.

Insgesamt haben wir im Berichtsjahr neue Mietverträge für mehr als 52 000 m² abgeschlossen und dabei das bisherige Preisniveau gehalten. Die hohe Qualität

des Portfolios wurde auch in der Bewertung durch die externen Immobilienschätzer von Wüest Partner per Ende Jahr bestätigt. Das Portfolio verzeichnete eine positive Neubewertung von CHF 125.0 Mio.

Starker Erfolgsbeitrag aus Entwicklung & Realisation

Mit unserem integrierten Geschäftsmodell verbinden wir die Expertise als Immobilieneigentümerin mit unserer Entwicklungs- und Realisationskompetenz. Neben der optimalen Potenzialerschliessung im eigenen Portfolio entwickeln und bauen wir Projekte für den Verkauf im Stockwerkeigentum und an Drittinvestoren.

Im Geschäftsjahr 2025 haben wir unsere Projekte an der Spiserstrasse in der Stadt Zürich und an der Avenue de l'Amandolier in der Stadt Genf planmässig fertiggestellt. Beide Projekte haben zum deutlich gesteigerten Erfolg aus Verkauf Entwicklung beigetragen. Neu in die Vermarktungs- und Realisationsphase gestartet sind die Projekte Panorama Eggen in Luzern und Strubenacher Living in Zumikon. Mit dem aktuellen Vermarktungsstand sind wir zufrieden und entsprechend zuversichtlich, dass bis zum Abschluss der Bauarbeiten alle Einheiten verkauft sein werden. Wir rechnen auch in den nächsten Jahren mit einem relevanten Erfolgsbeitrag aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum.

Diverse Entwicklungsprojekte haben in der Berichtsperiode wichtige Meilensteine erreicht. So haben wir für mehrere Grundstücke erfolgreich Studienwettbewerbe durchgeführt, unter anderem an der Sonnenthalstrasse beim Bahnhof Stettbach in Dübendorf oder an der Zürcherstrasse in Schlieren. Eine umfassende Sanierung werden wir bei unserer Liegenschaft an der Josefstrasse in der Stadt Zürich durchführen. Die rechtskräftige Baubewilligung liegt vor und der Baubeginn erfolgt voraussichtlich Anfang des nächsten Jahres. In Winterthur haben wir zusammen mit der Stadt den Masterplan für das Vitus-Areal entwickelt. Dieser regelt die Entwicklungsschwerpunkte und bildet die Basis für die weiteren Arbeiten.

Der Erwerb neuer Grundstücke ist angesichts der hohen Nachfrage anspruchsvoll. Trotzdem ist es uns gelungen, im Berichtsjahr zwei benachbarte Parzellen in Zumikon zu akquirieren. Anfang Januar 2026 vergrösserten wir dieses Grundstück mit einem Arrondierungskauf. Auf dem insgesamt rund 8100 m² grossen Areal werden wir in den nächsten Jahren eine neue Wohnsiedlung realisieren.

In Zürich Seebach entwickelten wir für einen Kunden als Gesamtdienstleisterin die Wohnsiedlung Gartenstadt Köschenrüti mit rund 300 Wohnungen. Die rechtskräftige Baubewilligung liegt vor. Allreal wird das Projekt als Totalunternehmerin realisieren. Zudem haben wir mit der Bauherrschaft einen Kaufvertrag für 93 Wohnungen unterzeichnet, die im Rahmen des Neubauprojekts bis 2030 auf dem Nordareal entstehen und zur stetigen Modernisierung unseres Wohnportfolios beitragen werden.

In der Realisation haben wir das abgewinkelte Projektvolumen auf CHF 282.6 Mio. gesteigert. Verschiedene Bauprojekte für Drittkunden wurden im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen, darunter das Haus zum Falken von Santiago Calatrava am Bahnhof Zürich Stadelhofen oder das Grossprojekt Höfe Adliswil. Die laufenden Bauprojekte schreiten alle plangemäss voran.

Gutes GRESB-Rating würdigt die Nachhaltigkeitsbestrebungen

Nachhaltigkeit bleibt für uns ein zentrales Thema. Mit dem Start des neuen Strategiezyklus 2025-2028 haben wir unseren Fokus auch auf die Themen Biodiversität, Kreislauffähigkeit und Effizienzmassnahmen im Betrieb gerichtet. Mit den 2025 erreichten Messwerten sind wir auf Kurs: bis 2030 halbieren wir den Verbrauch von nicht erneuerbaren Energien und bis spätestens 2050 erreichen wir das Netto-Null-Ziel im Portfolio. Im Berichtsjahr haben wir unser Portfolio von GRESB bewerten lassen und auf Anhieb mit 86 von 100 Punkten die zweithöchste Bewertung mit vier Sternen erreicht. Im Bereich Development haben wir mit 94 von 100 Punkten ebenfalls sehr gut abgeschnitten.

Stabile Ausschüttung und Veränderungen im Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 17. April 2026 eine stabile Ausschüttung von insgesamt CHF 7.00 pro Aktie. Die Hälfte davon erfolgt aus für private Schweizer Investoren steuerprivilegierten Kapitaleinlagereserven.

Im Sinne einer schrittweisen Erneuerung des Verwaltungsrats treten Ralph-Thomas Honegger, Präsident des Verwaltungsrats, und Peter Spuhler, Mitglied des Verwaltungsrats, an der nächsten ordentlichen Generalversammlung nicht mehr zur Wiederwahl an.

Der Verwaltungsrat schlägt Philipp Gmür als neuen Präsidenten vor. Er ist seit 2019 Mitglied des Gremiums. Der promovierte Jurist und Rechtsanwalt ist eine erfahrene Führungskraft und hält mehrere Mandate in Verwaltungs- und Stiftungsräten. Zuvor war Philipp Gmür in verschiedenen leitenden Funktionen für die Helvetia-Gruppe tätig, zuletzt von 2016 bis 2023 als Group CEO.

Als Neumitglieder schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung Beat Fellmann und Martin Frischknecht zur Wahl vor. Beat Fellmann (* 1964) hat einen Masterabschluss in Business Administration der Universität St. Gallen und ist diplomierter Wirtschaftsprüfer. Er ist Mitglied in verschiedenen Aufsichtsgremien und war langjähriger CFO bei den kotierten Unternehmen Implenia und Valora. Martin Frischknecht (* 1968) promovierte in Wirtschaftswissenschaften an der Universität St. Gallen und hält einen Mastertitel in Finance der London Business School. Er ist Mitglied in verschiedenen Verwaltungsräten und war über 20 Jahre bei der Credit Suisse tätig, zuletzt als Managing Director und Mitglied des Management Committee Investment Banking Schweiz.

Das erfolgreiche Geschäftsjahr 2025 ist vor allem auch ein Verdienst der engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihnen danken wir herzlich für die geleistete Arbeit und ihren täglichen Einsatz.

Im Namen des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung danken wir Ihnen – geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre – für Ihr Vertrauen und Ihre Treue.

Ralph-Thomas Honegger
Präsident des Verwaltungsrats

Stephan Widrig
CEO

Finanzkommentar

Allreal mit Unternehmensergebnis über Vorjahr und positivem Ausblick

Allreal hat im Geschäftsjahr 2025 ein höheres Unternehmensergebnis von CHF 219.3 Mio. erwirtschaftet (2024: CHF 211.4 Mio.). Die Bewertung des Portfolios legte im Vergleich zum Vorjahr nochmals leicht zu, während die operative Leistung auf Vorjahresniveau lag.

Ohne Neubewertungseffekt resultierte ein operatives Unternehmensergebnis von CHF 122.1 Mio. nach CHF 122.7 Mio. im Vorjahr. Die prognostizierten, tieferen Mieterträge konnten durch den gesteigerten Erfolgsbeitrag aus dem Segment Entwicklung & Realisation und einem tieferen Finanzaufwand teilweise kompensiert werden.

Portfolioveränderungen bremsen vorübergehend Mietertragswachstum

Im vergangenen Geschäftsjahr entwickelten sich die Mieterträge im Segment Immobilien mit CHF 204.0 Mio. rückläufig (2024: CHF 221.3 Mio.). Dieser temporäre Rückgang ist primär auf Veränderungen im Portfolio sowie verschiedene Einmal-effekte im Vorjahr zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2024 veräusserten wir die Liegenschaften an der Missionsstrasse in Basel und am Chemin du Gué in Petit-Lancy. Zudem verkauften wir im ersten Halbjahr 2025 eine Liegenschaft an der Marterlochstrasse in Bülach und starteten mit dem Neubauprojekt Baarermatte bei Zug. Der Wegfall dieser Mieterträge konnte mit der Rückkehr ins Portfolio einer modernisierten Büroimmobilie in Bern sowie von zwei neu erstellten Wohnliegenschaften in Genf nicht kompensiert werden. In den kommenden Jahren werden wieder steigende Mieterträge erwartet.

Die kumulierte Leerstandsquote nahm im Vergleich zum Vorjahr auf 3.4% zu (2024: 1.6%). Dieser Anstieg hatte sich bereits im ersten Halbjahr abgezeichnet. Haupttreiber sind die noch freien Flächen an der Freiburgstrasse in Bern, in einer Büroliegenschaft am Flughafen in Genf sowie frei gewordene Flächen auf dem Richtiareal in Wallisellen. Trotz des Anstiegs bleibt der Leerstand auf einem tiefen Niveau.

Die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Geschäftsmietverträge belief sich per 31. Dezember 2025 auf 5.0 Jahre. Der Anteil der in den nächsten zwei Jahren auslaufenden Verträge liegt bei tiefen 17%.

Der direkte Aufwand für vermietete Liegenschaften belief sich auf CHF 23.8 Mio. und liegt damit deutlich unter dem Wert des Vorjahres (2024: CHF 27.2 Mio.). Die Aufwandsquote notierte bei 11.7%.

In der Bewertung der externen Liegenschaftenschätzer von Wüest Partner resultierte eine Aufwertung des Portfolios vor Steuern von CHF 125.0 Mio. (2024: CHF 121.3 Mio.). Die erneut positive Wertveränderung des Gebäudeparks ist auf erfolgreiche Neuabschlüsse und Vertragsverlängerungen, teilweise angepasste Marktmieten und die vorteilhafte Entwicklung des Diskontsatzes zurückzuführen. Die massgeblichen Kapitalisierungszinssätze haben sich leicht reduziert. Insbesondere die Geschäftliegenschaften in der Stadt Zürich sowie die Wohnliegenschaften in der Region Zürich bewertete Wüest Partner höher. Auf Jahressicht zogen damit die Bewertungen der Büroliegenschaften mit den Aufwertungen der Wohnliegenschaften im ersten Halbjahr gleich. Per Stichtag umfasste das Portfo-

lio insgesamt 78 Liegenschaften, bestehend aus 38 Wohn- und 38 Geschäftsliegenschaften sowie 2 Liegenschaften im Bau. Die im Berichtsjahr veräusserten Geschäftsimmobiliien in Bülach und Basel wurden 9% über Bilanzwert verkauft, woraus ein Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften von CHF 2.6 Mio. resultierte. Der Marktwert des Portfolios lag per Stichtag bei rund CHF 5.27 Mrd. und damit über dem Wert per Ende des letzten Jahres (31.12.2024: CHF 5.19 Mrd.).

Insgesamt resultierte im Segment Immobilien ein operatives Unternehmensergebnis von CHF 113.8 Mio. (2024: CHF 123.0 Mio.).

Erfolgsbeitrag aus Verkauf von Stockwerkeigentum steigt

Im Segment Entwicklung & Realisation erhöhte sich der Erfolg aus Geschäftstätigkeit auf CHF 52.9 Mio. nach CHF 42.8 Mio. im Vorjahr. Das Segment profitierte vor allem vom deutlich gestiegenen Erfolgsbeitrag aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum. Dieser stieg auf CHF 21.1 Mio. (2024: CHF 11.2 Mio.).

Haupttreiber war das Projekt an der Spiserstrasse in Zürich Albisrieden. Ebenfalls zum höheren Verkaufserfolg beigetragen haben unsere Projekte an der Avenue de l'Amandolier in Genf und an der Avenue du Curé-Baud in Petit-Lancy. Die im ersten Halbjahr in den Verkauf gestarteten Objekte Panorama Eggen in Luzern und Strubenacher Living in Zumikon sichern auch in den nächsten Jahren relevante Verkaufserfolge. Mit der Baarermatte, der Avenue de Riant-Parc und der Avenue Louis-Casaï gehen im neuen Jahr zudem weitere Projekte in die Vermarktungsphase.

Beim abgewickelten Projektvolumen in der Realisation zeigt sich, dass die Talsohle durchschritten ist. Im vergangenen Geschäftsjahr stieg das Bauvolumen auf CHF 282.6 Mio. (2024: CHF 248.1 Mio.). Dabei ist zu beachten, dass im Vorjahr in der Westschweiz noch Bauleistungen für Dritte erbracht worden waren. Der Anteil der Eigenprojekte erhöhte sich von rund einem Drittel im Vorjahr auf über 40%. Der Erfolg aus Realisation entwickelte sich stabil und lag bei CHF 17.3 Mio. (2024: CHF 17.6 Mio.). Dank dem gesteigerten Anteil der Eigenprojekte erhöhten sich die aktivierten Eigenleistungen auf CHF 10.9 Mio. (2024: CHF 10.0 Mio.).

Der Betriebsaufwand reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr leicht um 2.6% auf CHF 41.5 Mio. (2024: CHF 42.6 Mio.) und das Betriebsergebnis lag bei CHF 19.5 Mio. (2024: CHF 7.4 Mio.). Das Unternehmensergebnis im Geschäftssegment Entwicklung & Realisation verbesserte sich deutlich auf CHF 10.7 Mio. (2024: CHF 3.0 Mio.).

Der gesicherte Arbeitsvorrat stieg im Vergleich zum Vorjahr auf CHF 837 Mio. Damit sind die bestehenden Kapazitäten in der Realisation für rund 30 Monate gut ausgelastet.

Nachhaltige Finanzierung und stabile Bilanzkennzahlen

In der Berichtsperiode haben wir von der positiven Stimmung auf dem Kapitalmarkt profitiert und zwei Anleihen ausgegeben. Im April emittierten wir einen Green Bond über CHF 125 Mio. und einem Coupon von 1.375%, und im Oktober einen zweiten Green Bond über CHF 110 Mio. und einem Coupon von 1.04%. Die Erlöse aus den Anleihen fliessen in nachhaltige Projekte. Die entsprechenden Anlagekategorien haben wir 2022 in unserem Green Bond Framework definiert. In

unserem Green Bond Report 2025 geben wir detailliert Auskunft über die Verwendung dieser Mittel.

Die Fremdkapitalzinsen sind im Jahresverlauf gesunken mit entsprechend positiver Auswirkung auf die Finanzierungskosten. Per Stichtag reduzierten sich die Finanzverbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr um CHF 24.7 Mio. auf CHF 2675.0 Mio. (31.12.2024: CHF 2699.7 Mio.). Davon entfielen 53.8% auf Obligationenanleihen, 32.5% auf Festhypotheken und 13.7% auf feste Vorschüsse.

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten sank per 31. Dezember 2025 auf 1.13% (31.12.2024: 1.25%). Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung betrug 39 Monate (31.12.2024: 40 Monate). Die Belehnungsquote (LTV) sank per Stichtag um 170 Basispunkte auf 45.8% (31.12.2024: 47.5%).

Das Konzerneigenkapital erhöhte sich auf CHF 2.75 Mrd. Der Gewinn pro Aktie exklusive Neubewertungseffekt lag bei CHF 7.39. Die Eigenkapitalquote notierte per 31. Dezember 2025 bei 45.8%, das Net Gearing bei 97.2% und der Zinsdeckungs-faktor lag bei 6.0 (31.12.2024: 44.9% / 102.1% / 5.5).

Positiver Ausblick für 2026

Für das Geschäftsjahr 2026 geht Allreal von einem höheren operativen Ergebnis und stabilen Bilanzkennzahlen aus. Im Segment Immobilien werden die Mieterträge wieder zunehmen. Zudem ist im ersten Halbjahr mit einem substanziellen Erfolgsbeitrag aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften zu rechnen. Die Leerstandsquote wird im Verlauf des Jahres wieder sinken. Im Segment Entwicklung & Realisation erwartet Allreal leicht steigende Gewinne aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum, ein leicht höheres Bauvolumen und einen stabilen Betriebsaufwand. Die Finanzierungskosten werden hingegen leicht ansteigen, da sehr vorteilhaft verzinste Verbindlichkeiten zu voraussichtlich höheren Konditionen refinanziert werden müssen.

Marc Frei

CFO

Hochwertiges Portfolio an urbanen Zentrumsanlagen

Allreal besitzt Geschäftsimmobilien und Wohnliegenschaften an urbanen Verkehrsknotenpunkten mit dem Fokus auf die Wirtschaftszentren Zürich und Genf. Das Portfolio ist in den letzten Jahren stetig gewachsen, sowohl durch gezielte Akquisitionen als auch organisch durch die Ergänzung von modernen, nachhaltigen Objekten aus der eigenen Areal- und Projektentwicklung.



Neuabschlüsse und Vertragsverlängerungen in Zürich Nord

Im Glattpark konnte ein wichtiger Mietvertrag in der Liegenschaft Boulevard Lilienthal mit der Hirslanden-Gruppe frühzeitig verlängert werden. Auch in der benachbarten Büroimmobilie an der **Lindbergh-Allee** haben wir erfolgreich Flächen vermietet und mit Aebi Schmidt einen neuen Mieter gewonnen.



Weiterer Mieter im Forum West an der Freiburgstrasse in Bern

Im ersten Halbjahr haben wir die umfassende Sanierung der Geschäftsliegenschaft Forum West an der **Freiburgstrasse** in Bern abgeschlossen. Neben dem Einzug der Ankermieterin BLS konnte mit der Stiftung ECAP ein weiterer Mieter gewonnen werden. Als Anbieterin von Erwachsenenbildung trägt ECAP zusätzlich zur Belebung der Immobilie bei.

White Plaza praktisch vollvermietet

Unser Bürokomplex White Plaza an der **Viaduktstrasse** in Basel ist beinahe wieder vollvermietet. Mit einer Fitness-Gruppe haben wir einen langjährigen Mietvertrag über beinahe 2000 m² abgeschlossen. Und auch eine früher als Datacenter genutzte Fläche sowie freie Lagerflächen von insgesamt 960 m² konnten erfolgreich neu vermietet werden. Damit sind Mieterträge aus dem zentral am Bahnhof Basel SBB gelegenen Bürogebäude langfristig gesichert.



Gute Nachfrage nach Flächen in Zürich Altstetten

In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Zürich Altstetten besitzt Allreal mehrere hochwertige Büroliegenschaften. An der **Herostrasse** haben wir in der Berichtsperiode unter anderem einen grösseren Mietvertrag für weitere zehn Jahre verlängert. Wichtige Abschlüsse sind uns aber auch im Gebäude an der **Vulkanstrasse** gelungen.



Zur Übersicht des Portfolios:
allreal.ch/immobilien/portfolio

Entwicklungsprojekte für das Portfolio und den Verkauf

Im Geschäftsjahr 2025 sind mehrere Projekte aus der eigenen Entwicklung in die Vermarktungs- und Realisationsphase gestartet. In Luzern entsteht mit dem Projekt **Panorama Eggen** ein fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt 73 Eigentumswohnungen. Per Ende Jahr waren bereits 30 Einheiten beurkundet. In Zumikon realisieren wir das Projekt Strubenacher Living mit 19 nachhaltigen Reiheneinfamilienhäusern an attraktiver Lage. Auch hier sind wir mit dem Vermarktungsstand von bisher 7 beurkundeten Einheiten auf Kurs.



Gartenstadt Köschenrüti – von der Entwicklung bis ins Eigentum

In Zürich Seebach haben wir für einen Kunden das Projekt **Gartenstadt Köschenrüti** mit 300 Mietwohnungen entwickelt. Seit Ende Jahr liegt die rechtskräftige Baubewilligung vor. Im ersten Semester sicherten wir uns das Totalunternehmermandat für das Gesamtprojekt. Der Baustart ist im Verlauf des Jahres 2026 geplant. Im Dezember 2025 haben wir zudem einen Kaufvertrag für den nördlichen Teil des Areals unterzeichnet. Damit ergänzen wir unser Wohnportfolio in der Stadt Zürich ab 2030 mit 93 modernen Wohnungen.

Nachhaltiges Leuchtturmprojekt geht in Umsetzung

In Baar haben wir mit dem Rückbau des alten Bürogebäudes an der **Baarermatte** begonnen. Ab 2026 entsteht an der Stadtgrenze zu Zug eine gemischt genutzte Siedlung mit 104 Eigentumswohnungen, 6 Ateliers und mehr als 6000 m² Büro- und Geschäftsfläche.

Das Neubauprojekt setzt sich in Bezug auf Kreislaufwirtschaft und minimalen Ressourcenverbrauch hohe Massstäbe. Beim Rückbau werden Elemente für die Wiederverwendung gewonnen. Die Gebäude werden in Holzbauweise erstellt. Auf eine Unterkellerung wird verzichtet. Dank dem Schwammstadtprinzip wird zudem die Biodiversität gefördert.



Zur Übersicht Entwicklungsprojekte:
allreal.ch/entwicklung/projektentwicklung

Realisation von eigenen Entwicklungsprojekten

An der Spiserstrasse in Zürich Albisrieden haben wir alle 63 Wohnungen an die neuen Eigentümerinnen und Eigentümern übergeben. Auch die Projekte an der **Avenue de l'Amandolier** und an der Rue Edouard-Rod in Genf haben wir im zweiten Halbjahr 2025 erfolgreich fertiggestellt. Zum Zeitpunkt des Projektabschlusses waren bei allen Liegenschaften sämtliche Wohnungen verkauft. Neben den Eigentumswohnungen haben wir aus den Projekten in Genf auch über 30 neue Mietwohnungen ins Portfolio überführt. Kurz vor Fertigstellung steht zudem eine Wohnliegenschaft an der Renggerstrasse in Zürich Wollishofen, die im Eigentum von Allreal verbleiben wird.



Erfolgreicher Abschluss von Drittprojekten

Am Bahnhof Stadelhofen ist mit dem **Haus zum Falken**, einem Bürogebäude nach Plänen des Architekten Santiago Calatrava, ein ikonischer Stadtkörper entstanden, der für viel Aufmerksamkeit sorgt. In der Realisation waren die Herausforderungen riesig: eine bis zu 12 m tiefe Baugrube zwischen Tram- und Bahngeleisen und eine Baustelleninstallation auf engstem, urbanem Raum. Im Berichtsjahr hat Allreal noch weitere Drittprojekte erfolgreich abgeschlossen, etwa das Grossprojekt Höfe Adliswil, das Umbauprojekt Zeughausstrasse oder die Schulanlage Friedbühl in Oberhofen.



Übersicht aktuelle Projekte:
allreal.ch/realisation/aktuelle-projekte



Umfassendes Update zum Portfolio und zu den Projekten:
allreal.ch/investoren-medien/berichterstattung/geschaeftsbericht-2025/portfolio-projekte

Über Allreal

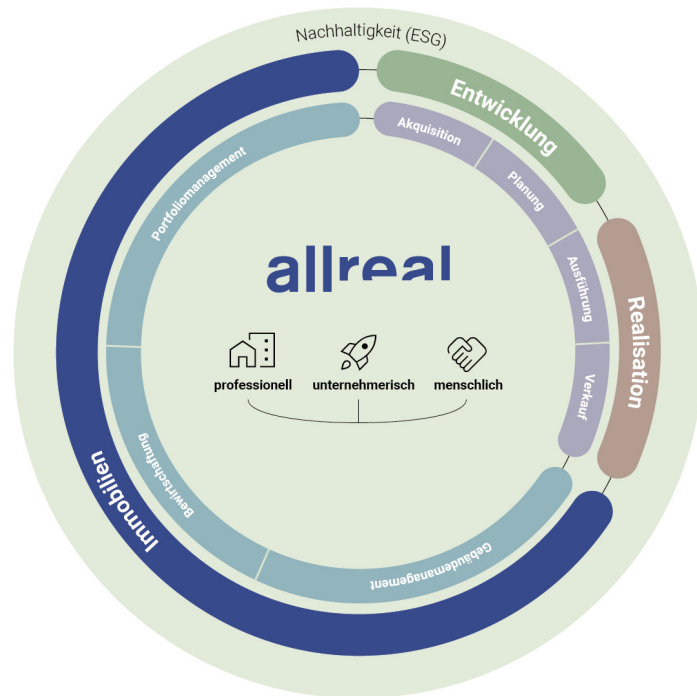


Strategie und Geschäftsmodell

Allreal deckt die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie ab – von der Entwicklung über die Realisation bis zur langfristigen Immobilienanlage. Das Portfolio wird kontinuierlich, sowohl organisch als auch durch gezielte Akquisitionen, weiterentwickelt. In allen Projekten legen wir Wert auf höchste Qualitätsstandards. Allreal ist ausschliesslich auf dem Schweizer Markt tätig.

Unser Portfolio umfasst hochwertige Geschäftsimmobilien an urbanen Verkehrsknotenpunkten sowie grössere Wohnliegenschaften in den Metropolitanregionen Zürich und Genfersee. Das Portfolio bildet eine wertbeständige Anlage mit verlässlicher Ausschüttung. Durch die Verbindung mit unserer Entwicklungs- und Realisationskompetenz erzielen wir zusätzlichen Mehrwert und erzeugen Wachstum.

Die Integration der drei Geschäftsfelder unter einem Dach ermöglicht ein agiles Vorgehen ohne komplexe Vertragsstrukturen oder Schnittstellen. Die solide wirtschaftliche Basis unseres Portfolios schafft Spielraum für langfristiges Denken in der Projektentwicklung. Der frühzeitige Einbezug der Baukompetenz gewährleistet eine effiziente, qualitativ hochwertige Umsetzung. So tragen Entwicklung und Realisation entscheidend zur optimalen Wertschöpfung des Portfolios bei.



Geschäftsfeld Immobilien

Dank der langjährigen Erfahrung im Portfoliomanagement sowie in der technischen und kaufmännischen Bewirtschaftung der eigenen Liegenschaften und Areale besitzt Allreal umfassende Fachkompetenz. Im Zentrum steht ein hoher Kundennutzen verbunden mit der Steigerung der Rentabilität bei möglichst tiefen Leerständen.

Geschäftsfeld Entwicklung

Als Entwicklerin akquirieren wir Land, Einzelobjekte, Portfolios oder Entwicklungsareale und realisieren darauf hochwertige, nachhaltige Immobilien – für das eigene Portfolio, den Verkauf oder im Auftrag von Dritten. Dabei werden Entwicklungs- und Vermarktungsstrategien festgelegt und die professionelle planerische und bauliche Umsetzung sichergestellt.

Geschäftsfeld Realisation

Beim Geschäftsfeld Realisation stehen Qualität, Termintreue und Kostenkontrolle im Fokus. Unser Angebot umfasst sämtliche Leistungen, die für Neubau-, Umbau- oder Renovationsprojekte erforderlich sind. Drittaufträge in der Realisation erhöhen unsere Wettbewerbsfähigkeit und tragen zur stabilen Auslastung der benötigten Kapazitäten für die Eigenprojekte bei.

Informationen für Investoren und Analysten

Angaben zur Aktie und zur Ausschüttung an die Aktionäre

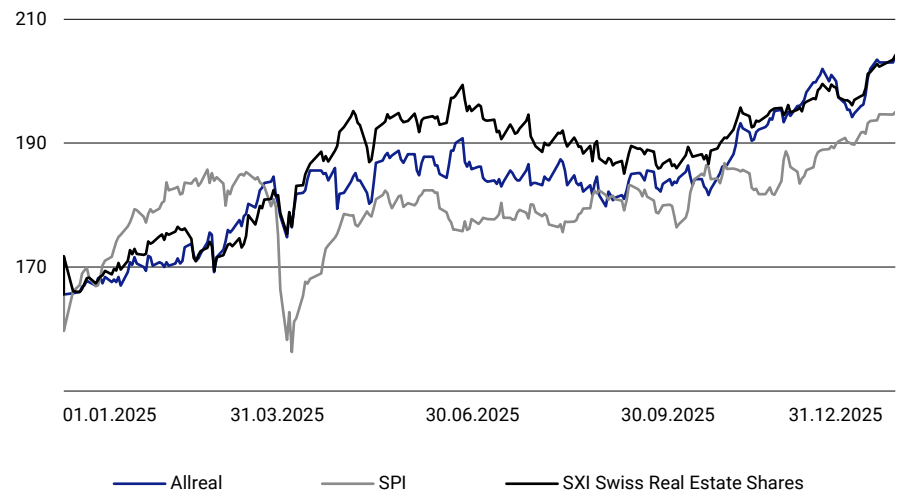
Im vergangenen Geschäftsjahr verzeichnete die Allreal-Aktie eine Gesamtperformance von 27.4%. In den beiden Vorjahren erzielten Investoren mit der Allreal-Aktie eine Gesamtperformance von 14.8% (2024) und 4.7% (2023).

Am 31. Dezember 2025 betrug die Börsenkapitalisierung CHF 3.37 Mrd. Per Bilanzstichtag lag das konsolidierte Eigenkapital bei CHF 2.75 Mrd., womit ein Agio (Differenz zwischen Börsenkurs und Eigenkapital pro Aktie) von 22.5% resultierte.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 17. April 2026 eine stabile Ausschüttung von CHF 7.00 je Aktie, und zwar CHF 3.50 als Dividende und CHF 3.50 als Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen.

Die Ausschüttung beträgt 94.7% des Unternehmensergebnisses exklusive Neubewertungseffekt, entsprechend einer Barrendite von 3.4%, bezogen auf den Schlusskurs der Aktie am 31. Dezember 2025.

Entwicklung Aktienkurs (indexiert)
 Januar 2025 bis Dezember 2025



Kennzahlen zur Aktie

		2025	2024
Ausgegebenes Aktienkapital am 31. Dezember	CHF Mio.	16.6	16.6
Kapitalband am 31. Dezember	CHF Mio.	1.7	1.7
Ausgegebene Aktien am 31. Dezember	Anzahl	16 592 821	16 592 821
Eigene Aktien am 31. Dezember	Anzahl	78 319	81 598
Ausstehende Aktien am 31. Dezember ¹	Anzahl	16 514 502	16 511 223
Ausstehende Aktien im Jahresdurchschnitt	Anzahl	16 513 450	16 511 075
Börsenkurs Höchst	CHF	204.00	165.60
Börsenkurs Tiefst	CHF	165.00	147.00
Börsenkurs am 31. Dezember (Steuerwert)	CHF	204.00	165.60
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember ²	CHF Mio.	3 369.0	2 734.3
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	28 983	23 736

¹ Anzahl ausgegebener Aktien abzüglich Anzahl eigener Aktien

² Börsenkurs am 31. Dezember, multipliziert mit Anzahl ausstehender Aktien am 31. Dezember

Angaben zur Aktie

Art der Aktie	Namenaktie
Nennwert pro Aktie	CHF 1.00
Valorenummer	883 756
Symbol SIX	ALLN
ISIN	CH0008837566
Bloomberg	ALLN SW
Reuters	ALLN.S
Ex-Tag Ausschüttung (Ex-Date)	21. April 2026
Stichtag Ausschüttung (Record Date)	22. April 2026
Auszahlung Ausschüttung (Payment Date)	23. April 2026

Aktionärsstruktur per 31. Dezember 2025

Anzahl Aktien	Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien	%
> 497 784 Aktien (> 3%)	2	1 557 778	9.4%
100 001–497 784 Aktien	17	4 350 470	26.2%
10 001–100 000 Aktien	110	3 585 574	21.6%
1001–10 000 Aktien	375	1 121 224	6.8%
1–1000 Aktien	5 566	949 634	5.7%
Total eingetragen	6 070	11 564 680	69.7%
Nicht eingetragen		5 028 141	30.3%
Total Aktien		16 592 821	100.0%

Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften hielten per Stichtag 21.3% des Aktienkapitals, und 17.5% wurden von natürlichen Personen gehalten. Auf übrige juristische Personen sowie Fonds, Investmentgesellschaften, Stiftungen und Banken entfielen 30.9%. Per 31. Dezember 2025 waren 69.7% des Aktienkapitals im Aktienregister eingetragen. Auf ausländische Aktionäre entfielen 10.8% (eingetragene Aktien).

Obligationenanleihen

Die Allreal Holding AG hat insgesamt neun Obligationenanleihen am Kapitalmarkt ausstehend. Weitere Informationen zu den Verbindlichkeiten aus Finanzierung sowie zu den Anleihen finden sich auf den Seiten 185 und 214 sowie auf der Website von Allreal.

CHF Mio.	Emissionsbetrag	Emissionspreis	Nominalbetrag ¹	Laufzeit in Jahren
0.4%-Obligationenanleihe 2019–26.09.2029	200.0	100.098%	181.7	10
0.6%-Obligationenanleihe 2021–15.07.2030	250.0	100.131%	242.6	9
0.7%-Obligationenanleihe 2020–22.09.2028	175.0	100.176%	175.0	8
0.75%-Obligationenanleihe 2017–19.06.2026	150.0	100.298%	148.3	8.5
0.875%-Obligationenanleihe 2017–30.03.2027	160.0	100.550%	158.6	10
1.04%-Obligationenanleihe 2025–27.10.2031	110.0	100.000%	110.0	6
1.375%-Obligationenanleihe 2025–29.04.2032	125.0	100.000%	125.0	7
2.1%-Obligationenanleihe 2024–04.04.2031	150.0	100.242%	150.0	7
3.0%-Obligationenanleihe 2023–19.04.2028	150.0	100.057%	150.0	5

1 Nominalbetrag entspricht Emissionsbetrag verrechnet mit zurückgekauften Obligationenanleihen

Ergänzende Informationen zur Bewertung

		2025	2024
Investiertes Kapital ¹	CHF Mio.	5 437.5	5 349.3
Durchschnittlich investiertes Kapital	CHF Mio.	5 393.4	5 293.1
Gesamtkapitalrendite (ROIC) ²	%	3.4	3.6
Durchschnittlicher Bestand an Anlageliegenschaften	CHF Mio.	5 175.3	5 131.4
Zinsdeckungsfaktor ³		6.0	5.5
Ausschüttungsquote ⁴	%	94.7	94.0
Gesamtperformance ⁵	%	27.4	14.8
Absolute Performance ⁶	%	23.2	10.1
Relative Performance ⁷	%	5.4	3.9
Gewinnrendite ⁸	%	6.5	7.7
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E-Ratio) ⁹		15.4	12.9
Verhältnis Börsen-/Buchwert ¹⁰		122.7	103.5
Durchschnittlicher EV/EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung		32.6	28.2
EV / investiertes Kapital	%	111.1	101.5
Free Float	%	100.0	100.0

1 gesamte Aktiven abzüglich unverzinslicher Verbindlichkeiten und latenter Steuerguthaben

2 EBIT exklusive Erfolg aus Neubewertung in Prozent des durchschnittlich investierten Kapitals

3 EBITDA exklusive Erfolg aus Neubewertung, dividiert durch den Nettofinanzaufwand

4 Ausschüttung an Aktionäre in Prozent des Unternehmensergebnisses exklusive Neubewertungseffekt

5 Ausschüttung an Aktionäre plus Kursveränderung in Prozent des Börsenkurses am 1. Januar

6 Kursveränderung in Prozent des Börsenkurses am 1. Januar

7 absolute Performance minus prozentuale Veränderung des SPI seit 1. Januar

8 Unternehmensergebnis, dividiert durch Börsenkapitalisierung

9 Börsenkurs am 31. Dezember, dividiert durch Unternehmensergebnis je Aktie inklusive Erfolg aus Neubewertungseffekt

10 Börsenkapitalisierung, dividiert durch Konzerneigenkapital

Angaben zu den Anlageliegenschaften

		Stadt Zürich		Kanton Zürich		Genferseeregion		Übrige Regionen		Total Liegenschaften	
		2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Wohnliegenschaften											
Anzahl ⁶		7	7	10	10	20	18	1	1	38	36
Wohnfläche	'000 m²	37	37	89	89	38	36	1	1	165	163
Anzahl Kunden		424	424	966	960	625	592	11	12	2 026	1 988
Leerstandsquote ¹	%	1.2	0.9	0.3	0.7	1.0	1.0	1.4	0.8	0.8	0.8
Mietertrag	CHF Mio.	16.0	15.9	24.5	23.9	13.4	13.3	0.1	0.1	54.0	53.2
Liegenschaftenerfolg ²	CHF Mio.	14.7	14.8	21.7	20.8	11.0	10.4	0.1	0.1	47.5	46.1
Bruttorendite	%	2.8	3.1	3.5	3.7	3.5	3.2	4.1	3.4	3.3	3.4
Nettorendite ³	%	2.6	2.9	3.1	3.2	2.8	2.5	3.3	2.5	2.9	2.9
Anschaffungswert	CHF Mio.	295.0	294.4	372.1	368.2	480.1	445.6	4.2	4.2	1 151.4	1 112.4
Marktwert	CHF Mio.	590.8	559.4	750.3	710.1	429.2	381.5	3.0	3.3	1 773.3	1 654.3
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	84.4	79.9	75.0	71.0	21.5	21.2	3.0	3.3	46.7	46.0
Marktwert-veränderung ⁴	CHF Mio.	30.8	47.6	36.3	59.3	10.9	−34.0	−0.4	−0.6	77.6	72.3
Geschäftsliegen-schaften											
Anzahl ⁵		18	18	13	14	5	5	2	3	38	40
Nutzfläche	'000 m²	301	302	210	232	35	35	39	32	585	601
Anzahl Kunden		408	404	149	145	34	38	28	68	619	655
Leerstandsquote ¹	%	0.9	0.7	7.6	1.5	11.5	11.4	15.8	4.1	4.3	1.9
Mietertrag	CHF Mio.	90.7	89.7	42.6	56.3	9.9	10.3	6.8	11.9	150.0	168.1
Liegenschaftenerfolg ²	CHF Mio.	82.5	80.0	38.0	50.1	7.8	7.8	4.4	10.0	132.7	147.9
Bruttorendite	%	4.3	4.4	4.7	5.7	4.4	4.5	4.5	7.3	4.4	4.9
Nettorendite ³	%	3.9	3.9	4.2	5.1	3.5	3.4	2.9	6.1	3.9	4.3
Anschaffungswert	CHF Mio.	1 715.4	1 707.5	964.2	1 040.3	304.4	303.7	234.6	168.5	3 218.6	3 220.0
Marktwert	CHF Mio.	2 194.1	2 133.3	897.6	955.9	223.0	224.2	146.6	142.5	3 461.3	3 455.9
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	121.9	118.5	69.1	68.3	44.6	44.8	73.3	47.5	91.1	86.4
Marktwert-veränderung ⁴	CHF Mio.	53.6	79.8	−10.8	−30.2	−1.8	6.2	−1.8	−7.8	39.2	48.0
Anlageliegenschaften im Bau											
Anzahl		1	1	–	–	–	2	1	1	2	4
Grundstücksfläche	'000 m²	1	1	–	–	–	3	7	7	8	11
Anschaffungswert	CHF Mio.	21.4	14.7	–	–	–	23.3	2.3	43.5	23.7	81.5
Marktwert	CHF Mio.	29.7	16.2	–	–	–	24.9	2.7	34.1	32.4	75.2
Marktwert-veränderung ⁴	CHF Mio.	6.8	1.8	–	–	0.9	−1.8	0.5	1.0	8.2	1.0
Investitionsvolumen	CHF Mio.	14.4	14.4	–	–	–	15.7	–	24.4	14.4	54.5

1 in Prozent des Soll-Mietertrags, kumuliert per Stichtag

2 Mietertrag abzüglich Liegenschaftenaufwand

3 Erfolg aus Vermietung in Prozent des fortgeführten Marktwerts am 1. Januar

4 aus Neubewertung im Vergleich 31. Dezember 2025 zu 31. Dezember 2024

5 Die Veränderung beinhaltet den Verkauf der Liegenschaften Steinenvorstadt 36 in Basel, Marterlochstrasse 21 in Bülach, die Umklassierung der fertig renovierten Liegenschaft Freiburgstrasse 130 in Bern sowie die Umklassierung der sich in Bau befindenden Liegenschaft Baarermaße in Baar.

6 Der Zugang entspricht den fertiggestellten Liegenschaften Avenue de l'Amandolier 21 und Rue Edouard-Rod 10 in Genf.

Mehrjahresübersicht

Finanzielle Kennzahlen (in CHF Mio.)	2025	2024	2023	2022	2021
Gesamtleistung	486.6	469.4	483.3	533.8	547.6
Erfolg aus Vermietung und Verkauf Anlageliegenschaften	182.8	201.7	196.6	187.1	176.6
Erfolg aus Entwicklung & Realisation	52.9	42.8	37.7	54.6	53.4
Abgewickeltes Projektvolumen Realisation	282.6	248.1	263.5	319.6	343.2
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	308.8	311.2	116.1	200.7	246.6
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	183.8	189.9	180.6	184.2	182.3
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	219.3	211.4	65.2	154.7	182.6
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	122.1	122.7	122.0	142.9	133.3
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	156.5	85.1	25.0	159.6	164.4
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-14.5	14.4	6.3	12.6	-181.7
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-141.0	-107.8	-32.8	-231.5	50.2
Bilanzsumme am 31. Dezember	5 998.8	5 880.3	5 725.0	5 689.1	5 804.2
Marktwert Anlageliegenschaften am 31. Dezember	5 165.1	5 185.4	5 077.3	5 097.2	5 105.7
Bilanzwert Entwicklungsliegenschaften am 31. Dezember	577.6	501.5	471.7	418.2	434.8
Nettorendite Anlageliegenschaften (%)	3.6	3.9	3.8	3.8	4.0
Bruttomarge Drittprojekte Realisation (%)	10.8	10.4	10.6	11.0	9.1
Nettofinanzschulden	2 669.6	2 695.4	2 679.1	2 594.6	2 652.3
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten (%)	1.13	1.25	1.30	0.86	0.61
Durchschnittliche Restlaufzeit auf Finanzverbindlichkeiten (Monate)	39	40	40	37	44
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt (%)	8.1	8.2	2.5	6.0	7.3
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt (%)	5.7	5.7	5.7	6.7	6.5
Eigenkapitalanteil am 31. Dezember (%)	45.8	44.9	44.5	45.6	44.1
Net Gearing am 31. Dezember (%)	97.2	102.1	105.3	99.9	103.7
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember	3 369.0	2 734.3	2 483.1	2 483.7	3 337.5
Aktie (in CHF)	2025	2024	2023	2022	2021
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	13.28	12.80	3.95	9.36	11.43
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	7.39	7.43	7.39	8.65	8.34
Ausschüttung je Aktie	7.00 ¹	7.00	7.00	7.00	7.00
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am 31. Dezember	194.11	185.56	177.02	179.75	177.25
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am 31. Dezember	166.23	159.95	154.16	157.20	154.85
Börsenkurs Höchst	204.00	165.60	163.20	208.50	206.00
Börsenkurs Tiefst	165.00	147.00	141.60	126.40	179.20
Börsenkurs am 31. Dezember	204.00	165.60	150.40	150.40	202.00
Barrendite Ausschüttung (%)	3.4	4.2	4.7	4.7	3.5
Ausschüttungsquote Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt (%)	94.7	94.2	94.7	80.9	83.9

1 Antrag des Verwaltungsrats an die Generalversammlung vom 17. April 2026 in Form einer Dividende von CHF 3.50 pro Aktie sowie einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinzahlungen von CHF 3.50 pro Aktie

Ratings und Benchmarks

Allreal wird von verschiedenen Expertinnen und Experten in den Bereichen Bonität, ESG und Nachhaltigkeit bewertet und beurteilt.

Kreditrating / Bonität

Die Zürcher Kantonalbank und die UBS haben das langfristige Emittentenrating von Allreal mit dem Investmentgrade BBB und einem stabilen Ausblick bewertet.

UBS

BBB/Ausblick stabil

zuletzt bestätigt: 07.04.2025

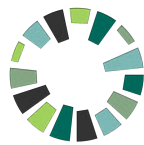
Zürcher Kantonalbank

BBB/Ausblick stabil

zuletzt bestätigt: 10.09.2025

ESG-Ratings

Der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) bewertet die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienanlagen weltweit. Allreal hat bisher nicht bei GRESB teilgenommen. Umso beachtlicher sind die guten Resultate in den Kategorien «Standing Investment» und «Development».



G R E S B
REAL ESTATE

86 von 100 Punkten (Standing Investment)

93 von 100 Punkten (Development)

Verschiedene ESG-Rating-Anbieter bewerten und beurteilen die Allreal. Diese Ratings operieren mit unterschiedlichen Gewichtungen und setzen den Fokus ihrer Beurteilung nicht immer einheitlich. Wir haben uns deshalb entschieden, nur bei einer Auswahl teilzunehmen oder unser Feedback aktiv in deren Beurteilung einzubringen.



A- (Skala A bis F)



AA (Skala: AAA bis CCC)



B- (Skala: A+ bis D-)



D+ «Not Prime»
(Skala: A+ bis D-)



Low Risk

Nachhaltigkeitsbericht 2025



Nachhaltigkeit bei Allreal

Geschätzte Leserinnen und Leser

Anfang des Jahres sind wir in eine neue vierjährige Strategieperiode gestartet. Dabei haben wir uns erneut ambitionierte Ziele in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance gesetzt. Mit diesen Vorgaben stellen wir sicher, dass unsere Bestrebungen im Bereich Nachhaltigkeit fokussiert bleiben. Bis 2030 wollen wir den Verbrauch von nicht erneuerbaren Energien halbieren und bis spätestens 2050 das Netto-Null-Ziel im Portfolio erreichen. Der konsequente Ausbau erneuerbarer Energien, die energetische Optimierung unserer Liegenschaften sowie hohe Nachhaltigkeitsstandards bei Neubauten und Arealentwicklungen sind dabei zentrale Hebel.

Ein besonderer Meilenstein war im Berichtsjahr die erstmalige umfassende Bewertung unseres Portfolios durch den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Dass wir im ersten vollständigen Berichtszyklus vier von fünf Sternen erzielt haben, bestätigt die Wirkung unseres integrierten Nachhaltigkeitsansatzes – und gibt uns zugleich wertvolle Orientierung, wo wir unsere Aktivitäten weiter verstärken können.

Auch in der Projektentwicklung haben wir wichtige Fortschritte erzielt. Die Auszeichnung der Baarermatte mit SNBS-Areal Gold steht exemplarisch für unser Verständnis einer zukunftsfähigen Arealentwicklung. Ein weiterer Schwerpunkt im Berichtsjahr war der Ausbau unserer Photovoltaik-Kapazitäten. Die vor drei Jahren gestartete Initiative auf unseren Bestandsliegenschaften haben wir nun erfolgreich abgeschlossen. Insgesamt produzieren unsere Anlagen heute rund 7250 kWp erneuerbare Energie. Mit zusätzlichen Anlagen, die bei unseren Neubauprojekten entstehen, werden wir diesen Anteil in den kommenden Jahren weiter erhöhen.

Nachhaltigkeit verstehen wir nicht als kurzfristiges Programm, sondern als kontinuierlichen Prozess, der klare Ziele, verlässliche Daten und eine wirksame Governance erfordert. Mit der weiteren Stärkung der Diversität im Verwaltungsrat und der konsequenten Verankerung von Nachhaltigkeitsaspekten in unserer Strategie, in Investitionsentscheiden und in den operativen Prozessen setzen wir als Verwaltungsrat und Geschäftsleitung gemeinsam ein sichtbares Zeichen für verantwortungsvolles Unternehmertum.

Wir danken allen Mitarbeitenden, Partnern und Stakeholdern für ihr Engagement und ihre Unterstützung auf diesem Weg. Gemeinsam gestalten wir Immobilien, die nicht nur ressourcenschonend und zukunftsfähig sind, sondern auch für heutige und kommende Generationen nachhaltige Werte schaffen.

Ralph-Thomas Honegger
Präsident des Verwaltungsrats

Stephan Widrig
CEO

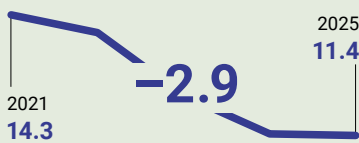
Ausgewählte Kennzahlen im Überblick

Umwelt

Auf Kurs

Unser CO₂-Absenkpfad

Einsparung von Treibhausgasemissionen im Renditeportfolio, in kg CO₂e pro m² Energiebezugsfläche. (Scopes 1, 2 & 3.3)



SNBS Areal

Gold-Auszeichnung für Baarer matte

Gold

Zertifiziert

Nachhaltig zertifizierter Flächenanteil im Portfolio

46%

Tief

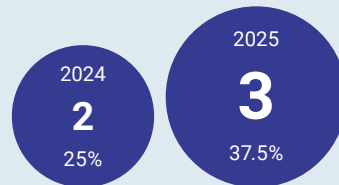
Durchschnittliche Graue Emissionen der Eigenprojekte in kg CO₂/m²a

8.7

Soziales

Frauen im Verwaltungsrat

Dies entspricht aktuell einem Anteil von 37.5 %



Zufrieden

Die Mitarbeiterzufriedenheit bei Allreal ist 2025 erneut gestiegen

4.7/5

Investition in Weiterbildung

6797 h wurden im Jahr 2025 von unseren Mitarbeitenden absolviert. Rund 736 Stunden mehr als im Vorjahr.

6797 h

Governance

Regionale Wertschöpfung

99.1% der Arbeiten wurden an in der Schweiz domizilierte Unternehmen und Lieferanten vergeben (gemessen am Projektvolumen)

99.1%

Top FM-Partner

94.6%

unserer FM-Partner sind zertifiziert (nach Auftragsvolumen)

Eco Vadis Platinum
ISO 9001 / 140001 / 45001

Stakeholderdialog und wesentliche Nachhaltigkeitsthemen

(GRI 3-1, 3-2)

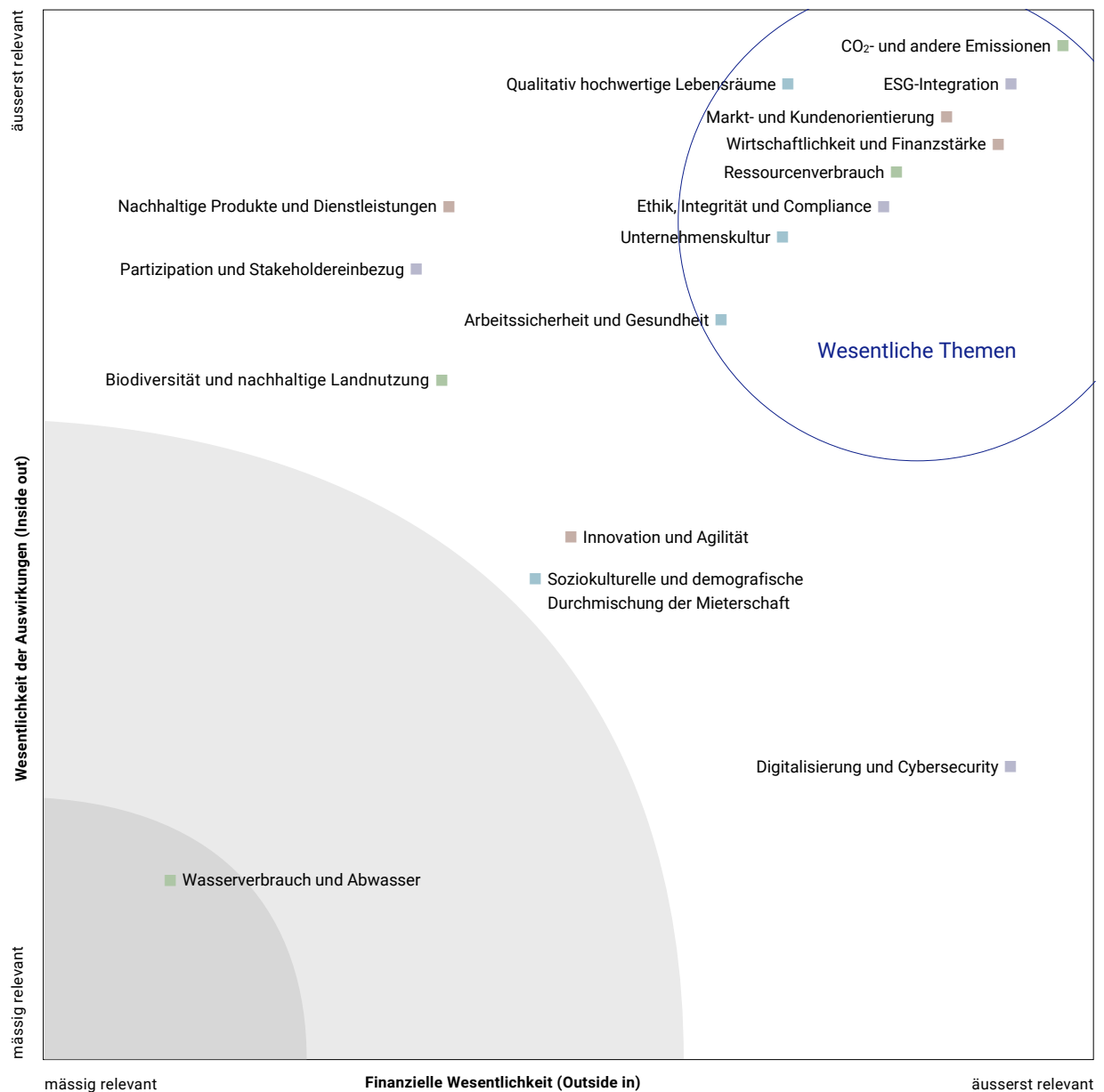
Unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung stützt sich auf einen regelmässigen, strukturierten Dialog mit den wichtigsten Anspruchsgruppen. Die GRI-Standards weisen darauf hin, dass Wesentlichkeit kein statisches Konstrukt ist – wesentliche Themen sind laufend zu überwachen und vor jedem Berichtszyklus zu überprüfen.

Im vergangenen Jahr haben wir keine neue Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt, sondern die bestehende Analyse auf Basis unserer kontinuierlichen Stakeholderdialoge sowie relevanter externer Entwicklungen validiert. Diese Überprüfung zeigte, dass die bereits identifizierten wesentlichen Themen weiterhin die grössten Hebel für unsere Wertschöpfung und unsere Auswirkungen darstellen.

Parallel dazu beobachten wir die Dynamik externer Rahmenbedingungen, regulatorischer Entwicklungen und gesellschaftlicher Erwartungen. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie 2025–2028 knüpft aufkommende Themen wie Biodiversität und Wassermanagement, Diversität und Chancengleichheit sowie Digitalisierung und Cybersecurity eng an die bestehenden wesentlichen Themen an und adressiert sie freiwillig. Die wesentlichen Themen basieren auf der Ende 2023 aktualisierten doppelten Wesentlichkeitsanalyse und entsprechen den Vorgaben der GRI-Standards für Materialität und Stakeholdereinbindung. Für das Berichtsjahr 2025 greifen wir auf die umfassenden Stakeholderdialoge zurück, die im Zuge dieser Aktualisierung geführt wurden. Diese Dialoge folgten einem mehrstufigen Prozess mit Mitarbeitenden aus allen Bereichen, Mieterinnen und Mietern, Investoren, Analysten, Vertreterinnen und Vertretern aus Politik und Verwaltung sowie Lieferanten. Die Ergebnisse wurden durch interne Expertinnen und Experten konsolidiert und bilden weiterhin die Grundlage für unsere Wesentlichkeitsmatrix.

Der Stakeholderdialog bleibt fester Bestandteil unserer Nachhaltigkeitsstrategie: Über regelmässige Mieterbefragungen, Lieferantenaudits, Fachveranstaltungen und den kontinuierlichen Austausch mit Behörden, Investoren und NGOs stellen wir sicher, dass wir neue Bedürfnisse und Risiken frühzeitig erkennen. Eine erneute umfassende Stakeholderbefragung ist für 2026 geplant.

Unter Berücksichtigung der Anregungen aus dem internen und externen Dialog sowie der schriftlichen Umfrage hat Allreal die folgende Wesentlichkeitsmatrix abgeleitet:



Basierend auf dieser Matrix hat Allreal die folgenden wesentlichen Themen definiert:

Umwelt – CO₂- und andere Emissionen – Ressourcenverbrauch	Soziales – Qualitativ hochwertige Lebensräume – Unternehmenskultur – Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	Governance – ESG-Integration – Ethik, Integrität und Compliance	Wirtschaft – Wirtschaftlichkeit und Finanzstärke – Markt- und Kundenorientierung
--	---	---	--

Ziele und Zielerreichung Strategieperiode 2025–2028

Mit dem Berichtsjahr 2024 endete die Nachhaltigkeitsstrategieperiode 2022–2024. Ihre Ergebnisse und die Bewertung der Zielerreichung sind im Nachhaltigkeitsbericht 2024 dokumentiert.

Für die Strategieperiode 2025–2028 hat Allreal die Handlungsfelder auf Basis der bestehenden Wesentlichkeitsmatrix präzisiert und sich erneut ambitionierte und messbare Ziele gesetzt. Die Schwerpunktthemen wurden in einem mehrstufigen Prozess erarbeitet, in den Mitarbeitende aus allen Unternehmensbereichen und Hierarchieebenen sowie weitere Anspruchsgruppen einbezogen wurden.

In der neuen Strategieperiode verfolgen wir zwölf Ziele in den drei Dimensionen Umwelt, Soziales und Governance. Für jedes Ziel wurden konkrete Leistungskennzahlen mit einem Zeithorizont von vier Jahren definiert. Ein zentrales Vorhaben ist es, den Verbrauch nicht erneuerbarer Energien bis 2030 zu halbieren und bis spätestens 2050 Netto-Null zu erreichen.

Die Zielverfolgung innerhalb der Strategieperiode 2025–2028 erfolgt auf Basis eines neu definierten Kennzahlensystems. Der in den folgenden Strategietabellen ausgewiesene Startwert entspricht jeweils dem Ausgangswert zu Beginn der Strategieperiode (Stand 01.01.2025). Langfristige Zielpfade, insbesondere im Bereich Klimaschutz, beziehen sich weiterhin auf fest definierte historische Basisjahre und werden unabhängig von der jeweiligen Strategieperiode fortgeschrieben. Die detaillierten Zeitreihen der GRI-Kennzahlen sind im Anhang dargestellt.

Strategische Schwerpunktthemen 2025–2028

Die strategischen Schwerpunktthemen der Nachhaltigkeitsstrategie 2025–2028 basieren auf den neun wesentlichen Themen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse. Ergänzend wurden vier zukunftsweisende Themen – Biodiversität und Wassermanagement, Diversität und Chancengerechtigkeit, Digitalisierung und Cybersecurity sowie Partizipation und Stakeholdereinbezug – aufgenommen, ohne als wesentliche Themen eingestuft zu sein. Damit reagiert Allreal proaktiv auf gesellschaftliche und regulatorische Entwicklungen und erweitert den Rahmen der Kernmaterialität um relevante Zukunftsthemen. Die wirtschaftlichen Themen der Wesentlichkeitsanalyse (Finanzbericht/Lagebericht) werden im Rahmen der Unternehmensstrategie adressiert und sind daher nicht Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie 2025–2028.

Leitmotiv	Allreal schafft Werte		
Strategische Schwerpunktthemen 2025–2028	Umwelt – Netto-Null – Labels und Guidelines – Ressourcenverbrauch und Kreislauffähigkeit – Biodiversität und Wassermanagement	Soziales – Hochwertige Lebensräume – Führungs- und Unternehmenskultur – Arbeitssicherheit und Gesundheit – Diversität und Chancengerechtigkeit	Governance – Nachhaltigkeitsintegration im Unternehmen – Ethik und Compliance – Partizipation und Stakeholdereinbezug – Digitalisierung und Cybersecurity

Unsere Umweltziele fokussieren auf die Dekarbonisierung des Portfolios mit Netto-Null bis spätestens 2050, nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften, die kontinuierliche Senkung des Ressourcenverbrauchs und den Ausbau der Kreislaufwirtschaft sowie die Förderung von Biodiversität und klimaresilientem Wassermanagement.



	Ziele	Massnahmen 2025	Indikatoren	Startwert 2025	Ist-Wert 2025	Zielwert 2028
Netto-Null 	Wir halbieren den Verbrauch von nicht erneuerbarer Energie bis 2030 und erreichen bis spätestens 2050 Netto-Null im Immobilienportfolio.	- Fortführung und Ausweitung der energetischen Betriebsoptimierung und Ausbau Photovoltaik - ESG-Sanierung von 4 Liegenschaften hin zu fossilfreier Energieerzeugung - Nachhaltiges Mobilitätsmanagement: Förderung von Langsammobilität, E-Mobilität und Shared-Mobility-Lösungen, Weiterentwicklung eines umfassenden Mobilitätskonzepts mit Rollout im Jahr 2026, bereits unterschiedliche Mobilitätskonzepte in Umsetzung oder Planung in laufenden Entwicklungsprojekten	- Treibhausgasemissionen (kg CO₂/m²a «whole building», Scopes 1,2 und 3.13)² - Anteil erneuerbarer Energieträger am Gesamtenergieverbrauch («whole building» in % von Scopes 1, 2 und 3.13)² - Integration nachhaltiger Energieversorgung und Mobilität bei Neubauten und Sanierungen	- n.a. - n.a. - projekt-bezogen	8.5 68.3 - auf Kurs	7.2 72 - erfolgt
Labels und Guidelines 	Wir bauen und betreiben Liegenschaften nachhaltig.	- Pilotteilnahme mit über 27 Liegenschaften für den Standard SNBS Bestand & Betrieb - Zertifizierung von 2 Liegenschaften nach DGNB GiB Gold - Zertifizierung des Projekts Baarermatte nach SNBS-Areal Gold - Förderung effizienter und suffizienter Grundrissgestaltung bei der Entwicklung von Wohnliegenschaften - Vorgabe Umsetzung von suffizienten Grundrissen als Bestandteil der Studienaufträge und Überprüfung der Vorgaben durch ein Beurteilungsgremium mit qualifizierten internen sowie externen Fachexperten - Proaktive Integration von Green Leases durch die systematische Aufnahme von Green-Lease-Klauseln in Geschäftsmietverträge (Stand 31.12.2025: 16% der kommerziellen Mietflächen enthalten entsprechende Green-Lease-Regelungen) sowie Aufbau eines strukturierten Nachhaltigkeitsdialogs mit Geschäftsmietenden	- Flächenanteil der Renditeliegenschaften mit Nachhaltigkeitslabel (%) - Erstellung und Umsetzung Guidelines nachhaltige Immobilienwirtschaft - Green Lease	43 - offen - offen	46 - nicht auf Kurs - auf Kurs	50 - erfolgt - erfolgt
Ressourcenverbrauch und Kreislauffähigkeit 	Wir senken den Ressourcenverbrauch kontinuierlich und fördern die Kreislaufwirtschaft.	- Vorstandsmitgliedschaft in der «Charta Kreislauforientiertes Bauen», Mitarbeit an der Weiterentwicklung von Methoden zur Erfassung und Vergleichbarkeit der grauen Emissionen in Bauprojekten durch Whitepaper Scope 3 - Planung der Einführung des Indikators «Zirkularität bei Neu- und Umbauten» - Umsetzung erster Pilotprojekte für Re-Use wie Upcycling von Fensterglas - Re-Use bei Allreal-Umbau (u. a. Sitzungszimmer, Trennwände, Möbel): CO₂-Reduktion durch Materialwiederverwendung - Prüfung Drittprojekt: Wiederverwendbare, vorgedruckte Schalungselemente reduzieren den Betonbedarf und damit die Baustoff-CO₂-Emissionen	- Erhebung Zirkularitätsindikator bei Neu- und Umbauten (% Zirkularität End of Life) - Durchschnittlicher Anteil erneuerbarer Rohstoffe in den Bauprojekten (%) - Durchschnittliche CO₂-Emissionen bei Neubauten für Erstellung und Betrieb (kg CO₂/m²a)	- offen - offen 7.4	- auf Kurs - auf Kurs 8.7	- gemessener Wert - gemessener Wert - Erstellung 9, Betrieb Wohnen 0 / Betrieb Gewerbe 1
Biodiversität und Wassermanagement 	Wir engagieren uns für Biodiversität, klimaangepasstes Wassermanagement und nachhaltige Landnutzung.	- Durchführung eines Biodiversität-Pilotprojekts zur systematischen Erfassung und Analyse der Biodiversität im Portfolio - Interne Sensibilisierung zu Biodiversität und Umsetzung praktischer Initiativen wie der Entfernung invasiver Neophyten - Kontextanalyse Wassermanagement und Definition des Handlungsrahmens - Umsetzung ökologischer Massnahmen für Freiflächen und Aussenflächen unter Berücksichtigung konkreter Lösungsvorschläge für Hitzeminderung, Versickerung, Regenwassernutzung und Biodiversitätsförderung - Sorgsame Landnutzung aufgrund effizienten Städtebaus, Nachverdichtung, Weiterbaus und suffizienter Grundrisse	- Umsetzung Biodiversitätsstrategie und Schwammstadtansatz im Renditeportfolio - Screening des Bestands und Definition eines Massnahmenpakets - Umsetzung des Massnahmenpakets	- offen - offen - offen	- auf Kurs - auf Kurs - auf Kurs	- erfolgt - erfolgt - erfolgt

1 Die Ziele und Indikatoren im Bereich Umwelt und hochwertige Lebensräume beziehen sich auf Eigenprojekte von Allreal. Im Einklang mit diesen Zielen engagiert sich Allreal proaktiv für nachhaltige Lösungen bei Drittprojekten, ist jedoch dabei von externen Auftraggebern abhängig. Drittprojekte werden deshalb bei den Indikatoren nicht berücksichtigt.

2 Der Startwert ist aufgrund einer methodischen Präzisierung nicht ermittelbar. Der Zielwert wurde methodenkonsistent angepasst (vgl. «Energieverbrauch und CO₂-Emissionen»).

Die soziale Säule unserer Nachhaltigkeitsstrategie umfasst hochwertige Lebensräume, eine wertorientierte Führungskultur, attraktive Arbeitsbedingungen, konsequent gewährleistete Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz sowie die systematische Förderung von Diversität und Chancengerechtigkeit. Die Themen decken wesentliche soziale Wirkmechanismen entlang der Wertschöpfungskette ab – von Mietersicht bis Mitarbeitende.



	Ziele	Massnahmen 2025	Indikatoren	Startwert 2025	Ist-Wert 2025	Zielwert 2028
Hochwertige Lebensräume¹ 	Wir gestalten und bewirtschaften Immobilien mit hoher Lebensqualität und berücksichtigen soziale Aspekte.	- Förderung der Umgebungsplanung im Bestand: Weiterentwicklung der Aussenraumgestaltung an bestehenden Standorten - Pilotphase Einführung eines digitalen Mieterportals - Planung der Mieterumfrage 2026 für nachhaltiges Mieterengagement - Sensibilisierung und Schulung: Erstellung der Wegleitung für die diskriminierungsfreie Vermietung von Wohnungen - Systematisierung des Umgangs mit Mieterschaft bei Sanierungen und Ersatzneubauten (Leitfaden Entmietungsprozess) - Grundlagenarbeit zur Konzeptentwicklung für soziale und funktionale Quartierdurchmischung - Diverse Massnahmen zur Förderung sozialer/funktionaler Durchmischung: Etappierter Abbruch/Neubau (u. a. zur Weiterführung von Mieterbiografien), suffiziente/differenzierte Grundrisse, preisgünstige Anteile für Wohnen	- Umsetzung sozialräumlicher Qualitäten bei Neu- und Umbauten - Mieterdialog und -zufriedenheit (% Mieterzufriedenheit) - Förderung sozialer und funktionaler Durchmischung und Zusammenleben in Quartieren	- offen 76 - projekt-spezifisch	- auf Kurs - auf Kurs - auf Kurs	- erfolgt 80 - erfolgt
Führungs- und Unternehmenskultur 	Gemeinsame Werte, ein modernes Führungsverständnis und Weiterentwicklungsmöglichkeiten machen Allreal zu einer attraktiven Arbeitgeberin.	- Einführung eines einheitlichen Funktions- und Entwicklungsmodells zur Förderung der individuellen Weiterentwicklung - Durchführung eines Weiterbildungsprogramms für Führungskräfte - Jährliche Umfrage zur Mitarbeitendenzufriedenheit - Fortführung der Laufbahnentwicklungen und aktive Förderung von Weiterbildungen - Integration der Unternehmenswerte in interne Kommunikation und Entscheidungsprozesse	- Umsetzung Werte und Führungsverständnis (% Identifikation mit Werten und Führung) - Mitarbeiterzufriedenheit (%) - Aus- und Weiterbildungsstunden (n Stunden pro Mitarbeitenden)	72 76 26.5	73.2 78.3 30.3	80 80 49
Arbeitssicherheit und Gesundheit 	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz stehen bei uns an erster Stelle.	- Sensibilisierung und obligatorische Schulung mit Fokus auf Arbeitsumfeld, Allreal-Werte und mentale Gesundheit - Einführung und Sponsoring der Gesundheits- und Präventionsmassnahme «Fit über Mittag» - Überprüfung der Sicherheitsvorschriften durch unangemeldete Baustellenaudits - Kommunikation der Auditerkenntnisse in internen Schulungen - Weiterbildung der Mitarbeitenden der internen Sicherheitsorganisation - Jährliche Überprüfung der Sicherheitsausrüstung (Defibrillator und weitere Geräte) im Rahmen der Gebäudekontrolle im Lightcube - Weiterentwicklung der S.Guard-App zur Alarmierung aller im Lightcube anwesenden Personen im Ernstfall	- Anzahl schwerwiegender Unfälle auf den Baustellen von Mitarbeitenden oder externen Arbeitskräften (n)² - Verletzungsrate Mitarbeitende [(n dokumentierbare arbeitsbedingte Verletzungen gearbeitete Stunden) pro 200 000 Stunden] - Absenzen Mitarbeitende (n Stunden Absenz wegen Krankheit sowie Nicht-Betriebs-Unfall / n gearbeitete Stunden %)	0 2.2 3.9	3 1.8 3.6	< 2 < 1.3 - n.a.³
Diversität und Chancengerechtigkeit 	Wir fördern Diversität, Chancengerechtigkeit und Inklusion.	- Planung erneuter Lohngleichheitsanalyse 2026 mit aktuellen Lohnbenchmark-Partnern - Evaluation von High-Potential Women innerhalb der Teams und gezielte, individuelle Weiterentwicklung - Frauenanteil im Verwaltungsrat weiter gesteigert	- Erstellung und Umsetzung der Leitlinien zu Diversität, Chancengerechtigkeit und Inklusion - Lohngleichheit (Anzahl externer Analysen mit Bestätigung der Lohn-gleichheit) - Frauenanteil Verwaltungs-rat / Gruppenleitung / Kader (%)	- offen 0 25 / 0 / n.a.	- auf Kurs 0 37.5 / 0 / 11.8	- erfolgt 1 30 / 20 / 20

1 Die Ziele und Indikatoren im Bereich Umwelt und hochwertige Lebensräume beziehen sich auf Eigenprojekte von Allreal. Im Einklang mit diesen Zielen engagiert sich Allreal proaktiv für nachhaltige Lösungen bei Drittprojekten, ist jedoch dabei von externen Auftraggebern abhängig. Drittprojekte werden deshalb bei den Indikatoren nicht berücksichtigt.

2 Die Zieldefinition impliziert keine Akzeptanz von Ereignissen, sondern unterstreicht den Anspruch, schwerwiegende Unfälle zu vermeiden.

3 Die Abwesenheitsquote dient als ergänzende qualitative Steuerungs- und Beobachtungsgrösse. Ziel ist nicht die Reduktion krankheits- oder unfallbedingter Abwesenheiten an sich, sondern die frühzeitige Identifikation arbeitsbedingter Belastungen sowie die Ableitung präventiver Massnahmen

Unsere Governance-Ziele verankern nachhaltiges Handeln, richten Geschäftsaktivitäten an ethischen Grundsätzen aus, leben einen proaktiven Stakeholderdialog und nutzen digitale Prozesse zur Steigerung von Qualität, Effizienz und Nachhaltigkeit unter striktem Datenschutz.



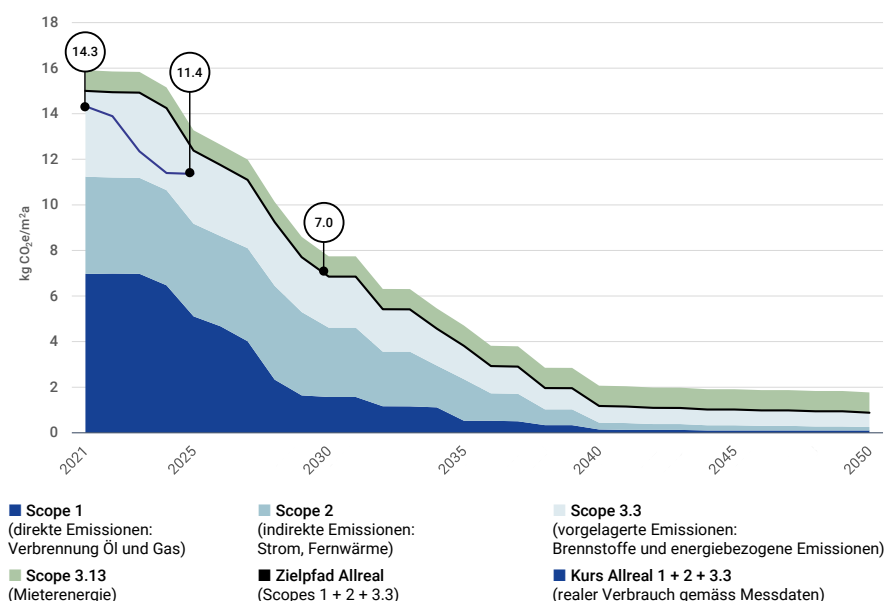
	Ziele	Massnahmen 2025	Indikatoren	Startwert 2025	Ist-Wert 2025	Zielwert 2028
Nachhaltigkeitsintegration im Unternehmen	Bei Allreal bestimmen nachhaltiges Handeln und eine nachhaltige Unternehmensführung die Denk- und Arbeitsweise.	– Weiterführung/Erhöhung der Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die Jahresziele von Mitarbeitenden – Ab 2026 orientiert sich die variable Vergütung an ESG-Zielen	1. Anteil Mitarbeitende mit Nachhaltigkeitsaspekten in den Jahreszielen (%) 2. Anteil der Mitarbeitenden deren variable Vergütung an NH-Ziele gekoppelt ist (%) 3. Sensibilisierung Nachhaltigkeitsthemen im Unternehmen	1. 100 2. 10 3. teilweise erfolgt	1. 100 2. 10 3. auf Kurs	1. 100 2. 100 3. erfolgt
Ethik und Compliance	Wir richten die Geschäftsaktivitäten konsequent nach ethischen Prinzipien aus.	– Durchführung obligatorischer Schulung zum Verhaltenskodex sowie Bereitstellung von Schulungsunterlagen für alle Mitarbeitenden – Fortführung der Zusammenarbeit mit einer externen Fachstelle für Fälle von Mobbing oder sexueller Belästigung und Diskriminierung – Einführung Nachhaltigkeitsstandards (EcoVadis, ISO) für FM-Vertragspartner inklusive Monitoring der FM-Provider-Verträge. 94,6% der Vertragspartner (gemessen am Auftragsvolumen) sind zertifiziert (EcoVadis Platinum, ISO 9001/14001/45001) – Weiterführung Verhaltenskodex für Lieferanten	1. Anzahl Schulungen Verhaltenskodex (n kumuliert über Strategieperiode) 2. Anzahl Verstösse Verhaltenskodex und Mobbing (n) 3. Integration von Nachhaltigkeitsvorgaben in der Beschaffung	1. 0 2. 1 3. teilweise erfolgt	1. 1 2. 0 3. erfolgt	1. 3 2. 0 3. erfolgt
Partizipation und Stakeholdereinbezug	Wir tauschen uns proaktiv mit relevanten Stakeholdern über die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen aus und kommunizieren transparent über Ziele und Fortschritte.	– Engagement im NNBS/SNBS – Aktive Teilnahme an Dialogen mit Behörden zu Kreislaufwirtschaft – Gründung Arbeitsgruppe für Absenkpfad-Harmonisierung nach KIG-Vorgaben für Netto-Null bis 2050, Austausch mit Behörden und Stakeholdern – Entwicklung strategischer Rahmenbedingungen für das gesellschaftliche Engagement von Allreal und ihren Mitarbeitenden – Durchführung Stakeholderdialog mit wichtigsten Partnern – Durchführung Stakeholderdialog mit Investoren	1. Stakeholderdialog (n kumuliert über Strategieperiode) 2. Engagement und Zusammenarbeit mit Verbänden und Netzwerken 3. Gesellschaftliches Engagement	1. 0 2. teilweise erfolgt 3. offen	1. 1 2. auf Kurs 3. auf Kurs	1. 2 2. erfolgt 3. erfolgt
Digitalisierung und Cybersecurity	Wir nutzen Digitalisierungsprozesse, um Qualität, Effizienz und Nachhaltigkeit zu erhöhen. Datenschutz und Cybersecurity gehören bei uns dazu.	– Mitarbeiterschulung im Umgang mit Cloud und Datenfreigabe – Vier Awareness-Kampagnen und Trainings zu IT-Sicherheit – Externes IT-Audit zur finanzrelevanten Prozessprüfung – Externer, unabhängiger Penetration-Test (Infrastruktur-Sicherheit) – Internes IT-Audit nach IKT-Minimalstandard – M365-Azure-Audit und -Review nach Best Practice – Erstellung Umsetzungsplan digitale Transformation Immobilienmanagement – Durchführung eines Piloten zur Digitalisierung des Mieterportals	1. Anzahl Schulungen zu Datenschutz (n kumuliert über Strategieperiode) 2. Anzahl IT-Audits/Jahr (n) 3. Digitale Transformation Immobilienmanagement	1. 0 2. 1 3. offen	1. 5 2. 4 3. auf Kurs	1. 1 2. 1 3. erfolgt

CO₂-Absenkpfad und Klimastrategie

Ein zentraler Schwerpunkt im Bereich Umwelt ist die Erreichung des Netto-Null-Ziels im Portfolio bis spätestens 2050 im Einklang mit dem Pariser Klimaabkommen. Als Zwischenziel strebt Allreal eine Reduktion der standortbezogenen Treibhausgasemissionen (Scopes 1, 2 und 3.3) von 14.3 kg CO₂e/m²a (Basisjahr 2021) auf 7.0 kg CO₂e/m²a bis 2030 an.

CO₂-Absenkpfad

Treibhausgasemissionen im Renditeportfolio, in kg CO₂e pro m² Energiebezugsfläche (EBF)



Zur Erreichung dieser Ziele wurden verbindliche Vorgaben für Neubauten und Sanierungen eingeführt, die strenge Grenzwerte für zulässige Emissionen in Erstellung und Betrieb definieren. Die Umsetzung erfolgt auf Basis des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), der integraler Bestandteil der Labelstrategie (vgl. Seite 44) ist.

Die Nachhaltigkeitsanforderungen sind systematisch in den Studienaufträgen, Ausschreibungsunterlagen und Verträgen verankert und werden in allen Phasen der Entwicklung von Neubau- und Sanierungsprojekten angewendet. Zudem stellt Allreal gezielt finanzielle Mittel für energetische Sanierungen bereit, um die Energieeffizienz zu erhöhen und den Ressourcenverbrauch sowie die grauen Emissionen zu reduzieren. Damit leistet Allreal einen messbaren Beitrag zu globalen und nationalen Klimazielen sowie den GRI-Indikatoren 301/302/305 (Materialien/Energie/Emissionen).

Beitrag zu den nachhaltigen Entwicklungszielen

Allreal leistet entlang der gesamten Wertschöpfungskette ihren Beitrag zur Agenda 2030 der Vereinten Nationen. Im Zentrum steht SDG 11, «Nachhaltige Städte und Gemeinden». Durch die Entwicklung hochwertiger, zukunftsfähiger Lebensräume und den Einsatz nachhaltiger Bauweisen trägt Allreal zur Gestaltung lebenswerter und resilienter Quartiere bei. Daneben adressieren wir weitere Ziele wie SDG 3 (Gesundheit), SDG 4 (Bildung), SDG 5 (Geschlechtergleichstellung), SDG 7 (Saubere Energie), SDG 12 (Nachhaltige Produktion und Konsum), SDG 13 (Klimaschutz) und SDG 17 (Partnerschaften).

Diese Beiträge entstehen durch die konsequente Förderung der Kreislaufwirtschaft im Immobiliensektor, verantwortungsvolle Beschaffungsprozesse sowie die systematische Integration von Nachhaltigkeitsanforderungen in Projektentwicklung, Realisation und der kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung unseres Portfolios.

Mit den umfassenden Massnahmen in den Bereichen Arbeitssicherheit sowie der physischen und mentalen Gesundheitsförderung trägt Allreal als Arbeitgeberin zum SDG 3 bei. Entwicklungs- und Weiterbildungsangebote sowie ein einheitliches Funktions- und Entwicklungsmodell unterstützen SDG 4. Mit Initiativen zur diskriminierungsfreien Vermietung, zu transparenten Rekrutierungsprozessen und der Förderung von Diversität und Chancengerechtigkeit geht Allreal zudem auf das SDG 5 ein.

Damit adressiert Allreal nicht nur die Reduktion von Emissionen, sondern auch soziale, qualitative und ressourcenschonende Aspekte, die zur Erreichung der SDG bis 2030 beitragen.

Leitmotiv



Weitere Themen

Klima und Energie



Förderung der Kreislaufwirtschaft



Allreal als attraktive und sichere Arbeitgeberin



GRESB Real Estate Assessment

Allreal nutzt das GRESB Real Estate Assessment (Global Real Estate Sustainability Benchmark) als zentrales portfoliobezogenes ESG-Referenzrating zur Bewertung der Nachhaltigkeitsleistung des Immobilienportfolios. GRESB ist ein international etablierter, investorengetriebener ESG-Benchmark für Immobilien- und Infrastrukturunternehmen und wird von institutionellen Investoren, Banken und weiteren Marktteilnehmenden breit eingesetzt. Das Rating integriert Governance-, Management- und Performance-Kennzahlen auf Portfolio- und Asset-Ebene und ermöglicht eine jährliche, standardisierte Vergleichbarkeit im internationalen Peer-Umfeld.

Im GRESB-Assessment 2025 (Datenjahr 2024) erzielte Allreal im ersten vollständigen Berichtszyklus folgende Ergebnisse:

Standing Investments

4 Sterne | 86/100 Punkte | Green Star



G R E S B
R E A L E S T A T E
★ ★ ★ ★ ☆ 2025

Development

3 Sterne | 94/100 Punkte | Green Star



G R E S B
R E A L E S T A T E
★ ★ ★ ☆ ☆ 2025

Allreal positioniert sich damit über dem globalen GRESB-Durchschnitt sowie im oberen Leistungssegment der relevanten Peergroups. Besonders hohe Bewertungen wurden in den Bereichen Management, Governance, ESG-Strategie, Datenqualität und Klimaziele erzielt.

Strategische Steuerung und Weiterentwicklung

Die ESG-Rating-Architektur von Allreal folgt dem Grundsatz einer konsistenten Nachhaltigkeitsstrategie mit mehreren adressatenspezifischen Offenlegungs- und Bewertungsformaten. Sämtliche ESG-Ratings basieren auf einem konsistenten Ziel-, Daten- und Governance-System. Erkenntnisse aus GRESB und ergänzenden ESG-Ratings fließen systematisch ein in die Weiterentwicklung der Klimastrategie, in Investitions- und Sanierungsentscheidungen, in die Priorisierung von Umwelt- und Sozialmassnahmen sowie in die Weiterentwicklung der Governance- und Steuerungsstrukturen. Ziel ist es, die ESG-Performance langfristig zu sichern, die Transparenz und Vergleichbarkeit für Investoren weiter zu erhöhen und die Positionierung im internationalen Nachhaltigkeitsbenchmarking kontinuierlich zu stärken.

Ergänzende ESG-Ratings

Zur Abdeckung unterschiedlicher Kapitalmarkt-, Investoren- und Regulierungsanforderungen ergänzt Allreal das GRESB-Rating gezielt durch weitere ESG-Ratings und Bewertungen, darunter CDP (Klimaberichterstattung), MSCI-ESG-Ratings, ISS-ESG, S&P-Global-ESG-Scores sowie Inrate. Diese Ratings adressieren unterschiedliche Schwerpunkte, etwa Klimarisiken, Governance-Strukturen, Kontroversen oder ESG-Risikoexposition, und werden komplementär genutzt. Eine Aggregation der Ergebnisse erfolgt nicht. Eine Übersicht der berücksichtigten ESG-Ratings und der jeweiligen Ergebnisse ist im Geschäftsbericht im Kapitel «Über Allreal» dargestellt.

Umwelt

Der verantwortungsvolle Umgang mit Umweltressourcen ist ein zentraler Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie von Allreal. Die wesentlichen Umweltthemen umfassen die Reduktion der Treibhausgasemissionen (Scopes 1 und 2) sowie die Einbeziehung relevanter Scope-3-Emissionen, die Steigerung der Energieeffizienz, die Förderung der Kreislaufwirtschaft sowie die messbare Senkung des Ressourcenverbrauchs in den Bereichen Materialien, Boden und Wasser. Diese Schwerpunkte leiten unser Handeln entlang der Wertschöpfungskette und des Lebenszyklus einer Immobilie – von der Entwicklung über die Realisation bis zur Bewirtschaftung.

Leitlinien und Verantwortlichkeiten

Die relevanten Leitlinien sind in der Labelstrategie, im Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) sowie in der Charta Kreislaforientiertes Bauen verankert. Allreal ist seit 2023 im Vorstand des Netzwerks Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS) vertreten und übernimmt im Steuerungsgremium der Charta eine aktive Rolle bei der Entwicklung branchenweiter Standards. Damit unterstreichen wir unseren Anspruch, nachhaltige Lösungen gemeinsam mit Wirtschaft, öffentlicher Hand, Wissenschaft und Politik weiterzuentwickeln.

Die Umsetzung der Umweltziele liegt in der Verantwortung der Geschäftsbereiche und wird vom Bereich Nachhaltigkeit fachlich begleitet. Allreal stellt sicher, dass sämtliche Projekte die Schweizer Umweltgesetzgebung einhalten und kontinuierlich anhand relevanter Umweltindikatoren überwacht werden. Unser Umweltverständnis umfasst insbesondere:

- Integration von Umweltkriterien in alle Planungs- und Entscheidungsprozesse, einschliesslich Energieeffizienz, erneuerbare Energien und klimafreundliche Bauweisen
- Förderung der Kreislaufwirtschaft durch ressourcenschonende Materialwahl, recyclingfähige Konstruktionen und systematische Bewertung grauer Emissionen
- Grünes Beschaffungswesen zur Auswahl umweltverträglicher Materialien und Lieferanten
- Schutz von Wasser, Boden, Biodiversität und seltenen Rohstoffen über den gesamten Lebenszyklus
- Reduktion von Umweltverschmutzung und Abfällen, einschliesslich Abwasser, Luftemissionen und Sonderabfällen
- Schulungen, Sensibilisierung und Kommunikation zu Umweltthemen für alle Mitarbeitenden zur Stärkung einer nachhaltigen Unternehmenskultur

Netto-Null

Aktuell ist der CO₂-Absenkpfad mit einem Anteil von rund 52% erneuerbarer Energieträger im Jahr 2025 auf Kurs (Basisjahr 2021, bezogen jeweils auf das Energiejahr 1. Juli bis 30. Juni). Zur Erreichung der zukünftigen Ziele des Absenkpfeils sind wertvermehrnde Investitionen in erneuerbare Energieträger und Energieeffizienzmassnahmen in mittlerer zweistelliger Millionenhöhe bis ins Jahr 2030 erforderlich.

Bis 2024 hatte Allreal einen Teil der verbleibenden Treibhausgasemissionen durch zertifizierte Klimakompensationsprojekte (Gold Standard, VCS) ausgeglichen. Mit

der Weiterentwicklung der Klimastrategie legt Allreal nun den Schwerpunkt vollständig auf emissionsarme Bauweisen, Energieeffizienz und erneuerbare Energien und setzt keine Klimakompensation mehr ein.

Allreal setzte 2025 die Strategie mit grünen Finanzierungen fort. Im April und im Oktober begab sie zwei Green Bonds über CHF 125 Mio. und CHF 110 Mio. Diese Mittel wurden vollständig für die Finanzierung ökologischer Immobilienprojekte verwendet, einschliesslich energieeffizienter Neubauten, nachhaltiger Sanierungen und des Ausbaus von Photovoltaikanlagen. Die Emissionen entsprechen den ICMA Green Bond Principles sowie dem unternehmenseigenen Green Bond Framework.

Zur Erreichung der Energie- und Klimaziele hat Allreal im Berichtsjahr weitere Massnahmen umgesetzt. Es wurden drei Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 1830 kWp in Betrieb genommen sowie die energetische Betriebsoptimierung und der Ausbau der Eigenstromproduktion systematisch fortgeführt und ausgeweitet.

Zudem wurden fünf Liegenschaften ESG-konform saniert. Die fossilfreie Energieerzeugung erfolgt ab dem Jahr 2026. Im Bereich Mobilität förderte Allreal die Langsam- und die E-Mobilität sowie Shared-Mobility-Lösungen und entwickelte ein umfassendes Mobilitätskonzept weiter, dessen Roll-out für 2026 vorgesehen ist. Erste standortspezifische Mobilitätsmassnahmen befinden sich in Umsetzung oder Planung – unter anderem bei den Projekten Badenerstrasse in Zürich oder Baarerstrasse in Baar.

Ressourcenverbrauch und Zirkularität

Allreal ist im Vorstand der Charta Kreislauffähiges Bauen vertreten, die das gemeinsame Ziel verfolgt, bis 2030 den Einsatz nicht erneuerbarer Primärrohstoffe auf 50% der Gesamtmasse zu reduzieren, graue Treibhausgasemissionen systematisch zu erfassen und die Kreislauffähigkeit von Bauprojekten zu erhöhen. Im Berichtsjahr arbeitete Allreal aktiv an der Weiterentwicklung entsprechender Methoden mit – unter anderem durch die Mitwirkung am Whitepaper «Scope 3» zur Vergleichbarkeit grauer Emissionen. Damit wird erstmals auch umfassend über die grauen Treibhausgasemissionen des Portfolios berichtet (siehe nachfolgenden Abschnitt, graue Emissionen).

Parallel dazu wurden erste Re-Use-Pilotprojekte umgesetzt, beispielsweise bei einem Umbauprojekt am Lindberghplatz im Glattpark. Durch das Upcycling von Fensterglas und die Wiederverwendung von Bauteilen wie Trennwänden, Möbeln oder Ausstattungselementen konnte eine CO₂-Reduktion durch Materialeinsparung erzielt werden. Darüber hinaus prüften wir in einem Drittprojekt den Einsatz wiederverwendbarer, vordruckter Schalungselemente, die eine reduzierte Betonstärke und damit geringere Baustoffemissionen ermöglichen. Zur systematischen Messung und Steuerung bereitete Allreal zudem die Einführung eines Indikators zur Zirkularität bei Neu- und Umbauten vor.

Graue Treibhausgasemissionen (Scopes 3.1, 3.2, 3.5) (GRI 305-3)

Der Ressourcenverbrauch und die Zirkularität von Materialien haben einen wesentlichen Einfluss auf die Klimawirkung von Bau- und Sanierungsprojekten. Die damit verbundenen, material- und prozessbedingten Treibhausgasemissionen werden als graue Emissionen bezeichnet und entstehen vorwiegend in den vor- und nachgelagerten Lebenszyklusphasen von Gebäuden, insbesondere in der Herstellungs-, der Errichtungs- und der Rückbauphase. Im Rahmen der Treibhausgasbilanzierung nach dem Greenhouse Gas Protocol (GHG) werden diese Emissionen unter Scope 3 ausgewiesen und sind im Bau- und Immobiliensektor von zentraler Bedeutung. Die strukturierte Erfassung grauer Emissionen stellt im Immobiliensektor nach wie vor eine vergleichsweise anspruchsvolle Methodik dar. Allreal hat diesen Ansatz frühzeitig implementiert und entwickelt ihn im Einklang mit branchenweiten Standards kontinuierlich weiter.

Ab dieser Berichtsperiode erfassen wir graue Emissionen gemäss den relevanten Scope-3-Kategorien des GHG Protocol, insbesondere Instandsetzung und Ersatz, Neubau und umfassende Umbauten sowie Rückbau. Die Berichterstattung erfolgt in Anlehnung an die im Whitepaper «Scope 3» der Charta Kreislauforientiertes Bauen beschriebenen methodischen Grundlagen und schafft eine einheitliche und vergleichbare Datengrundlage für das Portfolio.

Zur Quantifizierung der grauen Emissionen kommen, abhängig von Datenverfügbarkeit und Projektstand, unterschiedliche Berechnungsmethoden zum Einsatz. Dazu zählen benchmarkbasierte Hochrechnungen, ausgabenbasierte Ansätze sowie projektbezogene Ökobilanzierungen. Diese Methodenkombination ermöglicht eine schrittweise Verbesserung der Datenqualität und eine zunehmende Abdeckung der Bautätigkeit.

Im Berichtsjahr 2025 betrugen die durchschnittlichen grauen Emissionen der laufenden eigenen Neubauprojekten sehr tiefe 8,7 kg CO₂e pro m² und Jahr (nach SIA 2032). Die ausgewiesene Kennzahl stellt einen jeweils aktuell phasengerechten Durchschnitt dar, der als Referenzwert für die weitere Reduktion grauer Emissionen im Rahmen der Klimastrategie dient.

Die abgeschlossenen Bauprojekte für das eigene Portfolio sowie der Verkauf von Stockwerkeigentum verursachten dabei rund 10 140 t CO₂ (Scopes 3.1 und 3.2). Die ausgewiesenen Emissionen umfassen sowohl regelmässige Instandhaltungsarbeiten als auch Emissionen aus Neubauten und grösseren Renovationsprojekten. Emissionen aus Rückbauten werden separat unter Scope 3.5 ausgewiesen, sofern entsprechende im Berichtsjahr fertig ausgeführt wurden.

Die Ergebnisse zeigen, dass die grauen Emissionen massgeblich durch Materialwahl, Bauweise und Eingriffstiefe beeinflusst werden. Allreal nutzt diese Erkenntnisse, um Emissionstreiber frühzeitig zu identifizieren und in der Projektentwicklung gezielt zu berücksichtigen. Ergänzend zu quantitativen Auswertungen werden Massnahmen zur Reduktion grauer Emissionen umgesetzt, unter anderem durch den Einsatz wiederverwendbarer Bauteile, Materialreduktion sowie Pilotprojekte im Bereich Re-Use und Upcycling (siehe Ressourcenverbrauch und Zirkularität).

Zur Steuerung grauer Emissionen entlang der Wertschöpfungskette verpflichtet Allreal ihre Lieferanten im Rahmen des Lieferantenkodex zu einem schonenden Umgang mit Ressourcen. Die Lieferanten sind angehalten, gesetzliche und internationale Umweltstandards einzuhalten sowie ressourceneffiziente und umweltverträgliche Materialien einzusetzen und projektspezifische Anforderungen zu berücksichtigen. Damit wird die Berücksichtigung von Umwelt- und Klimaschutzaspekten bereits in der Beschaffung und Ausführung von Bauprojekten verankert.

Mit der strukturierten Erfassung und transparenten Berichterstattung grauer Emissionen schafft Allreal eine zentrale Grundlage, um die Klimawirkung der Bautätigkeit nachvollziehbar darzustellen und langfristig zu reduzieren. Die zugehörigen Kennzahlen zu den grauen Treibhausgasemissionen werden im KPI-Bericht unter GRI 305-3 ausgewiesen (vgl. Seite 66 bis Seite 81).

Abfallmanagement ►

(GRI 306-3)

Im operativen Betrieb ist das Abfallmanagement integraler Bestandteil der Kreislauforientierung von Allreal und ergänzt die Massnahmen zur Steigerung der Ressourceneffizienz im Immobilienportfolio.

Als Eigentümerin von Wohn- und Gewerbeimmobilien entstehen die wesentlichen abfallbezogenen Umweltwirkungen von Allreal überwiegend im Betrieb der vermieteten Liegenschaften, insbesondere durch die Abfallentsorgung der Mietenden. Die relevanten Auswirkungen betreffen vor allem den Ressourcenverbrauch sowie Treibhausgasemissionen aus der Abfallbehandlung. Der im eigenen Bürobetrieb anfallende Abfall ist mengenmässig unwesentlich.

Die Steuerung der abfallbezogenen Auswirkungen erfolgt über die systematische Erfassung der Abfallmengen, die vertragliche Einbindung qualifizierter Entsorgungsdienstleister sowie die zentrale Konsolidierung und Validierung der Daten. Die fachliche Gesamtverantwortung liegt bei der Nachhaltigkeitsabteilung, die die Methodik jährlich überprüft und weiterentwickelt. Da der überwiegende Teil der Abfallmengen durch Mietende verursacht wird, bestehen die Einflussmöglichkeiten primär in Vorgaben und Anforderungen an Bewirtschaftungs- und Entsorgungsdienstleister sowie in Informations- und Sensibilisierungsmassnahmen zur korrekten Trennung und Vermeidung von Abfällen.

Ziel des Abfallmanagements ist es, Transparenz über die Abfallströme im Portfolio zu schaffen, die Recyclingquote zu fördern und Abfallmengen langfristig zu reduzieren, soweit dies im indirekten Einflussbereich des Unternehmens möglich ist. Detaillierte Angaben zur Datenerhebung, Abgrenzung, Berechnungsmethodik sowie zum Umgang mit Schätz- und Hochrechnungswerten sind im KPI- und Methodik-Anhang gemäss GRI 306 ausgewiesen.

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.

Labelstrategie und Guidelines

Allreal richtet die Planung, Realisation und Bewirtschaftung systematisch am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) aus. Sämtliche Neubauten für das eigene Portfolio sowie für den Verkauf werden nach SNBS Gold erstellt und zertifiziert. Eigene Sanierungsprojekte orientieren sich am Standard SNBS-Erneuerung, um hohe ökologische, soziale und wirtschaftliche Qualitäten im Bestand sicherzustellen.

Ein zentrales Element der Labelstrategie ist der Lebenszyklusansatz: Bei der Planung und Umsetzung von Bauprojekten berücksichtigt Allreal neben den betrieblichen Emissionen auch die grauen Treibhausgasemissionen, die während der Realisation, der Herstellung von Baumaterialien, bei Ersatzinvestitionen und bei der Entsorgung anfallen. Die Bewertung erfolgt über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes oder Bauteils und umfasst sämtliche relevanten Prozesse einschliesslich der Amortisationszeiten einzelner Komponenten. Die im SNBS-Gold-Standard definierten Richtwerte werden durch die Allreal-Labelstrategie gezielt unterboten und bilden ambitionierte Grenzwerte für zulässige Treibhausgasemissionen sowohl in der Erstellung als auch im Betrieb.

Labelstrategie für Eigenprojekte (Portfolio und Stockwerkeigentum)

	Sanierung	Neubau
Nachhaltigkeitslabel	Vorzugsweise SNBS-Erneuerung*	SNBS Gold
Treibhausgasemissionen**		
Erstellung	Wohnen Ø Grenzwert 1 von Minergie-ECO	Wohnen Ø 9 kg CO₂e/m²a
Betrieb	Wohnen ≤ 4.0 kg CO₂e/m²a	Wohnen 0.0 kg CO₂e/m²a
	Gewerbe ≤ 5.0 kg CO₂e/m²a	Gewerbe ≤ 1.0 kg CO₂e/m²a

* Wenn nicht passend umsetzbar, dann Alternative wie z. B. Minergie-ECO oder BREEAM In-Use

** Berechnung Grenz- und Zielwert gemäss SIA 390/1, SIA 2032, KBOB

Im Berichtsjahr nahm Allreal mit 27 Liegenschaften an der Pilotreifephase des neuen Standards «SNBS Bestand & Betrieb» teil und leistete damit einen Beitrag zur Weiterentwicklung eines sektorrelevanten Bewertungsinstruments für den Immobilienbestand. Zudem wurden zwei Liegenschaften nach DGNB Gebäude im Betrieb (GiB) Gold-zertifiziert. Für das Entwicklungsprojekt Baarer matte wurde die Zertifizierung SNBS-Areal Gold erteilt. Nach Fertigstellung wird es das erste Areal-Label innerhalb unseres Portfolios darstellen.

Mit der konsequenten Umsetzung unserer Labelstrategie stärken wir die Transparenz und Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitsleistung über den gesamten Immo-

bilienlebenszyklus hinweg und schaffen die Grundlage für eine kontinuierliche Reduktion von Treibhausgasemissionen, eine höhere Ressourceneffizienz und eine nachhaltige Wertschöpfung.

Darüber hinaus integriert Allreal Green-Lease-Verträge proaktiv in neue und bestehende Gewerbemietverhältnisse. Damit werden Energieeffizienz, Ressourcennutzung und betriebliche Umweltziele zunehmend und verbindlich in die Zusammenarbeit mit Mietenden eingebettet. Bereits 16% der Gewerbemietverträge enthalten entsprechende Nachhaltigkeitsklauseln. Ergänzend baut Allreal einen systematischen Nachhaltigkeitsdialog mit Gewerbemietenden auf, um gemeinsame ökologische Ziele zu fördern und die Transparenz über Verbrauchsdaten und Effizienzpotenziale zu erhöhen.

Biodiversität und Wassermanagement

Obwohl Biodiversität und Wassermanagement in unserer Wesentlichkeitsanalyse nicht als wesentlich eingestuft wurden, gewinnen sie für die nachhaltige Entwicklung unseres Immobilienportfolios an strategischer Bedeutung. Beide Themen sind fest in unserer Umweltstrategie verankert und unterstützen sowohl die Anpassung an den Klimawandel als auch die Qualität unserer Lebensräume.

Biodiversität ist eng mit den wesentlichen Themen «Qualitativ hochwertige Lebensräume» und «Ressourcenverbrauch» verknüpft. Im Berichtsjahr führte Allreal ein Biodiversität-Pilotprojekt zur systematischen Erfassung und Analyse der Artenvielfalt im Portfolio durch. Zudem wurden in mehreren Projekten – darunter bei der Baarermatte in Baar, an der Schaffhauserstrasse in Kloten, der Sonnenthalstrasse in Dübendorf und an der Zürcherstrasse in Schlieren – ökologische Massnahmen in Frei- und Aussenräumen geplant, mit Fokus auf Hitzeminderung, Versickerung, Regenwassernutzung und Biodiversitätsförderung. Die interne Sensibilisierung wurde durch praktische Initiativen wie die Entfernung invasiver Neophyten ergänzt. Eine sorgsame Landnutzung durch effizienten Städtebau, Nachverdichtung, Weiterbauen im Bestand und suffiziente Grundrisse trägt zusätzlich zur Schonung von Flächen und zur ökologischen Aufwertung der Standorte bei. Allreal führt keine Entwicklungs- oder Bauaktivitäten in oder in unmittelbarer Nähe gesetzlich geschützter Gebiete durch.

Im Themenfeld Wassermanagement haben wir erste Grundlagen für ein klimaresilientes Vorgehen gelegt. Eine Kontextanalyse für den Schweizer Wassermanagement-Rahmen definiert die prioritären Handlungsfelder für eine übergeordnete Strategie und deren Relevanz für das Portfolio. Darüber hinaus werden in Entwicklungsprojekten bereits konkrete Massnahmen umgesetzt. In der Baarermatte wird das Schwammstadtprinzip zur Anwendung kommen, bei dem Oberflächenwasser offen unter den auf Pfählen stehenden Gebäuden in Retentionsmulden geleitet wird. Dadurch wird der Abfluss verlangsamt, die Versickerung gefördert und die Abgabe an den Bach zeitlich verzögert. Eine weitgehend unversiegelte Umgebungsgestaltung stärkt die Biodiversität zusätzlich und verbessert das Mikroklima. Die Fertigstellung des Projekts ist für 2028 vorgesehen.

Wir beobachten die Relevanz von Biodiversität und Wassermanagement kontinuierlich und werden ihre Materialität im Rahmen der Weiterentwicklung unseres Nachhaltigkeitsmanagements regelmässig überprüfen.

Energieverbrauch und CO₂-Emissionen ►

(GRI 302-1, 302-3, 305-1–4)

Allreal engagiert sich dafür, den Energieverbrauch und damit einhergehend den Ausstoss von Treibhausgasen tief zu halten und schrittweise zu reduzieren. Neben der Bausubstanz und dem Gebäudebetrieb beeinflussen auch die Umweltbedingungen in den Wintermonaten den Heizungs- und somit Energieverbrauch. Da Allreal keine Klimakorrektur der Verbrauchsdaten vornimmt, sind witterungsbedingte Schwankungen im Energieverbrauch direkt in den ausgewiesenen Werten erkennbar.

Der in diesem Bericht ausgewiesene Energieverbrauch deckt das Energiejahr 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025 ab und umfasst alle Renditeliegenschaften, die per 30. Juni 2025 im Eigentum von Allreal waren. Liegenschaften, die in der Berichtsperiode verkauft oder aufgrund von Totalsanierungen oder Umbauten nicht vermietet wurden, sind nicht enthalten. Werden Gebäude neu ins Portfolio der Renditeliegenschaften aufgenommen, so werden diese erstmals in der Energiebilanz berücksichtigt, wenn Verbrauchsdaten von mindestens 12 Monaten vorliegen. Dadurch kann die vermietbare Fläche der energetisch ausgewerteten Liegenschaften geringer sein als die im Geschäftsbericht ausgewiesene vermietbare Fläche aller Liegenschaften. Im Geschäftsjahr 2025 handelt es sich um insgesamt 750 259 m² vermietbare Fläche oder 880 483 m² Energiebezugsfläche, die in der Energiebilanz berücksichtigt wird.

Der Energieverbrauch enthält folgende Komponenten:

- Primärenergiebedarf zur Raumheizung sowie elektrische Energie für Wärmepumpenanlagen
- Elektrische Energie der Allgemeinflächen und allgemeinen Infrastrukturen wie Treppenhäuser, Korridore, Lifte, Kälteerzeugungsanlagen oder Lüftungsanlagen
- Mieterstrom auf den von Mietenden gemieteten Flächen
- Wärmeverbräuche im Verantwortungsbereich der Mietenden

In der Methodologie zur Messung des Energieverbrauchs und der CO₂-Bilanzierung ist folgende Änderung gegenüber dem Vorjahr zu erwähnen:

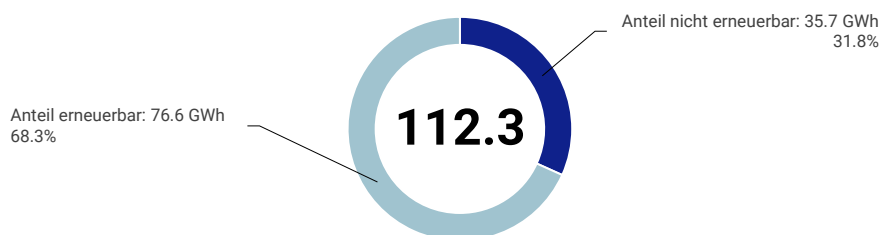
- Neu wird der von Mietenden verursachte Energieverbrauch unter Scopes 3.13 transparent ausgewiesen. Dies betrifft die von den Mietenden kontrollierten Strom- und Wärmeverbräuche (Operational-Control-Ansatz). Dadurch wurde im Berichtsjahr Wärmeenergie, die im Vorjahr noch unter Scope 1 und 2 bilanziert war, neu in Scope 3.13 (Mieterenergie) überführt. Im Berichtsjahr betrifft dies 6134.91 MWh oder 753.57 t CO₂ (siehe GRI 302-2 und 305-3). Die methodische Anpassung wurde nicht rückwirkend vorgenommen. Die Vorjahresangaben wurden unverändert beibehalten.

Mit dem Operational-Control-Ansatz (Scope 1 und 2) blieb der Gesamtenergieverbrauch mit 66.88 GWh nahezu auf Vorjahresniveau (68.89 GWh). Im Vergleich zur «bisherigen Methodik (Scope 1 und 2 sowie aus 3.13 nur die Wärmeverbräuche ohne Stromverbräuche)» stieg der Energieverbrauch jedoch um 9% auf 73.01 GWh. Hauptursache hierfür war der kältere Winter, der zu einer Zunahme der Heizgradtage um rund 11% gegenüber dem Vorjahr führte. Neu ausgewiesen wird der komplette Energieverbrauch inklusive Mieterenergie, welcher sich auf 112.3 GWh beläuft (Scope 1 und 2 sowie 3.13). Die so neu berechnete Energieintensität beträgt 149.7 kWh/m² vermietbare Fläche.

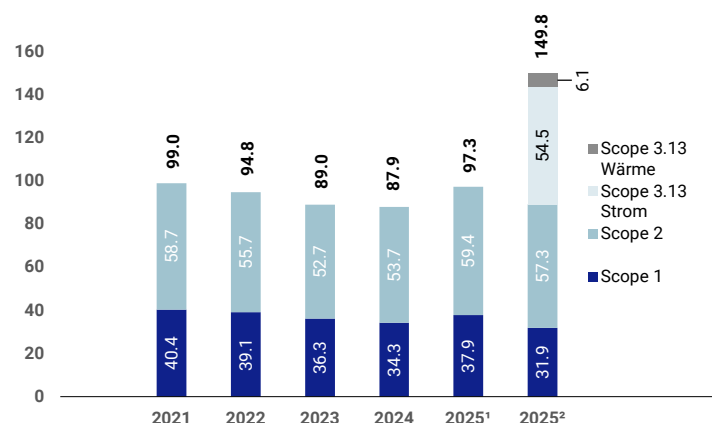
In der vorliegenden Berichtsperiode wurde der Anteil erneuerbarer Energien erstmals inklusive Mieterenergie ermittelt. Dieser beträgt neu 68.3%. Ohne Einbezug der Mieterenergie beläuft er sich auf 54.3%.

Genauere Angaben zur Methodologie und zu den Kennzahlen werden im Anhang ausgewiesen.

Anteil erneuerbarer Energie (inkl. Mieterenergie)
in GWh

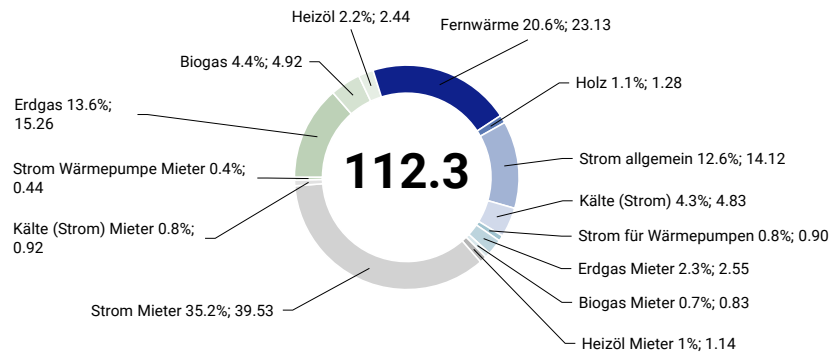


Energieintensität
in kWh/m² vermietbarer Fläche

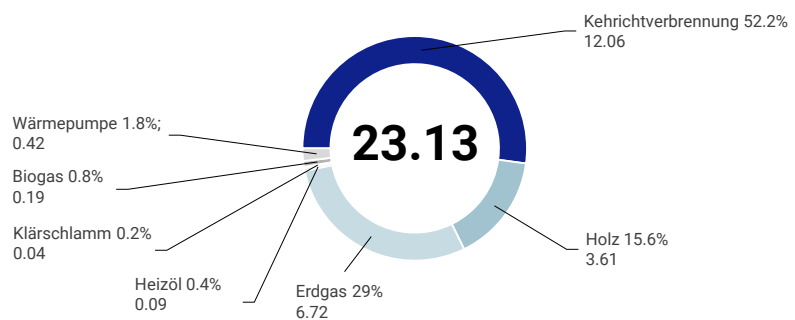


1 Berechnet nach «bisheriger Methodik, vgl. Berichtsjahr 2024»
 2 Berechnet nach Operational Control und Mieterstromdaten

Gesamtenergieverbrauch nach Quellen in GWh



Fernwärmeverbrauch nach Quellen in GWh

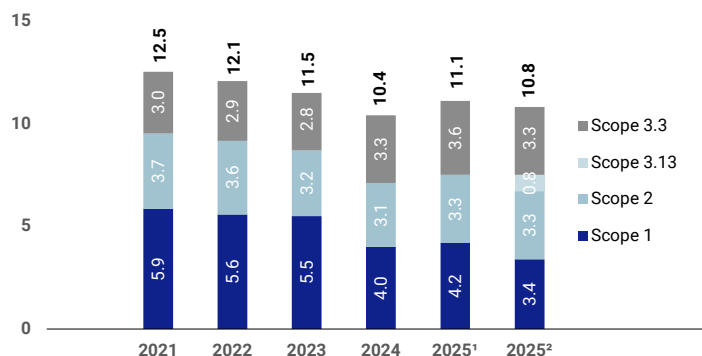


Die Treibhausgasemissionen und die Treibhausgasintensität konnten im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr nicht gesenkt werden. Aufgrund der kälteren Winterperiode resultierte ein höherer Wärmebedarf und damit ein höherer Ausstoss an Treibhausgasen. Die Emissionszunahme verlief jedoch nicht proportional zu den Heizgradtagen, sondern konnte merklich abgefedert werden. Hauptgrund hierfür ist der Ersatz von Öl- und Gasheizungen durch emissionsärmere Systeme. Durch diese Modernisierungen konnte die Zunahme der wärmeerzeugungsbedingten Emissionen (Scope 1, Scope 2 und der anteilige Wärmeverbrauch in Scope 3.13) auf rund 4% begrenzt werden.

Zusätzlich wirkt sich die methodische Neuordnung einzelner Verbrauchsdaten von den Scopes 1 und 2 in den Scope 3.13 aus (gemäss Operational-Control-Ansatz).

Treibhausgasemissionen

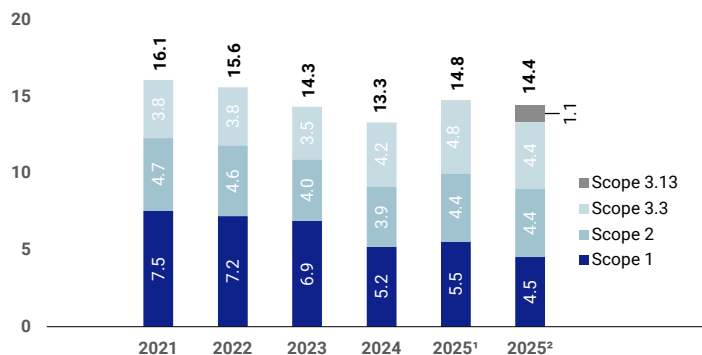
Scope 1, Scope 2 (market-based), Scope 3.13 und Scope 3.3, in 1000 t CO₂e



Die Treibhausgasemissionen von Scopes 1 und 2 belaufen sich auf 6728 t CO₂e.

Treibhausgasintensität

Scope 1, Scope 2 (market-based), Scope 3.13 und Scope 3.3, in kg CO₂e pro m² vermietbarer Fläche



Die Treibhausgasintensität von Scopes 1 und 2 beträgt 8.96 kg CO₂e pro m² vermietbarer Fläche.

- 1 Berechnet nach «bisheriger Methodik, vgl. Berichtsjahr 2024»
 2 Berechnet nach Operational Control und Mieterstromdaten

Energiemonitoring

Im Berichtsjahr wurde die Erfassung der Energie- und Medienverbräuche weiter digitalisiert, indem Verbrauchsdaten vermehrt direkt per Schnittstelle auf einer zentralen Plattform gebündelt wurden. Die Integration der letzten Liegenschaften in das digitale Erfassungssystem ist für 2026 vorgesehen. Die zentrale Datenverfügbarkeit bildet die Grundlage für eine verbesserte Transparenz sowie für weiterführende Analysen zur Energieeffizienz und die Ableitung gezielter Optimierungsmassnahmen.

Soziales

Die sozialen Themen der Nachhaltigkeitsstrategie von Allreal konzentrieren sich auf vier Bereiche: die Entwicklung hochwertiger Lebensräume, eine moderne Führungs- und Unternehmenskultur, die konsequente Umsetzung von Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz sowie die Förderung von Diversität und Chancengerechtigkeit. Alle Ziele sind mit messbaren Indikatoren hinterlegt und werden entlang der gesamten Wertschöpfungskette systematisch überprüft¹.

Qualitativ hochwertige Lebensräume

Allreal verfolgt das Ziel, bestehende Immobilien sowie Neu- und Umbauprojekte so zu gestalten und zu bewirtschaften, dass funktionale, inklusive und sozialräumlich hochwertige Wohn- und Arbeitswelten entstehen. Der Fokus liegt auf einer qualitätsvollen Aussenraumgestaltung als Begegnungs- und Interaktionsorten, der Förderung sozialer und funktionaler Durchmischung sowie auf einem transparenten und fairen Umgang mit der Mieterschaft – insbesondere bei Sanierungen oder Ersatzneubauten.

Im Berichtsjahr 2025 wurde die sozialräumliche Qualität systematisch entlang des Immobilienlebenszyklus weiter ausgebaut. Schwerpunkte lagen auf der qualitativen Aufwertung bestehender Standorte, der Stärkung des Mieterdialogs sowie der institutionalisierten Verankerung sozialer Standards in Prozessen und Projekten. Konkret wurden folgende Massnahmen umgesetzt:

- Weiterentwicklung der Aussenraumgestaltung an ausgewählten Bestandsstandorten, darunter Neubrunnenstrasse und im Richti-Areal
- Pilotierung eines digitalen Mieterportals zur Verbesserung der Servicequalität und Interaktion
- Vorbereitung der unternehmensweiten Mieterbefragung 2026 zur Weiterentwicklung des nachhaltigen Mieterengagements
- Erstellung einer Wegleitung zur diskriminierungsfreien Vermietung sowie entsprechende interne Schulungen
- Einführung eines Leitfadens und Umsetzung situativer Entmietungsprozesse bei Sanierungen oder Ersatzneubauten (z. B. Projekt Josefstrasse)
- Umsetzung verschiedener Massnahmen zur Förderung der Durchmischung, unter anderem durch etappierte Abbruch- und Neubauphasen zur Ermöglichung von Mieterbiografien, differenzierte Grundrisse sowie die anteilige Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen (z. B. Projekt Köschenrüti)
- Grundlagenarbeit zur Entwicklung eines Konzepts für soziale und funktionale Quartierdurchmischung
- Weiterführung des «Beirats Lebensräume» als unabhängiges Fachgremium: Anwendung des Kriterien-Tools zur Bewertung sozialräumlicher Aspekte in Entwicklungs- und Bauprojekten und Ableitung projektspezifischer Empfehlungen

¹ Die Start- und Zielwerte sowie der aktuelle Zielerreichungsgrad der drei Indikatoren der Strategieperiode 2025–2028 sind in der entsprechenden Tabelle im Kapitel Strategie und Ziele ausgewiesen. Alle Indikatoren befinden sich per Ende 2025 im Zielkorridor.

Diese Massnahmen unterstützen die soziale Stabilität und die Nutzungsvielfalt in unserem Portfolio sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft. Die Wirkung auf den Mieterdialog und die Zufriedenheit der Mieterschaft wird im Rahmen einer regelmässigen Mieterbefragung erhoben, die als Grundlage für die Weiterentwicklung der Massnahmen dient. Die nächste unternehmensweite Mieterbefragung erfolgt 2026.

Führungs- und Unternehmenskultur

Eine wertebasierte, moderne Führungs- und Unternehmenskultur ist zentral für die langfristige Leistungsfähigkeit einer Organisation. Allreal fördert ein Arbeitsumfeld, das Vertrauen, Verantwortungsübernahme, Weiterentwicklung und transparente Kommunikation unterstützt. Ziel ist es, die individuelle Entwicklung der Mitarbeitenden zu stärken, das gemeinsame Führungsverständnis zu verankern und die Arbeitgeberattraktivität kontinuierlich weiterzuentwickeln.

Im Berichtsjahr 2025 wurde die Führungs- und Unternehmenskultur durch strukturelle und entwicklungsorientierte Massnahmen weiter gefestigt. Schwerpunkte lagen auf der Systematisierung der individuellen Entwicklung, der gezielten Qualifizierung von Führungskräften und der kontinuierlichen Einbindung der Mitarbeitenden durch Feedbackinstrumente. Konkret wurden folgende Massnahmen umgesetzt beziehungsweise weitergeführt:

- Einführung eines einheitlichen Funktions- und Entwicklungsmodells zur strukturierten Förderung der individuellen Weiterentwicklung
- Durchführung eines mehrstufigen Weiterbildungsprogramms für Führungskräfte zur Stärkung eines gemeinsamen Führungsverständnisses
- Weiterführung der regelmässigen Erhebung der Mitarbeiterzufriedenheit als wichtiges Feedback- und Steuerungsinstrument
- Fortführung der Laufbahnentwicklungen sowie gezielte Förderung interner und externer Weiterbildungsmöglichkeiten
- Integration der Unternehmenswerte in interne Kommunikation, Entscheidungsprozesse und Führungsinstrumente

Diese Massnahmen unterstützen die einheitliche Ausrichtung des Führungsverhaltens, die kontinuierliche Entwicklung der Mitarbeitenden, die Erhöhung der Weiterbildungsstunden sowie die Stärkung der Arbeitgeberattraktivität. Die Mitarbeiterbefragung bleibt ein wesentliches Instrument, um Fortschritte zu messen und Verbesserungsfelder systematisch abzuleiten.

Beschäftigungsbedingungen und Arbeitswelt ►

(GRI 2-7, 401-1, 401-2, 404-3, 405-1)

Allreal verfolgt einen fairen, transparenten und standardisierten Ansatz für die Beschäftigung ihrer Mitarbeitenden. Ziel ist es, stabile, faire und attraktive Arbeitsbedingungen sicherzustellen, diskriminierungsfreie Strukturen zu gewährleisten und die Arbeitgeberattraktivität kontinuierlich zu stärken. Alle betrieblichen Leistungen, Personalentwicklungsangebote und arbeitsbezogenen Benefits stehen sämtlichen Mitarbeitenden unabhängig vom Beschäftigungsgrad offen. Die Beschäftigungsbedingungen basieren auf einheitlichen arbeitsrechtlichen Standards, klar definierten HR-Prozessen und marktgerechten Vergütungsmodellen. Die jährliche Leistungs- und Zielbeurteilung bildet die Grundlage für Beförderungen, Weiterentwicklung und Lohnüberprüfungen. Externe Analysen zur Lohngleichheit werden regelmässig durchgeführt, um faire Vergütungsstrukturen sicherzustellen.

Zur Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben bietet Allreal sämtlichen Mitarbeitenden flexible Arbeitsmodelle, Homeoffice-Möglichkeiten, ein attraktives Jahresarbeitszeitmodell, mindestens fünf Wochen Ferien sowie zusätzliche freie Tage. Ergänzend bestehen ein überdurchschnittlicher Arbeitgeberbeitrag an die Pensionskasse sowie weitere freiwillige Sozialleistungen. Dazu gehören unter anderem Dienstaltersgeschenke (Aktien, zusätzliche Ferientage oder Barauszahlung) sowie ein kostenloses Jahresabonnement für den öffentlichen Verkehr im jeweiligen Verkehrsverbund (Basel, Bern, Genf, Zürich). Zentrale soziale Risiken im Beschäftigungskontext, wie Fachkräftemangel, Kompetenzentwicklung sowie die physische und mentale Gesundheit der Mitarbeitenden, werden durch entsprechende Personalentwicklungs-, Gesundheits- und Präventionsmassnahmen systematisch adressiert.

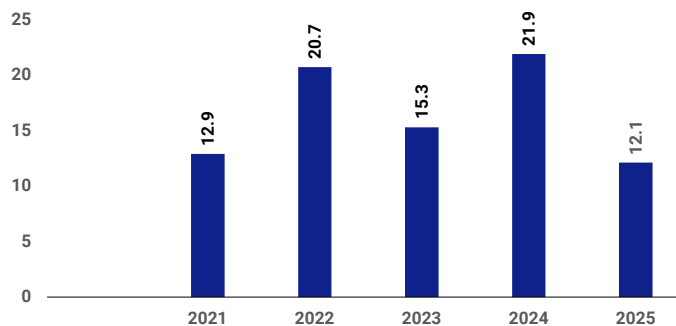
Die Beschäftigungsstruktur wird regelmässig überprüft, unter anderem hinsichtlich Geschlechterverteilung, Altersstruktur, Teilzeitquote und Fluktuation. Über Veränderungen im Personalbestand, über strategische Zielwerte – insbesondere zur Erhöhung des Frauenanteils in Führungspositionen – sowie über relevante Entwicklungen wird einmal pro Jahr im Nachhaltigkeitsbericht transparent berichtet. Der Anteil an befristeten Vertragsverhältnissen und freien Mitarbeitenden ist gering und wird offen ausgewiesen.

Allreal führt Lohngleichheitsanalysen gemäss den Anforderungen des Schweizer Gleichstellungsgesetzes (Art. 13a GlG) durch. Die 2020 von einer externen, zertifizierten Stelle geprüfte Analyse bestätigte, dass Allreal die gesetzlichen Vorgaben zur geschlechtsspezifischen Lohngleichheit erfüllt. Die Analyse wurde für sämtliche Mitarbeitenden mit einem Arbeitsvertrag durchgeführt und bildet eine zentrale Grundlage zur Sicherstellung fairer und transparenter Vergütungsstrukturen. Eine erneute externe Lohngleichheitsanalyse ist für 2026 geplant.

Die fachliche Verantwortung für alle beschäftigungsbezogenen Themen liegt beim Bereich Human Resources. Dieser stellt die Einhaltung der HR-Standards sicher, überprüft HR-Prozesse jährlich und entwickelt sie bei Bedarf weiter. Beschäftigungsrelevante Kennzahlen wie Geschlechterverteilung, Altersstruktur, Vertragsmodelle und Fluktuation werden jährlich erhoben, analysiert und zur Weiterentwicklung der HR-Massnahmen genutzt.

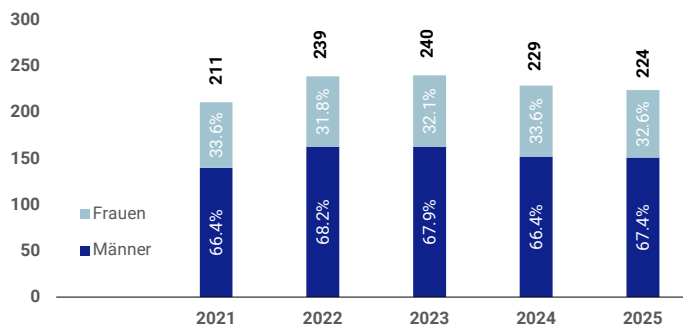
Kennzahlen zur Mitarbeitendenstruktur

Fluktuationsrate 2021–2025 nach FTE
(in %)

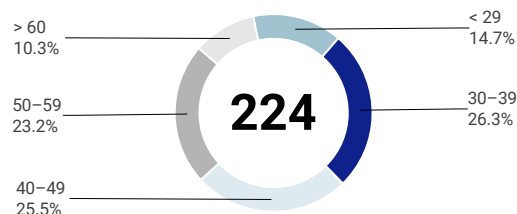


Die hier ausgewiesene Fluktuationsrate dient der internen Steuerung und wird nach einer auf Steuerungszwecke ausgerichteten Methodik berechnet. Sie basiert auf FTE und berücksichtigt freiwillige und unfreiwillige Austritte. Zur Sicherstellung der externen Vergleichbarkeit wird zusätzlich die Fluktuationsrate gemäss GRI 401-1 ausgewiesen, die auf Headcount basiert und alle Ein- und Austritte umfasst (siehe Anhang).

Anzahl Mitarbeitende 2021–2025
Mitarbeitende nach Geschlecht



Altersstruktur Mitarbeitende 2025
prozentualer Anteil



Detaillierte Angaben zu den entsprechenden Kennzahlen sind im Anhang (KPI-Bericht nach GRI) ausgewiesen.

Weiterbildung und Kompetenzentwicklung ►

(GRI 404-1, 404-2)

Allreal verfolgt einen strukturierten und systematischen Ansatz zur Mitarbeitendenentwicklung und stellt sicher, dass alle Mitarbeitenden, unabhängig von Funktion oder Beschäftigungsgrad, einen gleichberechtigten Zugang zu Weiterbildungs- und Entwicklungsangeboten haben. Ziel ist es, fachliche und persönliche Kompetenzen kontinuierlich zu stärken, die langfristige Beschäftigungsfähigkeit zu fördern und die Attraktivität als Arbeitgeberin weiter auszubauen.

Im Berichtsjahr investierte Allreal insgesamt CHF 254 489 in die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden. Dies entspricht durchschnittlich CHF 1136 pro Mitarbeiterin oder Mitarbeiter. Ergänzend zur kontinuierlichen Mitarbeitendenentwicklung beschäftigt Allreal 2025 drei Lernende im kaufmännischen Bereich und plant, das Angebot an Lehrstellen künftig weiter auszubauen.

Weiterbildung

Stunden pro Mitarbeiterin oder Mitarbeiter 2025 (Detailangaben siehe Anhang)

30.3

Die Personalentwicklung basiert auf einem klar strukturierten System aus internen Weiterbildungsformaten (u. a. Fachschulungen, Brown-Bag-Sessions, Methodentrainings) sowie durch Allreal finanziell und zeitlich unterstützten externen Aus- und Weiterbildungen. Dazu gehören berufsbegleitende Programme auf Stufe Master, Bachelor, CAS, Fachausweise sowie spezifische technische und projektbezogene Qualifikationen. Allreal übernimmt einen wesentlichen Teil der Kosten und stellt bezahlte Arbeitszeit zur Verfügung, um eine hohe Wirksamkeit der Massnahmen sicherzustellen.

Neue Mitarbeitende durchlaufen ein standardisiertes Pre- und Onboarding-Programm über eine digitale Plattform, das Einführungsinhalte zu Organisation, Prozessen, Kultur und Compliance vermittelt. Für alle Mitarbeitenden findet jährlich ein strukturierter Leistungs- und Zielvereinbarungsprozess statt, in dem der individuelle Entwicklungsbedarf und konkrete Weiterbildungsziele definiert werden. Diese bilden die Grundlage für Laufbahnplanung, Talententwicklung und interne Mobilität.

Die jährliche Auswertung der Weiterbildungsstunden und die Teilnahmequoten an Leadership-Kursen ermöglicht die Wirksamkeitskontrolle und die Anpassung des Weiterbildungsportfolios an den strategischen Kompetenzbedarf. Die Konzeption und Umsetzung der Weiterbildungsangebote erfolgt zentral durch den Bereich Human Resources, der die Angebote jährlich überprüft, an neue Anforderungen anpasst und den strategischen Kompetenzbedarf (beispielsweise Digitalisierung, Nachhaltigkeit, Führung) frühzeitig identifiziert. Durch diese strukturierte Herange-

hensweise stellen wir sicher, dass Mitarbeitende ihre Kompetenzen gezielt ausbauen und Allreal gleichzeitig über die erforderlichen Fähigkeiten zur Umsetzung der strategischen Ziele verfügt. Ergänzend begleiten wir Mitarbeitende in beruflichen Übergangsphasen individuell und bedarfsorientiert. Anstehende Pensionierungen werden frühzeitig identifiziert, und die betroffenen Mitarbeitenden werden rechtzeitig kontaktiert, um ihre persönliche Planung zu besprechen und auf relevante organisatorische und sozialversicherungsrechtliche Aspekte hinzuweisen. In einzelnen Fällen werden Weiterbeschäftigungen über das ordentliche Pensionierungsalter hinaus vereinbart, insbesondere im Geschäftsbereich Realisation.

Diversität und Chancengerechtigkeit

Obwohl Diversität und Chancengerechtigkeit nicht als wesentlich eingestuft wurden, misst Allreal diesem Themenfeld eine hohe Bedeutung für die Weiterentwicklung der Unternehmenskultur, die Förderung vielfältiger Perspektiven und die Stärkung der Arbeitgeberattraktivität bei. Ziel ist es, faire und diskriminierungsfreie Strukturen sicherzustellen, den Frauenanteil in Führungspositionen zu erhöhen und ein inklusives Arbeitsumfeld zu fördern.

Im Berichtsjahr lag der Schwerpunkt auf dem Ausbau der strategischen Grundlagen, der Vorbereitung regulatorisch relevanter Analysen sowie der gezielten Förderung von Diversität und Chancengleichheit. Konkret wurden folgende Massnahmen umgesetzt beziehungsweise initiiert:

- Vorbereitung einer erneuten Lohngleichheitsanalyse für 2026 in Zusammenarbeit mit externen Benchmarking-Partnern
- Weiterentwicklung der HR-Prozesse im Hinblick auf Diversität und Chancengleichheit in Rekrutierung und Entwicklung, mit dem Ziel einer langfristig ausgewogenen Geschlechtervertretung im Kader
- Erhöhung des Frauenanteils im Verwaltungsrat durch die Berufung eines weiteren weiblichen Mitglieds

Diese Massnahmen schaffen die Grundlage für gleichberechtigte Entwicklungsmöglichkeiten und unterstützen eine ausgewogenere Repräsentation in Führungs- und Entscheidungsgremien. Die Lohngleichheitsanalyse dient als objektives Instrument zur Überprüfung der Entgeltstrukturen. Die gezielte Förderung weiblicher High Potentials unterstützt die langfristige Stärkung des Talentpools und die Erhöhung des Frauenanteils in Führungsfunktionen. Für das Jahr 2026 plant Allreal die Erarbeitung und Implementierung einer unternehmensweiten Leitlinie zur Verankerung von Diversität, Chancengerechtigkeit und Inklusion, um den konzernweiten Rahmen für DEI-Massnahmen weiter zu stärken.

Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz ►

(GRI 403-5, 403-9)

Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz haben bei Allreal aufgrund der branchentypischen Risiken im Bau-, Entwicklungs- und Bewirtschaftungsumfeld eine hohe Priorität. Ziel ist es, Arbeitsunfälle zu vermeiden, sichere Arbeitsbedingungen zu gewährleisten und das physische sowie mentale Wohlbefinden der Mitarbeitenden zu stärken. Die Steuerung erfolgt über verbindliche Sicherheitsstandards, regelmässige Schulungen, systematische Kontrollen sowie über Gesundheits- und Präventionsangebote.

Im Berichtsjahr wurden die bestehenden Massnahmen zur Arbeitssicherheit und zum Gesundheitsschutz weitergeführt, überprüft und gezielt weiterentwickelt. Der Fokus lag auf Prävention, Sensibilisierung, Kontrolle und auf der Stärkung der internen Sicherheitsorganisation. Konkret wurden folgende Massnahmen umgesetzt:

- Durchführung obligatorischer Schulungen und Sensibilisierungen zu Arbeitsumfeld, Allreal-Werten und mentaler Gesundheit
- Einführung und Sponsoring der Gesundheits- und Präventionsinitiative «Fit über Mittag»
- Durchführung von zwölf unangemeldeten Baustellenaudits zur Überprüfung der Einhaltung von Sicherheitsvorschriften
- Aufbereitung und Vermittlung der Auditerkenntnisse in internen Schulungen zur weiteren Sensibilisierung
- Weiterbildung der Mitarbeitenden der internen Sicherheitsorganisation
- Jährliche Überprüfung und Wartung sicherheitsrelevanter Ausrüstung (z. B. Defibrillatoren) im Rahmen der Gebäudekontrolle im Lightcube
- Weiterentwicklung der S.Guard-App zur Alarmierung aller im Lightcube anwesenden Personen im Ernstfall

Diese Massnahmen unterstützen die Prävention von Arbeitsunfällen, die Weiterentwicklung der Sicherheitskultur sowie die frühzeitige Identifikation von Risiken. Die unangemeldeten Baustellenaudits dienen als wesentliches Instrument zur Überprüfung der Sicherheitsstandards und zur Ableitung von Verbesserungsmassnahmen. Im Verlauf des Berichtsjahres führten die Verantwortlichen für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz insgesamt 12 unangekündigte Baustellenaudits durch und protokollierten ihre Erkenntnisse. Bei 3.1% aller Beanstandungen wurden hohe Sicherheitsrisiken festgestellt. Gemeinsam mit den betroffenen Bauleitungen wurden umgehend die notwendigen Massnahmen eingeleitet, um diese Risiken zu beheben.

Die Arbeitssicherheit auf Baustellen ist ein zentrales Handlungsfeld entlang der Wertschöpfungskette und Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie von Allreal. Vor diesem Hintergrund hat Allreal die Anzahl schwerwiegender Unfälle auf Baustellen als strategischen Indikator definiert. Der Startwert lag zu Beginn der Strategieperiode bei null. Allreal verfolgt das Ziel, schwerwiegende Unfälle auf Baustellen zu vermeiden. Die Kennzahl dient als strategischer Steuerungsindikator und als Grundlage für die kontinuierliche Weiterentwicklung der Sicherheitsstandards.

Im Berichtsjahr ereigneten sich ein Todesfall und zwei schwere arbeitsbedingte Verletzungen von Subunternehmern auf Baustellen von Allreal. Die Ereignisse verdeutlichen die Relevanz des strategischen Indikators und unterstreichen den Handlungsbedarf bei der systematischen Erfassung von Baustellenunfällen – auch bei Arbeitskräften, die nicht bei Allreal angestellt sind. Dies trägt zu einer erweiterten Transparenz über Sicherheitsrisiken in Bau- und Sanierungsprojekten bei. Aufgrund unterschiedlicher Erhebungs- und Abgrenzungsansätze bei der Erfassung von Subunternehmern ist die Vergleichbarkeit mit branchenüblichen Offenlegungen teilweise eingeschränkt. Allreal misst dieser Transparenz dennoch eine hohe Bedeutung bei, da sie die Grundlage für eine gezielte Steuerung, Prävention und kontinuierliche Verbesserung der Arbeitssicherheit bildet.

Eine erhöhte Transparenz kann kurzfristig zu höheren ausgewiesenen Unfallzahlen führen, stellt jedoch einen wesentlichen Schritt dar, um Risiken frühzeitig zu erkennen, Verantwortlichkeiten klar zuzuordnen und Sicherheitsstandards in Zusammenarbeit mit Auftragnehmern weiterzuentwickeln. Allreal versteht die Offenlegung von Baustellenunfällen daher nicht primär als Leistungskennzahl, sondern als Steuerungsinstrument zur nachhaltigen Reduktion von Arbeitsunfällen.

Neben der Arbeitssicherheit auf Baustellen fördert Allreal durch Gesundheits- und Präventionsangebote ergänzend das körperliche und mentale Wohlbefinden der Mitarbeitenden. Die relevanten Sicherheits- und Gesundheitskennzahlen werden jährlich erhoben und zur Steuerung der Massnahmen genutzt. Die aktuellen Kennzahlen zu arbeitsbedingten Verletzungen der Mitarbeitenden sind im Anhang dargestellt (vgl. GRI 403-9, Arbeitsbedingte Verletzungen).

Governance

Eine wirksame und transparente Unternehmensführung bildet die Grundlage für die nachhaltige Entwicklung von Allreal. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung tragen die Verantwortung für eine konsequente Integration von ESG-Aspekten sowie für die Einhaltung hoher Standards in den Bereichen Ethik, Integrität und Compliance. Die grundlegenden Prinzipien der Zusammenarbeit sind im Verhaltenskodex sowie im Verhaltenskodex für Lieferanten verankert. Ergänzend adressiert Allreal strategisch relevante Themen wie Partizipation und Stakeholdereinbindung sowie Digitalisierung und Cybersecurity.

Organisatorische Verankerung der Nachhaltigkeit

(GRI 2-13, 2-17)

Nachhaltiges Handeln und eine verantwortungsvolle Unternehmensführung prägen die Denk- und Arbeitsweise bei Allreal. Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie und der Unternehmenskultur. Die ESG-Ziele sind in der Strategie verankert und werden in einem strukturierten Prozess gemeinsam mit relevanten internen Stakeholdern geplant, umgesetzt und regelmässig überprüft.

Die oberste Verantwortung für das Thema Nachhaltigkeit liegt beim Verwaltungsrat. Er beschliesst die Nachhaltigkeitsstrategie und die zugehörigen Ziele, überwacht deren Umsetzung und Entwicklung und wird mindestens einmal jährlich über den Stand der ESG-Themen informiert. Der Verwaltungsrat genehmigt die jährliche Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie die strategischen Themen. Er ist aktiv in den Stakeholderdialog eingebunden und war auch im Rahmen der 2023 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse involviert. Dabei wurden Perspektiven aus Wirtschaft, Zivilgesellschaft und Wissenschaft berücksichtigt.

Die operative Verantwortung für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie liegt bei der Geschäftsleitung. Über einen festen Governance-Mechanismus wird sie mindestens vierteljährlich mittels ESG-Updates in die Steuerung, Überwachung und Weiterentwicklung der ESG-Massnahmen eingebunden. Der Bereich Nachhaltigkeit ist direkt dem CEO unterstellt und koordiniert die gruppenweite Umsetzung sowie das Monitoring der ESG-Ziele. Fortschritte werden anhand definierter Kennzahlen mindestens vierteljährlich erhoben, berichtet und mit den zuständigen Fachbereichen diskutiert, um Massnahmen wirksam im Unternehmen zu verankern. Für spezifische Fragestellungen werden themenbezogene Arbeitsgruppen und Komitees eingesetzt.

Für die Emission und die Steuerung grüner Finanzierungen ist ein etabliertes ESG-Komitee verantwortlich, dem CEO, CFO, der Leiter Immobilien und der Leiter Nachhaltigkeit angehören. Das Komitee beurteilt die Eignung von Finanzierungsprojekten gemäss dem Green Bond Framework, überwacht die Mittelallokation und begleitet die Wirkung der finanzierten Projekte im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsziele. Über die Verwendung der Mittel und die Wirkung der finanzierten Projekte wird jährlich berichtet. Der aktuelle Green Bond Report 2025 ist auf der Allreal-Website öffentlich verfügbar: allreal.ch/investoren-medien/download-center.

Ergänzend beurteilt der Beirat Lebensräume – bestehend aus zwei externen Fachpersonen, dem CEO und dem Leiter Nachhaltigkeit – die sozialräumliche Wirkung ausgewählter Projekte. Die externen Fachpersonen bringen ihre Fachexpertise in

die Bewertung ein, während CEO und Leiter Nachhaltigkeit die strategische Perspektive einbringen und als Sounding Board dienen.

Im Berichtsjahr 2025 wurde die Integration von Nachhaltigkeit im Unternehmen weiter gestärkt. Neben der weiteren organisatorischen Verankerung wurden Nachhaltigkeitsthemen gezielt in Zielsysteme, Weiterbildungsformate sowie zentrale Prozesse und Abläufe integriert. Konkret wurden folgende Massnahmen umgesetzt:

- Weiterführung und Ausweitung der Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die individuellen Jahresziele der Mitarbeitenden
- Verankerung nachhaltigkeitsbezogener Leistungskennzahlen in den Zielvereinbarungen des Managements; ab 2026 wird die variable Vergütung des Managements verbindlich an die Erreichung definierter ESG-Ziele gekoppelt
- Die standardisierte Einführung in Nachhaltigkeit und die Nachhaltigkeitsstrategie von Allreal für alle neuen Mitarbeitenden wurde weitergeführt
- Durchführung mehrerer Präsentationen und Schulungen zur Strategieperiode 2025–2028 sowie zu weiteren Nachhaltigkeitsthemen auf allen Funktionsstufen
- Umsetzung individueller Nachhaltigkeitsziele durch alle Mitarbeitenden im Rahmen der individuellen Zielvorgaben

Im Berichtsjahr wurden sämtliche Mitarbeitende über zentrale Nachhaltigkeitsthemen informiert und entlang relevanter Prozesse in die Umsetzung der Massnahmen einbezogen.

Ethik und Compliance

Allreal richtet seine Geschäftstätigkeit konsequent an ethischen Grundsätzen sowie an den geltenden gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen aus. Als ausschliesslich in der Schweiz tätiges Unternehmen unterliegt Allreal einem umfassenden regulatorischen Rahmen, der die verbindliche Grundlage der Unternehmensführung bildet. Aufbauend darauf setzt Allreal ergänzende Governance-Strukturen, Prozesse und Steuerungsinstrumente ein, um integriertes, regelkonformes und verantwortungsbewusstes Handeln sicherzustellen.

Ziel der Ethik-, Integritäts- und Compliance-Strukturen ist es, regelkonformes Verhalten sicherzustellen, Risiken systematisch zu minimieren und das Vertrauen von Mitarbeitenden, Geschäftspartnern und weiteren Stakeholdern langfristig zu stärken.

Integriertes Qualitäts- und Prozessmanagement

Allreal verfügt über ein umfassendes und standardisiertes Qualitäts- und Kostenmanagement, das gruppenweit umgesetzt und laufend weiterentwickelt wird. Die webbasierte Prozessdatenbank «Prozesse bei Allreal für Qualität» (PAQ) definiert verbindliche Standards und stellt allen Mitarbeitenden zentrale Hilfsmittel wie Prozessbeschreibungen, Reglemente, Vorlagen und Arbeitsinstrumente zur Verfügung. Damit wird eine konsistente Umsetzung von Compliance- und Qualitätsanforderungen im operativen Alltag unterstützt.

Verhaltenskodex und Korruptionsprävention

(GRI 2-24, 205)

Der für die gesamte Allreal-Gruppe verbindliche und vom Verwaltungsrat genehmigte Verhaltenskodex definiert die Grundsätze des erwarteten Geschäftsgebarens und setzt verbindliche Leitplanken für integrires und gesetzeskonformes Verhalten. Er umfasst unter anderem die Themen Integrität, Nichtdiskriminierung, Datenschutz und Vertraulichkeit, Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz, Umweltschutz sowie die Achtung der Menschenrechte.

Im Verhaltenskodex bekennt sich Allreal ausdrücklich zu einer verantwortungsbewussten und nachhaltigen Unternehmensführung. Die Verantwortung für die Themenführung liegt beim internen Revisor sowie beim Bereich Human Resources sowie für Fragen der Informations- und Datensicherheit beim Bereich IT. Für die Einhaltung des Verhaltenskodex sind sämtliche Mitarbeitenden gleichermassen verantwortlich.

Allreal hat im Verhaltenskodex spezifische Korruptionsrisiken als wesentlich identifiziert, insbesondere in den Bereichen Vergabe von Planer- und Subunternehmerleistungen, Bewirtschaftungs- und Facility-Management-Aufträgen, Akquisition von Entwicklungsliegenschaften, GU-/TU-Aufträgen sowie Kauf und Verkauf von Renditeliegenschaften. Alle neu eintretenden Mitarbeitenden werden über den Verhaltenskodex informiert. Darüber hinaus wird im Auftrag des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung jährlich eine obligatorische Schulung zu ausgewählten Kodexthemen durchgeführt. Im Berichtsjahr stand im Rahmen der Kodexschulungen das Thema «Mentale Gesundheit» im Fokus, das als Teil eines verantwortungsvollen und integriren Arbeitsumfelds adressiert wurde.

Lieferantenkodex, menschenrechtliche Sorgfaltspflicht und Materialiennachhaltigkeit

Allreal richtet seine Beschaffungs- und Vergabeprozesse konsequent an ethischen Grundsätzen, gesetzlichen Anforderungen und hohen Qualitätsstandards aus. Als ausschliesslich in der Schweiz tätiges Unternehmen unterliegt Allreal einem umfassenden regulatorischen Rahmen, der die verbindliche Grundlage der Beschaffungstätigkeit sowie des Umgangs mit Lieferantinnen und Lieferanten bildet. Aufbauend darauf setzt Allreal ergänzende interne Standards, Prozesse und Kontrollmechanismen ein, um eine verantwortungsvolle und nachhaltige Beschaffung sicherzustellen.

Das Unternehmen verfügt über einen verbindlichen Verhaltenskodex für Lieferanten. Dieser verpflichtet Lieferantinnen und Lieferanten zur Einhaltung der Menschenrechte sowie von geltendem Recht und definiert klare Erwartungen in Bezug auf Arbeitsbedingungen, Integrität und verantwortungsvolles unternehmerisches Handeln.

Im Rahmen dieser verantwortungsvollen Beschaffung adressiert Allreal neben sozialen und ethischen Aspekten auch die Nachhaltigkeit der eingesetzten Materialien. Allreal verfolgt eine ressourcenschonende und verantwortungsvolle Materialstrategie, die Aspekte der Kreislaufwirtschaft, Materialgesundheit und Emissionsreduktion systematisch in die Bau- und Lieferkette integriert. Ziel ist es, den Einsatz schadstoffarmer, emissionsarmer und kreislauffähiger Baustoffe zu fördern

und gleichzeitig Transparenz sowie Vergleichbarkeit über die eingesetzten Materialien sicherzustellen.

Für Neu- und Umbauprojekte kommen anerkannte Nachhaltigkeitsstandards wie der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) zur Anwendung, der verbindliche Anforderungen an Materialaufwand, Materialqualität und Kreislauffähigkeit definiert und extern überprüft. Die Materialdeklaration ist integraler Bestandteil der Ausschreibungs- und Angebotsunterlagen und muss von den ausführenden Unternehmen vollständig ausgefüllt werden. Die Einhaltung der Anforderungen wird stichprobenartig durch die Bauleitung kontrolliert; zusätzlich erfolgt im Rahmen der SNBS-Zertifizierung eine unabhängige externe Prüfung.

Zur weiteren Systematisierung der Materialtransparenz wurde im Berichtsjahr erstmals die digitale Bauproduktdatenplattform «Materius» in einem Projekt eingesetzt. Ab 2026 ist vorgesehen, diese Vorgehensweise schrittweise auf alle neuen Bauprojekte auszuweiten, um projektspezifische Nachhaltigkeitsanforderungen entlang des gesamten Zertifizierungsprozesses konsistent zu steuern.

Ergänzend gelten für alle Projekte verbindliche ESG-Beschaffungsanforderungen, die Mindeststandards in Bezug auf Materialgesundheit, zertifizierte Herkunft, Emissionsintensität sowie die ESG-Leistung von Lieferanten festlegen. Diese Anforderungen sind integraler Bestandteil der Vergabeunterlagen, unter anderem über das Kapitel NPK 102, «Besondere Bestimmungen ökologisches und nachhaltiges Bauen», und werden über definierte Kontrollen und Kennzahlen überwacht.

Allreal hält sich an die schweizerische Verordnung über Sorgfaltspflichten und Transparenz bezüglich Mineralien und Metallen aus Konfliktgebieten und Kinderarbeit. In den Werkverträgen ist verankert, dass die von Allreal beauftragten Unternehmen die gesetzlichen Sorgfaltspflichten gemäss Obligationenrecht (OR) ebenfalls einhalten müssen. Aufgrund der ausschliesslichen Tätigkeit in der Schweiz, des geltenden gesetzlichen Rahmens sowie der vertraglichen Regelungen bestehen aus heutiger Sicht keine wesentlichen identifizierbaren menschenrechtlichen Risiken in den Geschäftsaktivitäten und Geschäftsbeziehungen von Allreal.

Risikomanagement und Steuerungsinstrumente in der Bau- und Lieferkette

Die Anforderungen aus dem Lieferantenkodex, den gesetzlichen Sorgfaltspflichten sowie den vertraglichen Regelungen gelten insbesondere für die Bau- und Lieferkette, in der aufgrund von Kosten- und Termindruck potenziell erhöhte Risiken in Bezug auf arbeits- und sozialrechtliche Verstösse bestehen können.

Allreal erbringt Leistungen als Total- und Generalunternehmerin und trägt Verantwortung für die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestlöhne sowie der arbeits- und sozialversicherungsrechtlichen Bestimmungen durch Unternehmer und sämtliche nachgelagerten Subunternehmer.

Allreal spricht sich klar gegen Schwarzarbeit und Lohndumping aus und verpflichtet alle Auftragnehmer zur lückenlosen Einhaltung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Im Berichtsjahr 2025 wurden auf den Baustellen von Allreal im Rahmen der durchgeführten Kontrollen keine Verstösse gegen arbeits- oder sozialversicherungsrechtliche Vorgaben festgestellt.

Zur Minimierung der Risiken in der Bau- und Lieferkette setzt Allreal auf verschiedene präventive Massnahmen. Dazu gehören unter anderem strenge vertragliche Anforderungen, Ausweispflichten für Bauhandwerkerinnen und Bauhandwerker sowie Zutrittskontrollen auf Grossbaustellen.

Ergänzend hat Allreal mit dem Programm «Qualiconstruct» ein unternehmensspezifisches Zusammenarbeitsmodell etabliert. In diesem Programm kooperiert Allreal eng und partnerschaftlich mit ausgewählten Unternehmen, die sich durch hohe Standards in Bezug auf Qualität, Wirtschaftlichkeit, Bonität und Innovationskraft auszeichnen. Per Ende 2025 umfasste das Programm 45 Unternehmen aus 17 Arbeitsgattungen. Die Zugehörigkeit zu «Qualiconstruct» wird jährlich überprüft.

Seit 2020 ist Allreal zudem Mitglied des paritätischen Informationssystems Allianz Bau (ISAB). Die von den Sozialpartnern im Bauhaupt- und Ausbaugewerbe getragene Plattform ermöglicht eine datenbasierte Überprüfung der Einhaltung der geltenden Mindestarbeitsbedingungen. Die ISAB-Mitgliedschaft ist ein zentrales Kriterium bei der Vergabe von Aufträgen.

Nachhaltige Beschaffung und Qualitätssteuerung

Bei Neu- und Umbauten von Liegenschaften definiert Allreal verbindliche Nachhaltigkeitsanforderungen, die in den Beschaffungs- und Vertragsunterlagen verankert werden. Dabei ist die Anwendung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) verbindlich vorgeschrieben.

Die operative Überwachung der Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, Normen und Qualitätsstandards erfolgt während der gesamten Bauphase durch vor Ort eingesetzte Bauleiterinnen und Bauleiter. Nach Übergabe eines Bauobjekts stellt die unternehmenseigene Serviceorganisation sicher, dass allfällige Mängel zeitnah behoben werden. Für die Mängeladministration wird eine eigens entwickelte Onlineplattform eingesetzt. Die systematische Erfassung und Auswertung der Mängel ermöglicht es, wiederkehrende Problemstellungen frühzeitig zu erkennen und bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Beschaffungsstruktur

Im Berichtsjahr 2025 wurden, gemessen am Projektvolumen, 99.1% der Arbeiten an in der Schweiz domizilierte Unternehmen und Lieferanten vergeben. Damit trägt Allreal zu kurzen Lieferketten, regionaler Wertschöpfung sowie zu einer hohen Transparenz und Kontrollierbarkeit der Beschaffungsprozesse bei.

Unabhängige externe Meldestelle und kontinuierliche Verbesserung

(GRI 2-16, 2-27, 406, 418)

Allreal stellt Mitarbeitenden sowie externen Anspruchsgruppen eine unabhängige externe Meldestelle zur Verfügung, um vermutete oder festgestellte Verstösse gegen geltende Gesetze, interne Richtlinien oder den Verhaltenskodex zu melden. Die Meldung kann über ein auf dem Intranet sowie auf der Unternehmenswebsite zugängliches Onlineformular erfolgen. Die Anonymität von Hinweisgebenden sowie der vertrauliche Umgang mit Informationen sind durch einen externen Drittanbieter jederzeit gewährleistet. Die Meldestelle stellt zudem sicher, dass aus der Kontaktaufnahme keine Nachteile für Hinweisgebende entstehen.

Ergänzend zur externen Meldestelle arbeitet Allreal mit einer unabhängigen Schweizer Fachstelle für Mobbing und Belästigung zusammen. Diese berät Mitarbeitende sowie die Gruppenleitung bei Anzeichen von Mobbing, sexueller Belästigung oder Diskriminierung unter Wahrung der Anonymität. Die Sensibilisierung zu diesen Themen ist Bestandteil der internen Schulungen; neue Mitarbeitende werden im Rahmen des Onboardings entsprechend informiert.

Im Berichtsjahr wurden keine begründeten Hinweise oder Meldungen über die externe Meldestelle oder die Fachstelle für Mobbing und Belästigung verzeichnet.

Im Berichtszeitraum wurden zudem keine Gerichtsverfahren gegen Allreal eingeleitet, es wurden keine Sanktionen oder Bussen ausgesprochen, und es kam zu keinen Informationssicherheitsverletzungen.

Die Gruppenleitung informiert den Verwaltungsrat vierteljährlich im Rahmen eines standardisierten Reportings über relevante Vorkommnisse, die die Geschäftsbeziehungen oder das operative Geschäft von Allreal potenziell negativ beeinflussen könnten.

Darüber hinaus können Mitarbeitende jederzeit Verbesserungsvorschläge und Anregungen über ein digitales Tool einreichen, um Arbeitsprozesse im Sinne einer kontinuierlichen Verbesserung weiterzuentwickeln. Die eingegangenen Vorschläge werden durch die Gruppenleitung geprüft; über den Umsetzungsstand wird halbjährlich informiert.

Im Berichtsjahr 2025 wurden die bestehenden Ethik- und Compliance-Strukturen weitergeführt und gezielt gestärkt. Dabei wurden insbesondere folgende Massnahmen umgesetzt:

- Durchführung obligatorischer Schulungen zum Verhaltenskodex sowie Bereitstellung entsprechender Schulungsunterlagen für alle Mitarbeitenden
- Einführung verbindlicher Nachhaltigkeitsstandards (EcoVadis, ISO 9001/14001/45001) für Facility-Management-Vertragspartner inklusive systematischen Monitorings; per Berichtsjahr sind 94.6% der Vertragspartner (gemessen am Auftragsvolumen) entsprechend zertifiziert
- Anwendung des Verhaltenskodex für Lieferanten
- Fortführung der Zusammenarbeit mit einer externen, unabhängigen Fachstelle für Meldungen im Zusammenhang mit Mobbing oder Belästigung

Die Verhaltenskodizes für Mitarbeitende und Lieferanten sind öffentlich auf der Website von Allreal zugänglich: allreal.ch/investoren-medien/download-center.

Digitalisierung und Cybersecurity

Digitalisierung und Cybersecurity sind für Allreal zentrale Querschnittsthemen der Unternehmensführung und bilden eine wichtige Grundlage für Ethik, Integrität und Compliance, insbesondere im Hinblick auf Datenschutz, Informationssicherheit und die Integrität von Geschäftsprozessen. Auch wenn diese Themen in der Wesentlichkeitsanalyse nicht als eigenständige Schwerpunkte ausgewiesen sind, werden sie im Governance-Kontext systematisch adressiert.

Allreal verknüpft Digitalisierung und Cybersecurity gezielt mit dem wesentlichen Thema Ethik, Integrität und Compliance, indem verbindliche Datenschutz- und Sicherheitsstandards umgesetzt, regelmässige Prüfungen durchgeführt und Mitarbeitende kontinuierlich sensibilisiert werden. Ziel ist es, Cyberrisiken frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten und zu mindern sowie die digitale Resilienz und Verlässlichkeit der Geschäftsprozesse nachhaltig zu stärken. Die fachliche Verantwortung für die Themen Digitalisierung und Cybersecurity liegt beim Bereich IT. Relevante Entwicklungen und Risiken werden regelmässig in die Geschäftsleitung eingebracht.

Im Berichtsjahr wurden folgende Massnahmen umgesetzt beziehungsweise weitergeführt:

- Durchführung gezielter Schulungen für Mitarbeitende zum sicheren Umgang mit Cloud-Anwendungen und Datenfreigaben
- Umsetzung von vier unternehmensweiten Awareness-Kampagnen und Trainings zur IT-Sicherheit
- Durchführung eines externen IT-Audits zur Überprüfung finanzrelevanter Prozesse
- Durchführung eines externen, unabhängigen Penetrationstests zur Überprüfung der Infrastruktur-Sicherheit
- Durchführung eines internen IT-Audits auf Basis des IKT-Minimalstandards
- Durchführung eines M365- und Azure-Audits inklusive Review der Konfigurationen nach anerkannten Best Practices
- Erarbeitung eines Umsetzungsplans zur digitalen Transformation im Immobilienmanagement
- Durchführung eines Pilotprojekts zur Erprobung eines digitalen Mieterportals

Partizipation und Einbezug von Stakeholdern

Allreal tauscht sich proaktiv und systematisch mit relevanten Stakeholdern zu wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen aus und kommuniziert transparent über Ziele, Massnahmen und Fortschritte.

Der systematische Einbezug von Anspruchsgruppen ist ein zentraler Bestandteil der ESG-Integration bei Allreal. Auch wenn Partizipation und die Einbindung von Stakeholdern in der Wesentlichkeitsanalyse nicht als eigenständiges wesentliches Thema ausgewiesen sind, betrachtet Allreal dieses Querschnittsthema als zentrale Voraussetzung für die Umsetzung der ESG-Strategie und der definierten Nachhaltigkeitsziele.

Durch einen strukturierten und regelmässigen Dialog mit relevanten Stakeholdern stärkt Allreal die wertebasierte Führungs- und Unternehmenskultur, fördert Markt- und Kundenorientierung und unterstützt das Risikomanagement, indem potenzielle Zielkonflikte frühzeitig identifiziert und adressiert werden. Die relevanten Stakeholdergruppen sowie die eingesetzten Dialogformate sind im Kapitel «Stakeholderdialog und wesentliche Nachhaltigkeitsthemen» detailliert dargestellt.

Ergänzend wurde im Berichtsjahr 2025 im Rahmen von Green-Lease-Verträgen ein strukturierter Nachhaltigkeitsdialog mit Gewerbetreibenden eingeführt, um Nachhaltigkeit gemeinsam zu operationalisieren und Synergien zu nutzen.

Zur systematischen Erhebung von Rückmeldungen der Mieterschaft führt Allreal alle zwei Jahre repräsentative Befragungen bei Wohnungs- und Geschäftsmietenden durch. Die letzte Erhebung im Jahr 2024 zeigte eine Gesamtzufriedenheit von 75%, entsprechend dem Niveau der Umfrage aus dem Jahr 2022. Bewertet wurden unter anderem die Qualität der Bewirtschaftung, der Liegenschaft sowie die Gestaltung der Aussen- und halböffentlichen Räume. Die Ergebnisse bilden eine wichtige Grundlage für gezielte Verbesserungsmaßnahmen; die nächste Befragung ist für 2026 geplant.

Kundinnen und Kunden, die Wohneigentum von Allreal erwerben, sowie ausgewählte Bauherrschaften von Drittprojekten werden nach Abschluss der Bauarbeiten mittels eines standardisierten Fragebogens zur Zufriedenheit befragt. Die Befragung der im Jahr 2025 übergebenen Projekte erfolgt turnusgemäss Anfang 2026. Die Ergebnisse werden im nächsten Nachhaltigkeitsbericht ausgewiesen.

Im Berichtsjahr 2025 wurden unter anderem folgende Massnahmen umgesetzt oder weitergeführt:

- Engagement in Branchen- und Fachnetzwerken (u. a. NNBS/SNBS)
- Aktive Teilnahme an Dialogen mit Behörden, insbesondere zu Themen der Kreislaufwirtschaft
- Gründung einer Arbeitsgruppe zur Harmonisierung des CO₂-Absenkpfeils im Einklang mit den Vorgaben des Klimagesetzes (Netto-Null bis 2050) unter Einbezug relevanter Stakeholder
- Entwicklung strategischer Rahmenbedingungen für das gesellschaftliche Engagement von Allreal und ihrer Mitarbeitenden
- Durchführung eines Stakeholderdialogs mit wichtigen Handwerkspartnern
- Durchführung eines strukturierten Investorendialogs im Rahmen von Investor-Roadshows
- Weiterentwicklung des Mieterengagements im Wohnbereich (ESG-Leitfaden)
- Der Beirat Lebensräume begleitet ausgewählte Fragestellungen im Bereich Community Engagement (vgl. Kapitel Soziales).

Anhang

GRI Inhaltsindex	67
Methodik	71
Energiekennzahlen	74
Mitarbeiterkennzahlen	79

GRI-Inhaltsindex 2025

Die Allreal Holding AG hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum 01.01.2025–31.12.2025 berichtet.

GRI 1: Grundlagen 2021

Keine anwendbaren Branchenstandards verfügbar

GRI-Standard		Angabe	Text/Ort
Allgemeine Angaben			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-1	Organisatorische Details	a. Allreal Holding AG b. Geschäftsbericht 2025 – Corporate Governance c. Rechtlicher und operativer Hauptsitz: CH-8152 Glattpark (Opfikon) d. Schweiz
	2-2	In der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigte Entitäten	a. Allreal Romandie SA, Allreal Generalunternehmung AG, Allreal Home AG, Allreal Office AG, Allreal Toni AG b. Keine Unterschiede c. Alle Entitäten werden gleich behandelt
	2-3	Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	a. Kalenderjahr, jährlich (der Berichtszeitraum für die Energiekennzahlen ist 01.07.2024–30.06.2025; der Berichtszeitraum für alle anderen Informationen ist 01.01.2025–31.12.2025) b. Kalenderjahr, jährlich c. 20. Februar 2026 d. David Guthörl
	2-4	Neuformulierung von Informationen	a.i. Erstmalige Offenlegung von Scope 3.13 – Mieterenergie (Wärme- und Stromverbrauch ausserhalb der Organisation nach Operational-Control-Ansatz). In vorherigen Berichten nicht berichtet. a.ii. Erstmalige Offenlegung von GRI 305-3 – Graue Emissionen (Scope-3-Kategorien gemäss GHG Protocol). In vorherigen Berichten nicht berichtet; aktuelle Werte basieren auf Berechnungen gemäss GHG Protocol. a.iii. Erstmalige Offenlegung von GRI 306-3 – Abfall. In vorherigen Berichten nicht berichtet; aktuelle Werte basieren auf erhobenen Daten sowie Berechnungen.
	2-5	Externe Prüfung	a. Das Audit and Risk Committee war bei der Ausarbeitung des Pflichtenhefts und des Vertrags für die externe Prüfung involviert b. EY limited assurance (Anhang NHB 2025)
	2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	a. Geschäftsbericht 2025 – Geschäftsmodell und Strategie b. Geschäftsbericht 2025 – Geschäftsmodell und Strategie c. Keine anderen relevanten Geschäftsbeziehungen d. Keine wesentlichen Änderungen
	2-7	Angestellte	Nachhaltigkeitsbericht (NHB) 2025 – Beschäftigungsbedingungen und Arbeitswelt; NHB 2025 Anhang
	2-8	Mitarbeitende, die keine Angestellten sind	NHB 2025 – Beschäftigung
	2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung	Geschäftsbericht 2025 – Organisation
	2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	a. Geschäftsbericht 2025 – Statuten und Corporate Governance b. Geschäftsbericht 2025 – Corporate Governance
	2-11	Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans	Geschäftsbericht 2025 – Organisation
	2-12	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	a. Geschäftsbericht 2025 – Corporate Governance Report und Organisationsreglement b. Geschäftsbericht 2025 – Corporate Governance

GRI-Standard		Angabe	Text/Ort
			c. Geschäftsbericht 2025 – Corporate Governance und Organisationsreglement, NHB 2025 – Governance
	2-13	Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	NHB 2025 – Organisatorische Verankerung der Nachhaltigkeit
	2-14	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	Geschäftsbericht 2025 – Corporate Governance, NHB 2025 – Organisatorische Verankerung der Nachhaltigkeit
	2-15	Interessenskonflikte	Geschäftsbericht 2025 – Corporate Governance
	2-16	Übermittlung kritischer Anliegen	NHB 2025 – Unabhängige externe Meldestelle und kontinuierliche Verbesserung
	2-17	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	NHB 2025 – Organisatorische Verankerung der Nachhaltigkeit
	2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	Geschäftsbericht 2025 – Corporate Governance
	2-19	Vergütungspolitik	Geschäftsbericht 2025 – Vergütungsbericht
	2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	a. Geschäftsbericht 2025 – Vergütungsbericht b. Protokoll der Generalversammlung
	2-21	Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	Geschäftsbericht 2025 – Vergütungsbericht
	2-22	Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	NHB 2025 – Nachhaltigkeit bei Allreal
	2-23	Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	Verhaltenskodex (Version 2024) Verhaltenskodex für Lieferanten (Version 2024)
	2-24	Einbeziehung der Verpflichtungserklärungen zu Grundsätzen und Handlungsweisen	NHB 2025 – Verhaltenskodex NHB 2025 – Lieferantenkodex NHB 2025 – Unabhängige externe Meldestelle und kontinuierliche Verbesserung
	2-25	Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	NHB 2025 – Verhaltenskodex NHB 2025 – Unabhängige externe Meldestelle und kontinuierliche Verbesserung
	2-26	Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	NHB 2025 – Unabhängige externe Meldestelle und kontinuierliche Verbesserung
	2-27	Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	NHB 2025 – Governance
	2-28	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	– Avenir Suisse – Verband Immobilien Schweiz – Verein Minergie – Charta Kreislaforientiertes Bauen – öbu, Verband für nachhaltiges Wirtschaften – Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz – CFO Forum
	2-29	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	NHB 2025 – Stakeholderdialog und wesentliche Nachhaltigkeitsthemen
	2-30	Tarifvereinbarungen	0% der Beschäftigten fallen unter Tarifverträge
Wesentliche Themen			
GRI 3:	3-1	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	NHB 2025 – Stakeholderdialog und wesentliche Nachhaltigkeitsthemen
Wesentliche Themen 2021	3-2	Liste der wesentlichen Themen	NHB 2025 – Stakeholderdialog und wesentliche Nachhaltigkeitsthemen
Wirtschaftliche Leistung			
GRI 3:	3-3	Management von wesentlichen Themen	Geschäftsbericht 2025 – Finanzbericht
Wesentliche Themen 2021			
GRI 201:	201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	Geschäftsbericht 2025 – Konzernrechnung
Wirtschaftliche Leistung 2016	201-3	Verbindlichkeiten für leistungsorientierte Vorsorgepläne	Geschäftsbericht 2025 – Anhang der Konzernrechnungsstatements

GRI-Standard	Angabe	Text/Ort
Beschaffungspraktiken		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen
GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016	204-1	Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten
Korruptionsbekämpfung		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen
GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016	205-1	Betriebsstätten, die auf Korruption geprüft worden sind
	205-2	Kommunikation und Schulung zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung
	205-3	Bestätigte Korruptionsfälle und ergriffene Massnahmen
Energie		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen
GRI 302: Energie 2016	302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation
	302-2	Energieverbrauch ausserhalb der Organisation
	302-3	Energieintensität
Wasser und Abwasser		
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018	303-3	Wasserentnahme
Emissionen		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen
GRI 305: Emissionen 2016	305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)
	305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)
	305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)
	305-4	Intensität der THG-Emissionen
Abfall		
GRI 306: Abfall 2020	3-3	Management von wesentlichen Themen
	306-3	Angefallener Abfall
Beschäftigung		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation
	401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden

GRI-Standard		Angabe	Text/Ort
Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	NHB 2025 – Soziales
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2018	403-1	Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	NHB 2025 – Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
	403-2	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	NHB 2025 – Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
	403-5	Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	NHB 2025 – Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
	403-8	Mitarbeitende, die von einem Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz abgedeckt sind	NHB 2025 – Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
	403-9	Arbeitsbedingte Verletzungen	NHB 2025 – Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz NHB 2025 – Anhang
Aus- und Weiterbildung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	NHB 2025 – Soziales
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	NHB 2025 – Beschäftigungsbedingungen und Arbeitswelt NHB 2025 – Anhang
	404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	NHB 2025 – Weiterbildung und Kompetenzentwicklung
	404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	NHB 2025 – Beschäftigungsbedingungen und Arbeitswelt
Diversität und Chancengleichheit			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	NHB 2025 – Soziales
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016	405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	Geschäftsbericht 2025 – Organisation NHB 2025 – Beschäftigungsbedingungen und Arbeitswelt NHB 2025 – Anhang
Diskriminierungsfreiheit			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	NHB 2025 – Governance
GRI 406: Diskriminierungsfreiheit 2016	406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen	NHB 2025 – Unabhängige externe Meldestelle und kontinuierliche Verbesserung
Schutz der Kundendaten			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	NHB 2025 – Governance
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016	418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	NHB 2025 – Unabhängige externe Meldestelle und kontinuierliche Verbesserung

Methodik

Methodik zur Messung des Energieverbrauchs

- Der Energieverbrauch enthält folgende Komponenten:
 - Primärenergiebedarf zur Raumheizung sowie elektrische Energie für Wärmepumpenanlagen
 - Elektrische Energie der Allgemeinflächen und allgemeinen Infrastrukturanlagen wie Treppenhäuser, Korridore, Lifte, Kälteerzeugungsanlagen oder Lüftungsanlagen
 - Die Mieterenergie wird neu gesondert ausgewiesen
- Der in diesem Bericht ausgewiesene Energieverbrauch umfasst alle Renditeliegenschaften, die im Geschäftsjahr per 31. Dezember im Eigentum von Allreal waren. Liegenschaften, die in der Berichtsperiode verkauft oder aufgrund von Totalsanierungen oder Umbauten nicht vermietet wurden, sind nicht enthalten. Werden Gebäude neu ins Portfolio der Renditeliegenschaften aufgenommen, so werden diese erstmals in der Energiebilanz berücksichtigt, wenn Verbrauchsdaten von mindestens 12 Monaten vorliegen. Dadurch kann die vermietbare Fläche der energetisch ausgewerteten Liegenschaften geringer sein als die im Geschäftsbericht ausgewiesene vermietbare Fläche aller Liegenschaften. Im Geschäftsjahr 2025 handelt es sich um insgesamt 750 259.5 m² vermietbare Fläche und 880 483.4 m² Energiebezugsfläche, die in der Energiebilanz berücksichtigt werden.
- Aktuell wird der Energieverbrauch teilweise noch über die Nebenkostenabrechnung und zunehmend mittels der Software Avelon digital erhoben. Die Nebenkostenabrechnungen decken unterschiedliche Zeitperioden ab, die nicht immer exakt dem Energiejahr (Juli Vorjahr bis Juni aktuelles Jahr) entsprechen. Deshalb werden die Daten des Berichtsjahres, wo unvollständig oder fehlend, anhand der Vorjahresdaten gemäss der Methode der akkumulierten täglichen Temperaturdifferenz (atd) hochgerechnet, um die Datenlücken zu schliessen.
- Für die Abschätzung bei nicht vorliegenden Verbrauchsdaten wird das Simulationstool CO₂mpass beigezogen. Basierend auf Inputdaten zum jeweiligen Gebäude (Standort, Alter, Energiebezugsfläche, Gebäudehülle, Heizsystem etc.) berechnet das Tool mittels eines hinterlegten thermischen Modells, basierend auf der Normierung des SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein), den thermischen und elektrischen Energiebedarf. Eine anschliessende manuelle Plausibilisierung hilft, diese Datenqualität nochmals zu schärfen.

Methodik zur Messung des Wasserverbrauchs

- Analog zur Methodik zur Messung des Energieverbrauchs

Methodik zur Messung der CO₂-Bilanzierung

- Betriebsemissionen: Allreal bilanziert die CO₂-Emissionen gemäss dem international anerkannten GHG-Protokoll. Diese decken dabei Scopes 1 (direkte Emissionen), 2 (indirekte Emissionen), 3.3 (Brennstoff und energiebezogene Emissionen) sowie neu 3.13 (mieterverbrauchte Energie) ab.
- Als Quelle der Emissionsfaktoren für Scopes 1, 2 und 3 verwendet Allreal die Daten von intep/REIDA.¹

¹ intep.com/projekte/emissionsfaktoren-fuer-den-gebaeudesektor/

- Allreal verwendet den Konsolidierungsansatz gemäss operativer Kontrolle und weist in diesem Berichtsjahr erstmalig unter 3.13 ebenso Energieverbrauch ausserhalb der Organisation aus. Die totale Menge dieser Energie ist transparent unter GRI 302-2 ersichtlich.
- Allreal verwendet Sulytics und CO₂mpass als Berechnungstools.

Die Methodiken zur Messung des Energieverbrauchs und der CO₂-Bilanzierung unterscheiden sich jeweils in folgenden Punkten:

- Seit dem Berichtsjahr 2023 erfassen wir differenziert, welche Liegenschaft an welches Fernwärmenetz angeschlossen ist. Dies, weil die unterschiedlichen Fernwärmeanbieter unterschiedliche Wärmequellen verwenden und folglich mehr oder weniger CO₂-Emissionen generieren.
- Seit dem Berichtsjahr 2024 erfassen wir Biogas differenziert.
- Seit dem Berichtsjahr 2025 wird neu der Mieterstrom erfasst und gemäss operativer Kontrolle Energieverbräuche aus Scope 1 in Scope 3.13 ausgewiesen
- Seit dem Berichtsjahr 2025 werden die grauen Treibhausgasemissionen aus der Bautätigkeit für das Renditeportfolio sowie für den Verkauf von Stockwerkeigentum ausgewiesen

Methodik zur Erfassung und Berechnung der Abfallmengen

- Die Abfalldaten umfassen die im Berichtsjahr anfallenden Abfallmengen aus den Anlageliegenschaften von Allreal. Der im eigenen Bürobetrieb anfallende Abfall wird aufgrund seiner im Vergleich zum Immobilienbetrieb mengenmässig untergeordneten Bedeutung nicht separat ausgewiesen.
- Die Abfallmengen der Gewerbeliegenschaften werden auf Basis der Abrechnungen des Vorjahres der beauftragten Entsorgungsunternehmen erhoben. Die Daten werden, soweit verfügbar, nach Abfallarten und Entsorgungswegen differenziert ausgewiesen: «Nicht gefährlicher Abfall» (Recycling, Waste-to-Energy¹, Deponie) und «Gefährlicher Abfall». Sofern Abfalldaten nicht vollständig oder nicht differenziert vorliegen, werden diese mittels definierter Berechnungs- und Hochrechnungslogiken ergänzt. Der Ausweis gefährlicher Abfälle erfolgt ausschliesslich auf Basis der von den Entsorgungsunternehmen gemeldeten Mengen. Berechnungen oder Schätzungen werden hierfür nicht vorgenommen.
- Für Wohnliegenschaften liegen derzeit keine objektspezifischen Ist-Daten zu den Abfallmengen vor. Die Abfallmengen werden daher auf Basis offizieller nationaler Durchschnittswerte² (Kilogramm pro Person und Jahr) unter Berücksichtigung der statistischen Anzahl³ der Bewohnenden pro Liegenschaft hochgerechnet. Dabei wird jeweils die zum Zeitpunkt der Datenerhebung (Q1–Q2 des Berichtsjahres) aktuell verfügbare nationale Statistik herangezogen.
- Der Einsatz von Schätzwerten erfolgt nach einheitlichen, dokumentierten Berechnungslogiken. Die zugrundeliegenden Annahmen, Datenquellen und Hochrechnungsfaktoren werden jährlich auf Plausibilität überprüft. Änderungen an Annahmen oder Berechnungsmethoden werden transparent ausgewiesen.

¹ Der Begriff «Waste-to-Energy» wird im Bericht in Übereinstimmung mit der GRESB-Terminologie verwendet und bezeichnet die Verbrennung von Abfällen mit energetischer Nutzung. Abfallrechtlich entspricht dies der thermischen Verwertung; eine Einstufung als Recycling erfolgt nicht.

² www.bafu.admin.ch/de/abfallstatistiken

³ www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/belegungsdichte.html

- Die Datenerfassung erfolgt dezentral durch Portfoliomanagement (PFM) und Bewirtschaftung (BEWI). Die zentrale Konsolidierung, Plausibilisierung und Validierung der Abfalldaten erfolgt durch die Nachhaltigkeitsabteilung. Auffällige Abweichungen werden analysiert und bei Bedarf korrigiert.
- Veränderungen im Portfolio, im Konsolidierungskreis oder in der Datengrundlage werden im Berichtsjahr offengelegt und bei der Interpretation der Kennzahlen berücksichtigt. Die Vergleichbarkeit mit Vorjahreswerten ist grundsätzlich gegeben; Einschränkungen können sich aus veränderter Datenverfügbarkeit oder methodischen Anpassungen ergeben.

Energiekennzahlen

AMAS | REIDA¹

Basisdaten	Einheit	2021	2022	2023	2024	2025
Abdeckungsgrad	%	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Fläche EBF	m ²	898 745.10	893 754.10	928 472.60	913 546.00	880 483.40
Fläche VMF	m ²	779 077.00	773 130.00	800 460.00	783 263.00	750 259.49
Energieverbrauch [MWh]	MWh	77 160.43	73 309.05	71 250.68	68 886.56	112 294.02
Nicht erneuerbare Energieträger	%	58.68	58.60	56.56	47.53	31.75
Heizöl	%	5.70	5.17	7.94	6.09	3.19
Erdgas	%	33.70	34.60	31.31	23.82	15.86
Fernwärme (nicht erneuerbar)	%	18.93	18.81	17.28	17.18	11.44
Strom (nicht erneuerbar)	%	0.35	0.02	0.03	0.44	1.27
Erneuerbare Energieträger	%	41.32	41.40	43.44	52.47	68.25
Biogas	%	0.00	0.00	0.00	7.67	5.13
Fernwärme (erneuerbar)	%	14.32	14.86	13.28	13.06	9.16
Strom (erneuerbar)	%	25.63	25.03	28.61	30.37	52.82
Holz	%	1.37	1.51	1.55	1.37	1.14
Heizträger [MWh]	MWh	62 299.90	59 788.13	57 500.26	54 645.29	57 977.66
Heizöl	%	7.06	6.34	9.84	7.68	6.18
Erdgas	%	41.74	42.42	38.79	30.03	30.72
Biogas	%	0.00	0.00	0.00	9.67	9.93
Strom für Wärmepumpen	%	1.26	1.59	1.61	2.12	2.31
Strom für Kälte	%	7.06	6.50	9.96	10.66	8.77
Holz	%	1.70	1.86	1.92	1.72	2.21
Fernwärme (erneuerbar)	%	17.74	18.22	16.46	16.47	17.74
Fernwärme (nicht erneuerbar)	%	23.44	23.06	21.42	21.65	22.15

Reida-Kennzahlen nach GHG-Protokoll¹

Market-based [EBF]	Einheit	2021	2022	2023	2024	2025
Anteil erneuerbar	%	41.32	41.40	43.44	52.47	68.25
Anteil nicht erneuerbar	%	58.68	58.60	56.56	47.53	31.75
Energieintensität	kWh/m ²	85.85	82.02	76.74	75.41	127.54
CO ₂ -Emissions-Intensität (Scopes 1 + 2)	kg CO ₂ e/m ²	10.73	10.25	9.35	7.79	7.64
Scope 1	kg CO ₂ e/m ²	6.51	6.25	5.92	4.44	3.86
Scope 2	kg CO ₂ e/m ²	4.22	4.00	3.44	3.36	3.78
Scope 3.3	kg CO ₂ e/m ²	3.39	3.24	2.99	3.60	3.72
Scope 3.13 (nur Mieterstrom)	kg CO ₂ e/m ²	n.a	n.a	n.a	n.a	0.03
Scope 3.13 (nur Wärme/Kälte)	kg CO ₂ e/m ²	n.a	n.a	n.a	n.a	0.86

Reida Kennzahlen nach GHG-Protokoll¹

Location-based [EBF]	Einheit	2021	2022	2023	2024	2025
Anteil erneuerbar	%	39.11	40.15	41.62	50.61	68.10
Anteil nicht erneuerbar	%	60.89	59.85	58.38	49.39	31.90
Energieintensität	kWh/m ²	85.85	82.02	76.74	75.41	127.54
CO ₂ -Emissions-Intensität (Scopes 1 + 2)	kg CO ₂ e/m ²	9.73	9.13	8.28	6.76	6.48
Scope 1	kg CO ₂ e/m ²	6.51	6.25	5.92	4.44	3.86
Scope 2	kg CO ₂ e/m ²	3.22	2.89	2.37	2.32	2.62
Scope 3.3	kg CO ₂ e/m ²	1.56	1.46	1.30	1.30	1.42
Scope 3.13 (nur Mieterstrom)	kg CO ₂ e/m ²	n.a	n.a	n.a	n.a	0.60

1 Unsere REIDA-Berechnung ist aktuell nicht klimakorrigiert, wodurch sie den realen Verbrauchswerten entspricht und sich nicht als Benchmark eignet.

2 Der Abdeckungsgrad bezieht sich auf die Portfoliozusammensetzung per 31.12.2025. Er bildet den Anteil Liegenschaften am Gesamtportfolio ab, für den Energieverbrauchsdaten erhoben wurden.

Glossar:

Real Estate Investment Data Association (REIDA)

Asset Management Association Switzerland (AMAS)

Energiebezugsfläche (EBF)

Vermietbare Fläche (VMF)

Energie**GRI 302-1: Energieverbrauch innerhalb der Organisation (landlord-controlled) ►**

Name	Einheit	2025	2024	2023
Erdgas	GWh	15.26	16.41	22.31
Biogas	GWh	4.92	5.29	n.a.
Heizöl	GWh	2.44	4.20	5.66
Fernwärme	GWh	23.13	20.83	21.78
Holz	GWh	1.28	0.94	1.11
Strom	GWh	14.12	14.24	13.75
Kälte (Strom)	GWh	4.83	5.82	5.73
Strom für Wärmepumpen	GWh	0.90	1.16	0.93

GRI 302-2: Energieverbrauch ausserhalb der Organisation (tenant-controlled)

Name	Einheit	2025	2024	2023
Erdgas	GWh	2.55	n.a.	n.a.
Biogas	GWh	0.83	n.a.	n.a.
Fernwärme	GWh	0.00	n.a.	n.a.
Heizöl	GWh	1.14	n.a.	n.a.
Holz	GWh	0.00	n.a.	n.a.
Mieterstrom gesamt	GWh	40.89	n.a.	n.a.

GRI 302-3: Energieintensität ►

Name	Einheit	2025	2024	2023
Vermietete Fläche total (VMF)	m²	750 259	783 263	800 460
Scope 1 Energieintensität; VMF	kWh/m²	31.86	34.26	36.32
Scope 2 Energieintensität; VMF	kWh/m²	57.29	53.69	52.70
Scope 3.13 Energieintensität (Strom + Wärme); VMF	kWh/m²	60.53	n.a.	n.a.
Scope 3.13 (nur Mieterstrom) Energieintensität; VMF	kWh/m²	54.49	n.a.	n.a.
Scope 3.13 (nur Wärme/Kälte) Energieintensität; VMF	kWh/m²	6.03	n.a.	n.a.
Energiebezugsfläche total (EBF)	m²	880 483	913 546	928 473
Scope 1 Energieintensität; EBF	kWh/m²	27.15	29.37	31.31
Scope 2 Energieintensität; EBF	kWh/m²	48.81	46.04	45.43
Scope 3.13 Energieintensität (Strom + Wärme); EBF	kWh/m²	51.58	n.a.	n.a.
Scope 3.13 (nur Mieterstrom) Energieintensität; EBF	kWh/m²	46.44	n.a.	n.a.
Scope 3.13 (nur Wärme/Kälte) Energieintensität; EBF	kWh/m²	5.14	n.a.	n.a.

Wasserkennzahlen ►**GRI 303-3: Wasserentnahme**

	2025	2024
Wasserentnahme total [m³]	424 588.14	458 155.87
Wasserentnahmeintensität [m³/m² vermietbarer Fläche]	0.57	0.58

Die Kennzahl Wasserentnahme enthält nur Süßwasser von Dritten.

Treibhausgasemissionen aus dem Betrieb (Scope 1, 2, 3.13 und 3.3) ►

Name	Einheit	2025	2024	2023
Scope 1	t CO ₂ e	3 401.19	4 053.30	5 493.79
Scope 2	t CO ₂ e	3 326.63	3 065.80	1 490.13
Scope 3.3	t CO ₂ e	3 274.77	3 285.51	2 419.35
Scope 3.13	t CO ₂ e	783.40	n.a.	n.a.
Scope 3.13 Mieterstrom	t CO ₂ e	29.83	n.a.	n.a.
Scope 3.13 Wärme	t CO ₂ e	753.57	n.a.	n.a.
Scope 3	t CO ₂ e	4 058.18	3 285.51	2 419.35
Scopes 1, 2 + 3	t CO ₂ e	10 785.99	10 404.61	9 403.27
Scope 1 Emissionsintensität; VMF	kg CO ₂ e/m ²	4.53	5.17	6.86
Scope 2 Emissionsintensität; VMF	kg CO ₂ e/m ²	4.43	3.91	1.86
Scope 3.3 Emissionsintensität; VMF	kg CO ₂ e/m ²	4.36	4.19	3.02
Scope 3.13 (nur Mieterstrom) Emissionsintensität; VMF	kg CO ₂ e/m ²	0.04	n.a.	n.a.
Scope 3.13 (nur Wärme/Kälte) Emissionsintensität; VMF	kg CO ₂ e/m ²	1.00	n.a.	n.a.
Scope 3 Emissionsintensität; VMF	kg CO ₂ e/m ²	5.41	4.19	3.02
Scopes 1, 2 + 3 Emissionsintensität; VMF	kg CO ₂ e/m ²	14.38	13.28	11.75
Scope 1 Emissionsintensität; EBF	kg CO ₂ e/m ²	3.86	4.44	5.92
Scope 2 Emissionsintensität; EBF	kg CO ₂ e/m ²	3.78	3.36	1.60
Scope 3.3 Emissionsintensität; EBF	kg CO ₂ e/m ²	3.72	3.60	2.61
Scope 3.13 (nur Mieterstrom) Emissionsintensität; EBF	kg CO ₂ e/m ²	0.03	n.a.	n.a.
Scope 3.13 (nur Wärme/Kälte) Emissionsintensität; EBF	kg CO ₂ e/m ²	0.86	n.a.	n.a.
Scope 3 Emissionsintensität; EBF	kg CO ₂ e/m ²	4.61	3.60	2.61
Scopes 1, 2 + 3 Emissionsintensität; EBF	kg CO ₂ e/m ²	12.25	11.39	10.13

Diese Tabelle deckt die Anforderungen der GRI-Standards 305-1 (direkte THG-Emissionen, Scope 1), 305-2 (indirekte energiebedingte THG-Emissionen, Scope 2) sowie 305-3 (sonstige indirekte TGH-Emissionen aus Scope 3.13 Mieterstrom und Mieterwärme und Scope 3.3 vor-/nachgelagerte brennstoff- und energiebezogene Emissionen) und 305-4 (Intensität der Treibhausgasemissionen) ab.

Graue Treibhausgasemissionen (Scopes 3.1, 3.2, 3.5)

GRI 305-3: Sonstige indirekte THG-Emissionen

Kategorie		EBF nach Kategorie				Emissionen aus regelmässiger Instandhaltung			
						Scope 3.1			
		2022	2023	2024	2025	2022	2023	2024	2025
Portfolio									
Benchmark Kalkulation		0.0	7.0	12.9	22.1	0.00	0.00	0.00	0.00
Spend-Based		512.4	603.7	639.9	618.8	1.25	0.31	0.80	0.42
LCA		0.0	0.0	0.0	0.0	0.00	0.00	0.00	0.00
Total	Portfolio	512	611	653	641	1.25	0.31	0.80	0.42
StWE									
Benchmark Kalkulation		4.9	1.3	0.0	0.0	0.00	0.00	0.00	0.00
Spend-Based		0.0	0.0	0.0	0.0	0.00	0.00	0.00	0.00
LCA		0.0	0.0	0.0	13.3	0.00	0.00	0.00	0.00
Total	StWE	4.9	1.3	–	13.3	0.00	0.00	0.00	0.00
Total	Allreal	517	612	653	654	1.25	0.31	0.80	0.42

Emissionen aus Neubauten und grösseren Sanierungsprojekten					Emissionen aus dem Rückbau bestehender Gebäude			
Scope 3.2					Scope 3.5			
2022	2023	2024	2025		2022	2023	2024	2025
0.00	2.43	3.23	4.14		0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.25	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	2.43	3.48	4.14		0.00	0.00	0.00	0.00
1.58	0.38	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	5.58		0.00	0.00	0.00	0.00
1.58	0.38	0.00	5.58		0.00	0.00	0.00	0.00
1.58	2.81	3.48	9.72		0.00	0.00	0.00	0.00

Abfalldaten

GRI 306-3: Angefallener Abfall ►

Die in diesem Bericht ausgewiesenen Abfalldaten für das Jahr 2025 basieren auf den real erhobenen Werten aus dem Vorjahr (2024). Eine Hochrechnung wurde vorgenommen, um Flächenveränderungen (Zu- und Abgänge im Portfolio) zu berücksichtigen.

Die Veränderung der Mengen stellt keine reale Veränderung des Abfallaufkommens dar, sondern reflektiert ausschliesslich lineare Flächenveränderungen. Eine Like-for-Like-Analyse wird ab 2026 möglich sein.

Kategorie	2025	2024
Nicht gefährlicher Abfall (inkl. Recycling) (t)	4781.4	4806.6
Gefährlicher Abfall (t)	7.7	7.8
Jahrestotal (t)	4789.1	4814.5
Flächenbezug		
Vermietbare Fläche (m²)	766 769	747 881
Abfallintensität (kg/m²)	6.2	6.4

GRI 306-4: Von Entsorgung umgeleiteter Abfall

Die %-Werte für die Verwertungswege beziehen sich ausschliesslich auf nicht gefährliche Abfälle.

Kategorie	2025	2024
Recycling (%)	52	52
Waste-to-Energy (%)	48	48
Deponie (%)	0	0

GRI 306-5: Zur Entsorgung bestimmter Abfall

Es fällt kein zur Deponierung bestimmter Abfall an (siehe GRI 306-4)

Mitarbeiterkennzahlen ►

GRI 2-7: Angestellte

Anzahl Angestellte ¹	Unbefristete Angestellte		Befristete Angestellte		Vollzeit-beschäftigte Angestellte		Teilzeit-beschäftigte Angestellte	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Geschlecht								
weiblich	72	76	1	1	40	43	33	34
männlich	148	148	3	4	134	134	17	18
Total	220	224	4	5	174	177	50	52
Region								
Deutschschweiz	202	203	4	5	159	159	47	49
Romandie	18	21	0	0	15	18	3	3
Total	220	224	4	5	174	177	50	52

1 Per 31. Dezember 2025 waren vier Freelancer im Umfang von einer Vollzeitstelle für Allreal tätig. Die Freelancer sind selbstständige Unternehmer, die ihre Leistungen in Rechnung stellen. Sie werden nicht über die Personalabteilung von Allreal geführt und sind nicht in den GRI-Kennzahlen inkludiert.

GRI 401-1a: Gesamtzahl und Rate neuer Angestellter während des Berichtszeitraums, nach Altersgruppe, Geschlecht und Region

Geschlecht	Anzahl neuer Angestellter	
	2025	2024
weiblich	12	15
männlich	22	27
Total	34	42

Altersgruppe	Anzahl neuer Angestellter		Rate in %	
	2025	2024	2025	2024
< 29	16	13	47.1	31.0
30–39	6	13	17.6	31.0
40–49	7	7	20.6	16.7
50–59	3	6	8.8	14.3
> 60	2	3	5.9	7.1
Total	34	42	15.2	18.3

Region	Anzahl neuer Angestellter	
	2025	2024
Deutschschweiz	33	42
Romandie	1	–
Total	34	42

GRI 401-1b: Gesamtzahl und Rate der Angestelltenfluktuation während des Berichtszeitraums, nach Altersgruppe, Geschlecht und Region

Die Fluktuation gemäss GRI 401-1 umfasst alle vertraglich beendeten Arbeitsverhältnisse im Berichtsjahr, unabhängig vom Buchungszeitpunkt im HR-System. Mitarbeitende mit einem Austrittsdatum per 31.12. (0.00 Uhr) werden daher als Austritte des Berichtsjahres gezählt, auch wenn sie aufgrund interner Stichtagslogiken noch im ausgewiesenen Personalbestand per 31.12. enthalten sind. Abweichungen zwischen der Fluktuationskennzahl und ausgewiesenen Personalbeständen ergeben sich ausschliesslich aus diesen unterschiedlichen Abgrenzungslogiken.

Altersgruppe	Angestelltenfluktuation		Rate in %	
	2025	2024	2025	2024
< 29	8	14	20.5	29.2
30–39	13	19	33.3	39.6
40–49	6	12	15.4	25.0
50–59	2	2	5.1	4.2
> 60	10	1	25.6	2.0
Total	39	48	17.4	21.0

Geschlecht	Angestelltenfluktuation	
	2025	2024
weiblich	16	17
männlich	23	31
Total	39	48

Region	Angestelltenfluktuation	
	2025	2024
Deutschschweiz	34	27
Romandie	5	21
Total	39	48

Ab dem Berichtsjahr 2025 wurde die Methodik zur Ermittlung der Angestelltenfluktuation präzisiert und an die Definition von GRI 401-1 angeglichen. Aufgrund der angepassten Abgrenzung ist die Vergleichbarkeit mit den Vorjahren eingeschränkt. Ergänzend wird eine interne Fluktuationskennzahl ausgewiesen, die über alle Jahre konsistent angewendet wird und eine stärker differenzierte Abgrenzung für Zwecke der internen Steuerung ermöglicht (siehe Kapitel Soziales, Beschäftigungsbedingungen Beschäftigungsbedingungen und Arbeitswelt).

GRI 403-9: Arbeitsbedingte Verletzungen (Angestellte)¹

Insgesamt haben sich 4 von Allreal angestellte Personen während der Arbeitszeit leicht verletzt, das entspricht 1.79% der gesamten Belegschaft oder 2 Fällen pro 200 000 geleisteten Arbeitsstunden. Alle Arbeitnehmenden sind in dieser Offenlegung eingeschlossen.

¹ Unfälle von Subunternehmern werden nicht einbezogen, da Allreal weder die Arbeit noch den Arbeitsplatz dieser organisatorisch oder arbeitsschutzrechtlich kontrolliert. Unfälle von Subunternehmern werden unabhängig davon im Kapitel «Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz» als strategischer Steuerungsindikator ausgewiesen (siehe Kapitel Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz).

Name	2025	2024
Allreal Angestellte		
Anzahl der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Verletzungen	0.00	0.00
Rate der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Verletzungen (%)	0.00	0.00
Anzahl arbeitsbedingter Verletzungen mit schweren Folgen	0.00	0.00
Rate arbeitsbedingter Verletzungen mit schweren Folgen (%)	0.00	0.00
Anzahl der dokumentierbaren arbeitsbedingten Verletzungen	4.00	5.00
Rate der dokumentierbaren arbeitsbedingten Verletzungen (%)	1.79	2.23
Anzahl der gearbeiteten Stunden	447 267.94	444 932.04

GRI 404-1: Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestelltem¹

Geschlecht	Anzahl Angestellte		Summe von Aus- und Weiterbildungsstunden		Ø Anzahl Stunden pro Angestelltem	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
weiblich	40	34	2 714.2	2 451.1	37.2	31.8
männlich	67	74	4 082.6	3 609.5	27	23.7
Total	107	108	6 796.7	6 060.6	30.3	26.5

Angestelltenkategorie	Anzahl Angestellte		Summe von Aus- und Weiterbildungsstunden		Ø Anzahl Stunden pro Angestelltem	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Geschäftsleitung	–	1	0	14.6	–	2.9
Management-Team	10	8	590.9	380.3	21.9	14.1
Mitarbeitende	97	99	6 205.8	5 665.7	32.3	28.8
Total	107	108	6 796.7	6 060.6	30.3	26.5

GRI 405-1: Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten

GRI 405-1a: Prozentsatz der Personen in den Kontrollorganen

Altersstruktur	Anzahl		Anteil in %	
	2025	2024	2025	2024
< 29	–	–	–	0.0
30–39	–	–	–	0.0
40–49	2	1	25	12.5
50–59	2	2	25	25.0
> 60	4	5	50	62.5
Total	8	8	100	100

Geschlecht	Anzahl		Anteil in %	
	2025	2024	2025	2024
weiblich	3	2	38	25
männlich	5	6	63	75
Total	8	8	100	100

Region	Anzahl		Anteil in %	
	2025	2024	2025	2024
Deutschschweiz	7	6	88	75
Romandie	1	2	12	25
Total	8	8	100	100

¹ Es haben 107 von 224 Mitarbeitenden eine Aus- oder Weiterbildung absolviert. Die durchschnittliche Anzahl Stunden wurde für alle 224 Mitarbeitenden berechnet.

GRI 405-1b: Prozentsatz der Angestellten pro Angestelltenkategorie

	Geschäftsleitung				Management-Team				Mitarbeitende				Total	
	Anzahl		Anteil in %		Anzahl		Anteil in %		Anzahl		Anteil in %		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Geschlecht														
weiblich	–	–	–	–	4	3	15	11	69	74	36	38	73	77
männlich	5	5	100	100	23	24	85	89	123	123	64	62	151	152
Total	5	5	100	100	27	27	100	100	192	197	100	100	224	229
Altersstruktur														
< 29	–	–	–	–	–	0	–	0	33	31	17	16	33	31
30–39	1	1	20	20	8	10	30	37	50	59	26	30	59	70
40–49	–	1	–	20	10	10	37	37	47	41	24	21	57	52
50–59	3	2	60	40	7	6	26	22	42	42	22	21	52	50
> 60	1	1	20	20	2	1	7	4	20	24	10	12	23	26
Total	5	5	100	100	27	27	100	100	192	197	100	100	224	229
Region														
Deutschschweiz	5	5	100	100	22	22	81	81	179	181	93	92	206	208
Romandie	–	–	–	–	5	5	19	19	13	16	7	8	18	21
Total	5	5	100	100	27	27	100	100	192	197	100	100	224	229

Klimaziele und Szenarien

Berichterstattung zu klimabezogenen Zielen

Einleitung

Der Klimawandel und die damit verbundenen physischen und transitorischen (Übergangs-)Risiken sowie Chancen haben für Allreal eine hohe strategische und finanzielle Relevanz. Als Immobilienunternehmen mit langfristig gebundenem Kapital ist Allreal sowohl von klimabezogenen Veränderungen – etwa durch steigende regulatorische Anforderungen, veränderte Marktbedingungen oder physische Klimarisiken – betroffen als auch Teil der Lösung, da der Gebäudesektor einen wesentlichen Beitrag zu den globalen Treibhausgasemissionen leistet. Vor diesem Hintergrund verfolgt Allreal das Ziel, klimabezogene Risiken systematisch zu identifizieren, zu steuern und zu reduzieren sowie Chancen gezielt zu nutzen, um die langfristige Werthaltigkeit des Immobilienportfolios zu sichern.

Allreal veröffentlicht im Berichtsjahr zum zweiten Mal einen Klimabericht. Die klimabezogene Berichterstattung orientiert sich an der bewährten Struktur der Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Die vier Offenlegungssäulen Governance, Strategie, Risikomanagement sowie Kennzahlen und Ziele bilden weiterhin die Grundlage des Reportings und unterstützen die Nachvollziehbarkeit der finanziellen Auswirkungen klimabezogener Risiken und Chancen.

Mit der Überführung der TCFD-Empfehlungen in die ISSB-Standards (IFRS S2) bereitet sich Allreal auf die erweiterten Anforderungen der internationalen Nachhaltigkeitsberichterstattung vor. Die zusätzlichen Offenlegungsanforderungen werden geprüft und schrittweise in das bestehende Klima- und Nachhaltigkeitsreporting integriert, um eine konsistente, zukunftsorientierte und vergleichbare Berichterstattung sicherzustellen.

Governance

a. Aufsicht des Verwaltungsrats und der Konzernleitung über klimabedingte Risiken und Chancen

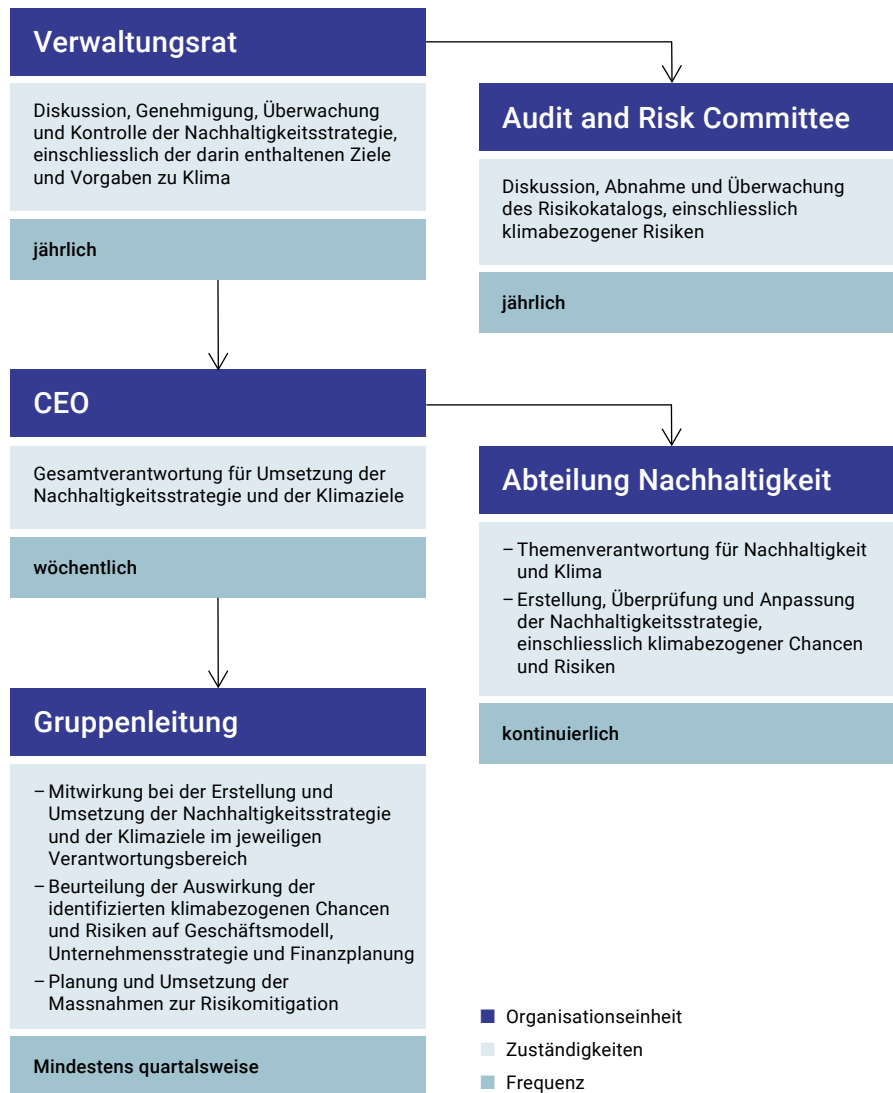
Der Verwaltungsrat ist das oberste Führungsgremium der Allreal Holding AG. Der Verwaltungsrat ist zuständig für die Diskussion, Genehmigung, Überwachung und Kontrolle der Nachhaltigkeitsstrategie, einschliesslich der darin enthaltenen Ziele und Vorgaben zum Klima. Mindestens einmal jährlich findet eine Sitzung im Verwaltungsrat zum Thema Nachhaltigkeit statt. Die Treibhausgasemissionen zu reduzieren, ist eines der wichtigsten Nachhaltigkeitsziele von Allreal. Alle Gremien des Verwaltungsrats berücksichtigen bei ihren Tätigkeiten die Nachhaltigkeitsstrategie und die -ziele sowie die darin enthaltenen Klimaaspekte. Der Verwaltungsrat ist zuständig für die Ausgestaltung des Risikomanagement-Konzepts sowie für die Überwachung der Einschätzung der Unternehmensrisiken, einschliesslich nachhaltigkeits- und klimabezogener Risiken. Diese sind integraler Bestandteil des Risikomanagements von Allreal. Das Audit and Risk Committee ist verantwortlich für die Diskussion und die Abnahme des Risikokatalogs, einschliesslich klimabezogener Risiken. Die Diskussion und die Abnahme des Risikokatalogs finden einmal jährlich statt.

b. Rolle des Managements bei der Bewertung und Steuerung klimabedingter Risiken und Chancen

Die Gruppenleitung ist dafür verantwortlich, Risiken und Chancen zu erkennen, zu beurteilen und Massnahmen zur Risikominimierung im Rahmen eines Risikokatalogs zu definieren. Dieser umfasst auch nachhaltigkeits- und klimabezogene Risiken und wird dem Verwaltungsrat zur Genehmigung unterbreitet.

Dem CEO obliegt die Gesamtverantwortung für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie und die Erreichung der Klimaziele. Er wird dabei durch den Bereich Nachhaltigkeit unterstützt, der ihm direkt unterstellt ist. Die Gruppenleitung ist zuständig für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie, einschliesslich klimarelevanter Risiken und Chancen, und für die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele in den jeweiligen Geschäftsfeldern. Dazu finden mindestens viermal pro Jahr Besprechungen zu den Themen Nachhaltigkeit und Klima in den Sitzungen der Gruppenleitung statt. Die operative Umsetzung der Massnahmen erfolgt durch die Geschäftsfelder Entwicklung, Realisation und Immobilien sowie Human Resources und Finance mit Unterstützung des Nachhaltigkeits-Teams (siehe Kapitel Governance).

Organisatorische Verankerung



Strategie

a. Kurz-, mittel- und langfristige klimabezogene Chancen und Risiken

b. Auswirkungen klimabezogener Chancen und Risiken

Der Klimawandel ist eine der grössten gesellschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit und bietet Risiken wie auch Chancen. Das Ziel von Allreal ist es, Risiken so weit möglich zu minimieren und Chancen zu nutzen. Allreal berücksichtigt dabei die folgenden Zeithorizonte:

- Kurzfristig: bis 2028 (Ende der Nachhaltigkeitsstrategieperiode 2025–2028)
- Mittelfristig: 2029 bis 2034 (Zwischenziel entsprechend der 10-Jahres-Planung im Immobilienmanagement)
- Langfristig: 2035 bis 2050 (Netto-Null-Ziel bis 2050)

Chancen

Die Chancen, die sich durch die Veränderungen ergeben, hat Allreal folgendermassen in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie aufgenommen:

Chancen	Zeithorizont ¹	Massnahmen	Verantwortlichkeiten	Finanzieller Impact
Transition zur Kreislaufwirtschaft	kurz mittel lang	– Gründungsmitglied Charta Kreislauforientiertes Bauen – Richtiges Material wählen – Materialeinsatz reduzieren – Wiederverwenden – Abfall reduzieren – Planung von Neubauten und Sanierungen mittels Materialpässen tracken	💡 Entwicklung 🏠 Realisation	● hoch
Reduktion Abhängigkeit fossiler Brennstoffe	mittel lang	– Ausbau PV-Anlagen zur Eigenstromerzeugung – Verbesserung der Energieeffizienz in der Gebäudetechnik – Elektro-Ladestationen / Anschluss ÖV – Austausch und Neueinbau von effizientesten Heizsystemen	💡 Entwicklung 🏠 Realisation 🏠 Immobilien	● hoch
Positionierung am Markt	mittel lang	– Entwicklung von innovativen, nachhaltigen Eigenprojekten → Reputationsgewinn, Attraktivität als Arbeitgeber – Erschliessung neuer Geschäftsmodelle für nachhaltige Sanierungen am Drittmarkt – Hohe Nachhaltigkeitsstandards im Portfolio → tiefe Leerstandsquote – Aufnahme weiterer Green Bonds → günstigere Finanzierung – Engagement mit der Mieterschaft für grosse Zufriedenheit und gute Reputation am Markt	💡 Entwicklung 🏠 Realisation 🏠 Immobilien	● hoch

¹ Kurzfristig: bis 2028 (Ende der Nachhaltigkeitsstrategieperiode 2025–2028); mittelfristig: 2029 bis 2034 (entsprechend der 10-Jahres-Planung im Immobilienmanagement); langfristig: 2035 bis 2050 (Netto-Null-Ziel bis 2050)

Risiken

Allreal hat die physischen Risiken und Übergangsrisiken analysiert. Physische Risiken ergeben sich beispielsweise durch extreme Wetterereignisse und haben einen direkten Einfluss auf das Immobilienportfolio, während sich Übergangsrisiken durch neue gesetzliche, gesellschaftliche, wirtschaftliche und technologische Rahmenbedingungen ergeben. Allreal erachtet dabei insbesondere die folgenden Risiken als wesentlich und berücksichtigt diese als integralen Bestandteil des Risikomanagements:

Physische Risiken	Transformationsrisiken
– Extreme Wetterereignisse (Erdbeben, Überschwemmungen, Stürme, Felsstürze und Lawinen) / akut – Sich verändernde Wetterverhältnisse (steigende Temperaturen, Hitzeperioden im Sommer und u. U. Kälteperioden im Winter) / chronisch	- Regulatorische Risiken – Steigende gesetzliche Anforderungen an Energieeffizienz, Einsatz erneuerbarer Energie, Kreislaufwirtschaft – Regulatorische Verschärfungen: Erhöhung CO₂-Steuer auf Brennstoffe – Steigende gesetzliche Anforderungen und höhere Erwartungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung und an Nachhaltigkeitsratings inkl. Vorgaben zu Absenkpfeilen – Technologische Risiken – Steigende Nachfrage nach effizienten, nachhaltigen Technologien und Materialien – Steigende Kosten für ineffiziente technische Anlagen zur Energieerzeugung und Klimatisierung – Marktrisiken – Veränderung der Kundenorientierung hin zu verantwortungsbewussten Produkten und Dienstleistungen – Steigende Nachfrage bezüglich Nutzungsflexibilität

Physische Risiken

Risiko	Eintrittswahrscheinlichkeit ¹	Zeithorizont ²	Auswirkung auf Allreal	Massnahmen	Finanzieller Impact
Extreme Wetterereignisse – Erdbeben, Überschwemmungen, Stürme, Felsstürze und Lawinen	● niedrig	mittel lang	– Beschädigung an Immobilien, Verletzte – Erhöhte Versicherungskosten	– Gezielte Auswahl der Standorte mit niedrigem Risiko bzw. entsprechende Massnahmenplanung zur Risikominderung (erdbebensicheres Bauen etc.) – Versicherungen gegen extreme Wetterereignisse	● tief
Sich verändernde Wetterverhältnisse – Steigende Temperaturen – Hitzeperioden im Sommer (und u. U. Kälteperioden im Winter)	● hoch	kurz mittel lang	– Steigende Nebenkosten und CO ₂ -Emissionen durch erhöhten Energiebedarf für Kühlung (u. U. Heizung) – Steigende Leerstandsquote wegen Behaglichkeitsverlust – Erhöhte Anforderungen an Gebäudehülle und Haustechnik	– Durchgrünte Siedlungen, unversiegelte Flächen, Schatten spendende Bäume, Verwendung Hitze reduzierender Baumaterialien und Farben etc. – Mieterumfrage zur Zufriedenheit und zum Wohlbefinden in der Liegenschaft und Umsetzung von Massnahmen	● mittel

1 Niedrig, mittel, hoch

2 Kurzfristig: bis 2028 (Ende der Nachhaltigkeitsstrategieperiode 2025–2028); mittelfristig: 2029 bis 2034 (entsprechend der 10-Jahres-Planung im Immobilienmanagement); langfristig: 2035 bis 2050 (Netto-Null-Ziel bis 2050)

Transitionsrisiken

Risiko	Eintrittswahrscheinlichkeit	Zeithorizont	Wirkung	Massnahmen	Finanzieller Impact
Regulatorische Risiken					
Steigende gesetzliche Anforderungen an Energieeffizienz, Einsatz erneuerbarer Energie, Kreislaufwirtschaft	● hoch	mittel lang	– Steigende Nachfrage nach effizienten, nachhaltigen Gebäuden – Steigende Bau- und Sanierungskosten – Steigende Nachfrage nach effizienten, nachhaltigen Materialien und Technologien (s. u.) – Wertabnahme nicht nachhaltiger Gebäude	– Geschäfts- und Finanzplanung auf Nachhaltigkeit ausrichten, Fokus auf Kreislaufwirtschaft, Energieeffizienz, erneuerbare Energie – Klarer Sanierungsplan inkl. Mittelbereitstellung – Verstärkte Nutzung von Green Bonds – Ausarbeitung von klareren Guidelines für die Entwicklung und Planung, Ausschreibung und den Bau von neuen Immobilien	● mittel
Regulatorische Verschärfungen: Erhöhung CO ₂ -Steuer auf Brennstoffe	● hoch	kurz mittel lang	– Steigende Nachfrage nach effizienten, nachhaltigen Gebäuden – Steigende Bau- und Betriebskosten	– Stärkerer Fokus auf Innovation etc. – Weiterführung der Investitionen gemäss Absenkpfad	● tief
Steigende gesetzliche Anforderungen und höhere Erwartungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung und an Nachhaltigkeitsratings inkl. Vorgaben zu Absenkpfeilen	● hoch	kurz mittel lang	– Aufwendigere Prozesse, zusätzliche Berichte und Ratings – Steigender Aufwand und höhere Kosten für Datenerhebung/-monitoring und Berichterstattung – Spezifischere Fachkenntnisse im Bereich Reporting und Klima notwendig – Genauere Erhebung des Scope 3 – Verstärkte externe Überprüfung (EY)	– Beobachtung des Kontexts und der Reporting-Landschaft – Teilnahme am branchenübergreifenden Fachaustausch – Gezielter Einsatz von externen Fachberatern – Neue Partnerschaften zur Senkung der Scope-3-Emissionen	● tief
Technologische Risiken					
Steigende Nachfrage nach effizienten, nachhaltigen Technologien und Materialien	● mittel	mittel lang	– Höhere Preise – Versorgungsengpässe	– Stärkerer Fokus auf Kreislaufwirtschaft und auf Labels – Stärkerer Fokus auf Innovation, ggf. Partnerschaften mit Forschung & Entwicklung / Herstellern von effizienten, nachhaltigen Materialien und Technologien – Interne Trainings von Mitarbeitenden	● mittel
Steigende Kosten für ineffiziente technische Anlagen zur Energieerzeugung und Klimatisierung	● hoch	kurz mittel lang	– Steigende Liegenschaftskosten – Verlust Attraktivität der Liegenschaft und steigende Leerstandsquote	– Klare Guidelines bei Planung, Ausschreibung und Bau von neuen Immobilien sowie Renovierungen – Klarer Sanierungsplan inkl. Mittelbereitstellung	● mittel

Risiko	Eintrittswahrscheinlichkeit	Zeithorizont	Wirkung	Massnahmen	Finanzieller Impact
Marktrisiken					
Veränderung der Kundenorientierung hin zu verantwortungsbewussten Produkten und Dienstleistungen	● hoch	kurz mittel lang	– Wertabnahme von nicht nachhaltigen Immobilien → Wertabnahme Aktienkurs	– Kreislaufwirtschaft, Energieeffizienz, erneuerbare Energie – Klare Guidelines bei Planung, Ausschreibung und Bau von neuen Immobilien – Klarer Sanierungsplan inkl. Mittelbereitstellung – Mieterumfrage zur Zufriedenheit und zum Wohlbefinden in der Liegenschaft und Umsetzung von Massnahmen	● mittel
Steigende Nachfrage bezüglich Nutzungsflexibilität	● niedrig	mittel lang		– Nutzungsflexibilität als Kriterium bei den Projekten stärker gewichten	● tief

Einfluss auf die Strategie und die Geschäftstätigkeit

Klimabezogene Risiken und Chancen beeinflussen die Strategie und die Geschäftstätigkeiten von Allreal. Sie wurden in der Nachhaltigkeitsstrategie von Allreal aufgenommen und entsprechende Ziele und Kennzahlen wurden dazu formuliert. Die Massnahmen zur Eindämmung der Klimarisiken und zur Erreichung von Netto-Null bis spätestens 2050 haben einen grossen Einfluss auf die Portfolioausgestaltung und die Finanzplanung. Die erforderlichen Massnahmen zur Erreichung der geplanten Reduktionsziele sind in unserem Sanierungsplan abgebildet. Zur Erreichung des CO₂-Absenkpfeils sind wertvermehrnde Investitionen im mittleren zweistelligen Millionenbereich in erneuerbare Energieträger und Energieeffizienzmassnahmen bis ins Jahr 2030 geplant. Ausserdem hat Allreal 2023, 2024 und 2025 Green Bonds aufgenommen, um dadurch Investitionen in nachhaltige, effiziente Gebäude und in Photovoltaikanlagen zu tätigen.

Für Neu- und Umbauten wird der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) berücksichtigt, der alle Dimensionen der Nachhaltigkeit, inklusive klimabedingter Chancen und Risiken, abdeckt. Allreal ist im Vorstand des Netzwerks Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS) vertreten und engagiert sich für die Zusammenarbeit von Wirtschaft, öffentlicher Hand, Bildung, Politik und Wissenschaft, um dadurch nachhaltige und klimafreundliche Lösungen zu entwickeln. Ausserdem war Allreal gemeinsam mit elf weiteren grossen Bauträgern 2023 Gründungsmitglied der Charta Kreislaforientiertes Bauen. Damit bekennen wir uns zur Ambition, bis 2030 die Verwendung von nicht erneuerbaren Primärrohstoffen auf 50% der Gesamtmasse zu senken, den Ausstoss indirekter Treibhausgasemissionen konsequent zu erfassen und stark zu reduzieren sowie die Kreislauffähigkeit von Sanierungen und Neubauten zu verbessern, um dadurch nachhaltigere Baumaterialien zu fördern.

Um das Thema Nachhaltigkeit und Klima weiter im Unternehmen zu verankern, finden regelmässig Weiterbildungen und Workshops statt, um das Wissen der Mitarbeitenden und des Managements zu vertiefen. Darüber hinaus werden nachhaltigkeitsbezogene Leistungskennzahlen in die Zielvereinbarung und die variable Vergütung des Managements integriert.

Die aus den klimabezogenen Risiken und Chancen resultierenden Ziele, Kennzahlen und Massnahmen werden im nächsten Kapitel genauer beschrieben.

c. Resilienz der Unternehmensstrategie unter Berücksichtigung klimabezogener Szenarien

Allreal hat untersucht, wie sich physische Risiken in verschiedenen Klimaszenarien entwickeln könnten. Dabei wurden die aktuelle Ausgangslage sowie die zukünftigen Szenarien RCP 4.5 und RCP 8.5 betrachtet. RCP 4.5 geht von einer deutlichen Reduktion der Emissionen und moderater Erwärmung aus, während RCP 8.5 steigende Emissionen und eine stärkere Erwärmung annimmt. Die Analyse umfasst die Zeithorizonte 2000, 2030 sowie 2050 und berücksichtigt Risiken wie Flussüberschwemmungen, Windstürme, Starkregen, Dürre, Hitzebelastung und Kältestress. Für jede dieser Gefahren wurden durch CLIMADA standortspezifische Risikobewertungen erstellt, die klimatische, hydraulische und geomorphologische Faktoren einbeziehen. In den betrachteten Szenarien werden lediglich die physischen Risiken analysiert, jedoch ohne die Massnahmen der Behörden zum Schutz vor Naturgefahren zu berücksichtigen.

Laut der Analyse sind die physischen Risiken für Allreals Portfolio derzeit gering bis mittel. Ausgehend von diesem niedrigen Level könnten jedoch Klimaveränderungen folgende mögliche Auswirkungen haben:

- Flussüberschwemmungen: Gemäss der Analyse von CLIMADA wird erwartet, dass das Risiko an Standorten in Zürich und Genf voraussichtlich zunimmt.
- Starkregen: Das Risiko für Starkregen wird voraussichtlich ansteigen.
- Hitzebelastung: Bis 2030 wird ein höheres Risiko in Genf prognostiziert, das sich bis 2050 auch auf Zürich und Basel ausweiten könnte.
- Die Risiken von Windstürmen, Dürre und Kältestress bleiben in beiden Szenarien weitgehend stabil.

Allreal trifft folgende Massnahmen, um die Resilienz der Strategie gegenüber Klimarisiken zu steigern:

- Allreal integriert klimabedingte Chancen und Risiken in ihren Strategien, Prozessen und der Entscheidungsfindung. Klimarisiken wurden in der Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigt und sind Teil des konzernweiten Risikomanagements. Wir haben eine ambitionierte, umfassende Nachhaltigkeitsstrategie für die Zeitspanne 2025–2028 mit konkreten Zielen und messbaren Indikatoren ausgearbeitet sowie einen CO₂-Reduktionspfad, eine Labelstrategie und einen Sanierungsplan formuliert.
- Die Immobilien von Allreal befinden sich mehrheitlich im urbanen Umfeld. Bei jeder Neuakquise wird der Standort bezüglich Klimaresilienz geprüft (Risiko von Hochwasser, Erdbeben, Hitze).
- Allreal beobachtet die internationalen Klimadiskussionen sowie die europäischen und schweizerischen Gesetzesänderungen und reflektiert diese proaktiv in ihren Strategien und Geschäftstätigkeiten.

Risikomanagement

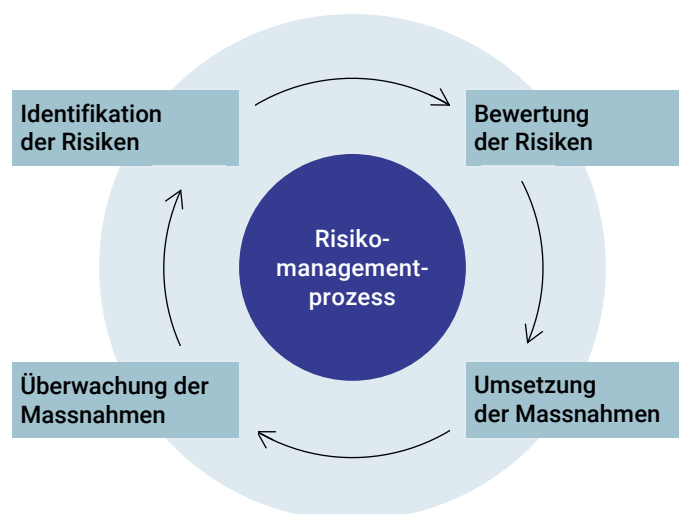
Im Risikomanagement werden die folgenden Bereiche abgedeckt:

- a. Verfahren zur Identifizierung und Bewertung klimabezogener Risiken
- b. Verfahren zum Management / zur Steuerung klimabezogener Risiken
- c. Prozesse zur Identifizierung, Bewertung und zum Management klimabezogener Risiken als Teil des allgemeinen Risikomanagements der Organisation

Klimabedingte Risiken sind integraler Bestandteil des Risikomanagementprozesses. Die Identifikation und Bewertung der Materialität von Klimarisiken erfolgt jährlich durch die Abteilung Nachhaltigkeit und wird der Gruppenleitung zur Diskussion, Prüfung und Genehmigung unterbreitet. Dabei wird für jedes Risiko die Eintrittswahrscheinlichkeit, der Zeithorizont und die Auswirkungen (Schadenspotenzial) bewertet sowie entsprechende Massnahmen zur Risikominderung definiert. Die wesentlichen Klimarisiken bezogen auf Auswirkungen und Eintrittswahrscheinlichkeit sowie unter Berücksichtigung des Zeithorizonts werden in den unternehmensweiten Risikokatalog und ins Risikomanagement integriert. Wo möglich, werden diese Risiken quantifiziert, ansonsten qualitativ bewertet.

Der Risikokatalog wird einmal jährlich im ersten Halbjahr der Gruppenleitung zur Prüfung und Diskussion, dem Audit and Risk Committee zur Stellungnahme sowie dem Verwaltungsrat zur Genehmigung unterbreitet. Der Risikokatalog enthält eine Liste mit allen Risiken, konkreten risikomindernden Massnahmen sowie entsprechenden Verantwortlichkeiten und Fristen für die Umsetzung. Die Mitglieder der Geschäftsleitung sind die «Risk Owner» gemäss ihrem Zuständigkeitsbereich und verantwortlich für die Umsetzung der risikomindernden Massnahmen. Der interne Revisor überwacht die fristgerechte Umsetzung der Massnahmen. Im zweiten Halbjahr erfolgt dazu ein Review in der Gruppenleitung.

Risikomanagementprozess



Kennzahlen und Ziele

In diesem Kapitel werden die folgenden TCFD-Aspekte beleuchtet:

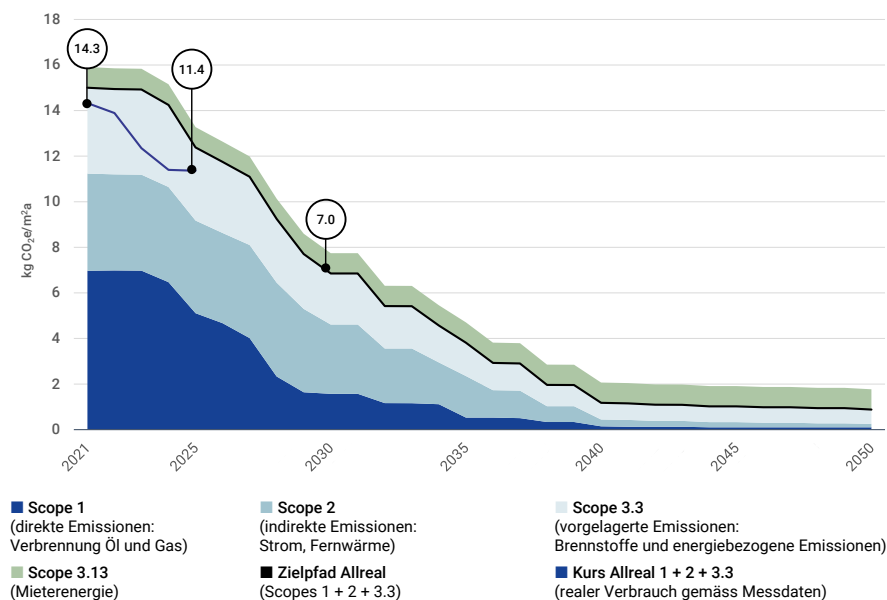
- a. Kennzahlen zur Beurteilung klimabedingter Risiken und Chancen
- b. Scope-1-, Scope-2- und Scope-3-Treibhausgasemissionen und damit verbundene Risiken
- c. Ziele für das Management klimabezogener Risiken und Chancen

Die Erhebung und die Überwachung von Klimazielen und -kennzahlen sind ein wichtiger Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie von Allreal. Die Reduktion von CO₂ und anderen Emissionen sowie der Ressourcenverbrauch wurden in einem breit abgestützten, partizipativen Verfahren als wesentliche Nachhaltigkeitsthemen von Allreal definiert. Alle Ziele, Kennzahlen und Massnahmen aus dem Umweltbereich leisten einen Beitrag, um die klimabedingten Risiken zu minimieren und Chancen zu nutzen (siehe Massnahmen und Ziele im Bereich Umwelt).

Ein Schwerpunkt des Engagements von Allreal im Umweltbereich ist die Erreichung des Netto-Null-Ziels bis spätestens 2050 (dieses Ziel deckt Scopes 1, 2, 3.13 und 3.3 ab und beinhaltet CO₂-Kompensationen bis zum Ende der Strategieperiode 2024). Als wichtiges Zwischenziel gilt die Reduktion der Treibhausgase von 14.3 kg CO₂e/m²a im Jahr 2021 auf 7.0 kg CO₂e/m²a bis in das Jahr 2030.

CO₂-Absenkpfad

Treibhausgasemissionen im Renditeportfolio, in kg CO₂e pro m² Energiebezugsfläche (EBF)



Um die ambitionierten Ziele aus dem Absenkpfad zu erreichen, hat Allreal klare Vorgaben für die Sanierung und den Neubau von Liegenschaften definiert mit Grenzwerten für die zulässigen Treibhausgasemissionen, basierend auf dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), die diese deutlich unterbieten. Ausserdem hat Allreal einen Sanierungsplan ausgearbeitet und Mittel in mittlerer zweistelliger Millionenhöhe eingeplant, um wertvermehrnde Investitionen in erneuerbare Energieträger und Energieeffizienzmassnahmen zu tätigen. Dadurch können

CO₂-Emissionen reduziert, klimabedingte Risiken minimiert und Chancen genutzt werden (siehe Kapitel Labelstrategie).

Allreal führt ein Energiemonitoring über alle Liegenschaften, um auf Basis dieser Daten gezielte Energieeffizienzmassnahmen zu treffen. Basierend auf den Energiedaten werden auch die Treibhausgasemissionen für Scope 1, Scope 2 sowie Scope 3.3 und Scope 3.13 überwacht und ausgewiesen (siehe Grafik Treibhausgasemissionen).

Bei Neu- und Umbauten hat sich Allreal zum Ziel gesetzt, klima- und hitzeresistente Immobilien zu schaffen. Die wichtigen Kriterien hierfür werden gemäss SNBS bereits in die Machbarkeitsstudien und Studienaufträge aufgenommen und entsprechend beurteilt. Allreal führt Analysen zur Hitzebetroffenheit von Liegenschaften durch und plant gestalterische Massnahmen und Sonnenschutzeinrichtungen, um Liegenschaften im Sommer zu kühlen. Ebenso werden die Aussen- und Grünflächen genauer betrachtet, um sicherzustellen, dass diese einen kühlenden Beitrag leisten und gleichzeitig bei Starkregen Retentionsraum bieten. So können wir unser Portfolio an den Klimawandel anpassen. In der Nachhaltigkeitsstrategie 2025–2028 werden die Themen Biodiversität und Klima weiter an Bedeutung gewinnen und die Ziele noch ambitionierter gesteckt.

Um das Thema Nachhaltigkeit weiter im Unternehmen zu verankern, wurden nachhaltigkeitsbezogene Leistungskennzahlen in die Zielvereinbarung und die variable Vergütung des Managements integriert.

Die wichtigsten klimarelevanten Kennzahlen werden in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Kennzahlen	Stand 2025	Kurzfristiges Ziel 2028 Ende der Nachhaltigkeits- strategieperiode 2025–2028)	Mittelfristiges Ziel 2034 (entsprechend der 10-Jahres-Planung im Immobilienmanagement)	Langfristiges Ziel 2050 (Netto-Null-Ziel bis 2050) ¹
Treibhausgasemissionen (1000 t CO₂e)	10.3	9	4.5	0.9
Scope 1	3.2	2.3	1.1	0.1
Scope 2	3.5	4.0	1.8	0.2
Scope 3.3	2.7	2.7	1.6	0.6
Scope 3.13	0.9	0.9	0.9	0.9
Treibhausgasintensität (kg CO₂e/EBFa)	10.8	9.2	4.5	0.9
Scope 1	3.4	2.3	1.1	0.1
Scope 2	3.7	4.1	1.8	0.2
Scope 3.3	2.8	2.8	1.6	0.6
Scope 3.13	0.9	0.9	0.9	0.9
Anteil erneuerbarer Energien (ohne Mieterstrom) (%)	54.3	55.4	67.4	91.5

¹ Wir erreichen hier nicht Netto-Null, weil wir konservative Annahmen zur Dekarbonisierung des Fernwärmenetzes getroffen haben. Diese werden laufend aktualisiert, sobald die jeweiligen Pläne der Netzbetreiber vorliegen.

An den Verwaltungsrat von
Allreal Holding AG, Opfikon

Zürich, 18. Februar 2026

Bericht des unabhängigen Prüfers über ausgewählte Nachhaltigkeitskennzahlen des Nachhaltigkeitsberichts

Wir wurden beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit ausgewählter Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) im Nachhaltigkeitsbericht 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:

Umweltkennzahlen

- Energieverbrauch innerhalb der Org. und Energieintensität (GRI 302-1, 302-3), S. 46-48 und S. 75
- Wasserentnahme (GRI 303-3), S. 75
- THG-Emissionen und -intensität (GRI 305-1, 305-2, 305-3 Kategorie 3.3 Brennstoff- und energiebezogene Emissionen und Kategorie 3.13 Für Downstream-Aktivitäten gemietete Vermögensgegenstände, 305-4), S. 46-49 und S. 76
- Angefallener Abfall (GRI 306-3), S. 43 und S. 78

Sozialkennzahlen

- Angestellte, Beschäftigung (GRI 2-7, 401-1, 401-2), S. 52 - 53 und S. 79 - 80
- Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz (GRI 403-5, 403-9), S. 55 - 57 und S. 80 - 81
- Aus- und Weiterbildung (GRI 404-1, 404-2, 404-3), S. 52, S. 54 - 55 und S. 81
- Diversität und Chancengleichheit (405-1), S. 52 - 53 und S. 81 - 82

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):

- Global Reporting Initiative Sustainability Reporting Standards (GRI-Standards)

Eine Zusammenfassung dieser Standards kann der GRI-Homepage 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 Abschnitt «Methodik» mit entsprechenden 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 die Nachhaltigkeitsberichterstattung 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



Corporate-Governance-Bericht

Grundlagen und Einleitung

Der Corporate-Governance-Bericht beschreibt die Grundsätze der Führung und Kontrolle auf oberster Unternehmensstufe der Allreal. Die Informationen im vorliegenden Bericht entsprechen der Corporate-Governance-Richtlinie (RLCG) der SIX Exchange Regulation AG vom 29. Juni 2022 und folgen dem Aufbau der RLCG.

Die massgeblichen Statuten der Allreal Holding AG sind auf der Website der Gesellschaft abrufbar: allreal.ch/investoren-medien/download-center#unternehmen

1. Konzernstruktur und Aktionariat

1.1 Konzernstruktur

Allreal ist ausschliesslich in der Schweiz tätig und besitzt per 31. Dezember 2025 folgende Rechtsstruktur und Beteiligungsverhältnisse.

**Allreal
Holding AG**
 Glattpark (Opfikon)

**Allreal
Home AG**
 Glattpark (Opfikon)

**Allreal
Office AG**
 Glattpark (Opfikon)

**Allreal
Romandie SA**
 Plan-les-Ouates

**Allreal
Toni AG**
 Glattpark (Opfikon)

**Allreal
Generalunter-
nehmung AG**
 Glattpark (Opfikon)

**Allreal Développe-
ment Romandie SA**
 Plan-les-Ouates

Firma	Sitz	Aktienkapital in CHF Mio.	Beteiligungsquote in %
Allreal Generalunternehmung AG	Opfikon ZH	10.00	100%
Allreal Home AG	Opfikon ZH	26.52	100%
Allreal Office AG	Opfikon ZH	150.00	100%
Allreal Romandie SA	Plan-les-Ouates GE	0.10	100%
Allreal Toni AG	Opfikon ZH	90.00	100%
Creative Properties SA ¹	Plan-les-Ouates GE	–	0%
Allreal Développement Romandie SA ²	Plan-les-Ouates GE	0.10	100%

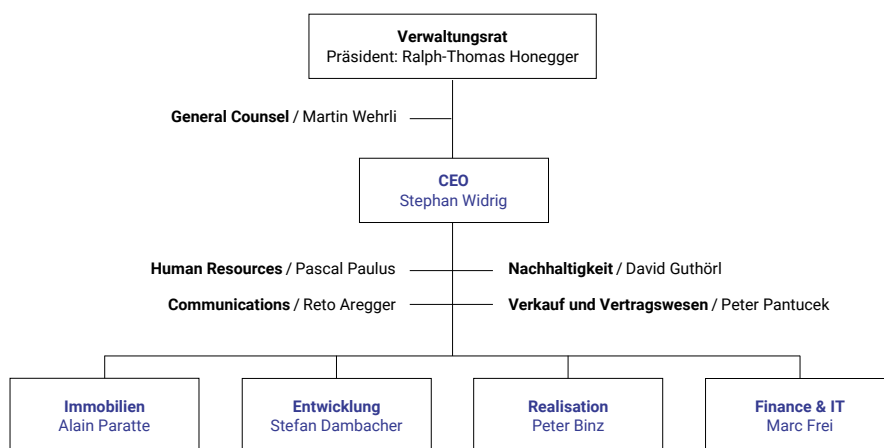
1 per 01.01.2025 fusioniert mit Allreal Romandie SA

2 per 04.12.2025 Umfirmierung von Roof SA in Allreal Développement Romandie SA

Bei sämtlichen Beteiligungen handelt es sich um nicht kotierte Gesellschaften, die zu 100% in den Konsolidierungskreis der Konzernrechnung miteinbezogen werden.

Im Berichtsjahr erfolgte die Absorption der Creactive Properties SA in die Allreal Romandie SA. Die Gesellschaft wurde bereits im Vorjahr zu 100% direkt durch die Allreal Holding AG gehalten, sodass sich für Konsolidierungszwecke keine Änderungen ergeben. Sodann wurde der Name der Roof SA in Allreal Développement Romandie SA geändert.

Allreal unterteilt ihre Tätigkeit in die beiden Geschäftssegmente Immobilien und Entwicklung & Realisation. Die operative Konzernstruktur umfasst dabei die Geschäftsfelder Immobilien, Entwicklung, Realisation, Finance & IT sowie weitere Stabsbereiche.



Geschäftsfeld Immobilien

In diesem Geschäftsfeld bündelt Allreal die Anlagetätigkeit in Geschäfts- und Wohnliegenschaften und erbringt Leistungen in den Bereichen Portfolio- und Assetmanagement, Bewirtschaftung und Gebäudemanagement für das eigene Portfolio.

Geschäftsfeld Entwicklung

In der Entwicklung konzentriert sich die Gruppe auf den Kauf und die Entwicklung von Immobilienprojekten und Arealentwicklungen sowie den Verkauf von Stockwerkeigentum und Beratungsdienstleistungen.

Geschäftsfeld Realisation

Das Geschäftsfeld Realisation verantwortet das Projektmanagement und die bauliche Umsetzung von Eigen- und Drittprojekten.

1.2 Bedeutende Aktionäre

Die Allreal Holding AG mit Sitz in Opfikon ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Per 31. Dezember 2025 betrug die Börsenkapitalisierung CHF 3369.0 Mio. Die Namenaktien werden am Hauptsegment gehandelt (Valor 883756, ISIN CH0008837566, Kürzel ALLN).

Gemäss Offenlegungsmeldung an die Gesellschaft halten per 31. Dezember 2025 folgende Aktionäre (direkt und/oder indirekt) eine Beteiligung von mehr als 3% («Bedeutende Aktionäre»):

	2025	2024
UBS Fund Management AG (Switzerland), Basel	12.45%	14.10%
Plan Olivier, Genf ¹	6.74%	6.74%
BlackRock Inc., USA – New York	4.72%	4.93%
Spuhler Peter, Weiningen ²	4.33%	4.33%
Dimensional Holdings Inc., USA – Delaware ³	3.64%	3.64%
Swisscanto Fondsleitung AG	3.02%	3.02%

* Es wird ausschliesslich auf die Angaben der SIX Swiss Exchange AG betreffend den Offenlegungsmeldungen abgestellt.

1 direkt und indirekt gehalten durch Immosynergies Holding SA, Plan-les-Ouates

2 Bei Peter Spuhler sind die gemeldeten Management-Transaktionen in den Aktienbestandsangaben inkludiert

3 direkt gehalten durch Dimensional Ireland Limited, Dublin

Für weitere Einzelheiten zur Zusammensetzung des Aktionariats vgl. Seite 22 des Geschäftsberichts. Während des Geschäftsjahres 2025 erfolgten insgesamt 37 Offenlegungsmeldungen von bedeutenden Aktionärinnen und Aktionären, die eine meldepflichtige Beteiligungsgrenze an der Allreal Holding AG über- und unterschritten hatten.

Sämtliche Meldungen zur Offenlegung von Beteiligungen im Sinne von Artikel 120 FinfraG, die im Berichtsjahr und seit dem 1. Januar 2026 publiziert wurden, sind unter nachfolgendem Link der Offenlegungsstelle der SIX Swiss Exchange AG abrufbar (ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/significant-shareholders.html#/).

1.3 Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

2. Kapitalstruktur

2.1 Kapital

Per 31. Dezember 2025 hatte die Allreal Holding AG folgende Kapitalstruktur:

CHF Mio.	2025	2024
Ausgegebenes Aktienkapital	16.6	16.6
	zwischen max. 18.25 und min.	zwischen max. 18.25 und min.
Kapitalband	15.76	15.76

2.2 Kapitalband

Am 21. April 2023 hat die Generalversammlung den Verwaltungsrat ermächtigt, mittels Kapitalband das Aktienkapital bis zum 21. April 2028 oder bis zum Dahinfallen des Kapitalbands vor diesem Datum jederzeit ein oder mehrere Male und in beliebigen Beträgen zu erhöhen oder zu senken.

Die Obergrenze liegt bei CHF 18 252 103, die durch die Ausgabe von bis zu 1 659 282 vollständig zu liberierenden Namenaktien zum Nennwert von je CHF 1.00 erreicht würde. Die Untergrenze liegt bei CHF 15 763 180, die durch die

Vernichtung von bis zu 829 641 vollständig zu liberierenden Namenaktien zum Nennwert von je CHF 1.00 erreicht würde.

Kapitalherabsetzungen können sowohl durch eine Reduktion des Nennwerts der Aktien als auch durch Vernichtung von Aktien durchgeführt werden. Auch eine Kombination von Nennwertreduktion und Vernichtung ist zulässig. Der Verwaltungsrat ist im Falle einer Kapitalerhöhung ermächtigt, die Bezugsrechte der Aktionäre aus wichtigen Gründen aufzuheben oder zu beschränken und Bezugsrechte einzelnen Aktionären, Dritten, der Gesellschaft oder einer ihrer Konzerngesellschaften zuzuweisen. Die wichtigen Gründe sowie weitere Modalitäten im Fall einer Kapitalerhöhung im Rahmen des Kapitalbands sind in Artikel 3a der Statuten der Allreal Holding AG detailliert beschrieben.

Die Zeichnung und der Erwerb neuer Aktien sowie jede nachfolgende Übertragung der Aktien unterliegen zudem Beschränkungen, die in Artikel 6 der Statuten festgehalten sind.

Im Berichtsjahr wurden weder Kapitalerhöhungen noch Kapitalherabsetzungen im Rahmen des Kapitalbands beschlossen.

2.3 Kapitalveränderungen

Im Berichtsjahr 2025 hat keine Kapitalveränderung stattgefunden.

CHF	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ordentliches Aktienkapital	16 592 821	16 592 821	16 592 821
	zwischen maximal 18 252 103 und minimal	zwischen maximal 18 252 103 und minimal	zwischen maximal 18 252 103 und minimal
Kapitalband	15 763 180	15 763 180	15 763 180

2.4 Aktien und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital ist eingeteilt in 16 592 821 voll einbezahlte Namenaktien zu je CHF 1.00 Nennwert. Alle Aktien sind Einheitsaktien. Es bestehen keine Vorzugs- oder Stimmrechtsaktien. Die Namenaktien sind in Form von Wertrechten ausgegeben und als Bucheffekten ausgestaltet.

Alle Aktien sind dividendenberechtigt. Voraussetzung für die Ausübung der Mitwirkungsrechte ist der Eintrag im Aktienbuch der Gesellschaft. Jede eingetragene Aktie berechtigt an der Generalversammlung zu einer Stimme.

Für die Aktien, die die Gesellschaft in ihrem Eigenbestand hält, ruhen die Stimmrechte. Für diese Aktien werden keine Dividenden ausbezahlt.

Die Gesellschaft verfügt über kein Partizipationsscheinkapital.

2.5 Genussscheine

Allreal hat keine Genussscheine emittiert.

2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Jeder Aktionär kann sich im Aktienbuch der Gesellschaft eintragen lassen, das gleichzeitig als Wertrechtebuch dient. Der Verwaltungsrat kann die Eintragung gemäss Artikel 6 Absatz 3 der Statuten aus den folgenden zwei Gründen ablehnen:

- Soweit und solange die Anerkennung eines Erwerbers als Vollaktionär die Gesellschaft daran hindern könnte, den gesetzlich geforderten Nachweis der schweizerischen Beherrschung zu erbringen («Lex Koller»), insbesondere, wenn die Summe aus nicht im Aktienbuch eingetragenen Aktien und Aktien, die von ausländischen Personen gehalten werden, einen Drittel der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Namenaktien überschreitet.
- Wenn die Anzahl der von einem Erwerber beziehungsweise von einer gemeinsam handelnden Aktionärsgruppe gehaltenen Namenaktien 5% der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Namenaktien überschreitet.

Nominee-Eintragungen sind unter Vorbehalt dieser beiden Punkte ohne Stimmrechtsbeschränkungen möglich.

Diese Eintragungsbeschränkungen gelten auch für Aktien, die über die Ausübung eines Bezugs-, Options- oder Wandelrechts gezeichnet oder erworben werden.

Im Berichtsjahr kam es zu keinen Ablehnungen durch den Verwaltungsrat im Hinblick auf die Eintragung im Aktienbuch.

2.7 Wandelanleihen und Optionen

Per Bilanzstichtag hat die Gesellschaft weder Wandel- oder Optionsanleihen noch Optionspläne auf Allreal-Namenaktien ausgegeben.

3. Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der Allreal Holding AG besteht gemäss Statuten aus mindestens drei und maximal neun Mitgliedern. Seit dem Jahr 2022 umfasst das Gremium acht Mitglieder. Mit Ausnahme der nachfolgend offengelegten Mandate nimmt keines der Mitglieder eine amtliche oder politische Funktion wahr.



Ralph-Thomas Honegger

Dr. rer. pol. (* 1959, CH)

Präsident, Mitglied seit 2012

Mitglied Investment Committee

2002–2019
Bereichsleiter Anlagen (CIO) und
Mitglied der Konzernleitung der
Helvetia Gruppe

1996–2001
Verschiedene leitende Funktionen bei
Helvetia Patria Versicherungen und Mit-
glied der Geschäftsleitung Schweiz

1987–1995
Verschiedene leitende Funktionen bei
Patria Versicherungen

Weitere Tätigkeiten und
Interessenbindungen
— Mitglied der Anlagekommissionen
der Ricola Personalvorsorgeeinrich-
tung, Laufen



Andrea Sieber

Rechtsanwältin, lic. iur. HSG,
LL. M. (* 1976, CH)

Vizepräsidentin, Mitglied seit 2016

Präsidentin Nomination und
Compensation Committee

Seit 2003
Rechtsanwältin und Partnerin der
Anwaltskanzlei MLL Legal AG

2020–2023
Mitglied der Geschäftsleitung (CFO) der
Anwaltskanzlei MLL Legal AG

Weitere Tätigkeiten und
Interessenbindungen
— Mitglied des Verwaltungsrats der
SoftwareOne Holding AG, Stans
— Mitglied des Verwaltungsrats der
Calida Holding AG, Oberkirch
— Mitglied des Verwaltungsrats der PCS
Holding AG, Frauenfeld
— Mitglied des Verwaltungsrats der Iner-
gies Capital AG, Wollerau
— Mitglied des Verwaltungsrats der Glo-
bal-e CH AG, Baar, und Borderfree
PayCO Switzerland GmbH, Baar (glei-
che Unternehmensgruppe)



Peter Spuhler

(* 1959, CH)

Mitglied seit 2013

Mitglied Nomination and Compensation Committee

Seit 2017 Präsident des Verwaltungsrats der Stadler Rail AG

1989–2017

Inhaber, Präsident des Verwaltungsrats und Group CEO der Stadler Rail AG

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- Präsident des Verwaltungsrats der Stadler Rail AG, Bussnang, und Vertretung in Gremien von fünf Gruppengesellschaften
- Mitglied des Verwaltungsrats der Rieter Holding AG, Winterthur, und der Aebi Schmidt Holding AG, Frauenfeld
- Mitglied des Aufsichtsrats der Robert Bosch GmbH (Stiftung), Stuttgart (DE)
- Präsident des Verwaltungsrats der Rana Aps AG, Warth-Weiningen, und der PCS Holding AG, Frauenfeld
- Vizepräsident der DSH Holding AG, Warth-Weiningen
- Mitglied des Verwaltungsrats der European Loc Pool AG, der Chesa Sül Spelm AG, der PMT Management AG, der Wohnpark Promenade AG, alle Frauenfeld, sowie der Sönmez Transformer Company (STS), Dilovasi (TR), und der Florhof Immobilien AG, Zürich
- Mitglied des Stiftungsrats der Tele D, Diessenhofen



Thomas Stenz

Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer /
Revisionsexperte (* 1959, CH)

Mitglied seit 2016

Präsident Audit and Risk Committee

Seit 2014 selbstständiger
Unternehmensberater

2002–2014

Partner der Ernst & Young AG
(Leiter Wirtschaftsprüfung 2007–2010,
Präsident des Verwaltungsrats
2009–2014)

1978–2002

Leitende Funktionen bei der Arthur
Andersen AG (Partner ab 1990, Leiter
Wirtschaftsprüfung 1999–2002)

Weitere Tätigkeiten und
Interessenbindungen

- Präsident des Verwaltungsrats der AAC Consulting AG und der Controva AG, beide Zürich
- Mitglied des Verwaltungsrats der Capvis AG, Baar
- Präsident des Audit Committee der FIS (Fédération International de Ski), Oberhofen



Philipp Gmür

Rechtsanwalt, Dr. iur., LL. M.
(* 1963, CH)

Mitglied seit 2019

Mitglied Audit and Risk Committee, Investment Committee sowie Nomination and Compensation Committee

2016–2023

Vorsitzender der Konzernleitung der Helvetia Gruppe (Group CEO)

2003–2016

Vorsitzender der Geschäftsleitung Schweiz und Mitglied der Geschäftsleitung der Helvetia Gruppe

1993–2002

Verschiedene leitende Funktionen bei Helvetia Versicherungen

1991–1993

Gerichtsschreiber am Obergericht Luzern

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- Präsident des Verwaltungsrats der Kursaal Casino AG, der Grand Casino Luzern AG und der Casino Online AG, alle Luzern
- Präsident des Verwaltungsrats der Parkhaus Casino-Palace AG, Luzern
- Mitglied des Verwaltungsrats der CONCORDIA Schweizerische Kranken- und Unfallversicherung AG und der Gruppengesellschaften, Luzern
- Mitglied des Verwaltungsrats der Hotel Cascada AG, Luzern
- Mitglied des Stiftungsrats der Kuoni und Hugentobler-Stiftung, Stans
- Mitglied des Stiftungsrats der Stiftung Museum Rosengart, Luzern



Jürg Stöckli

Rechtsanwalt, Executive MBA HSG
(* 1969, CH)

Mitglied seit 2019

Präsident Investment Committee

Seit 2019 selbstständiger

Unternehmer und Verwaltungsrat

2010–2018

Leiter Immobilien und Mitglied der Konzernleitung SBB

2007–2010

Verschiedene leitende Funktionen bei der Privera AG

2001–2006

Leiter Recht und Beschaffung und Mitglied der Geschäftsleitung von SBB Immobilien

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- Präsident der Verwaltung der Genossenschaft Migros Aare, Bern
- Präsident des Verwaltungsrats der Gashi Bodenbeläge AG, Dietlikon, der Namha Real Estate AG, Zürich, und der Fore Immobilien AG, Zug
- Mitglied des Verwaltungsrats der Schweizerischen Mobiliar Genossenschaft, Bern, der Erne Gruppe, Laufenburg, der Merbag Holding AG, Baar, der Schulthess Maschinen AG, Cham, der Markstein AG, Baden, und der Garaio REM AG, Bern



Anja Wyden Guelpa

lic. rer. pol. / M. Sc. Public
Management (* 1973, CH)

Mitglied seit 2022

Mitglied Investment Committee

Seit 2018 CEO civicLab, Verwaltungsrätin
sowie Dozentin an der Universität
Lausanne

2009–2018
Staatskanzlerin des Kantons Genf

2003–2009
Verschiedene leitende Funktionen in
der Verwaltung des Kantons Genf

2001–2003
Consultant bei IBM Business
Consulting Services

1998–2001
Projektleiterin beim Staatssekretariat
für Wirtschaft (SECO)

Weitere Tätigkeiten und
Interessenbindungen

- Mitglied des Verwaltungsrats der
Walliser Kantonalbank, Sitten, und der
Schweizerischen Mobiliar
Genossenschaft, Bern



Sandra Berberat Kecerski

Eidg. dipl. Wirtschaftsprüferin,
Executive MBA HSG
(* 1976, CH / CA)

Mitglied seit 2025

Mitglied Audit and Risk Committee

Seit 2020 selbstständige Unternehmerin
und Verwaltungsrätin

2014–2020
Leiterin Finanzkontrolle der Stadt
Winterthur

2011–2013
Spezialistin für Financial Reporting, Ei-
genkapital und Going-Concern-Risiken,
UBS

2005–2010
Managerin Audit & Advisory, Deloitte

Weitere Tätigkeiten und
Interessenbindungen

- Mitglied des Bankrats und Vorsit-
zende des Prüfausschusses der
Zürcher Kantonalbank, Zürich
- Geschäftsführende Gesellschafterin
der Goldenberg Immobilien GmbH,
Kefikon, und der Winterthurer
Bau & Immobilien GmbH, Winterthur
- Mitglied des Vorstands
EXPERTsuisse, Zürich
- Inhaberin Rychenberg Consulting
GmbH, Kefikon
- Stiftungsrätin der Stiftung für
Kleinsiedlungen Winterthur,
Winterthur

In Bezug auf die Tätigkeiten und Funktionen der einzelnen Mitglieder des Verwal-
tungsrats ausserhalb von Allreal vgl. auch Seiten 128 bis 129 des Geschäftsbe-
richts.

Zeichnungsberechtigung

Die Mitglieder des Verwaltungsrats zeichnen kollektiv zu zweien für die Allreal Holding AG.

Wesentliche geschäftliche Beziehungen mit Allreal

Alle Mitglieder sind nicht exekutiv in der Gesellschaft tätig und hatten in der Vergangenheit keine operativen Geschäftsleitungsfunktion bei Allreal inne.

Die MLL Legal AG ist Mieterin von Büroflächen in den Geschäftsliegenschaften an der Schiffbaustrasse 2 und an der Hardstrasse 319 (Escher-Wyss-Areal) in Zürich. Der jährliche Mietzins entspricht marktüblichen Konditionen. Andrea Sieber ist eine von rund 50 Partnern und Partnerinnen der MLL Legal AG und war weder auf Seiten Allreal noch auf Seiten MLL Legal AG in die Verhandlungen und Entscheide zum Mietvertragsabschluss involviert.

Allreal hat im Berichtsjahr mit der WBZ Immobilien AG einen TU-Werkvertrag betreffend die Planung und Realisierung von 3 Hochhäusern in Brüttsellen zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Die Aktien der WBZ Immobilien AG werden zu 100% vom PMT Swiss Real Estate Limited Qualified Investor Fund gehalten. Die PCS Holding AG, deren Inhaber Peter Spuhler ist und deren Mitglieder des Verwaltungsrats unter anderen Peter Spuhler (Präsident) und Andrea Sieber sind, besitzt die Mehrheitsanteile (keine Stimmrechte) des PMT Swiss Real Estate Limited Qualified Investor Fund. Die Verhandlungen und Entscheide seitens Allreal fanden ohne Mitwirkung oder Einbezug von Peter Spuhler und Andrea Sieber statt. Ferner sind in diesem Projekt die Tiefbauarbeiten an die Barizzi AG vergeben worden, deren Inhaberin und Präsidentin des Verwaltungsrats Daniela Spuhler-Hofmann, Ehefrau von Peter Spuhler, ist. Die Vergabe ist durch Allreal zu Marktpreisen und ohne Mitwirkung oder Einbezug von Peter Spuhler und Andrea Sieber erfolgt.

Weitere Geschäftsbeziehungen zwischen Allreal und den Mitgliedern des Verwaltungsrats bestehen nicht.

3.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

In Bezug auf die weiteren Tätigkeiten und Funktionen der einzelnen Mitglieder des Verwaltungsrats ausserhalb von Allreal vgl. auch Seiten 128 bis 129 des Geschäftsberichts.

3.3 Statutarische Regeln in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten

Die Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen nicht mehr als fünf Mandate bei Publikumsgesellschaften und nicht mehr als fünfzehn Mandate in nicht börsenkotierten Gesellschaften wahrnehmen (Artikel 28 der Statuten).

Mandate in verschiedenen Rechtseinheiten, die unter einheitlicher Kontrolle oder gleicher wirtschaftlicher Berechtigung stehen, werden nicht mehrfach gezählt und Mandate in Gesellschaften, an denen die Gesellschaft direkt oder indirekt beteiligt ist, werden nicht gezählt. Beteiligungsgesellschaften und mit diesen verbundene Management- oder Portfoliogesellschaften werden nicht mehrfach gezählt.

3.4 Wahl und Amtszeit

Die Generalversammlung wählt im Rahmen einer Gesamterneuerungswahl jährlich je einzeln die Mitglieder des Verwaltungsrats, den Präsidenten des Verwaltungsrats und je einzeln die Mitglieder des Nomination and Compensation Committee. Die Wiederwahl ist zulässig. Die Alterslimite liegt bei 70 Jahren.

Ralph-Thomas Honegger wurde erstmals 2012 in den Verwaltungsrat gewählt, Peter Spuhler im Jahr 2013, Andrea Sieber und Thomas Stenz im Jahr 2016, Philipp Gmür und Jürg Stöckli im Jahr 2019, Anja Wyden Guelpa im Jahr 2022 und Sandra Berberat Kecerski im Jahr 2025.

3.5 Interne Organisation

Die Generalversammlung vom 25. April 2025 hat Ralph-Thomas Honegger zum Präsidenten des Verwaltungsrats gewählt. Der Verwaltungsrat konstituiert sich im Übrigen selbst und hat Andrea Sieber zur Vizepräsidentin bestimmt. Die Funktion eines Delegierten des Verwaltungsrats besteht nicht.

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder anwesend ist. Er fasst seine Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen; der Vorsitzende hat Stichentscheid.

Der Verwaltungsrat hat im Geschäftsjahr 2025 vier ordentliche Sitzungen und eine eineinhalbtägige Retraite abgehalten. Die ordentlichen Sitzungen haben dabei im Schnitt je rund viereinhalb Stunden gedauert. Alle Verwaltungsräte haben dabei während der gesamten Sitzungsdauer an allen Sitzungen teilgenommen, mit Ausnahme von Peter Spuhler, der sich für eine Sitzung und Sandra Berberat Kecerski, die sich an einer Sitzung für eineinhalb Stunden entschuldigt haben. Im Weiteren hat der Verwaltungsrat einen Beschluss auf dem Zirkularweg gefasst.

Schwerpunkte der Sitzungen des Verwaltungsrats bilden die gemäss Statuten und Organisationsreglement festgelegten Zuständigkeiten des Verwaltungsrats. Im Vordergrund stehen dabei die Aufsicht über die Geschäftsführung, die Finanzen und Finanzierung der Allreal-Gruppe, das Erreichen von Budgetvorgaben, die laufende Überprüfung und Festlegung der Strategie der Gesellschaft, die Nachfolgeplanung des Verwaltungsrats sowie die im Rahmen der Kompetenzordnung festgelegten Entscheide auf Stufe Verwaltungsrat.

Die Mitglieder der Gruppenleitung nehmen in der Regel an den Sitzungen des Verwaltungsrats teil. Für einzelne Traktanden hat der Verwaltungsrat zusätzlich Kadermitarbeitende von Allreal zum Informationsaustausch in seine Sitzungen eingeladen. Pro Sitzung findet in der Regel auch ein Austausch nur unter den Mitgliedern des Verwaltungsrats statt.

Der Präsident des Verwaltungsrats ist zwischen den Sitzungen primärer Ansprechpartner des CEO. Die Wahrnehmung dieser Aufgaben beinhaltet in der Regel mindestens einmal pro Monat eine Sitzung und häufige telefonische Kontakte auf Wochenbasis.

Der Verwaltungsrat führt regelmässig eine Leistungsbeurteilung seiner Arbeit sowie derjenigen seiner einzelnen Mitglieder durch, letztmals Anfang 2024. Die

nächste Leistungsbeurteilung ist für Anfang 2026 geplant. Der Präsident des Verwaltungsrats initialisiert den Prozess, zu dem er bei Bedarf externe Unterstützung beiziehen kann. Die Leistungsbeurteilung umfasst die personelle Zusammensetzung, die Zusammenarbeit, die Arbeitsweise, die Aufgabenabgrenzung sowie die Themenauswahl und die Sitzungsorganisation.

3.6 Verwaltungsausschüsse

Um das Fachwissen und die Erfahrungen der einzelnen Mitglieder des Verwaltungsrats gezielt in die Entscheidungsfindung einfließen oder zur Wahrnehmung seiner Aufsichtspflicht Bericht erstatten zu lassen, hat der Verwaltungsrat, gestützt auf das Organisationsreglement, drei ständige Ausschüsse gebildet, die jeweils über ein eigenes vom Verwaltungsrat genehmigtes Reglement verfügen. Dieses regelt die jeweiligen Aufgaben und Kompetenzen. Die Vorsitzenden der Ausschüsse informieren den Verwaltungsrat über die wesentlichen Erkenntnisse aus den Ausschusssitzungen beziehungsweise präsentieren die sich ergebenden Anträge.

Audit and Risk Committee

Das Audit and Risk Committee behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte zur finanziellen und nicht-finanziellen Berichterstattung, zum Risikomanagement und zur Compliance sowie zur externen und internen Revision.

Die Aufgaben umfassen im Wesentlichen:

- die Überprüfung der Ausgestaltung des Rechnungswesens (anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften, interne Finanzberichterstattung an Verwaltungsrat und externe finanzielle Berichterstattung)
- die Überprüfung der Ausgestaltung der nicht-finanziellen externen Berichterstattung
- die Überwachung der Liquiditäts- und Finanzierungsrichtlinien
- die Ausgestaltung des Risikomanagement-Konzepts
- die Überwachung der Einschätzung der Unternehmensrisiken
- die Beurteilung der Ausgestaltung des internen Kontrollsystems und dessen Wirksamkeit und Effizienz
- die Beurteilung der Relevanz neuer Rechtsvorschriften
- die Überwachung der Einhaltung der Börsengesetzgebung
- die Überprüfung der Leistung und der Unabhängigkeit der externen Revisionsstelle sowie die Wahlempfehlung zuhanden des Verwaltungsrats beziehungsweise der Generalversammlung
- die Beurteilung und Bewilligung der Prüfungsplanung und der Schwerpunkte der externen und internen Revision
- Diskussion und Genehmigung des jährlichen Nachhaltigkeitsberichts zu ESG-Themen und des Green Bond Reports

Das Audit and Risk Committee nimmt Stellung zu Geschäften, die in der Entscheidungskompetenz des Verwaltungsrats liegen. In eigener Kompetenz entscheidet das Audit and Risk Committee abschliessend über die Bewilligung der jährlichen Prüfungsplanung der externen und der internen Revision, die Detailberatung der Prüfberichte, die Überwachung und Umsetzung von Empfehlungen der Revisionsstelle und die Vergütung an die Revisionsstelle einschliesslich der Bewilligung von Zusatzarbeiten und deren Vergütung.

Das Audit and Risk Committee setzt sich aus Thomas Stenz (Präsident), Philipp Gmür (Mitglied) und Olivier Steimer (Mitglied bis zur Generalversammlung 2025) resp. Sandra Berberat Kecerski (Mitglied ab Generalversammlung 2025) zusammen. Der CFO und teilweise der CEO nehmen an den Sitzungen teil. Die externe und die interne Revision sind an den Sitzungen des Audit and Risk Committee im Rahmen der für sie relevanten Traktanden anwesend. Der Vorsitzende des Audit and Risk Committee trifft sich zudem regelmässig mit dem Leiter der internen Revision.

Im Jahr 2025 wurden drei Sitzungen abgehalten, die kumuliert rund achteinhalb Stunden gedauert haben. Die Tätigkeitsschwerpunkte beinhalteten sowohl die Überprüfung des Jahresabschlusses 2024 und des Halbjahresabschlusses 2025 als auch des Prozesses zur Prüfung der ESG-Berichterstattung und der Berichterstattung gemäss den Richtlinien der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD). Im Weiteren wurden die Zusammenarbeit mit der externen Revision und der operativen Führung beurteilt sowie einzelne Prüfungsergebnisse der internen Revision besprochen. Ferner fand eine Erkenntnisanalyse der im Jahr 2021 getätigten Akquisition der Gesellschaften in der Westschweiz von der Immo-synergies Holding Sàrl statt. An den Sitzungen nahmen während der ganzen Dauer alle Mitglieder des Audit and Risk Committee teil.

Investment Committee

Das Investment Committee behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte für den Kauf und Verkauf von Anlage- oder Entwicklungsliegenschaften, die Festlegung von Mietvertragskonditionen für Renditeliegenschaften sowie von Offerten für Drittprojekte der Realisation, die einen definierten Schwellenwert überschreiten.

Die Aufgaben umfassen im Wesentlichen:

- den Kauf und Verkauf von Anlage- oder Entwicklungsliegenschaften, inkl. der Festlegung der Akquisitionsstrategie
- die Festlegung von Mietvertragskonditionen für Renditeliegenschaften
- die Offertgenehmigung und die Nachkalkulation von Drittprojekten der Realisation
- die Diskussion und die Markteinschätzung in Zusammenarbeit mit dem externen Liegenschaftenschätzer, inkl. dessen Leistungsbeurteilung
- die Überwachung der Portfoliostrategie und des Portfoliomanagements
- die Überwachung der Einhaltung der Anlage- und Finanzierungsrichtlinien

Das Investment Committee nimmt zudem Stellung zu Geschäften und Transaktionen, die direkt dem Verwaltungsrat zugewiesen sind. In eigener Verantwortung entscheidet das Investment Committee abschliessend über Geschäfte, die gemäss Kompetenzregelung dem Ausschuss zugeordnet sind.

Es setzt sich aus Jürg Stöckli (Präsident), Ralph-Thomas Honegger (Mitglied), Anja Wyden Guelpa (Mitglied) und Olivier Steimer (Mitglied bis zur Generalversammlung 2025) resp. Philipp Gmür (Mitglied ab Generalversammlung 2025) zusammen. Der CEO und je nach Geschäft weitere Mitglieder der Gruppenleitung nehmen an den Sitzungen teil.

Im Jahr 2025 wurden sechs Sitzungen abgehalten, die kumuliert rund neuneinhalb Stunden gedauert haben. An den Sitzungen haben während der ganzen Dauer alle Mitglieder des Ausschusses teilgenommen. Im Weiteren hat das Investment Committee einen Beschluss auf dem Zirkularweg gefasst.

Nomination and Compensation Committee

Das Nomination and Compensation Committee behandelt alle Geschäfte des Verwaltungsrats in Bezug auf Vergütungsfragen, die Personal- und Nachfolgeplanung auf oberster Führungsebene, Mandate und Nebenbeschäftigungen, Konkurrenzverbote und vergleichbare Angelegenheiten der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung.

Seine Aufgaben beinhalten auch die Leitung des Selektionsprozesses und der Nachfolgeplanung für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung, die Zusammensetzung der Ausschüsse des Verwaltungsrats, die Prüfung und Beantragung der jährlichen Gesamtvergütungen und der Zusammensetzung der Vergütungsbestandteile, die Prüfung und Beratung der jährlichen Entschädigungen von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung und die Prüfung der vom CEO vorgeschlagenen Gehaltspolitik für die Mitarbeitenden der Allreal-Gruppe sowie die entsprechende Antragstellung an den Verwaltungsrat.

Die Generalversammlung vom 25. April 2025 hat Andrea Sieber (Präsidentin), Philipp Gmür (Mitglied) und Peter Spuhler (Mitglied) für eine weitere Amtsdauer von einem Jahr in das Nomination and Compensation Committee gewählt. Der Verwaltungsratspräsident und/oder der CEO nehmen je nach Traktandum teilweise an den Sitzungen teil.

Im Jahr 2025 hat das Nomination and Compensation Committee sieben Sitzungen abgehalten, die durchschnittlich jeweils rund zwei Stunden gedauert haben. An diesen Sitzungen haben alle Mitglieder des Ausschusses teilgenommen. Peter Spuhler musste sich für drei Sitzungen entschuldigen. Schwerpunkt bildete im Berichtsjahr die mittelfristige und gestaffelte Nachfolgeplanung auf Ebene des Verwaltungsrats inkl. Selektionsprozess. Zudem behandelte das Nomination and Compensation Committee die Vergütung und die Zielvereinbarungen und Zielerreichungen der Mitglieder der Gruppenleitung, die Lohnpolitik für das Gesamtunternehmen sowie die Prüfung und Beratung über das Vergütungssystem und die Vergütungskomponenten des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse. Die Vorsitzende des Nomination and Compensation Committee war zudem zwecks Vorbereitungen der Sitzungen in regelmässigem Kontakt mit externen Beratern (Headhunter).

3.7 Kompetenzregelung

Dem Verwaltungsrat obliegen gemäss Gesetz die Oberleitung und die Oberaufsicht der Allreal-Gruppe. Er nimmt die gemäss Artikel 716a Absatz 1 des Schweizerischen Obligationenrechts unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben wahr. Zusätzlich kann er in allen Angelegenheiten Beschluss fassen, die nicht durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung zugeteilt sind.

Gestützt auf Artikel 21 Absatz 3 der Statuten hat der Verwaltungsrat die operative Geschäftsführung vollumfänglich an den CEO delegiert und dessen Kompetenzen

im Organisationsreglement festgehalten, wobei sehr wichtige Entscheide im Bereich des operativen Geschäfts dem Verwaltungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten sind. Der CEO ist Vorsitzender der Gruppenleitung und wird durch die Mitglieder der Gruppenleitung unterstützt.

Der Verwaltungsrat hat neben den ihm von Gesetzes wegen und gemäss den Statuten vorbehaltenen Geschäften insbesondere folgende Aufgaben und Kompetenzen:

- Festlegung und periodische Überprüfung der Unternehmensstrategie, der Geschäftspolitik sowie der Organisation der Allreal-Gruppe
- Strategische Planung inkl. Festlegung der Anlagestrategie
- Strategische Akquisitionen und weitere wesentliche und/oder strategische Veränderungen der Gruppenstruktur
- Festlegung der Nachhaltigkeitsstrategie und -ziele in Bezug auf ESG-Themen und Diskussion und Genehmigung des jährlichen Nachhaltigkeitsberichts zu ESG-Themen
- Definition der Gesamtfinanzierungsstrategie und Fremdfinanzierung über den Kapitalmarkt
- Entscheid über grössere Geschäfte, insbesondere Investitionen und Devestitionen
- Ernennung, Abberufung und Salarierung der Mitglieder der Gruppenleitung (unter Vorbehalt der Genehmigungskompetenz der Generalversammlung)
- Prüfung der Eckpunkte der Nachfolgeplanung auf Stufe Verwaltungsrat und Gruppenleitung
- Genehmigung von Aktienbeteiligungs- und Optionsprogrammen (inkl. Zuteilung; unter Vorbehalt der Genehmigungskompetenz der Generalversammlung)
- Ausgestaltung des Risikomanagement-Konzepts der Allreal-Gruppe und Überwachung sowie Beurteilung der Unternehmensrisiken, einschliesslich klimabezogener Risiken
- Sicherstellen der Einhaltung der anwendbaren Normen (Compliance)

3.8 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Gruppenleitung

Als Aufsichts- und Kontrollinstrumente stehen dem Verwaltungsrat unter anderem nachfolgende Mittel zur Verfügung:

- Monatliche Managementinformation (MIS) zu den wichtigsten Geschäftsergebnissen sowie den wichtigsten Zahlen und Fakten aus den Geschäftsfeldern
- Quartalsabschlüsse mit Darstellung der finanziellen Lage (inkl. Budgetvergleich, Jahresendprognose und entsprechender Abweichungsanalyse) sowie Managementberichte zu den wichtigsten Geschäftsergebnissen und Projektrisiken (monatlich)
- Balanced Scorecard zu den wichtigsten Kennzahlen und Zielsetzungen (vierteljährlich)
- Berichte über die Einhaltung der Anlage- und Finanzierungsrichtlinien (vierteljährlich)
- Vergleichsrechnung des Jahresbudgets zur Businessplanung und entsprechende Abweichungsanalyse (jährlich)
- Berichterstattung über die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems (IKS) für die finanzielle Berichterstattung (jährlich)

- Risikomatrix und -beurteilungen auf Gruppenstufe sowie einzelner Grossprojekte, unterteilt in quantifizierbare und nicht quantifizierbare Risiken (halbjährlich)
- detaillierte Berichte der Gruppenleitung über den Geschäftsgang in den jeweiligen Bereichen durch Präsentationen in den ordentlichen Sitzungen des Verwaltungsrats (vierteljährlich)

Allreal verfügt über eine interne Revision, die regelmässig und mindestens halbjährlich direkt an das Audit and Risk Committee rapportiert.

3.9 Geschlechterrichtwerte

Mit der Wiederwahl der sich zur Verfügung stellenden Mitglieder des Verwaltungsrats sowie der Neuwahl von Sandra Berberat Kecerski durch die Generalversammlung am 25. April 2025 besteht das oberste Gremium der Allreal Holding AG aus drei weiblichen (37.5%) und fünf männlichen (62.5%) Mitgliedern.

4. Gruppenleitung

4.1 Mitglieder der Gruppenleitung

Die Gruppenleitung wird durch den Verwaltungsrat bestimmt. Sie umfasst am Bilanzstichtag fünf Personen. Die Gruppenleitung hat die Gesamtverantwortung für die operative Geschäftsführung. Die vertragliche Kündigungsfrist für alle Mitglieder der Gruppenleitung beträgt sechs Monate, mit Ausnahme des CEO, dessen Kündigungsfrist zwölf Monate beträgt. Es bestehen keine Vereinbarungen für Abgangsschädigungen oder Vergütung vor Stellenantritt. Mit Ausnahme der nachfolgend offengelegten Mandate nimmt keines der Mitglieder eine amtliche oder politische Funktion wahr.



Stephan Widrig

lic. rer. publ. HSG
(* 1972, CH)

CEO seit 2023

2008–2023
Mitglied der Geschäftsleitung der
Flughafen Zürich AG, CEO ab 2015

2005–2008
Chief Financial und Chief Commercial
Officer bei Bangalore International
Airport Ltd. in Indien

1999–2005
Leitende Funktionen bei der Flughafen
Zürich AG

1997–1999
Business Consultant bei Arthur Andersen

Weitere Tätigkeiten und
Interessenbindungen

- Mitglied des Verwaltungsrats der
Schweiter Technologies AG,
Steinhausen



Marc Frei

Eidg. dipl. Experte in
Rechnungslegung und Controlling
(* 1986, CH)

CFO seit 2023

2019–2022
Eintritt bei Allreal als Group Controller
und ab 2021 Leiter Controlling

2013–2017
Controller und Gruppenleiter Rechnungs-
wesen bei Maerz Ofenbau AG



Alain Paratte

Dipl.-Arch. ETH/SIA, NDS ETH in
Gesamtleitung von Bauten
(* 1964, CH)

**Leiter Immobilien,
Mitglied seit 2013**

2009

Eintritt in die Allreal Generalunternehmung AG als Leiter Portfoliomanagement

2003–2009

Portfoliomanager Immobilienanlagestiftung Turidomus bei der Pensimo Management AG

1998–2003

Projektentwickler bei der Oerlikon-Bührle Immobilien AG / Allreal Generalunternehmung AG

1992–1996

Mitarbeiter Raumplanung bei der Planpartner AG



Stefan Dambacher

Dipl.-Ing. Architektur, Executive MBA
HSG, M. Sc. in Real Estate
(* 1975, CH)

**Leiter Entwicklung,
Mitglied seit 2018**

2010–2017

Leiter Projektentwicklung bei der Mobimo Management AG

2006–2010

Teamleiter Projektentwicklung bei der Karl Steiner AG

2003–2006

Projektleiter bei Theo Hotz Architekten



Peter Binz

Eidg. dipl. Bauleiter und Projekt-
manager
(* 1969, CH)

**Leiter Realisation,
Mitglied seit 2024**

2015–2024
Standortleiter Gross Generalunter-
nehmung AG

1998–2015
Verschiedene Funktionen bei der Allreal
Generalunternehmung AG im Bereich
Realisation, ab 2009 als Bereichsleiter

Weitere Tätigkeiten und
Interessenbindungen
— Präsident der Baugenossenschaft
Dübendorf, Dübendorf

Zeichnungsberechtigung

Die Mitglieder der Gruppenleitung zeichnen kollektiv zu zweien für die Allreal Holding AG.

Wesentliche geschäftliche Beziehungen mit Allreal

Allreal hat an der Spiserstrasse in Zürich Albisrieden ein Projekt mit 63 Eigentumswohnungen realisiert. Stefan Dambacher hat eine dieser Wohnungen zu marktüblichen Konditionen von der Allreal zu Eigentum erworben.

4.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

CEO Stephan Widrig ist Mitglied des Verwaltungsrats der börsenkotierten Schweizer Technologies AG. Peter Binz, Leiter Realisation, präsidiert die Baugenossenschaft Dübendorf. Alle anderen Mitglieder der Gruppenleitung haben keine weiteren wesentlichen Tätigkeiten und Interessenbindungen.

In Bezug auf die Tätigkeiten und Funktionen der einzelnen Mitglieder der Gruppenleitung ausserhalb von Allreal vgl. auch Seite 138 des Geschäftsberichts.

4.3 Statutarische Regeln in Bezug auf die Anzahl zulässiger Tätigkeiten

Jedes Mitglied der Gruppenleitung darf gemäss Artikel 28 der Statuten ausserhalb von Allreal maximal zwei Mandate mit wirtschaftlichem Zweck innehaben. Die Annahme von Mandaten/Anstellungen ausserhalb der Allreal-Gruppe durch Gruppenmitglieder bedarf der vorgängigen Zustimmung des Verwaltungsrats.

4.4 Managementverträge

Allreal hat keine Managementtätigkeiten an Dritte ausgelagert.

4.5 Geschlechterrichtwerte

Bei der Besetzung von Vakanzen in der Gruppenleitung stehen die Kompetenzen und die Erfahrung einer Kandidatin oder eines Kandidaten im Vordergrund. Daneben sind aber auch Soft Skills wichtig, damit eine offene Stelle langfristig erfolgreich besetzt werden kann. Sofern zwei gleichwertige Profile vorliegen, entscheidet sich Allreal für das weibliche Profil. Die Gesellschaft führt die Bestrebungen zur Verbesserung der Geschlechterverteilung in der Gruppenleitung bei künftigen Stellenbesetzungen fort.

5. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

Betreffend Vergütungen und Beteiligungen von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sowie Darlehen an dieselben wird auf den Vergütungsbericht (Seite 141) verwiesen, in dem auch Inhalt und Festsetzungsverfahren der Entschädigungen sowie diesbezügliche statutarische Regeln beschrieben sind.

6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

An der ordentlichen Generalversammlung sind alle Aktionäre teilnahme- und stimmberechtigt, die am betreffenden Stichtag mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen sind. Die Statuten sehen vorbehältlich der Vinkulierung keine Stimmrechtsbeschränkung für Aktionäre vor (siehe Seite 103 dieses Berichts). Jede Aktie hat eine Stimme. Die Eintragungsbeschränkungen können durch qualifizierten Mehrheitsbeschluss der Generalversammlung aufgehoben werden. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Beschränkungen.

Der Verwaltungsrat hat im Geschäftsjahr 2025 keine Eintragungen von Aktionärinnen oder Aktionären mit Stimmrecht ins Aktienbuch abgelehnt.

Jeder Aktionär hat die Möglichkeit, seine Aktien an der Generalversammlung selbst zu vertreten oder sich durch eine schriftlich bevollmächtigte Person, die nicht Aktionär zu sein braucht, vertreten zu lassen.

Im Weiteren kann sich jeder Aktionär auch durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertreten lassen, der jährlich durch die Generalversammlung gewählt wird. Dieser übt die ihm übertragenen Stimmrechte weisungsgemäss aus. Bei fehlenden Instruktionen enthält er sich der Stimme.

Statutarische Regelungen zur Abgabe von Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter bestehen nicht.

Der Verwaltungsrat bestimmt die Art und den Ort der Generalversammlungen. Er kann namentlich vorsehen, dass Aktionäre, die nicht am Tagungsort der Generalversammlung anwesend sind, ihre Rechte auf elektronischem Weg ausüben können (hybride Generalversammlung).

Die Statuten und die Protokolle der Generalversammlungen der Allreal Holding AG sind auf der Website von Allreal abrufbar: allreal.ch/investoren-medien/download-center#unternehmen

6.2 Statutarische Quoren

Grundsätzlich fasst die Generalversammlung ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen, wobei Stimmenthaltungen nicht mitgezählt werden. Anders lautende zwingende Vorschriften des Gesetzes, insbesondere Artikel 704 Abs. 1 und 2 OR, und der Statuten bleiben vorbehalten.

Es bestehen keine statutarischen Quoren, die über die gesetzlichen Bestimmungen zur Beschlussfassung (Artikel 703 und 704 OR) hinausgehen. Das gilt namentlich in Bezug auf die Abstimmung der Generalversammlung betreffend die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung (vgl. Seite 141 des Geschäftsberichts).

6.3 Einberufung der Generalversammlung

Für die Einberufung der Generalversammlung gelten die gesetzlichen Bestimmungen (Artikel 699 und 700 OR) beziehungsweise die in Artikel 10 der Statuten festgelegten Regelungen.

6.4 Traktandierung

Aktionäre, die einzeln oder gemeinsam mindestens 0.5% des Aktienkapitals oder der Stimmen vertreten, können Traktandierungsbegehren und Anträge auf die Tagesordnung setzen lassen, sofern diese noch vor der Einberufung schriftlich beim Verwaltungsrat eingereicht worden sind.

Mit den Verhandlungsgegenständen oder den Anträgen können die Aktionäre eine kurze Begründung einreichen, die in die Einberufung der Generalversammlung aufzunehmen ist.

Auf Beschluss der Generalversammlung können Verhandlungsgegenstände ohne vorherige Ankündigung zur Diskussion zugelassen werden. Eine Beschlussfassung ist jedoch mit Ausnahme der Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung oder der Durchführung einer Sonderprüfung sowie der Wahl einer Revisionsstelle erst an der nächsten Generalversammlung möglich.

Zur Stellung von Anträgen an der Generalversammlung im Rahmen der Verhandlungsgegenstände bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

6.5 Eintragungen im Aktienbuch

Die Traktandenliste zur Generalversammlung wird mindestens 20 Tage im Voraus im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB) publiziert. Stimmberechtigt sind sämtliche Aktionäre, die am Datum der Publikation der Einladung zur Generalversammlung im SHAB im Aktienbuch als Aktionäre mit Stimmrecht eingetragen sind.

Stichtag für die 27. ordentliche Generalversammlung vom 17. April 2026 ist der 25. März 2026.

7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

7.1 Angebotspflicht

Allreal hat keine statutarische Regelung, wonach eine Opting-out- oder eine Opting-up-Klausel besteht. Es gilt somit die Angebotspflicht gemäss Finanzmarktinfrastukturgesetz, wonach ein Aktionär verpflichtet ist, ein öffentliches Übernahmeangebot zu unterbreiten, wenn er den Schwellenwert von 33¹/₃% erreicht hat.

7.2 Kontrollwechselklauseln

Für den Fall eines Mehrheitswechsels an der Gesellschaft gibt es für die Mitglieder des Verwaltungsrats und weitere Kadermitglieder keine begünstigenden vertraglichen Vereinbarungen. Indessen gilt für die variable Vergütung der Gruppenleitung, dass der individuelle Zielbonus für das jeweilige Betrachtungsjahr sowie alle ausstehenden PSUs auf Basis der abgeschlossenen Monate im entsprechenden Betrachtungsjahr beziehungsweise in der entsprechenden Vesting-Periode pro rata angepasst werden. Zudem betragen dann der Gruppen-Faktor und der Performance-Faktor 100%, und die Auszahlung des individuellen Bonus für das relevante Betrachtungsjahr erfolgt sobald administrativ möglich. Dabei wird der individuelle Bonus in bar ausgezahlt, ohne dass ein Aufschub erfolgt. Alle ausstehenden PSUs werden zum Zeitpunkt des Mehrheitswechsels an der Gesellschaft sofort in Aktien umgewandelt (oder im Falle eines öffentlichen Übernahmeangebots zu einem früheren Zeitpunkt, der vom Verwaltungsrat festgelegt wird, um den Teilnehmenden die Teilnahme an einem solchen Angebot zu ermöglichen).

7.3 Transparenz über nicht-finanzielle Belange

Allreal publiziert seit 2019 einen Nachhaltigkeitsbericht nach den Vorgaben der Global Reporting Initiative (GRI). Ausgewählte Kennzahlen werden durch die externe Revisionsstelle der Gesellschaft geprüft (limited assurance). In diesem Bericht gibt die Gesellschaft transparent Auskunft über nicht-finanzielle Belange, insbesondere in den Themenbereichen Umwelt (inkl. CO₂-Absenkpfad), Soziales (inkl. Arbeitnehmerbelange und Achtung der Menschenrechte) und Governance (u. a. Bekämpfung der Korruption), vgl. Seiten 28 bis 97.

8. Revisionsstelle

8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Die Generalversammlung vom 25. April 2025 hat die Ernst & Young AG als Revisionsstelle der Allreal Holding AG und ihrer im Konsolidierungskreis miteinbezogenen Tochtergesellschaften für das Geschäftsjahr 2025 gewählt.

Die Ernst & Young AG wurde erstmals im Jahr 2013 als Revisionsstelle durch die Generalversammlung gewählt. Tobias Meyer, Partner, hat die Funktion des leitenden Revisors ab dem Geschäftsjahr 2020 übernommen.

Der Verwaltungsrat hat letztmals im Jahr 2012 das Mandat der Revisionsstelle ausgeschrieben und plant deshalb eine neue Ausschreibung des Mandats im Verlaufe des Jahres 2026 für das Geschäftsjahr 2027.

8.2 Revisionshonorar

Für das Jahr 2025 wurden Revisionshonorare in Höhe von CHF 0.41 Mio. vereinbart. Sie beinhalten die Honorarvergütungen für die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung, der statutarischen Einzelabschlüsse aller Tochtergesellschaften, des Nachhaltigkeitsberichts, des Green Bond Reports sowie die Prüfungsbestätigung für den Vergütungsbericht. Im Weiteren umfasst der Dienstleistungsumfang ergänzende risikobasierte Prüfungshandlungen.

8.3 Zusätzliche Honorare

Betreffend die Akquisition einer Liegenschaft in Genf Le Petit-Saconnex und zwei Liegenschaften in Zumikon wurde Ernst & Young jeweils im Zusammenhang mit dem Gesuch um Erlass einer Nichtunterstellungsverfügung nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und der dazugehörigen Verordnung (BewV) mit Prüfungshandlungen bezüglich der Nationalität der Aktionäre der Allreal Holding AG und der Allreal Office AG beauftragt. Das diesbezügliche Honorar beläuft sich auf unter CHF 0.01 Mio.

8.4 Informationsinstrumente der externen Revision

Das Audit and Risk Committee nimmt im Rahmen der auf der Seite 110 des Geschäftsberichts beschriebenen Aufgaben den Informationsaustausch mit der externen Revision wahr.

Die Revisoren haben in der Berichtsperiode mehrere Wochen für die Durchsicht des Halbjahresabschlusses, die Existenzprüfung des internen Kontrollsystems (IKS), die Prüfung des Jahresabschlusses und die Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts aufgewendet. Die Resultate und Empfehlungen wurden vorgängig mit dem Management besprochen.

Die Revisionsstelle erstellt neben der gesetzlichen Berichterstattung an die Generalversammlung einen umfassenden Bericht an den Verwaltungsrat, der zusammen mit weiteren Ergebnissen und Verbesserungsvorschlägen an der Sitzung des Audit and Risk Committee präsentiert und im Detail besprochen wird.

Im Geschäftsjahr 2025 hat die externe Revision dazu zweimal mit dem Audit and Risk Committee eine Sitzung abgehalten.

Der umfassende Bericht enthielt in der Berichtsperiode insbesondere Key Audit Matters mit den wesentlichen Feststellungen zum Konzernabschluss, zum Prüfungsfokus, zu einzelnen Sachverhalten aus rechnungslegungstechnischer Sicht, zum Einfluss von Schätzprozessen und zu den nicht korrigierten Prüfdifferenzen sowie Bemerkungen zum internen Kontrollsystem (IKS). Darüber hinaus wurde in Absprache mit dem Audit and Risk Committee der Schwerpunkt auf die Prüfung der Entwicklungsliegenschaften und -reserven vorgenommen und kommentiert. Die Revisionsstelle hat im Weiteren den digitalen Prüfungsansatz mittels Datenanalysen und Automation sowie weitere Feststellungen des Berichtsjahres und Informationen im umfassenden Bericht offengelegt. Der Vorsitzende des Audit and

Risk Committee brachte die wichtigsten Resultate aus diesen Besprechungen dem Verwaltungsrat zur Kenntnis.

9. Informationspolitik

Allreal orientiert zweimal jährlich durch einen Jahres- beziehungsweise einen Halbjahresbericht über den Geschäftsgang und die finanzielle Situation sowie mit einem jährlichen Nachhaltigkeitsbericht über die Bestrebungen im Bereich ESG. Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER sowie mit den Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Exchange Regulation AG. Konzern- und Jahresrechnung per 31. Dezember entsprechen zudem dem schweizerischen Gesetz. Der Nachhaltigkeitsbericht wird gemäss dem Standard der Global Reporting Initiative (GRI) erstellt und es liegt ein Bericht gemäss den Richtlinien der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) vor.

Im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragene Aktionäre erhalten mit der Einladung und Traktandenliste zur Generalversammlung einen Kurzbericht zum Geschäftsgang («Value Update»). Geschäfts- und Halbjahresberichte werden grundsätzlich nicht in gedruckter Form produziert. Spätestens 20 Tage vor der Generalversammlung werden der Geschäftsbericht, der Revisionsbericht und der Vergütungsbericht zugänglich gemacht. Sofern die Unterlagen nicht elektronisch zugänglich sind, kann jeder Aktionär verlangen, dass sie ihm zugestellt werden.

Sämtliche veröffentlichten Informationen der Allreal-Gruppe inklusive Geschäftsbericht in ausdrucksfähigem PDF-Format sind auf der Website der Gesellschaft abrufbar: www.allreal.ch.

Analysten- und Medienkonferenzen finden halbjährlich statt. Im Weiteren untersteht Allreal der Pflicht zur Ad-hoc-Publizität gemäss Artikel 53 des Kotierungsreglements. Die Ad-hoc-Mitteilungen sind auf der Website von Allreal abrufbar: allreal.ch/investoren-medien/medien

Ad-hoc-Mitteilungen werden interessierten Personen auf Wunsch per E-Mail zugesandt. An- beziehungsweise Abmeldung erfolgt über die Website der Gesellschaft: allreal.ch/investoren-medien/medien/medienmitteilungen-abonnieren

Die Adresse der Gesellschaft und die Kontaktkoordinaten sind auf der Seite 226 des Geschäftsberichts aufgeführt.

Eine Übersicht über wichtige Termine findet sich nachstehend:

Generalversammlung 2026	17. April 2026
Halbjahresabschluss 2026	24. August 2026
Jahresabschluss 2026 (inkl. Bilanzmedienkonferenz)	26. Februar 2027
Generalversammlung 2027	9. April 2027
Halbjahresabschluss 2027	27. August 2027

10. Handelssperrzeiten

Alle Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sowie Kader- und andere Mitarbeitende der Allreal-Gruppe, die Zugang zu Insiderinformationen haben, unterliegen besonderen Bestimmungen eines separaten internen Reglements. Dieses schreibt vor, dass der Handel mit Effekten der Gesellschaft während einer

Sperrfrist von jeweils 40 Tagen vor der Publikation der Jahres- und Halbjahresergebnisse von Allreal nicht gestattet ist. Die Sperrfrist endet mit dem Tag der Resultatveröffentlichung.

Im Weiteren gelten bei konkreten kursrelevanten, nicht öffentlichen Tatsachen, wie etwa bedeutenden unternehmerischen Projekten (beispielsweise M&A-Transaktionen, geplante Kapitalmarkttransaktionen, bevorstehende Restrukturierungen usw.), variable Handelssperrzeiten. Diese werden allen involvierten Personen mitgeteilt. Diese Handelssperrzeiten gelten ab Kenntnis der kursrelevanten, nicht öffentlichen Tatsachen bis zum Zeitpunkt des Börsenschlusses einen Börsentag nach der öffentlichen Bekanntgabe der Insiderinformation (Cooling-off-Periode). Im Berichtsjahr wurden keine Ausnahmen von diesen Regeln gewährt.

Vergütungsbericht



Vergütungsbericht

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die transparente und verständliche Darstellung der Vergütungspolitik der Allreal-Gruppe ist uns ein wichtiges Anliegen. Unser Vergütungssystem zielt darauf ab, die langfristigen Interessen des Unternehmens und diejenigen der Aktionärinnen und Aktionäre in Einklang zu bringen. Wir stellen eine leistungsorientierte, transparente und marktkonforme Vergütung sicher, die es uns ermöglicht, die richtigen Führungskräfte und Mitarbeitenden zu gewinnen und ihre Leistung an den nachhaltigen Erfolg des Unternehmens zu binden.

Der vorliegende Vergütungsbericht gibt einen umfassenden Überblick über das Vergütungssystem von Allreal sowie die effektive Vergütung von Verwaltungsrat und Gruppenleitung im Berichtsjahr. Wir legen darin aber auch die Prinzipien offen, nach denen die Vergütungen festgelegt werden, und zeigen auf, wie diese zur nachhaltigen Entwicklung der Gruppe beitragen. Unser Vergütungssystem basiert auf klaren Zielen, die an die strategischen Prioritäten und die operativen Ergebnisse von Allreal gekoppelt sind und auch ökologische, soziale und Governance-Aspekte berücksichtigen.

Das regulatorische Umfeld und die Erwartungen der Gesellschaft sind auch in Bezug auf die Vergütung in stetem Wandel. Der direkte Austausch mit allen Anspruchsgruppen ist uns daher wichtig. Mit ihnen pflegen wir einen offenen und kontinuierlichen Dialog, um Erwartungen frühzeitig zu erkennen. Die Rückmeldungen aus der Generalversammlung, Roadshows und Gesprächen mit Aktionären und Stimmrechtsberatern fliessen direkt in die Weiterentwicklung unseres Vergütungssystems ein. Damit stellen wir sicher, dass unsere Vergütungspolitik nicht nur gesetzeskonform, sondern auch transparent, nachhaltig und auf die langfristige Wertschöpfung ausgerichtet ist.

Ein Schwerpunkt unserer Arbeit war auch in diesem Berichtsjahr die kontinuierliche Erneuerung und Nachfolgeplanung für den Verwaltungsrat. Dieser Prozess wurde vor drei Jahren initiiert und hat mit den Zuwahlen von Anja Wyden Guelpa und Sandra Berberat Kecerski bereits zu zwei erfolgreichen Erneuerungen im Gremium in den Jahren 2022 und 2025 geführt. Da sich anlässlich der Generalversammlung 2026 Ralph-Thomas Honegger und Peter Spuhler nicht zur Wiederwahl stellen, wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2026 die Zuwahl von zwei neuen Mitgliedern beantragen. Die Sicherstellung einer ausgewogenen Zusammensetzung des Gremiums unter gleichzeitiger Wahrung der Kontinuität bleibt auch in den kommenden Jahren eine zentrale Aufgabe des Ausschusses und des Verwaltungsrats.

Im Namen des gesamten Nomination and Compensation Committee danke ich Ihnen für Ihre Unterstützung und Ihr Vertrauen.

Andrea Sieber

Präsidentin Nomination and Compensation Committee

Einleitung und Grundsätze

Der Vergütungsbericht der Allreal Holding AG enthält Informationen zur Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung für die vergangene Berichtsperiode. Der Vergütungsbericht orientiert sich an folgenden Bestimmungen und Richtlinien:

- Schweizerisches Obligationenrecht (OR)
- Richtlinie Corporate Governance (RLCG) der SIX Exchange Regulation AG
- Statuten der Allreal Holding AG

Die Statuten der Allreal Holding AG sind auf der Website von Allreal abrufbar: allreal.ch/investoren-medien/download-center#unternehmen

Das Vergütungssystem für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung zielt darauf ab, mit einer langfristig orientierten Unternehmensführung einen nachhaltigen Geschäftserfolg zu erzielen. Dies soll mit einer wettbewerbsfähigen und leistungsorientierten Vergütungspolitik unterstützt werden, die sich an folgenden Grundsätzen ausrichtet:

Grundsätze des Vergütungssystems



Das Nomination and Compensation Committee überprüft die Vergütung des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung in periodischen Abständen. Dazu gehört die regelmässige Benchmarking-Analyse der Vergütung ähnlicher Funktionen in anderen börsenkotierten Unternehmen vergleichbarer Grösse (Marktkapitalisierung, Umsatz, Zahl der Mitarbeitenden). Dies wurde letztmals im Jahr 2023 unter Beizug von externen Experten durchgeführt im Rahmen der umfassenden Änderung und als Basis für die Implementierung des aktuellen Vergütungssystems, das erstmals für das Berichtsjahr 2024 zur Anwendung gelangt ist. Die seither gewonnenen Erkenntnisse und erhaltenen Rückmeldungen zeigen, dass der eingeschlagene Weg richtig ist.

1. Zuständigkeit und Festsetzungsverfahren

1.1 Verantwortlichkeit der Generalversammlung

Gemäss den Statuten der Gesellschaft genehmigen die Aktionärinnen und Aktionäre an der ordentlichen Generalversammlung jeweils gesondert die maximal möglichen Vergütungen des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung wie folgt:

- a. fixe Gesamtvergütung des Verwaltungsrats für die Periode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung;
- b. fixe Gesamtvergütung der Gruppenleitung für das auf den Zeitpunkt der Generalversammlung nächstfolgende Geschäftsjahr sowie
- c. variable Gesamtvergütung der Gruppenleitung für das auf den Zeitpunkt der Generalversammlung nächstfolgende Geschäftsjahr.

Die Abstimmung der Generalversammlung hat bindende Wirkung. Ebenso stimmt die Generalversammlung konsultativ über diesen Vergütungsbericht ab. Weitere Regelungen finden sich in Artikel 17 der Statuten der Gesellschaft.

1.2 Verantwortlichkeit des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat entscheidet abschliessend über die Ernennung und die Abberufung von Mitgliedern der Gruppenleitung sowie die wesentlichen Bedingungen der Anstellungsverträge, legt die Jahresziele für die Gruppenleitung fest und beurteilt deren Erreichungsgrad nach Abschluss des Geschäftsjahres. Daraus ergeben sich die exakte Höhe der auszahlenden kurzfristigen variablen Vergütung und die in Form von Performance Share Units (PSUs) auszurichtende langfristige variable Vergütung. Der Verwaltungsrat budgetiert sodann jeweils im Vorfeld der Generalversammlung die zu beantragenden maximalen Vergütungen für die Gruppenleitung für das nächstfolgende Geschäftsjahr.

Der Verwaltungsrat stellt eine vorausschauende Nachfolgeplanung im Sinne der erforderlichen Kompetenzen sicher und stellt der Generalversammlung Antrag zur Ernennung bestehender und neuer Mitglieder des Verwaltungsrats, des Präsidiums sowie der Mitglieder des Nomination and Compensation Committee. Er beantragt der Generalversammlung die durch diese zu genehmigenden Vergütungen für das kommende Amtsjahr.

Der Verwaltungsrat legt der Generalversammlung jährlich einen Vergütungsbericht vor, der über die Vergütungen an Verwaltungsrat und Gruppenleitung Auskunft gibt.

Tätigkeiten und Interessenbindungen ausserhalb der Allreal

Die Funktionen der Mitglieder des Verwaltungsrats in anderen Unternehmen stellen sich per Stichtag 31. Dezember 2025 wie folgt dar:

Mitglied des Verwaltungsrats	Bezeichnung des Unternehmens	Ausgeübte Funktion	31.12.2025	31.12.2024
Ralph-Thomas Honegger, Dr. rer. pol.	Ricola Personalstiftung, Laufen	Mitglied der Anlagekommission	X	X
Andrea Sieber, lic. iur. HSG, LL. M.	SoftwareOne Holding AG, Stans	Mitglied des Verwaltungsrates und Vorsitz des NCC	X	X
	Calida Holding AG, Oberkirch	Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des NCC und Risk & Audit Ausschusses	X	
	PCS Holding AG, Frauenfeld	Mitglied des Verwaltungsrats	X	
	Inergies Capital AG, Wollerau	Mitglied des Verwaltungsrats	X	X
	Global-e CH AG, Baar, und Borderfree PayCO Switzerland GmbH, Baar ¹	Mitglied des Verwaltungsrats und Geschäftsführerin	X	X
	JJF-Gemma Capital AG, Küsnacht	Präsidentin des Verwaltungsrats		X
Peter Spuhler	Stadler Rail AG, Bussnang	Präsident des Verwaltungsrats	X	X
	Gruppengesellschaften Stadler Rail (fünf)	Vertretung in Gremien	X	X
	Rieter Holding AG, Winterthur	Mitglied des Verwaltungsrats	X	X
	Robert Bosch GmbH (Stiftung), Stuttgart (DE)	Mitglied des Aufsichtsrats	X	X
	Aebi Schmidt Holding AG, Frauenfeld	Präsident des Verwaltungsrats		X
	Aebi Schmidt Holding AG, Frauenfeld	Mitglied des Verwaltungsrats	X	
	Rana Aps AG, Warth-Weiningen	Präsident des Verwaltungsrats	X	X
	DSH Holding AG, Warth-Weiningen	Vizepräsident	X	X
	European Loc Pool AG, Frauenfeld	Mitglied des Verwaltungsrats	X	X
	Sönmez Transformer Company (STS), Dilovasi (TR)	Mitglied des Verwaltungsrats	X	X
	Florhof Immobilien AG, Zürich	Mitglied des Verwaltungsrats	X	X
	Chesa Sül Spelm AG, Frauenfeld	Mitglied des Verwaltungsrats	X	X
	Tele D, Diessenhofen	Mitglied des Stiftungsrats	X	X
	PMT Management AG, Frauenfeld	Mitglied des Verwaltungsrats	X	X
	Wohnpark Promenade AG, Frauenfeld	Mitglied des Verwaltungsrats	X	X
	PCS Holding AG, Frauenfeld	Präsident des Verwaltungsrats	X	X
Thomas Stenz, Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer / Revisionsexperte	AAC Consulting AG, Zürich	Präsident des Verwaltungsrats	X	X
	Controva AG, Zürich	Präsident des Verwaltungsrats	X	X
	Capvis AG, Baar	Mitglied des Verwaltungsrats	X	X
	Fédération Internationale de Ski, Oberhofen	Präsident des Audit-Ausschusses	X	

Mitglied des Verwaltungsrats	Bezeichnung des Unternehmens	Ausgeübte Funktion	31.12.2025	31.12.2024
Philipp Gmür, Dr. iur., Rechtsanwalt, LL. M.	Kuoni und Hugentobler Stiftung, Stans	Mitglied des Stiftungsrats	X	X
	Kursaal Casino AG, Luzern	Präsident des Verwaltungsrats	X	X
	Grand Casino Luzern AG, Luzern	Präsident des Verwaltungsrats	X	X
	Casino Online AG, Luzern	Präsident des Verwaltungsrats	X	X
	Stiftung Museum Rosengart, Luzern	Mitglied des Stiftungsrats	X	X
	Parkhaus Casino-Palace AG, Luzern	Präsident des Verwaltungsrats	X	
	CONCORDIA Gruppe, Luzern	Mitglied des Verwaltungsrats	X	
	Hotel Cascade AG, Luzern	Mitglied des Verwaltungsrats	X	
Jürg Stöckli, lic. iur., Rechtsanwalt, Executive MBA HSG	Gashi Bodenbeläge AG, Dietlikon	Präsident des Verwaltungsrats	X	X
	Genossenschaft Migros Aare, Moosseedorf	Präsident des Verwaltungsrats	X	
	Fore Immobilien AG, Zug	Präsident des Verwaltungsrats	X	X
	Schweizerische Mobiliar Genossenschaft, Bern	Mitglied des Verwaltungsrats	X	X
	Erne Gruppe, Laufenburg	Mitglied des Verwaltungsrats	X	X
	Merbag Holding AG, Baar	Mitglied des Verwaltungsrats	X	X
	Schulthess Maschinen AG, Cham	Mitglied des Verwaltungsrats	X	X
	Tibits AG, Zürich	Mitglied des Verwaltungsrats		X
	Markstein AG, Baden	Mitglied des Verwaltungsrats	X	X
	Garaio REM AG, Bern	Mitglied des Verwaltungsrats	X	X
	Namlha Real Estate AG, Zürich	Präsident des Verwaltungsrats	X	X
Sandra Berberat Kecerski ² , Eidg. dipl. Wirtschaftsprüferin Executive MBA HSG		Mitglied des Bankrats, Vorsitzende des Prüfausschusses	X	
	Zürcher Kantonalbank, Zürich			
	Goldenberg Immobilien GmbH, Kefikon, und Winterthurer Bau & Immobilien GmbH, Winterthur	Geschäftsführende Gesellschafterin	X	
	EXPERTsuisse, Zürich	Mitglied des Vorstands	X	
	Rychenberg Consulting GmbH, Kefikon	Inhaberin	X	
	Stiftung für Kleinsiedlungen Winterthur, Winterthur	Mitglied des Stiftungsrats	X	
Anja Wyden Guelpa, MA Politologie / M. Sc. Public Management	Walliser Kantonalbank, Sitten	Mitglied des Verwaltungsrats	X	X
	Schweizerische Mobiliar Genossenschaft, Bern	Mitglied des Verwaltungsrats	X	X

¹ Die zwei Unternehmen sind Teile der gleichen Unternehmensgruppe.

² Mitglied des Verwaltungsrats seit oGV 2025

1.3 Verantwortlichkeit des Nomination and Compensation Committee

Das Nomination and Compensation Committee behandelt vorbereitend alle Geschäfte des Verwaltungsrats im Bereich Vergütung sowie der Besetzung und Nachfolgeplanung von Verwaltungsrat und Gruppenleitung. Der Ausschuss stellt entsprechende Anträge an den Verwaltungsrat. Die Aufgaben und Zuständigkeiten des Nomination and Compensation Committee sind in einem separaten Reglement festgehalten und werden ausführlich im Corporate-Governance-Bericht beschrieben, vgl. Seiten 99 bis 123.

Der Ausschuss tagt auf Einladung der Präsidentin oder auf Verlangen eines Ausschussmitglieds und so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber zwei Mal pro Jahr. Die Präsidentin erstattet dem Verwaltungsrat an der jeweils folgenden Verwaltungsratssitzung Bericht über die Tätigkeiten des Ausschusses.

Für die Beurteilung der Vergütung wird in regelmässigen Abständen ein Branchenvergleich mit kotierten Mitbewerbern erstellt. Die Anträge des Nomination and Compensation Committee für die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung werden in Sitzungen des Verwaltungsrats behandelt, bei

denen – mit Ausnahme des CEO – die Mitglieder der Gruppenleitung nicht anwesend sind. Sie verfügen somit weder über ein Teilnahme- noch über ein Mitspracherecht zu diesen Vergütungsthemen, mit Ausnahme der Teilnahme des CEO in Bezug auf die Vergütungsvorschläge für die übrigen Mitglieder der Gruppenleitung.

Die Generalversammlung vom 25. April 2025 hat Andrea Sieber (Präsidentin), Philipp Gmür (Mitglied) und Peter Spuhler (Mitglied) in das Nomination and Compensation Committee gewählt.

1.4 Geschlechterverteilung im Verwaltungsrat und in der Gruppenleitung

Der Verwaltungsrat besteht insgesamt aus acht Mitgliedern. Drei davon sind weibliche Mitglieder (entspricht einem Frauenanteil von 37.5%).

In der Gruppenleitung ist das weibliche Geschlecht derzeit nicht vertreten. Momentan bestehen jedoch keine Vakanzen in der Gruppenleitung. Bei Neurekrutierungen und Beförderungen, auch im mittleren Kader, sind bei gleicher Qualifikation weibliche Kandidatinnen im Sinne der Geschlechtervielfalt zu bevorzugen. Die entsprechenden Zielsetzungen sind bereits im Such- und Evaluationsprozess zu definieren und mit Nachdruck zu verfolgen.

Im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie 2025–2028 wurden neue Zielvorgaben definiert, u. a. mit einem Frauenanteil im Verwaltungsrat von über 30%, in der Gruppenleitung von 20% und im oberen Kader von über 30%. Verwaltungsrat und Gruppenleitung sind sich der Bedeutung von Diversität bewusst und werden sich in Zukunft noch stärker dafür einsetzen, diese bei der Allreal weiter zu verbessern.

2. Vergütungssystem

2.1 Statutarische Regeln

Artikel 30 bis 33 der Statuten der Allreal Holding AG regeln die Grundsätze und die Ausgestaltung der Vergütung. Demnach können Mitglieder des Verwaltungsrats eine fixe Vergütung in bar und/oder in der Form von Beteiligungspapieren, Wandel- und Optionsrechten oder anderen Rechten, die sich auf Beteiligungspapiere der Gesellschaft beziehen, erhalten. Eine erfolgs- und leistungsabhängige variable Vergütung an den Verwaltungsrat ist nicht vorgesehen.

Sodann ist stipuliert, dass Gruppenleitungsmitglieder neben einer fixen Vergütung auch eine erfolgs- und leistungsabhängige Barvergütung, Beteiligungspapiere, Wandel- und Optionsrechte oder andere Rechte, die sich auf Beteiligungspapiere der Gesellschaft beziehen, erhalten können. Die Höhe der Vergütung richtet sich nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern.

Für Mitglieder der Gruppenleitung, die nach der erfolgten Genehmigung der fixen Gesamtvergütung durch die Generalversammlung für das laufende Jahr ernannt werden, besteht ein Zusatzbetrag. Dieser darf im Falle eines neuen CEO oder CFO (inflationsbereinigt) maximal 20% über dem auf den früheren CEO oder CFO entfallenden Betrag des von der Generalversammlung genehmigten maximalen Gesamtbetrages der Vergütungen der Mitglieder der Gruppenleitung liegen. Im Falle eines anderen neuen Gruppenleitungsmitglieds darf diese (inflationsbereinigt) je

maximal 20% über der durchschnittlichen Gesamtvergütung eines Gruppenleitungsmitglieds für das entsprechende Geschäftsjahr liegen. Die durchschnittliche Gesamtvergütung eines Gruppenleitungsmitglieds entspricht dem genehmigten maximalen Gesamtbetrag für die Mitglieder der Gruppenleitung nach Abzug des auf den CEO und auf den CFO entfallenden Betrages, dividiert durch die Anzahl Gruppenleitungsmitglieder (ohne CEO und CFO) am Tag der Genehmigung durch die Generalversammlung. Der Zusatzbetrag darf (inflationsbereinigt) insgesamt maximal 50% des genehmigten Gesamtbetrages der Vergütungen der Gruppenleitung betragen.

Es bestehen keine besonderen statutarischen Regeln betreffend Darlehen, Kredite und Vorsorgeleistungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung.

2.2 Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten ein Fixhonorar für ihre Tätigkeit. Dieses berücksichtigt die Beanspruchung und Verantwortlichkeit der einzelnen Mitglieder, enthält keine Leistungskomponenten und ist entsprechend nicht an Zielvorgaben der Gesellschaft gebunden. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Vergütungen an den Verwaltungsrat, insbesondere werden keine Pauschalspesen ausgerichtet. Das Honorar wird derzeit einmal jährlich nach Abschluss der Amtsperiode ausbezahlt, d. h. nach der ordentlichen Generalversammlung, die auf das Amtsjahr folgt.

Das Gesamthonorar setzt sich für das der Generalversammlung 2025 folgende Amtsjahr zusammen aus einer Basisvergütung und einer Ausschussvergütung, die für alle drei Ausschüsse (siehe Corporate-Governance-Bericht) einheitlich und für die jeweiligen Vorsitzenden leicht höher ist. Der Präsident des Verwaltungsrats erhält keine Ausschussvergütungen. Diese sind in seiner Basisvergütung pauschal vergütet.

Aktuell bestehen folgende Vergütungssätze, die regelmässig überprüft und mit kotierten Mitbewerbern verglichen werden:

Funktion	TCHF
Die Basisvergütung beträgt je nach Mitglied:	
Präsident des Verwaltungsrats	240
Vizepräsidentin des Verwaltungsrats	120
Mitglied des Verwaltungsrats	100
Die Ausschussvergütung (einheitlich für alle Ausschüsse) beträgt:	
Vorsitz	40
Mitglied	30

Das Honorar entschädigt jeweils eine Amtsperiode für die Dauer zwischen den beiden ordentlichen Generalversammlungen.

Die Vergütung des Verwaltungsrats wird zu 70% in bar ausbezahlt und zur Untermauerung der langfristigen, nachhaltigen Strategie der Gesellschaft zu 30% in Form von Aktien der Gesellschaft. Die Aktien sind für drei Jahre gesperrt und können während dieser Zeit nicht veräussert werden. Die Auszahlung respektive Zuteilung der Aktien erfolgt derzeit nach Abschluss des Amtsjahres, das heisst nach

der ordentlichen Generalversammlung, die das vorangegangene Amtsjahr abschliesst. Der Zuteilungswert entspricht dem volumengewichteten Durchschnittskurs der Aktie über die ersten 10 Handelstage nach der ordentlichen Generalversammlung.

Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen – auch nach Ablauf der 3-jährigen Sperrfrist – keine zugeteilten Aktien veräussern, sofern sie nicht mindestens Aktien im Umfang ihrer Basisvergütung besitzen und halten. Die 3-jährige Sperrfrist bleibt auch für Mitglieder, die aus dem Verwaltungsrat ausgeschieden sind, bestehen. Hingegen fällt die Vorschrift über den Mindestbesitz mit dem Ausscheiden dahin, das heisst, ausgeschiedene Mitglieder sind berechtigt, Aktien, die nicht mehr der Sperrfrist unterliegen, zu veräussern.

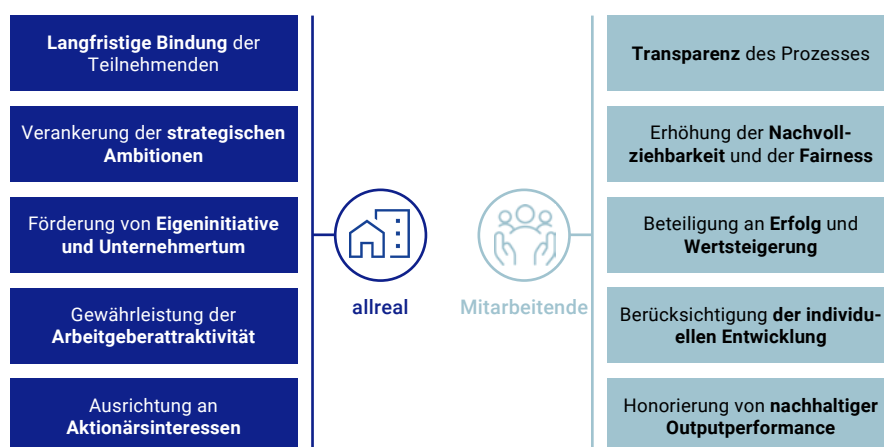
Im Falle von wesentlichen vorsätzlichen oder kriminellen Handlungen, Betrug, Fehlverhalten oder einem schwerwiegenden Verstoss gegen interne Regularien oder anderweitiger Schädigung der Gesellschaft hat die Gesellschaft das Recht, alle oder Teile der Aktien, die einem Mitglied des Verwaltungsrats übertragen wurden, oder einen äquivalenten Betrag in bar bis zum dritten Jahrestag ab Zuteilung zurückzufordern (Clawback).

Die maximale Vergütung des Verwaltungsrats für die folgende Amtsperiode wird jeweils an der Generalversammlung vorgängig genehmigt.

Die in diesem Berichtsjahr ausbezahlten Beträge und zugeteilten Aktien betreffen das vorangegangene Amtsjahr (d. h. die Periode von der ordentlichen Generalversammlung 2024 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2025). Die jeweilige Höhe der Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats ist Kapitel 3.1 zu entnehmen.

2.3 Vergütungen an die Mitglieder der Gruppenleitung

Das Vergütungssystem für die Gruppenleitung wird nachfolgend beschrieben. Es bezweckt die folgenden übergeordneten Zielsetzungen:



Mitglieder der Gruppenleitung erhalten eine fixe Vergütung und eine leistungsabhängige variable Vergütung. Die variable Vergütung umfasst eine kurzfristige

(Short-Term Incentive [STI]) und eine langfristige (Long-Term Incentive [LTI]) Komponente.

Die maximal mögliche fixe und variable Vergütung wird jeweils im Voraus an der Generalversammlung für das auf den Zeitpunkt der Generalversammlung nächstfolgende Geschäftsjahr zur Genehmigung beantragt.

Fixe Vergütung

Die fixe Vergütung besteht aus einem festen Jahresgehalt, das in monatlichen Raten in bar ausbezahlt wird. Das Jahresgehalt ist abhängig vom Aufgaben- und Verantwortungsbereich, von der Erfahrung sowie vom Leistungsausweis des jeweiligen Mitglieds der Gruppenleitung. Das Jahresgehalt wird beim Eintritt ins Unternehmen beziehungsweise bei Berufung in die Gruppenleitung festgelegt und jährlich durch den Verwaltungsrat überprüft und gegebenenfalls angepasst. Es orientiert sich am Lohnniveau des Schweizer Immobiliensektors sowie vergleichbarer kotierter Unternehmen.

Zusätzlich zum festen Jahresgehalt erhält jedes Mitglied der Gruppenleitung eine Spesenpauschale sowie Arbeitgeberbeiträge für die berufliche Vorsorge. Vom Jahresgehalt abgezogen werden die gesetzlichen und reglementarischen Arbeitnehmerbeiträge an die Sozialversicherungseinrichtungen und die berufliche Vorsorge.

Erfolgsabhängige variable Vergütung

Individueller Zielbonus

Basis für die erfolgsabhängige variable Vergütung bildet ein individueller Zielbonus als absoluter Betrag in Schweizer Franken. Der Verwaltungsrat überprüft für die Mitglieder der Gruppenleitung jährlich im Voraus die individuellen Zielboni und kann nach eigenem Ermessen prospektiv Anpassungen vornehmen (unter Einhaltung arbeitsvertraglicher Vorschriften). Dieser Betrag wird für jedes Mitglied der Gruppenleitung aufgrund seiner Funktion, seiner Rolle und Verantwortlichkeit und seines festen Grundgehalts festgelegt. Für das Berichtsjahr sind die individuellen Zielboni der Mitglieder der Gruppenleitung auf jeweils 50% ihres festen Jahresgehalts durch den Verwaltungsrat festgelegt worden, mit Ausnahme des CEO, für den ein Zielbonus von 80% des festen Jahresgehalts gilt.

Der individuelle Zielbonus stellt einen unverbindlichen Zielbetrag dar und kann nicht als Rechtsanspruch auf die Zahlung eines solchen oder eines anderen Betrages angesehen oder ausgelegt werden. Er wird zur Berechnung der effektiven variablen Entschädigung mit einem Gruppenfaktor multipliziert, der die Performance im Berichtsjahr misst.

Jährliche Performance

Für die Messung der Performance werden ausschliesslich Gruppenziele berücksichtigt. Durch den Verzicht auf individuelle Ziele wird der Fokus auf die übergeordneten Ziele und Prioritäten der Allreal-Gruppe gelegt und eine enge Zusammenarbeit der Geschäftsfelder für den gemeinsamen Erfolg gefördert.

Die Bestimmung der jährlichen Performance für die variable Vergütung basiert für alle Mitglieder der Gruppenleitung auf einem einheitlichen Gruppenfaktor (in %),

der jährlich vom Verwaltungsrat basierend auf dem Erreichungsgrad der definierten Zielvorgaben festgelegt wird.

Der Gruppenfaktor besteht aus der Addition zwischen

- einem Finanzierungsfaktor, der jeweils das finanzielle Unternehmensergebnis des Berichtsjahres (exkl. Neubewertung, Ist vs. Budget) abbildet,
- sowie einem Qualitätsfaktor, der qualitative Ziele definiert und sich stark an den Dimensionen der Nachhaltigkeit (ESG) ausrichtet.

Der Finanzierungsfaktor bewegt sich in einer Bandbreite zwischen 0 und 150%. Zum Finanzierungsfaktor wird der Qualitätsfaktor in einem Spektrum von +/- 20% aggregiert, wodurch der Gruppenfaktor für das jeweilige Geschäftsjahr entsteht.

Der Gruppenfaktor beträgt somit minimal 0 und maximal 170%. Er wird mit dem individuellen Zielbonus multipliziert und bestimmt so die variable Vergütung für jedes Mitglied der Gruppenleitung. Die variable Vergütung in einem Geschäftsjahr kann damit auf 0 sinken oder maximal 170% des individuellen Zielbonus betragen (Cap).



Die Zielerreichungsgrade für den Finanzierungs- und den Qualitätsfaktor sind betreffend das Berichtsjahr wie folgt vom Verwaltungsrat definiert worden:

	Zielgrösse/-kriterium	
Finanzierungsfaktor	Unternehmensergebnis exkl. Neubewertung (Ist vs. Budget)	
Qualitätsfaktoren	Umweltziel:	CO ₂ -Absenkpfad
	Sozialziel:	Mitarbeiterzufriedenheit und Unternehmenskultur
	Governance-Ziel:	Unternehmensentwicklung (insb. Aufbau eines Investitionsvehikels für Entwicklungsprojekte für Dritte)
	Bilanzziel:	Loan-to-Value

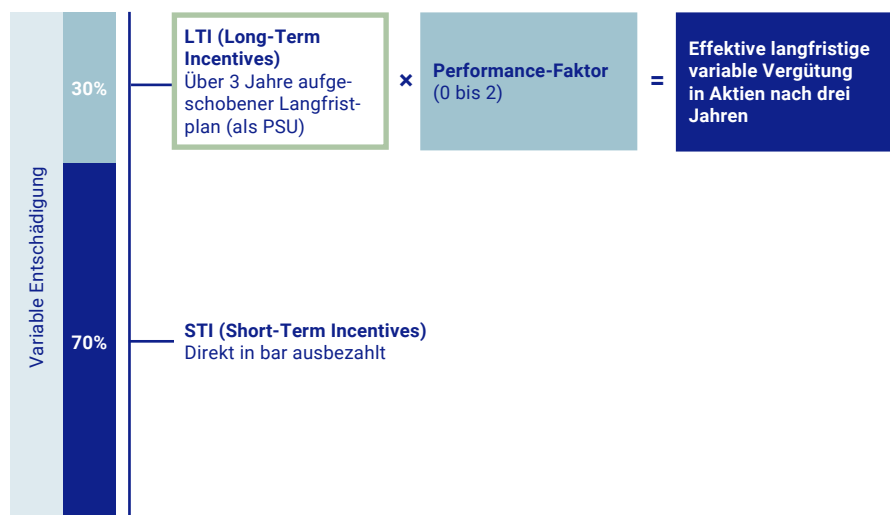
Der Finanzierungsfaktor wurde für das Berichtsjahr auf maximal 150% (Cap) und minimal 50% (Floor) festgelegt, ausser die Gruppe erzielt ein negatives Jahresergebnis, dann beträgt er 0.

- Der Floor von 50% entspricht dabei einer Zielerreichung des budgetierten Unternehmensergebnisses exkl. Neubewertung von 70%.
- Der Cap von maximal 150% entspricht einer Zielerreichung des budgetierten Unternehmensergebnisses exkl. Neubewertung von 130%.

Dazwischenliegende Werte werden entsprechend proportional entlang der mit diesen Eckpunkten festgelegten Kurve errechnet.

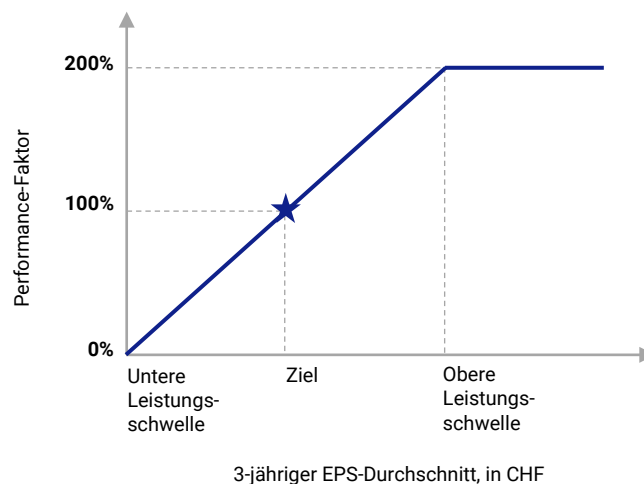
Gewichtung Short-Term Incentive vs. Long-Term Incentive

Die prozentuale Gewichtung des LTI innerhalb der variablen Vergütung stellt eine langfristige und nachhaltige Zielerreichung sicher. Von der jährlichen effektiven, nach den vorstehenden Prinzipien ermittelten, variablen Vergütung werden 70% in bar ausbezahlt (STI). Demgegenüber sind 30% der effektiven, nach den vorstehenden Prinzipien ermittelten, variablen Vergütung über drei Jahre in einen Langfristplan aufgeschoben (LTI) und werden in Performance Share Units (PSUs) umgewandelt. Als aktienbasierter Plan folgt dieser der Best Practice unter den börsenkotierten Schweizer Unternehmen und harmonisiert die Interessen der Gruppenleitung mit jenen der Aktionäre langfristig. Für die Umrechnung der 30% der variablen Vergütung in PSUs wird auf Basis des volumengewichteten Durchschnittskurses der Allreal-Aktie der ersten 10 Handelstage nach Auszahlung der variablen Vergütung in bar (STI), die mit dem auf die Generalversammlung folgenden, ordentlichen Lohnlauf erfolgt, abgestellt.



PSUs stellen Aktienanwartschaften dar und sind abhängig von der Entwicklung des Aktienkurses des Unternehmens während der 3-jährigen Performance-Periode. Abhängig von der Zielerreichung wird am Ende des Leistungszeitraums jede gewährte PSU in 0 bis 2 Aktien umgewandelt. Die Zielerreichung für das Unternehmensergebnis pro Aktie exkl. Neubewertungseffekt (Earnings per Share [EPS]) wird anhand einer zum Zuteilungsdatum definierten Kurve mit unterer Leistungsschwelle, Ziel und oberer Leistungsschwelle bestimmt. Die Zielsetzung sowie die Leistungsmessung erfolgen auf Basis eines Durchschnitts der EPS-Werte über die drei Geschäftsjahre, die in die jeweilige Performance-Periode fallen. Der jährliche EPS in Schweizer Franken (CHF) wird im Rahmen des Jahresabschlusses, welcher durch die externen Revisoren der Gruppe geprüft wird, festgestellt.

Performance Share Units



Der Vergleich des 3-jährigen EPS-Durchschnitts im «Ist» mit dem 3-jährigen EPS-Durchschnitt im «Ziel» bestimmt den Performance-Faktor, der zwischen 0 und 200% variieren kann. Die Multiplikation des Performance-Faktors mit den zugeteilten PSUs ergibt die Anzahl der Aktien, aufgerundet auf die nächste Anzahl ganzer Aktien.

Clawback-Klausel

Darüber hinaus ist die langfristige variable Vergütung mit einer Clawback-Klausel ausgestattet. Diese ermöglicht es dem Verwaltungsrat, bei wesentlichen Änderungen der Rechnungslegung, vorsätzlichen kriminellen Handlungen, Betrug, Fehlverhalten, einem schwerwiegenden Verstoß gegen interne Regularien oder anderweitigem Zufügen von Schaden gegenüber der Gesellschaft oder Tochtergesellschaften alle oder einen Teil der übertragenen Aktien oder einen äquivalenten Betrag in bar bis zum dritten Jahrestag des jeweiligen Vesting-Datums nach freiem Ermessen zurückzufordern. Die Clawback-Klausel findet für die Zuteilung von PSUs ab dem Geschäftsjahr 2025 Anwendung.

Mindestaktienbesitz

Jedes Mitglied der Gruppenleitung in ungekündigtem Arbeitsverhältnis kann verfügbare Aktien erstmals verkaufen, wenn der Gesamtbestand den definierten Gegenwert eines jährlichen fixen Grundgehalts übersteigt («Mindestaktienbesitz»). Für den CEO beträgt der Mindestaktienbesitz 130% des fixen Grundgehalts.

Tätigkeiten und Interessenbindungen ausserhalb der Allreal-Gruppe

Die Funktionen der Mitglieder der Geschäftsleitung in anderen Unternehmen stellen sich per Stichtag 31. Dezember 2025 wie folgt dar:

Mitglied der Gruppenleitung	Bezeichnung des Unternehmens	Ausgeübte Funktion	31.12.2025	31.12.2024
Stephan Widrig, lic. rer. publ. HSG	Schweiter Technologies AG, Steinhausen	Mitglied des Verwaltungsrats	X	X
Peter Binz, Eidg. Dipl.-Bauleiter und Projektmanager	Baugenossenschaft Dübendorf, Dübendorf	Präsident	X	X

2.4 Anpassungen in der Berichtsperiode

Innerhalb der Berichtsperiode fanden keine Anpassungen des Vergütungssystems statt.

3. Vergütungen für das Amtsjahr 2025/2026 respektive das Geschäftsjahr 2025

3.1 Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats

Die Mitglieder des Verwaltungsrats beziehen eine fixe Vergütung pro Amtsjahr. Das Amtsjahr dauert jeweils von der ordentlichen Generalversammlung bis zur ordentlichen Generalversammlung des Folgejahres.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten für das Amtsjahr von der ordentlichen Generalversammlung 2025 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2026 Vergütungen von total CHF 1 260 000 (Vorjahr: CHF 1 260 000), aufgeteilt wie folgt:

Name	Funktion			TCHF 2025/26	TCHF 2024/25
	IC	NCC	ARC		
Ralph-Thomas Honegger (Präsident)	M			240	240
Andrea Sieber (Vizepräsidentin)		P		160	160
Philipp Gmür ¹	M	M	M	190	160
Peter Spuhler		M		130	130
Olivier Steimer ²	M		M	0	160
Thomas Stenz			P	140	140
Jürg Stöckli	P			140	140
Anja Wyden Guelpa	M			130	130
Sandra Berberat Kecerski ³			M	130	0
Gesamtvergütung				1260	1260

¹ Mitglied des IC seit oGV 2025

² Mitglied des Verwaltungsrats, des ARC und des IC bis oGV 2025

³ Mitglied des Verwaltungsrats und des ARC ab oGV 2025

Beträge inklusive Sozialversicherungsabgaben

IC = Investment Committee, NCC = Nomination and Compensation Committee, ARC = Audit and Risk Committee, P = Präsident(in), M = Mitglied

Die Vergütung für die Amtsperiode von der Generalversammlung 2025 bis zur Generalversammlung 2026 beinhaltet eine Basisvergütung von CHF 240 000 für den Präsidenten des Verwaltungsrats, CHF 120 000 für die Vizepräsidentin und CHF 100 000 für jedes ordentliche Mitglied. Die Ausschussvergütung beträgt CHF 40 000 für den jeweils Vorsitzenden und CHF 30 000 für die jeweiligen Mitglieder der Ausschüsse. Der Präsident des Verwaltungsrats erhält keine Ausschussvergütung. Die Vergütung des Verwaltungsrats wird nach der ordentlichen Generalversammlung 2026 zu 70% in bar und zu 30% in für drei Jahre gesperrten Aktien der Gesellschaft ausbezahlt.

3.2 Vergütungen an die Mitglieder der Gruppenleitung

Die variable Vergütung der Mitglieder der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2025 basiert auf einem individuellen Zielbonus, der mit dem Gruppenfaktor multipliziert wird. Im Berichtsjahr betrugen die jährlichen individuellen Zielboni der Mitglieder der Gruppenleitung jeweils 50% ihres festen Jahresgehalts, mit Ausnahme des CEO, für den der Zielbonus 80% des festen Jahresgehalts betrug.

Die Zielerreichungsgrade des Finanzierungs- und der Qualitätsfaktoren stellen sich für das Berichtsjahr wie folgt dar:



Daraus resultiert im Berichtsjahr 2025 ein Gruppenfaktor von 115%. Er setzt sich zusammen aus dem erreichten Finanzierungsfaktor von 106.5% und dem erreichten Qualitätsfaktor von 8.5%.

Die Gesamtvergütung an die Mitglieder der Gruppenleitung hat im Vergleich zur Vorjahresperiode um 5.6% auf CHF 4 057 133 zugenommen (2024: CHF 3 842 447).

Die Übersicht über die ausstehenden PSUs stellt sich wie folgt dar:

Plan	Performance-Periode	Anzahl PSUs gewährt	Gesamtwert bei Gewährung TCHF	Zielerreichungsgrad Performance-Faktor in %	Anzahl Aktien (bei Ende Performance-Periode)	Gesamtwert Aktien CHF
Gruppen-LTI 2024	2024–2026	1 134	207	noch zu bestimmen	noch zu bestimmen	noch zu bestimmen
CEO	2024–2026	976	178	noch zu bestimmen	noch zu bestimmen	noch zu bestimmen
Gruppen-LTI 2025	2025–2027	noch zu bestimmen	233	noch zu bestimmen	noch zu bestimmen	noch zu bestimmen
CEO	2025–2027	noch zu bestimmen	193	noch zu bestimmen	noch zu bestimmen	noch zu bestimmen

Die höchste Gesamtvergütung entfällt mit CHF 1 555 358 auf Stephan Widrig, CEO. Die Vergütung des CEO und der übrigen Mitglieder setzt sich wie folgt zusammen:

	2025 TCHF	2024 TCHF
Stephan Widrig, CEO		
Festes Grundgehalt	700	700
Arbeitgeberbeiträge Personalvorsorge	211	201
Variabler Bonus als Barzahlung	451	416
Aktienanwartschaft variable Vergütung unter PSU-Plan	193	178
Gesamtvergütung	1555	1495
Übrige Mitglieder der Gruppenleitung		
Festes Grundgehalt	1350	1300
Arbeitgeberbeiträge Personalvorsorge	376	359
Variabler Bonus als Barzahlung	543	482
Aktienanwartschaft variable Vergütung unter PSU-Plan	233	207
Gesamtvergütung	2502	2348

4. Vergleich der ausgerichteten Vergütungen mit den an der Generalversammlung vom 19. April 2024 und 25. April 2025 genehmigten Vergütungen

4.1 Fixe Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats

Zeitraum	Ausgerichtete Vergütungen TCHF	Genehmigte Vergütungen TCHF
25.04.2025–17.04.2026	1260	1300

4.2 Fixe Vergütungen an die Mitglieder der Gruppenleitung

Zeitraum	Ausgerichtete Vergütungen TCHF	Genehmigte Vergütungen TCHF
01.01.2025–31.12.2025	2637	3000

4.3 Variable Vergütungen an die Mitglieder der Gruppenleitung

Zeitraum	Ausgerichtete Vergütungen TCHF	Genehmigte Vergütungen TCHF
01.01.2025–31.12.2025	1420	2300

5. Weitere Transaktionen mit Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung

5.1 Ehemalige Organmitglieder

Sowohl in der Berichtsperiode als auch im Vorjahr wurden weder Darlehen, Kredite oder Sicherheiten direkt oder indirekt an ehemalige Organmitglieder gewährt noch Vergütungen irgendwelcher Art geleistet.

5.2 Nahestehende Personen

Es wurden wie im Vorjahr weder direkt noch indirekt marktunübliche Vergütungen an Personen ausgerichtet, die gegenwärtigen oder früheren Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung nahestehen.

5.3 Darlehen und Kredite

Wie im Vorjahr wurden im Geschäftsjahr 2025 den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung oder ihnen oder früheren Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung nahestehenden Personen weder Darlehen, Kredite noch Sicherheiten gewährt. Es sind somit keine Forderungen ausstehend.

5.4 Management-Transaktionen

Im Geschäftsjahr 2025 wurde eine Management-Transaktion mit Aktien der Allreal Holding AG registriert, die auf der Website der SIX Exchange Regulation AG abrufbar ist:

Datum	Funktion	Transaktion	Anzahl Aktien	Transaktionswert TCHF
10.03.2025	Mitglied des Verwaltungsrats	Kauf	300	52

Darüber hinaus wurden in der Berichtsperiode total 1112 Aktien der Allreal Holding AG an die Mitglieder der Gruppenleitung als Teil ihrer Vergütung aus den Vorjahren zugeteilt (2024: 735 Aktien).

5.5 Beteiligungsrechte

Es bestehen per Stichtag 31. Dezember 2025 die folgenden Beteiligungsrechte an der Allreal Holding AG der gegenwärtigen Mitglieder des Verwaltungsrats und der Mitglieder der Gruppenleitung mit Einschluss der dem jeweiligen Mitglied nahestehenden Personen, wobei kein Mitglied des Verwaltungsrats Optionen auf Beteiligungsrechte der Allreal Holding AG hält:

Name	Funktion	Anzahl Aktien	Wert in TCHF 2025	Anzahl Aktien	Wert in TCHF 2024
Ralph-Thomas Honegger	Präsident des Verwaltungsrats	2 144	440	1 750	290
Philipp Gmür	Mitglied des Verwaltungsrats	1 762	360	1 500	248
Peter Spuhler	Mitglied des Verwaltungsrats	719 022	146 680	718 809	119 035
Sandra Berberat Kecerski	Mitglied des Verwaltungsrats	0	0	–	–
Thomas Stenz	Mitglied des Verwaltungsrats	1 880	380	1 350	224
Jürg Stöckli	Mitglied des Verwaltungsrats	848	170	600	99
Anja Wyden Guelpa	Mitglied des Verwaltungsrats	477	100	247	41
Andrea Sieber	Mitglied des Verwaltungsrats	448	90	186	31
Stephan Widrig	CEO	379	80	10	2
Stefan Dambacher	Mitglied der Gruppenleitung	1 668	340	1 276	211
Alain Paratte	Mitglied der Gruppenleitung	2 828	580	2 477	410
Peter Binz	Mitglied der Gruppenleitung	1 919	391	1 919	318
Marc Frei	Mitglied der Gruppenleitung	0	0	0	0

Tabelle enthält nicht die künftigen, gesperrten Aktien, die dem Verwaltungsrat als aktienbasierte Vergütung für die Periode der oGV 2025 – oGV 2026 nach der ordentlichen Generalversammlung 2026 zugeteilt werden.

Die auf Verwaltungsrat und Gruppenleitung entfallenden Aktien entsprechen einer Beteiligungsquote von 4.4% am Aktienkapital der Gesellschaft (31.12.2024: 4.4%).

6. Anträge an die Generalversammlung

Nebst der Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht wird die Generalversammlung vom 17. April 2026 über die maximale Gesamtvergütung des Verwaltungsrats für die Periode von der ordentlichen Generalversammlung 2026 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2027 und die maximalen fixen und variablen Vergütungen der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2027 abstimmen. Die entsprechenden Anträge finden sich in der Einladung zur Generalversammlung.

An die Generalversammlung der
Allreal Holding AG, Opfikon

Zürich, 18. Februar 2026

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts



Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Allreal Holding AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den Tabellen der Kapitel 1.2 auf den Seiten 128 bis 129 sowie der Kapitel 3 bis 5 auf den Seiten 138 bis 142 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Tabellen der Kapitel 1.2 auf den Seiten 128 bis 129 sowie der Kapitel 3 bis 5 auf den Seiten 138 bis 142 im Vergütungsbericht, die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zum Vergütungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von für die Prüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen

Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Ernst & Young AG



Tobias Meyer
(Qualified Signature)

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)



Silvan Rügsegger
(Qualified Signature)

Zugelassener Revisionsexperte

Finanzbericht



Konzernrechnung der Allreal-Gruppe

Konzernergebnisrechnung

CHF Mio.	Anmerkung	2025	2024
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	3.1	204.0	221.3
Ertrag aus Realisation	3.4	160.2	170.4
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	3.4	68.9	24.3
Diverse Erträge	3.4	3.6	4.0
Betrieblicher Ertrag		436.7	420.0
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	3.2	-23.8	-27.2
Direkter Aufwand aus Realisation	3.4	-142.9	-152.8
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	3.4	-47.8	-13.1
Direkter betrieblicher Aufwand		-214.5	-193.1
Personalaufwand	3.5	-40.6	-41.1
Übriger Betriebsaufwand	3.6	-9.6	-11.1
Betriebsaufwand		-50.2	-52.2
Aktiviert Eigenleistungen	3.4	10.9	10.0
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	3.3	2.6	7.6
Höherbewertung Renditeliegenschaften	4.1	144.0	246.3
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	4.1	-27.2	-125.9
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	4.1	8.2	2.7
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	4.1	0.0	-1.8
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften		125.0	121.3
EBITDA		310.5	313.6
Abschreibung übrige Sachanlagen	4.4	-1.6	-2.3
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	4.6	-0.1	-0.1
Betriebsergebnis (EBIT)		308.8	311.2
Finanzertrag	3.7	1.6	1.6
Finanzaufwand	3.8	-32.8	-36.6
Unternehmensergebnis vor Steuern		277.6	276.2
Steueraufwand	5.1	-58.3	-64.8
Unternehmensergebnis		219.3	211.4
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	3.9	13.28	12.80
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	3.9	13.28	12.80

Konzernbilanz

CHF Mio.	Anmerkung	31.12.2025	31.12.2024
Renditeliegenschaften	4.1	5 132.7	5 110.2
Anlageliegenschaften im Bau	4.1	32.4	75.2
Übrige Sachanlagen	4.4	8.5	17.3
Finanzanlagen	4.5	93.3	90.2
Immaterielle Vermögenswerte	4.6	0.3	0.2
Latente Steuerguthaben	5.1.2	0.5	0.8
Anlagevermögen		5 267.7	5 293.9
Entwicklungsliegenschaften	4.2	577.6	501.5
Zur Veräusserung bestimmte Anlageliegenschaften	4.3	101.9	10.5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.7	29.7	56.6
Steuerforderungen		0.0	0.7
Übrige Forderungen	4.8	16.5	12.8
Liquide Mittel	4.9	5.4	4.3
Umlaufvermögen		731.1	586.4
Aktiven		5 998.8	5 880.3
Aktienkapital	4.10	16.6	16.6
Kapitalreserven		413.1	470.9
Goodwill	3.12	-47.1	-47.1
Eigene Aktien	4.10	-14.2	-14.8
Gewinnreserven		2 376.9	2 215.4
Konzerneigenkapital		2 745.3	2 641.0
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	4.11	2 083.6	2 155.4
Rückstellungen für latente Steuern	5.1.2	460.9	423.5
Rückstellungen	4.12	0.9	0.8
Langfristiges Fremdkapital		2 545.4	2 579.7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.13	60.1	67.1
Steuerverbindlichkeiten		15.7	7.5
Übrige Verbindlichkeiten	4.14	38.8	38.8
Rückstellungen	4.12	2.1	1.9
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	4.11	591.4	544.3
Kurzfristiges Fremdkapital		708.1	659.6
Fremdkapital		3 253.5	3 239.3
Passiven		5 998.8	5 880.3

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Gewinnreserven						Total
	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Goodwill	Neubewertungsreserven	Übrige Gewinnreserven	
Stand 31. Dezember 2023	16.6	528.7	-14.8	-47.1	406.7	1 655.0	2 545.1
Unternehmensergebnis						211.4	211.4
Kauf eigener Aktien			0.0				0.0
Verkauf eigener Aktien			0.1			-0.1	0.0
Auszahlung an Aktionäre		-57.8				-57.8	-115.6
Aktienbasierte Vergütungen			0.1				0.1
Umklassierung					88.7	-88.7	0.0
Stand 31. Dezember 2024	16.6	470.9	-14.6	-47.1	495.4	1 719.8	2 641.0
Unternehmensergebnis						219.3	219.3
Kauf eigener Aktien			0.0				0.0
Verkauf eigener Aktien			0.0				0.0
Auszahlung an Aktionäre		-57.8				-57.8	-115.6
Aktienbasierte Vergütungen			0.6				0.6
Umklassierung					97.2	-97.2	0.0
Stand 31. Dezember 2025	16.6	413.1	-14.0	-47.1	592.6	1 784.1	2 745.3

Die Kapitalreserven weisen das von den Aktionären bei Zeichnung von Aktienkapital der Allreal Holding AG über den Nominalwert hinausgehende Entgelt (Agio) nach Abzug der entsprechenden Emissionskosten aus. Die Kapital- und Gewinnreserven können den Aktionären bis auf die gesetzliche Mindestanforderung von CHF 8.3 Mio. (50% des Aktienkapitals) ausgeschüttet werden.

Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	Anmerkung	2025	2024
Unternehmensergebnis vor Steuern		277.6	276.2
Nettofinanzaufwand	3.7/3.8	31.2	35.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	4.1	-125.0	-121.3
Abschreibung übrige Sachanlagen	4.4	1.6	2.3
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	4.6	0.1	0.1
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	3.3	-2.6	-7.6
Aktiviert Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften		-8.7	-5.9
Aktienbasierte Vergütungen	3.11	0.6	0.1
Übrige Positionen		2.1	1.9
Abnahme / (Zunahme) Entwicklungsliegenschaften		1.7	-29.8
Abnahme / (Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		26.9	-14.6
Abnahme / (Zunahme) übrige Forderungen		-3.7	-2.2
Zunahme / (Abnahme) Rückstellungen		0.3	0.4
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-7.0	11.5
Zunahme / (Abnahme) übrige Verbindlichkeiten		0.3	-14.5
Bezahlte Finanzkosten		-32.6	-34.3
Erhaltene Finanzerlöse		1.5	1.3
Bezahlte Steuern		-7.8	-13.5
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		156.5	85.1
Investitionen Renditeliegenschaften	4.1	-29.2	-14.3
Devestitionen Renditeliegenschaften		36.9	42.7
Investitionen Anlageliegenschaften im Bau	4.1	-18.5	-13.2
Investitionen übrige Sachanlagen	4.4	-0.2	-3.4
Devestitionen übrige Sachanlagen	4.4	0.2	0.5
Investitionen immaterielle Vermögenswerte	4.5	-0.3	-0.2
Investitionen Finanzanlagen		-15.7	-8.9
Devestitionen Finanzanlagen		12.3	11.2
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-14.5	14.4
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung		217.0	214.5
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung		-377.4	-207.1
Emission Obligationenanleihen	5.4.3	235.0	150.0
Rückzahlung Obligationenanleihen	5.4.3	-100.0	-149.6
Kauf eigener Aktien		0.0	0.0
Verkauf eigener Aktien		0.0	0.0
Auszahlung an Aktionäre		-115.6	-115.6
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-141.0	-107.8
Veränderung liquide Mittel		1.0	-8.3
Liquide Mittel am 1. Januar		4.3	12.6
Liquide Mittel am 31. Dezember		5.4	4.3

Segmentinformationen Geschäftsjahr 2025

CHF Mio.	Immobilien	Entwicklung & Realisation	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Betrieblicher Ertrag	204.0	232.7	436.7	0.0	436.7
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-9.2	9.8	0.6	-0.6	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-23.8	-190.7	-214.5	0.0	-214.5
Betriebsaufwand	-7.1	-41.5	-48.6	-1.6	-50.2
Aktivierte Eigenleistungen	0.0	10.9	10.9	0.0	10.9
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	2.6	0.0	2.6	0.0	2.6
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	125.0	0.0	125.0	0.0	125.0
EBITDA	291.5	21.2	312.7	-2.2	310.5
Abschreibungen und Wertberichtigungen	0.0	-1.7	-1.7	0.0	-1.7
Betriebsergebnis (EBIT)	291.5	19.5	311.0	-2.2	308.8
Finanzertrag	1.6	0.0	1.6	0.0	1.6
Finanzaufwand	-29.7	-3.1	-32.8	0.0	-32.8
Steueraufwand	-52.4	-5.7	-58.1	-0.2	-58.3
Unternehmensergebnis	211.0	10.7	221.7	-2.4	219.3
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	166.5	21.2	187.7	-2.2	185.5
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	166.5	19.5	186.0	-2.2	183.8
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	113.8	10.7	124.5	-2.4	122.1
Operative Marge in Prozent ¹	91.1	36.9	78.9	0.0	78.0
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	204.0	0.0	204.0	0.0	204.0
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	160.2	160.2	0.0	160.2
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	122.4	122.4	0.0	122.4
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	204.0	282.6	486.6	0.0	486.6
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-68.0	-68.0	0.0	-68.0
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	204.0	214.6	418.6	0.0	418.6
zuzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung ²	0.0	14.5	14.5	0.0	14.5
Diverse Erträge	0.0	3.6	3.6	0.0	3.6
Betrieblicher Ertrag	204.0	232.7	436.7	0.0	436.7
Bilanz per 31.12.2025					
Anlagevermögen	5 258.4	9.3	5 267.7	0.0	5 267.7
Umlaufvermögen	111.7	618.3	730.0	1.1	731.1
Total Aktiven	5 370.1	627.6	5 997.7	1.1	5 998.8
Rückstellungen	0.0	3.0	3.0	0.0	3.0
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	25.7	73.2	98.9	0.0	98.9
Finanzverbindlichkeiten	2 390.6	284.4	2 675.0	0.0	2 675.0
Steuerverbindlichkeiten	461.1	15.3	476.4	0.2	476.6
Total Fremdkapital	2 877.4	375.9	3 253.3	0.2	3 253.5
Total zugeordnetes Eigenkapital³	2 492.7	251.7	2 744.4	0.9	2 745.3

1 EBIT exklusive Neubewertung in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit (Saldogrösse aus betrieblichem Ertrag, direktem betrieblichem Aufwand, aktivierten Eigenleistungen und Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften)

2 zur Erläuterung der Überleitungsposition vgl. 2.6

3 Die Zuordnung des Eigenkapitals auf die einzelnen Segmente entspricht der internen Finanzberichterstattung, die für das Segment Entwicklung & Realisation eine Eigenkapitalquote von 40% festlegt; Finanz- und Steuerverbindlichkeiten werden entsprechend zugeordnet.

Segmentinformationen Geschäftsjahr 2024

CHF Mio.	Immobilien	Entwicklung & Realisation	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Betrieblicher Ertrag	221.3	198.8	420.1	0.0	420.1
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-9.0	9.6	0.6	-0.6	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-27.2	-166.0	-193.2	0.0	-193.2
Betriebsaufwand	-7.6	-42.6	-50.2	-2.0	-52.2
Aktiviert Eigenleistungen	0.0	10.0	10.0	0.0	10.0
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	7.6	0.0	7.6	0.0	7.6
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	121.3	0.0	121.3	0.0	121.3
EBITDA	306.4	9.8	316.2	-2.6	313.6
Abschreibungen und Wertberichtigungen	0.0	-2.4	-2.4	0.0	-2.4
Betriebsergebnis (EBIT)	306.4	7.4	313.8	-2.6	311.2
Finanzertrag	1.6	0.0	1.6	0.0	1.6
Finanzaufwand	-33.2	-3.4	-36.6	0.0	-36.6
Steueraufwand	-63.1	-1.0	-64.1	-0.7	-64.8
Unternehmensergebnis	211.7	3.0	214.7	-3.3	211.4
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	185.1	9.8	194.9	-2.6	192.3
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	185.1	7.4	192.5	-2.6	189.9
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	123.0	3.0	126.0	-3.3	122.7
Operative Marge in Prozent ¹	91.8	17.3	78.7	0.0	77.7
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	221.3	0.0	221.3	0.0	221.3
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	170.4	170.4	0.0	170.4
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	77.7	77.7	0.0	77.7
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	221.3	248.1	469.4	0.0	469.4
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-57.2	-57.2	0.0	-57.2
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	221.3	190.9	412.2	0.0	412.2
zuzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung ²	0.0	3.9	3.9	0.0	3.9
Diverse Erträge	0.0	4.0	4.0	0.0	4.0
Betrieblicher Ertrag	221.3	198.8	420.1	0.0	420.1
Bilanz per 31.12.2024					
Anlagevermögen	5 275.8	18.1	5 293.9	0.0	5 293.9
Umlaufvermögen	25.8	559.8	585.6	0.8	586.4
Total Aktiven	5 301.6	577.9	5 879.5	0.8	5 880.3
Rückstellungen	0.0	2.7	2.7	0.0	2.7
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	36.2	69.7	105.9	0.0	105.9
Finanzverbindlichkeiten	2 438.6	261.1	2 699.7	0.0	2 699.7
Steuerverbindlichkeiten	418.3	12.7	431.0	0.0	431.0
Total Fremdkapital	2 893.1	346.2	3 239.3	0.0	3 239.3
Total zugeordnetes Eigenkapital³	2 408.5	231.7	2 640.2	0.8	2 641.0

1 EBIT exklusive Neubewertung in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit (Saldogrösse aus betrieblichem Ertrag, direktem betrieblichem Aufwand, aktivierten Eigenleistungen und Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften)

2 zur Erläuterung der Überleitungsposition vgl. 2.6

3 Die Zuordnung des Eigenkapitals auf die einzelnen Segmente entspricht der internen Finanzberichterstattung, die für das Segment Entwicklung & Realisation eine Eigenkapitalquote von 40% festlegt; Finanz- und Steuerverbindlichkeiten werden entsprechend zugeordnet.

Anhang der Konzernrechnung

1. Grundlagen

1.1 Tätigkeit

Die Allreal-Gruppe ist eine Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz und mit Konzentration auf die Wirtschaftsräume Zürich und Genf. Sie befasst sich mit der Entwicklung und Bewirtschaftung ihres Portfolios von Wohn- und Geschäftsliegenschaften und erbringt Verwaltungstätigkeiten für die eigenen Renditeliegenschaften (Segment Immobilien). Zudem befasst sie sich mit der Erarbeitung der planerischen Grundlagen, der Ausführung von Bauprojekten und dem Kauf und Verkauf von Liegenschaften (Segment Entwicklung & Realisation).

Die Allreal Holding AG (Muttergesellschaft) mit Sitz in Opfikon ist an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert.

Der Verwaltungsrat der Allreal Holding AG hat am 18. Februar 2026 die Konzernrechnung zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Allreal Holding AG vom 17. April 2026.

1.2 Rechnungslegung

Die Konzernrechnung wurde in Übereinstimmung mit den gesamten Richtlinien der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (FER) per 31. Dezember 2025 erstellt und steht im Einklang mit dem Kotierungsreglement sowie Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange und mit dem schweizerischen Gesetz.

1.3 Konsolidierungsmethode

Tochtergesellschaften werden ab dem Erwerbszeitpunkt vollkonsolidiert, und zwar ab jenem Zeitpunkt, zu dem Allreal die Beherrschung erlangt. Die Beherrschung gilt als gegeben, wenn Allreal aufgrund aktuell bestehender Rechte die Möglichkeit hat, diejenigen Aktivitäten der Tochtergesellschaften zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf deren Rendite haben.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt beim Kaufzeitpunkt nach der Erwerbsmethode. Transaktionskosten in Zusammenhang mit einem Unternehmenserwerb werden als Teil der Anschaffungskosten aktiviert. Die Differenz zwischen dem Kaufpreis einer erworbenen Gesellschaft und dem Marktwert der übernommenen Nettoaktiven zum Erwerbszeitpunkt wird als Goodwill mit dem Eigenkapital verrechnet. Die Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung des Goodwills werden im Anhang dargestellt. Bei der Veräusserung einer Gesellschaft wird der theoretische Buchwert des Goodwills erfolgswirksam berücksichtigt.

Zum Datum, an dem die Beherrschung endet, werden Tochtergesellschaften dekonsolidiert.

Alle konzerninternen Saldi, Erträge und Aufwendungen sowie unrealisierte Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen werden vollständig eliminiert.

1.4 Konsolidierungskreis

Gesellschaft	Sitz	Aktienkapital CHF Mio.	Beteiligungs- quote 2025	Beteiligungs- quote 2024
Allreal Holding AG	Opfikon ZH	16.60	–	–
Allreal Generalunternehmung AG	Opfikon ZH	10.00	100%	100%
Allreal Home AG	Opfikon ZH	26.52	100%	100%
Allreal Office AG	Opfikon ZH	150.00	100%	100%
Allreal Romandie SA	Plan-les-Ouates GE	0.10	100%	100%
Allreal Toni AG	Opfikon ZH	90.00	100%	100%
Creactive Properties SA ¹	Plan-les-Ouates GE	–	–	100%
Allreal Développement Romandie SA ²	Plan-les-Ouates GE	0.10	100%	100%

1 per 01.01.2025 fusioniert mit Allreal Romandie SA

2 Umfirmierung Roof SA zur Allreal Développement Romandie SA

Im Vergleich zum 31. Dezember 2024 änderte sich der Konsolidierungskreis infolge der Absorption der Creactive Properties SA in die Allreal Romandie SA. Die Gesellschaft wurde schon im Vorjahr zu 100% direkt durch die Allreal Holding AG gehalten, sodass sich für Konsolidierungszwecke keine Änderungen ergaben. Weiter wurde die Roof SA zu Allreal Développement Romandie SA umfirmiert.

1.5 Segmentberichterstattung

Die Allreal-Gruppe wird in die beiden Segmente Immobilien und Entwicklung & Realisation unterteilt, die wiederum jeweils eigene Geschäftsfelder abbilden. Diese Darstellung entspricht der internen Berichterstattung an die Gruppenleitung als Entscheidungsträgerin, die die beiden Segmente auf Stufe Unternehmensergebnis vierteljährlich überwacht. Die Gruppe ist nur innerhalb der Schweiz tätig, weshalb eine geografische Segmentierung entfällt.

Das Segment Immobilien umfasst die Gesellschaften Allreal Home AG (Wohnliegenschaften), Allreal Office AG (Geschäftsliegenschaften), Allreal Toni AG (Toni-Areal in Zürich-West) und Allreal Romandie SA (Wohn- und Geschäftsliegenschaften in Genf).

Das Segment Entwicklung & Realisation umfasst weitgehend die Gesellschaften Allreal Generalunternehmung AG und Allreal Développement Romandie SA.

Die Tätigkeiten der Allreal Holding AG (Muttergesellschaft) sind nicht den beiden Segmenten zugeordnet, da aus deren Geschäftstätigkeit keine betrieblichen Erträge generiert werden. Sie werden in den Segmentinformationen unter Holding/Eliminationen aufgeführt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1 Allgemeines

Die Erstellung der Konzernrechnung verlangt Einschätzungen und Annahmen. Sie betreffen die ausgewiesenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverpflichtungen zum Zeitpunkt der Bilanzierung sowie Erträge und Aufwendungen während der Berichtsperiode. Die Bilanzierung erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungskosten, mit Ausnahme der Anlageliegenschaften, die zu Marktwerten eingestellt sind. Für die wesentlichen Schätzungen und Annahmen vgl. nachfolgende Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, insbesondere 2.26.

2.2 Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften

Der Erfolg aus vermieteten Anlageliegenschaften umfasst Nettomieteträge nach Abzug von Leerstandausfällen, Inkassoverlusten und Baurechtszinsen. Verwaltung, Betrieb, Unterhalt und Reparaturen werden erfolgswirksam gesondert als direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften ausgewiesen.

Mietzinsfreie Zeiten von Geschäftsflächen werden linear über die Mietvertragslaufzeiten verbucht.

2.3 Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

Die Gewinne und Verluste aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften entsprechen der Differenz zwischen dem erzielten Nettoerlös nach Abzug von Transaktionskosten und dem zuletzt bilanzierten Marktwert der veräußerten Liegenschaften. Der Erfolg wird zum Zeitpunkt des Kontrollübergangs erfolgswirksam realisiert.

2.4 Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften

Die Neubewertung der Renditeliegenschaften und der Anlageliegenschaften im Bau zeigt die Veränderungen des Marktwerts des Immobilienportfolios. Grundlage bildet der Bericht des externen Liegenschaftenschätzers. Die der Neubewertung zugrunde liegende Liegenschaftsbewertung schließt den Abzug von Transaktionskosten zum Zeitpunkt des Verkaufs aus.

2.5 Erfolg aus Entwicklung & Realisation

Der Erfolg aus Entwicklung & Realisation umfasst den Erfolg aus Realisation (Drittprojekte), den Erfolg aus Verkauf Entwicklung (Eigenprojekte), aktivierte Eigenleistungen und diverse Erträge.

Der Ertrag aus Realisation umfasst das während einer Berichtsperiode abgewickelte Projektvolumen für Dritte (Drittprojekte) und entspricht dem nach Massgabe des Baufortschritts abgegrenzten Total aller Projektkosten, Honorare und Gewinne aus Bautätigkeit nach der POC-Methode (Percentage of Completion). Bei verlustbringenden Projekten wird der geschätzte Endverlust sofort erfolgswirksam in den Auftragssaldi zurückgestellt.

Im direkten Aufwand aus Realisation sind die abgegrenzten Projektkosten aller Drittprojekte enthalten.

Der Ertrag aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften umfasst das während einer Berichtsperiode abgewickelte Projektvolumen und entspricht dem nach Massgabe des Baufortschritts abgegrenzten Total aller Projektkosten und erfassten Verkaufsgewinne nach der POC-Methode. Die nach der POC-Methode erfassten Umsätze beinhalten lediglich die beurkundeten verkauften Entwicklungsliegenschafteneinheiten. Bei verlustbringenden Projekten wird der geschätzte Endverlust sofort erfolgswirksam in den Auftragssaldi zurückgestellt.

Im direkten Aufwand aus Verkauf Entwicklung sind die abgegrenzten Projektkosten enthalten.

Aktiviert Eigenleistungen ergeben sich sowohl für Anlageliegenschaften im Bau als auch für Entwicklungsliegenschaften und werden erfolgswirksam zu Herstellkosten berücksichtigt.

2.6 Überleitung Segmentberichterstattung auf die Ergebnisrechnung

In der internen Berichterstattung wird das Unternehmensergebnis analog zur Segmentberichterstattung dargestellt. Bezüglich des Segments Entwicklung & Realisation besteht eine Differenz zwischen der Segmentberichterstattung und der Ergebnisrechnung in Bezug auf die Quantifizierung der Umsätze.

Bei der Segmentberichterstattung wird das abgewickelte Projektvolumen für sämtliche Dritt- und Eigenprojekte als massgebende Umsatzgrösse herangezogen.

In der Ergebnisrechnung werden die Umsätze aus Realisation und die Umsätze aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften gemäss 2.5 erfasst. In der Segmentberichterstattung werden die für das Segment Immobilien abgewickelten Projektvolumen (konzerninterner Umsatz) und für Eigenprojekte die Differenz zwischen abgewickeltem Projektvolumen und realisiertem Verkauf aus Entwicklung dargestellt.

2.7 Finanzaufwand / aktivierte Bauzinsen

Die Zinsaufwendungen werden auf Basis der Effektivzinsmethode zeitlich abgegrenzt und erfolgswirksam belastet.

Bei im Bau befindlichen Entwicklungsliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau werden die Fremdkapitalzinsen aktiviert. Der zugrunde liegende Fremdkapitalzins entspricht dem durchschnittlichen Fremdkapitalzinssatz während der Berichtsperiode.

2.8 Anlageliegenschaften

Die im Anlagevermögen bilanzierten Anlageliegenschaften teilen sich auf in Renditeliegenschaften (Wohn- und Geschäftsliegenschaften) und Anlageliegenschaften im Bau. Alle Anlageliegenschaften werden zum Marktwert bilanziert. Die Bewertung der Wohn- und Geschäftsliegenschaften zum Zeitpunkt der Ersterfassung erfolgt zu Anschaffungskosten inklusive direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Nach der Ersterfassung werden die Marktwerte unter Verwendung der DCF-Methode (Discounted Cashflow) regelmässig auf den Bilanzstichtag hin durch den externen Liegenschaftenschätzer ermittelt. Einzelheiten zur Bewertungsmethode und zu den wesentlichen Annahmen vgl. 2.26. Veränderungen des Marktwerts werden unter Berücksichtigung latenter Steuern erfolgswirksam erfasst. Die kumulierte Differenz zwischen Anschaffungskosten und Marktwert aller Anlageliegenschaften mit Einbezug der darauf lastenden latenten Steuern wird im Eigenkapitalnachweis als Teil der Gewinnreserven (Neubewertungsreserven) ausgewiesen. Renditeliegenschaften, deren Buchwert nicht durch fortgesetzte Nutzung, sondern durch ein Veräusserungsgeschäft eingebracht werden soll, werden zu Marktwert separat als zur Veräusserung bestimmte Anlageliegenschaften im Umlaufvermögen ausgewiesen. Voraussetzung dafür ist, dass der Verkauf höchst wahrscheinlich ist und die Anlageliegenschaften in ihrem Zustand unmittelbar ver-

äussert werden können. Damit ein Verkauf als hoch wahrscheinlich eingestuft werden kann, muss er erwartungsgemäss innerhalb eines Jahres stattfinden. Damit Projekte den Anlageliegenschaften im Bau zugeordnet werden, muss die Realisation für das Portfolio der Anlageliegenschaften bestimmt sein, was einen diesbezüglich protokollierten Entscheid des Verwaltungsrats voraussetzt. Im Weiteren müssen Aufwendungen und Erträge zuverlässig schätzbar sein und für das Projekt eine Baufreigabe vorliegen, die von Dritten nicht mehr angefochten werden kann.

2.9 Entwicklungsliegenschaften

Die Entwicklungsliegenschaften beinhalten Entwicklungsreserven, angefangene Bauten sowie fertiggestellte Liegenschaften, die noch nicht ins Eigentum übertragen wurden. Sofern die in **2.8** erwähnten Kriterien für Anlageliegenschaften im Bau nicht erfüllt sind, werden solche Projekte als Entwicklungsliegenschaften in die Bilanz eingestellt.

Die Bilanzierung der Entwicklungsliegenschaften erfolgt zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellkosten oder einem tieferen realisierbaren Nettoveräusserungswert. Dieser entspricht dem geschätzten Verkaufspreis abzüglich bis zur Veräusserung noch zu erwartender Projekt-, Bau- und Verkaufskosten. Eine allfällige Wertberichtigung wird im direkten Aufwand aus Verkauf Entwicklung berücksichtigt.

In den Entwicklungsreserven werden bereits im Eigentum von Allreal befindliche Grundstücke oder Anzahlungen für geplante Landkäufe sowie Drittkosten (nicht aber Eigenleistungen) aktiviert, wenn mit der Realisation des Projekts gerechnet wird, die Ausführungsarbeiten aber noch nicht begonnen haben.

Als angefangene Bauten werden Projekte in Ausführung bilanziert, bei denen die Eigentumsübertragung an Dritte noch nicht erfolgt ist. Realisierte und baulich abgeschlossene sowie unmittelbar zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften an Dritte werden bis zur Eigentumsübertragung als fertiggestellte Liegenschaften ausgewiesen. Die Anzahlungen der Käufer werden ab der Beurkundung mit den aufgelaufenen Kosten verrechnet.

2.10 Übrige Sachanlagen

Die Bewertung der übrigen Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellkosten abzüglich betriebsnotwendiger Abschreibungen, gegebenenfalls vermindert durch zusätzliche Abschreibungen infolge von Wertverminderungen. Die geschätzte Nutzungsdauer der Mieterausbauten beträgt zehn Jahre, bei Betriebs- und Geschäftseinrichtungen, Fahrzeugen sowie Ladestationen vier bis fünf Jahre und drei Jahre für die IT-Infrastruktur. Die Abschreibungen werden linear vorgenommen. Photovoltaikanlagen werden direkt bei den Anlageliegenschaften bilanziert.

2.11 Finanzanlagen

Finanzanlagen beinhalten langfristige Darlehen im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit zur Vorfinanzierung von Mieterausbauten. Die Darlehen werden nach der Amortised Cost Method bilanziert, da die Zahlungen nur Tilgung und Zinsen betreffen. Sie sind frei verfügbar und nicht verpfändet.

2.12 Immaterielle Anlagen

Bei den immateriellen Anlagen handelt es sich um Software und IT-Entwicklungen, die zu Anschaffungskosten erfasst sind und ab dem Zeitpunkt der Inanspruchnahme linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer von drei Jahren zulasten der Erfolgsrechnung abgeschrieben werden.

2.13 Kurzfristige Forderungen

Forderungen aus Bautätigkeit für Dritte werden nach dem Nettoprinzip bilanziert, das heisst, erhaltene Anzahlungen der Bauherren und Teilabrechnungen aus der Bautätigkeit werden miteinander verrechnet (Auftragssaldi). Positive Nettopositionen werden unter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, negative Nettopositionen unter Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen, vgl. auch 2.6.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen werden zum Transaktionspreis abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für nicht einbringbare Forderungen ausgewiesen. Die Wertberichtigungen basieren auf einer Einzelbeurteilung der Forderung unter Berücksichtigung von hinterlegten Sicherheiten und beziehen historische Erfahrungswerte wie auch zukunftsbezogene Faktoren mit ein. Alle kurzfristigen Forderungen sind frei verfügbar und nicht verpfändet.

2.14 Liquide Mittel

Die flüssigen Mittel beinhalten Kassenbestände, Sichtguthaben bei Banken sowie kurzfristige Festgeldanlagen mit einer maximalen Laufzeit von 90 Tagen. Der Ausweis erfolgt zum Nominalwert und entspricht dem Fonds für die Geldflussrechnung.

2.15 Aktienkapital / Eigenkapital / Goodwill

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG wird als Eigenkapital ausgewiesen, da keine Rückzahlungspflicht und keine Dividendengarantie bestehen. Emissionskosten, die bei einer Kapitalerhöhung anfallen und direkt der Ausgabe der neuen Aktien zuordenbar sind, werden mit den Kapitalreserven im Eigenkapital verrechnet. Das mit Kapitalerhöhungen oder durch Konversion von Wandelanleihen einbezahlte Agio wird in den Kapitalreserven bilanziert. Der Gesamterwerbspreis der eigenen Aktien wird vom konsolidierten Eigenkapital in Abzug gebracht.

Der Goodwill entspricht der Differenz zwischen dem Kaufpreis einer erworbenen Gesellschaft und dem Marktwert der übernommenen Nettoaktiven zum Erwerbszeitpunkt und wird mit dem Eigenkapital verrechnet. Die Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung des Goodwills werden im Anhang dargestellt. Die Abschreibung des Goodwills würde über fünf Jahre erfolgen.

2.16 Obligationenanleihen

Obligationenanleihen werden bei der Emission nach Abzug der Transaktionskosten zum erhaltenen Gegenwert bilanziert. Die Differenz zwischen bilanzierten Finanzverbindlichkeiten und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Obligationenanleihen nach der Effektivzinsmethode erfolgswirksam amortisiert.

2.17 Verbindlichkeiten aus Finanzierung

Die Finanzschulden beinhalten neben den Obligationenanleihen grundpfandgesicherte Kredite und werden als Finanzverbindlichkeiten erfasst. Die Bewertung aller Verbindlichkeiten aus Finanzierung erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu den fortgeführten Anschaffungswerten.

2.18 Rückstellungen

Rückstellungen werden in dem Masse vorgenommen, als entsprechende Verpflichtungen per Bilanzstichtag bestehen und deren Ereignis in der Vergangenheit liegt. Im Weiteren kann die Höhe zuverlässig geschätzt werden, und die Eintrittswahrscheinlichkeit wird höher eingestuft als die des Nichteintritts. Falls der Effekt wesentlich ist, werden Rückstellungen diskontiert.

2.19 Leasing

Leasingverträge werden als finanzielles Leasing bilanziert, wenn im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen des Leasingobjekts auf Allreal übergehen. Die Klassifizierung erfolgt zu Beginn des Leasingverhältnisses. Bei der Erfassung wird das Leasingobjekt zum tieferen Wert des Barwerts der Leasingzahlungen oder zum Verkehrswert aktiviert. Die Leasingraten werden in Zins- und Tilgungsbeträge aufgeteilt. Der Leasinggegenstand wird über die geschätzte Nutzungs- oder die kürzere Leasingdauer abgeschrieben.

Aufwendungen für operatives Leasing werden zum Erfassungszeitpunkt erfolgswirksam berücksichtigt.

2.20 Kurzfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften bis zur Beurkundung sowie übrige Verbindlichkeiten (passive Rechnungsabgrenzungen), die innerhalb eines Jahres fällig werden, werden zum Nominalwert ausgewiesen.

2.21 Wertbeeinträchtigung

Beim Vorliegen von Anhaltspunkten, dass die Werthaltigkeit von Sachanlagen und immateriellen Anlagen beeinträchtigt ist, wird ein Impairment-Test durchgeführt und der realisierbare Wert geschätzt. Der realisierbare Wert ist der höhere Betrag zwischen Nutz- und Verkehrswert abzüglich Verkaufskosten. Eine allfällige Differenz zwischen dem Aktivum und dem realisierbaren Wert wird erfolgswirksam abgeschrieben und im Anhang der Konzernrechnung separat ausgewiesen.

2.22 Steuern

Der Steueraufwand umfasst laufende Steuern aus Geschäftstätigkeit, latente Steuern aus Neubewertung und übrige latente Steuern.

Die laufenden Steuern aus Geschäftstätigkeit umfassen die geschuldeten Ertragssteuern des Geschäftsjahres sowie angefallene Grundstücksgewinnsteuern aus der Fertigstellung und dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften (Segment Entwicklung & Realisation) und der Veräußerung von Anlageliegenschaften (Segment Immobilien).

Die laufenden Ertragssteuern werden nach Berücksichtigung von steuerlich verwendbaren Verlustvorträgen und unter Zugrundelegung der jeweils gültigen Steuerordnung ermittelt.

Latente Steuern werden nach der Balance Sheet Liability Method ermittelt und zu den am Bilanzstichtag gültigen beziehungsweise angekündigten Steuersätzen berechnet. Veränderungen der latenten Steuern werden erfolgswirksam verbucht.

Latente Steuerverbindlichkeiten berücksichtigen die ertrags- und grundstückgewinnsteuerlichen Abweichungen zwischen der Bewertung für die Zwecke der Konzernrechnung und der jeweils gültigen steuerlichen Bewertung einzelner Aktiven und Passiven. Dabei wird auf Abweichungen, die zu zeitlichen Verschiebungen in der Besteuerung führen, eine latente Steuer berechnet. Bei der Höherbewertung von Anlageliegenschaften wird ein individueller Steuersatz angewandt. Die Berechnung der latenten Steuerverbindlichkeiten basiert dabei auf der Annahme einer zwanzigjährigen Haltedauer oder der effektiven Haltedauer, sollte diese den Zeitraum von zwanzig Jahren überschreiten.

Latente Steuerguthaben aus steuerlichen Verlustvorträgen und Tieferbewertung von Anlageliegenschaften (negative Differenz zwischen Steuerwert und Marktwert) werden zum aktuellen Steuersatz aktiviert, wenn ihre Verwertbarkeit mit zukünftigen steuerbaren Erträgen gesichert erscheint.

2.23 Personalvorsorge

Mitarbeitende der Allreal Generalunternehmung AG sind für die BVG-obligatorische und -überobligatorische Personalvorsorge bei der Pensionskasse Allreal versichert.

Die Pensionskasse Allreal ist eine rechtlich selbstständige Vorsorgeeinrichtung, die nach schweizerischem Recht auf dem Beitragsprimat basiert, und wird aus paritätischen Beiträgen der Arbeitgeber und Arbeitnehmer finanziert. Die Ermittlung einer allfälligen Über- oder Unterdeckung erfolgt aufgrund der nach Swiss GAAP FER 26 erstellten Jahresrechnung.

Mitarbeitende der Allreal Romandie SA sind für die BVG-obligatorische und -überobligatorische Personalvorsorge einer teilautonomen Sammelstiftung angeschlossen. Die Arbeitgeber und Arbeitnehmer zahlen der Sammelstiftung paritätische Beiträge, und die Ermittlung einer allfälligen Über- oder Unterdeckung erfolgt aufgrund der nach Swiss GAAP FER 26 erstellten Jahresrechnung.

Ein wirtschaftlicher Nutzen aus diesen Vorsorgeplänen wird, sofern es zulässig und beabsichtigt ist, diesen in Form einer Reduktion zukünftiger Beiträge an die Pensionskasse zu nutzen, in der Bilanz erfasst. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, sofern die Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung erfüllt sind. Der Personalaufwand umfasst den Vorsorgeaufwand des Arbeitgebers sowie Veränderungen der Bilanzpositionen.

Für einen Teil der Mitarbeitenden besteht zudem eine mit einer Versicherungsgesellschaft abgeschlossene Kaderversicherung, die sich als Beitragsprimat qualifiziert. Die in der Berichtsperiode ausgewiesenen Aufwendungen entsprechen den geleisteten Zahlungen des Arbeitgebers.

2.24 Aktienbasierte Vergütungen

Den Mitgliedern der Gruppenleitung wird ein Teil der variablen Vergütung in Form von Aktien der Allreal Holding AG ausgerichtet. Über die zugeteilten Aktien kann der Begünstigte nach drei Jahren verfügen. Die Ansprüche werden durch die Gesellschaft mittels eigener Aktien abgegolten. Die Erfassung des mit der Aktienzuweisung resultierenden Betrags wird über den Leistungszeitraum erfolgswirksam im Personalaufwand erfasst. Die Bewertung der Aktien erfolgt zum Verkehrswert im Gewährungszeitpunkt.

2.25 Unternehmensergebnis je Aktie

Der Reingewinn je Aktie errechnet sich aus der Division des Unternehmensergebnisses durch den gewichteten Mittelwert der Anzahl ausstehender Aktien während der Berichtsperiode. Der verwässerte Gewinn je Aktie berücksichtigt zusätzliche Aktien, die durch die Ausübung von Options- oder Wandelrechten entstehen können und einen Verwässerungseffekt zur Folge haben.

2.26 Bewertungsunsicherheiten

Anlageliegenschaften

Allreal hält Anlageliegenschaften sowie zur Veräusserung bestimmte Anlageliegenschaften mit einem Buchwert per 31. Dezember 2025 von CHF 5267.0 Mio. (31.12.2024: CHF 5195.9 Mio.). Die Anlageliegenschaften sind zum Marktwert bewertet, der auf Basis der DCF-Methode ermittelt wird. Die DCF-Methode basiert auf verschiedenen Schätzungen und Annahmen, wobei das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben hergeleitet wird. Die Marktwerte berücksichtigen keine Transaktionskosten bei Veräusserung.

Die zukünftigen Mietzinseinnahmen werden auf Basis aktueller Vertragsmieten und jährlicher Soll-Mieteinnahmen prognostiziert. Im Fall auslaufender Geschäftsmietverträge wird eine aus aktueller Sicht nachhaltige und ortsübliche Marktmiete eingesetzt. Im Weiteren werden objektspezifische Annahmen zu temporären und strukturellen Leerständen getroffen, die in die Marktwertermittlung einfließen.

Bewirtschaftungs- und Gebäudekosten basieren grundsätzlich auf den jeweiligen Liegenschaftenabrechnungen und beinhalten nicht umlagefähige Betriebs- und Unterhaltskosten sowie zukünftige Instandsetzungskosten anhand der mehrjährigen Jahresbudgets von Allreal. Diese Kosten berücksichtigen sowohl Kosten zur Substanzerhaltung, die das der Bewertung zugrunde liegende Vertrags- und Marktzinsniveau langfristig sichern, als auch wertvermehrende Investitionen, die zukünftige Mehrerträge generieren. Zudem werden Zinsaufwendungen für bestehende Baurechtsverträge berücksichtigt.

Die Diskontierung erfolgt für jede Anlageliegenschaft objektspezifisch nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment. Die Teuerung wird in den prognostizierten Zahlungsströmen berücksichtigt. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze orientieren sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen zuzüglich eines spezifischen Risikozuschlags.

Sollten die tatsächlichen Marktmieten in den Folgejahren tiefer ausfallen als in den DCF-Bewertungen prognostiziert, kann dies zu einer Anpassung der Marktwerte

führen. In Kombination mit steigenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen würde sich ein solcher Abwertungseffekt auf die Anlageliegenschaften noch verstärken.

Bei den Anlageliegenschaften im Bau werden zukünftige Mietzinseinnahmen ebenfalls aufgrund ortsüblicher Marktmieten oder bereits vertraglich vereinbarter Mieten ermittelt. Auf der Kostenseite werden mithilfe von Investitionsrechnungen, des zeitlichen Verlaufs der Bauphasen und von Kostenprognosen die Aufwendungen ermittelt.

Entwicklungsliegenschaften

Allreal hält per 31. Dezember 2025 Entwicklungsliegenschaften mit einem Buchwert von CHF 577.6 Mio. (31.12.2024: CHF 501.5 Mio.). Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellkosten – inklusive Eigenleistungen für angefangene Bauten – abzüglich Wertberichtigungen für Wertvermindierungen. Spätestens am Bilanzstichtag wird für alle Entwicklungsprojekte ein Impairment-Test durchgeführt, indem die aufgelaufenen und die zukünftigen Kosten dem realisierbaren Wert gegenübergestellt werden. Auf der Kostenseite werden – unter anderem aufgrund von Investitionsrechnungen, des zeitlichen Verlaufs der Projekte und von Kostenprognosen – die Aufwendungen ermittelt. Die Erlöse basieren auf Markteinschätzungen, Erfahrungswerten und bisherigen Verkaufserfolgen. Sofern die tatsächlichen Baukosten und Verkaufserlöse in den Folgeperioden von den Schätzungen und Planwerten abweichen, kann eine Anpassung der Buchwerte notwendig sein.

Steuern

Allreal verfügt über latente Steuerguthaben von CHF 0.5 Mio. (31.12.2024: CHF 0.8 Mio.) und -verbindlichkeiten von CHF 460.9 Mio. (31.12.2024: CHF 423.5 Mio.), die hauptsächlich auf Bewertungsunterschiede bei den Anlageliegenschaften anfallen, vgl. 2.22. Die Berechnung der latenten Steuerverbindlichkeiten basiert dabei auf der Annahme einer zwanzigjährigen Haltedauer oder der effektiven Haltedauer, sollte diese den Zeitraum von zwanzig Jahren überschreiten. Sollte die effektive Haltedauer der Anlageliegenschaften nicht der angenommenen Haltedauer entsprechen, kann sich bei Veräusserung eine Steuerlast ergeben, die erheblich von den abgegrenzten latenten Steuern abweicht.

2.27 Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung

Allreal verfügt über ein umfassendes Managementsystem (PAQ – Prozesse bei Allreal zur Qualitätssicherung). Dieses beschreibt sämtliche übergeordneten Prozesse und die dazugehörigen Kontrollen und integriert die Aufgaben der Führung, die operativen Prozesse sowie die Unterstützungsprozesse. PAQ deckt insbesondere auch nicht finanzielle Prozesse ab. Daneben besteht ein dokumentiertes internes Kontrollsystem zur Buchführung und zur finanziellen Berichterstattung, um das Risiko einer wesentlichen Falschdarstellung in der Jahresrechnung zu vermeiden beziehungsweise zu vermindern oder aufzudecken.

Der Verwaltungsrat beurteilt jährlich die vom Audit and Risk Committee (ARC) erstellte Risikobeurteilung auf Unternehmensstufe (Identifikation, Quantifizierung, Kontrolle und Steuerung). Die Risikobeurteilung hat insbesondere die Zuverlässigkeit und Vollständigkeit von finanziellen Informationen (Ordnungsmässigkeit), die

Vermögenssicherung, die Einhaltung von Gesetzen, Bestimmungen und Verträgen sowie die Gefahr von Bilanzbetrügereien explizit zu berücksichtigen.

Um die Übereinstimmung des Konzernabschlusses der Allreal-Gruppe mit den anzuwendenden Rechnungslegungsregeln und die Ordnungsmässigkeit der Berichterstattung zu gewährleisten, sind wirksame interne Kontroll- und Steuerungssysteme eingerichtet. Bei der Bilanzierung und Bewertung werden zukunftsgerichtete Einschätzungen und Annahmen getroffen. Schätzungen und Annahmen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögen und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres darstellen, sind unter den einzelnen Positionen im Anhang dargestellt, vgl. 2.26.

3. Erläuterungen zur Konzernergebnisrechnung

3.1 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	2025	2024
Mietertrag aus Wohnliegenschaften	54.0	53.2
Mietertrag aus Geschäftsliegenschaften	150.0	168.1
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	204.0	221.3

Der Mietertrag ermittelt sich wie folgt:

CHF Mio.	2025	2024
Soll-Mietertrag	214.7	218.3
Leerstand	-7.4	-3.6
Inkassoverluste, Ertragsausfälle aus mietfreien Zeiten und übrige Erträge	-2.0	8.0
Baurechtszinsen	-1.3	-1.4
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	204.0	221.3

Die kumulierte Leerstandsquote betrug im Geschäftsjahr 2025 gesamthaft 3.4% des Soll-Mietertrags (2024: 1.6%), aufgeteilt auf die Wohnliegenschaften mit 0.8% und die Geschäftsliegenschaften mit 4.3% (2024: 0.8% bzw. 1.9%).

Im Übrigen setzt sich der Mietertrag wie folgt zusammen:

CHF Mio.	2025	2024
aus durchgehend gehaltenen Wohnliegenschaften	54.0	53.2
aus durchgehend gehaltenen Geschäftsliegenschaften	149.2	167.2
aus verkauften Liegenschaften	0.8	0.9
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	204.0	221.3

Die im Jahr 2025 verkauften Liegenschaften an der Steinenvorstadt 36 in Basel und an der Marterlochstrasse 21 in Bülach generierten in der Berichtsperiode Mieterträge von CHF 0.8 Mio.

3.2 Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften

CHF Mio.	2025	2024
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Wohnliegenschaften	-1.7	-2.0
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Geschäftsliegenschaften	-6.1	-6.2
Unterhalts- und Reparaturaufwand Wohnliegenschaften	-4.8	-5.0
Unterhalts- und Reparaturaufwand Geschäftsliegenschaften	-11.2	-14.0
Liegenschaftenaufwand	-23.8	-27.2

Der Liegenschaftenaufwand betrifft ausschliesslich die Renditeliegenschaften im Segment Immobilien.

CHF Mio.	2025	2024
Verwaltungshonorare und -kosten	-1.9	-2.7
Versicherungen, Gebühren und Abgaben	-3.1	-2.9
Hauswartung	-0.6	-0.6
Übriger Aufwand und Nebenkosten (Eigentümerlasten)	-2.2	-2.0
Verwaltungs- und Betriebsaufwand	-7.8	-8.2

Der Liegenschaftenaufwand für nicht vermietete Objekte belief sich im Jahr 2025 auf CHF 1.7 Mio. (2024: CHF 1.5 Mio.).

3.3 Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

CHF Mio.	2025	2024
Verkaufserlös	29.0	43.5
Transaktionskosten aus Verkauf	-0.5	-0.8
Bilanzwert = Marktwert am 31.12. des Vorjahres	-25.9	-35.1
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	2.6	7.6

Im Jahr 2025 wurden Geschäftsliegenschaften an der Steinenvorstadt 36 in Basel und an der Marterlochstrasse 21 in Bülach zu einem Verkaufspreis von CHF 29.0 Mio. veräussert. Nach Abzug der Transaktionskosten resultierte ein Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften von CHF 2.6 Mio.

3.4 Erfolg aus Entwicklung & Realisation

CHF Mio.	2025	2024
Ertrag aus Realisation	160.2	170.4
Direkter Aufwand aus Realisation	-142.9	-152.8
Erfolg aus Realisation	17.3	17.6
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	68.9	24.3
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-47.8	-13.1
Erfolg aus Verkauf Entwicklung	21.1	11.2
Aktiviert Eigenleistungen	10.9	10.0
Diverse Erträge	3.6	4.0
Erfolg aus Entwicklung & Realisation	52.9	42.8

Der Erfolg aus Realisation setzt sich aus Architektur- und Generalunternehmerhonoraren von CHF 12.3 Mio. und Gewinnen aus Bautätigkeit von CHF 6.8 Mio. zusammen (2024: CHF 15 Mio. / CHF 4.1 Mio.). Dem gegenüber stehen direkt verrechnete Erlösminderungen von CHF -1.8 Mio. für Garantieaufwendungen, Bauversicherungen und -garantien, Erfüllungsgarantien, Delkredere sowie Drittaufwand aus Offerten (2024: CHF -1.5 Mio.).

Der Ertrag aus Verkauf Entwicklung setzt sich aus den erfassten Umsätzen bei den Wohneigentumsprojekten Spiserstrasse in Zürich, Panorama Eggen in Luzern, Strubenacher Living in Zumikon, Avenue du Curé-Baud in Grand-Lancy sowie Avenue de l'Amandolier in Genf (CHF 68.9 Mio.) zusammen. Daraus resultieren Verkaufsgewinne von CHF 21.1 Mio.

In den diversen Erträgen sind Honorare für die Tätigkeit von Projektentwicklungen Dritter von CHF 0.3 Mio. sowie übrige Erfolge aus Kommissionen und Dienstleistungen für Dritte von CHF 0.7 Mio. und Mieterträge aus Entwicklungsreserven in Höhe von CHF 2.6 Mio. enthalten.

3.5 Personalaufwand

CHF Mio.	2025	2024
Löhne und Gehälter	-31.3	-33.0
Sozialleistungen	-3.1	-3.0
Personalvorsorge	-2.9	-2.5
Aktienbasierte Vergütungen	-0.6	-0.1
Übriger Personalaufwand	-2.7	-2.5
Personalaufwand	-40.6	-41.1

Der übrige Personalaufwand beinhaltet Ausgaben für effektive und pauschalisierte Spesen von Mitarbeitenden (CHF -1.2 Mio.), Aus- und Weiterbildung (CHF -0.3 Mio.), Kosten für Rekrutierung neuer Mitarbeitender (CHF -0.2 Mio.), Freelancer für Projekte der Sparte Realisation (CHF -0.7 Mio.) sowie weitere direkt zurechenbare Mitarbeiteraufwendungen (CHF -0.3 Mio.).

Am Bilanzstichtag betrug der Personalbestand 224 Mitarbeitende, entsprechend 211 Vollzeitstellen (31.12.2024: 229 Mitarbeitende / 216 Vollzeitstellen).

3.6 Übriger Betriebsaufwand

CHF Mio.	2025	2024
Informatikaufwand	-1.8	-1.9
Mietaufwand	-0.4	-0.8
Beratungs- und Rechtsaufwand	-1.3	-2.1
Verwaltungsaufwand	-3.4	-3.7
Kapitalsteuern	-2.1	-1.9
Übriger allgemeiner Betriebsaufwand	-0.6	-0.7
Übriger Betriebsaufwand	-9.6	-11.1

3.7 Finanzertrag

CHF Mio.	2025	2024
Zinsertrag aus Finanzanlagen	1.6	1.6
Finanzertrag	1.6	1.6

3.8 Finanzaufwand

CHF Mio.	2025	2024
Zinsaufwand für Obligationenanleihen	-15.9	-15.7
Zinsaufwand für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-17.0	-20.6
Aktiviert Bauzinsen	0.4	0.1
Sonstiger Finanzaufwand	-0.3	-0.4
Finanzaufwand	-32.8	-36.6

Der Zinsaufwand für Obligationenanleihen enthält bezahlte und abgegrenzte Zinsen per Bilanzstichtag von CHF -15.9 Mio. (2024: CHF -15.7 Mio.) und die Amortisation zwischen Schuldkomponenten und Rückzahlungsbeträgen von CHF 0.5 Mio. (2024: CHF 0.0 Mio.).

Die aktivierten Bauzinsen von CHF 0.4 Mio. (2024: CHF 0.1 Mio.) betreffen vollumfänglich die Anlageliegenschaften im Bau sowie angefangenen Bauten unter Verwendung eines durchschnittlichen Zinssatzes von 1.13% und eines Fremdfinanzierungsanteils von 50% (2024: 1.25% und 50%).

3.9 Unternehmensergebnis / Eigenkapital (NAV) je Aktie

	2025	2024
Anzahl ausstehender Aktien am 1. Januar (in 000 Stück)	16 511	16 510
Veränderung Bestand eigener Aktien (in 000 Stück)	4	1
Anzahl ausstehender Aktien am 31. Dezember (in 000 Stück)	16 515	16 511
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in 000 Stück)	16 516	16 514
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	122.1	122.7
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften (CHF Mio.)	125.0	121.3
Latente Steuern auf Neubewertungserfolg (CHF Mio.)	-27.8	-32.6
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	219.3	211.4
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	13.28	12.80
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	7.39	7.43
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie		
– inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	13.28	12.80
– exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	7.39	7.43

Bedingt durch die aktienbasierten Vergütungen an die Mitglieder der Gruppenleitung ergibt sich ein Verwässerungseffekt auf dem Unternehmensergebnis pro Aktie. Für diese Berechnung erhöht sich die Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien von 16 513 541 auf 16 516 378 Aktien.

CHF Mio.	2025	2024
Ausstehende Aktien (in 000 Stück) am 31. Dezember	16 515	16 511
Konzerneigenkapital am 31. Dezember (CHF Mio.)	2 745.3	2 641.0
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern (CHF)	166.23	159.95
Konzerneigenkapital plus Rückstellung für latente Steuern abzüglich latenter Steuerguthaben (CHF Mio.)	3 205.7	3 063.7
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern (CHF)	194.11	185.56

3.10 Personalvorsorge

Schweizer Vorsorgeeinrichtungen unterstehen dem Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Das BVG schreibt vor, dass Vorsorgeeinrichtungen unabhängig und als rechtlich selbstständige Institutionen verwaltet werden. Der Stiftungsrat als leitendes Organ der Vorsorgeeinrichtung setzt sich paritätisch aus Arbeitnehmer- und Arbeitgebervertretern zusammen. Ihm obliegen die Festlegung und die Umsetzung der Anlagestrategie.

Die Planteilnehmer der Vorsorgeeinrichtung sind gegen die wirtschaftlichen Folgen von Alter, Invalidität und Tod versichert; das BVG schreibt diesbezüglich Mindestleistungen vor. Die Beiträge an die Vorsorgeeinrichtung werden anteilig von Arbeitgeber und Arbeitnehmer geleistet; sie basieren auf dem versicherten Lohn und sind abhängig vom Alter der Planteilnehmer. Den individuellen Sparkonti werden Vorsorgebeiträge und jährliche Zinsen gutgeschrieben. Bei Pensionierung wird das Sparkonto eines Planteilnehmers entweder ausbezahlt oder basierend auf einem reglementarisch festgelegten Umwandlungssatz in eine Altersrente umgewandelt. Daneben werden auch Leistungen bei einer langfristigen Erwerbsunfähigkeit ausgerichtet.

Alle versicherungstechnischen Risiken, bestehend aus demografischen Risiken (Lebenserwartung) und finanziellen Risiken (Rendite des Planvermögens oder Entwicklung von Löhnen und Renten), werden durch die Vorsorgeeinrichtung getragen und durch den Stiftungsrat regelmässig beurteilt. Bei Eintreten einer Unterdeckung gemäss BVG können verschiedene Massnahmen ergriffen werden. Dabei stehen die Erhöhung der laufenden Beiträge, zusätzliche Sanierungsbeiträge durch den Arbeitgeber oder die Veränderung der Umwandlungssätze im Vordergrund.

Die Vorsorgeeinrichtung der Allreal Generalunternehmung AG hatte am 31. Dezember 2024 eine Überdeckung in Höhe von CHF 51.3 Mio., und auch am Bilanzstichtag besteht eine Überdeckung. Die Allreal-Gruppe hatte zu keinem Zeitpunkt einen wirtschaftlichen Nutzen aus diesen Überdeckungen. In der Periode wurden für diese Vorsorgeeinrichtung Aufwendungen von CHF 2.2 Mio. (2024: CHF 1.8 Mio.) erfasst.

Die Mitarbeiter der Allreal Romandie SA sind einer teilautonomen Sammelstiftung angeschlossen. Bei der Sammelstiftung besteht zum Bilanzstichtag eine Überdeckung, ohne dass die Gesellschaften einen Nutzen davon haben. In der Periode wurden für diese Sammelstiftung Aufwendungen von CHF 0.2 Mio. (2024: CHF 0.2 Mio.) erfasst.

Für einen Teil der Allreal-Mitarbeitenden besteht eine mit einer Versicherungsgesellschaft abgeschlossene Kaderversicherung. Diese Kaderversicherung ist Teil einer Sammelstiftung und weist keine Über- oder Unterdeckung aus. Hier besteht die Verpflichtung von Allreal ausschliesslich in der Erbringung der jährlichen Beitragsleistungen. Diese beliefen sich in der Berichtsperiode auf CHF 0.7 Mio. (2024: CHF 0.7 Mio.).

3.11 Aktienbasierte Vergütungen

Die Mitglieder der Gruppenleitung erhalten eine Vergütung in Form von Aktien der Allreal Holding AG. Die Ansprüche werden durch die Gesellschaft mittels eigener Aktien abgegolten.

Gewährungszeitpunkt	Anzahl Allreal-Aktien	Aktienkurs in CHF	Aufwand 2025 in CHF Mio.	Verfügbarkeit
14.03.2023	412	147.80	0.020	14.03.2026
11.03.2024	792	151.70	0.040	11.03.2027
15.05.2025	2 110	182.56	0.075	15.05.2028

Sofern alle Voraussetzungen erfüllt sind, werden damit in Zukunft 3314 Aktien der Allreal Holding AG an die Anspruchsberechtigten ausgeliefert. Der Gesamtaufwand für aktienbasierte Vergütungen betrug in der Berichtsperiode CHF 0.2 Mio. (2024: CHF 0.2 Mio.), davon wurden CHF 0.2 Mio. erfolgswirksam und CHF 0.0 Mio. über das Eigenkapital erfasst (2024: CHF 0.1 Mio. / CHF 0.1 Mio.).

3.12 Kauf Gesellschaften / Goodwill

Am 15. Oktober 2021 hat die Allreal Holding AG diverse Gesellschaften zu einem Kaufpreis von CHF 489.8 Mio. erworben. Die Gesellschaften halten Anlage- und Entwicklungsliegenschaften und sind mit der Gesellschaft Allreal Développement Romandie SA (ehemals Roof SA) auch im Segment Entwicklung & Realisation tätig. Die Akquisition resultierte in einem Goodwill von CHF 47.1 Mio. Dieser wurde zum Erwerbszeitpunkt mit den Gewinnreserven verrechnet.

Bei einer Aktivierung und Abschreibung über fünf Jahre wäre der Goodwill im Geschäftsjahr 2025 um CHF 9.4 Mio. abgeschrieben worden und hätte die nachfolgenden Auswirkungen auf das Unternehmensergebnis und das Eigenkapital der Gesellschaft gehabt:

CHF Mio.	2025	2024
Goodwill		
Goodwill Stand 1. Januar	16.9	26.3
Goodwill Abschreibung	-9.4	-9.4
Goodwill 31. Dezember	7.5	16.9
Auswirkung auf Unternehmensergebnis		
Unternehmensergebnis vor Goodwill Abschreibung	219.3	211.4
Goodwill Abschreibung	-9.4	-9.4
Unternehmensergebnis nach Goodwill Abschreibung	209.9	202.0
Auswirkung auf Konzerneigenkapital		
Konzerneigenkapital 31. Dezember nach Verrechnung Goodwill	2 745.3	2 641.0
Aktivierung Goodwill	7.5	16.9
Konzerneigenkapital 31. Dezember ohne Verrechnung Goodwill	2 752.8	2 657.9

4. Erläuterungen zur Konzernbilanz

4.1 Anlageliegenschaften

CHF Mio.	Wohnliegenschaften		Geschäftsliegenschaften		Renditeliegenschaften		Total
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2024
Anschaffungskosten							
Stand 1. Januar	1 111.8	1 110.5	3 220.4	3 243.3	4 332.2		4 353.8
Zukäufe	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		0.0
Investitionen	10.8	1.3	22.2	16.0	33.0		17.3
Aktivierete Bauzinsen	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		0.0
Abgänge	0.0	0.0	-53.4	-28.5	-53.4		-28.5
Umklassierungen	-97.0	0.0	29.7	-10.4	-67.3		-10.4
Stand 31. Dezember	1 025.6	1 111.8	3 218.9	3 220.4	4 244.5		4 332.2
Neubewertung							
Stand 1. Januar	542.4	470.0	235.7	192.5	778.1		662.5
Höherbewertungen	82.4	108.6	61.6	137.7	144.0		246.3
Tieferbewertungen	-4.9	-36.2	-22.3	-89.7	-27.2		-125.9
Mietzinsfreie Zeiten	0.0	0.0	0.4	1.8	0.4		1.8
Abgänge	0.1	0.0	27.6	-6.6	27.7		-6.6
Umklassierungen	25.7	0.0	-60.4	0.0	-34.7		0.0
Stand 31. Dezember	645.7	542.4	242.5	235.7	888.2		778.1
Bilanzwert = Marktwert 1. Januar	1 654.2	1 580.5	3 456.1	3 435.8	5 110.3		5 016.3
Bilanzwert = Marktwert 31. Dezember	1 671.3	1 654.2	3 461.4	3 456.1	5 132.7		5 110.3
davon verpfändet bzw.	1 265.6	1 230.4	2 690.5	2 654.1	3 956.1		3 884.5
eingeschränkt verfügbar	75.7%	74.4%	77.7%	76.8%	77.1%		76.0%

Die Umklassierungen betreffen die Freiburgstrasse 130 in Bern, die Avenue de l'Amandolier 21 und die Rue Edouard-Rod 10 in Genf, die nach Fertigstellung von den Anlageliegenschaften im Bau zu den Renditeliegenschaften umklassiert wurden. Die Baarer matte in Baar wurde von den Renditeliegenschaften zu den Anlageliegenschaften im Bau sowie den angefangenen Bauten und die Liegenschaft Soodmattenstrasse 8/10 in Adliswil zu den Entwicklungsliegenschaften umklassiert. Weiter wurden die Liegenschaften Avenue Industrielle 18, Carouge, Rue Daniel-Gevril 10, Carouge, Rue Jean-Jaquet 3, Genf, Rue du Grand-Pré 57, Genf, Chemin de la Traille 21/25/35 und Route de Loëx 51, Onex, in die zur Veräusserung bestimmten Anlageliegenschaften umklassiert.

In den Abgängen sind die im Geschäftsjahr 2025 verkauften Geschäfts- und Wohnliegenschaften an der Steinenvorstadt 36 in Basel-Stadt und die Geschäftsliegenschaft Marterlochstrasse 21 in Bülach mit ihrem Bilanzwert von CHF 25.9 Mio. erfasst.

Allreal-Geschäftsbericht 2025

Lagebericht

Über Allreal

Nachhaltigkeitsbericht

Corporate Governance

Vergütungsbericht

Finanzbericht

Jahresrechnung der Allreal Holding AG

Ergänzende Informationen

CHF Mio.	Total Renditeliegenschaften		Anlageliegenschaften im Bau		Total Anlageliegenschaften	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Stand 1. Januar	4 332.2	4 353.8	159.4	146.1	4 491.6	4 499.9
Zukäufe	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Investitionen	33.0	17.3	18.5	13.2	51.5	30.5
Aktiviert Bauzinsen	0.0	0.0	0.4	0.1	0.4	0.1
Abgänge	-53.4	-28.5	0.0	0.0	-53.4	-28.5
Umklassierung an Neubewertung	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Umklassierungen	-67.3	-10.4	-154.9	0.0	-222.2	-10.4
Stand 31. Dezember	4 244.5	4 332.2	23.4	159.4	4 267.9	4 491.6
Neubewertung						
Stand 1. Januar	778.1	662.5	-84.2	-85.1	693.9	577.4
Höherbewertungen	144.0	246.3	8.2	2.7	152.2	249.0
Tieferbewertungen	-27.2	-125.9	0.0	-1.8	-27.2	-127.7
Mietzinsfreie Zeiten	0.4	1.8	0.0	0.0	0.4	1.8
Abgänge	27.7	-6.6	0.0	0.0	27.7	-6.6
Umklassierung von Anschaffungskosten	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Umklassierungen	-34.7	0.0	85.0	0.0	50.3	0.0
Stand 31. Dezember	888.2	778.1	9.0	-84.2	897.3	693.9
Bilanzwert = Marktwert 1. Januar	5 110.3	5 016.3	75.2	61.0	5 185.5	5 077.3
Bilanzwert = Marktwert 31. Dezember	5 132.7	5 110.3	32.4	75.2	5 165.1	5 185.5
davon verpfändet bzw.	3 956.1	3 884.5	0.0	0.0	3 956.1	3 884.5
eingeschränkt verfügbar	77.1%	76.0%	0.0%	0.0%	76.6%	74.9%

Die wertvermehrenden Investitionen betreffen die Liegenschaften Freiburgstrasse 130, Bern (CHF 9.3 Mio.), Richtiareal, Wallisellen (CHF 4.8 Mio.), Toni-Areal, Zürich (CHF 2.1 Mio.), Vulkanstrasse 106, Zürich (CHF 1.3 Mio.), sowie diverse weitere Renditeliegenschaften (CHF 23.4 Mio.). Insgesamt sind CHF 29.2 Mio. der Investitionen liquiditätswirksam.

4.2 Entwicklungsliegenschaften

CHF Mio.	Entwicklungsreserven		Angefangene Bauten		Fertiggestellte Liegenschaften		Entwicklungs-liegenschaften	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Stand 1. Januar	451.0	439.4	50.5	32.3	0.0	0.0	501.5	471.7
Zukäufe	35.9	7.2	0.0	0.0	0.0	0.0	35.9	7.2
Aus Bautätigkeit/Entwicklung	5.9	8.9	47.8	11.9	0.0	0.0	53.7	20.8
Erfolg aus Verkauf Entwicklung	0.0	0.0	21.2	11.3	0.0	0.0	21.2	11.3
Wertberichtigung	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Abgänge/Verrechnung Anzahlungen	-3.4	0.0	-108.9	-9.5	0.0	0.0	-112.3	-9.5
Umklassierungen	-2.6	-4.5	80.3	4.5	0.0	0.0	77.7	0.0
Stand 31. Dezember = Bilanzwert	486.8	451.0	90.8	50.5	0.0	0.0	577.6	501.5
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Die Zugänge bei den Entwicklungsreserven betreffen zusätzliche Anzahlungen für bestehende Objekte in der Westschweiz sowie die Neuakquisition einer Parzelle Geissacher in Zumikon.

Die Umklassierungen betreffen die Projekte Eggen in Luzern und Strubenacher Living in Zumikon von den Entwicklungsreserven zu den angefangenen Bauten, die Baarermatte in Baar von den Renditeliegenschaften zu den angefangenen Bauten sowie die Soodmattenstrasse 8/10 in Adliswil von den Renditeliegenschaften zu den Entwicklungsreserven. Die restlichen Veränderungen entsprechen dem normalen Fortschritt der bilanzierten Projekte in ihren verschiedenen Stadien.

Der Abgang entspricht dem Verkauf der Entwicklungsreserve an der Spiserstrasse 15 in Zürich.

Bei den angefangenen Bauten entsprechen die CHF 108.9 Mio. verrechneten Anzahlungen den beurkundeten Einheiten der laufenden und abgeschlossenen Projekte in Genf, Grand-Lancy, Luzern, Zumikon und Zürich.

Per 31. Dezember 2025 setzte sich die Bilanzposition der Entwicklungsliegenschaften wie folgt zusammen:

Ort	Liegenschaften	Erwerb/ Projektstart	Grund- stücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Buchwert CHF Mio. ²	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ¹	Projektstand	Erwartete Fertig- stellung
Entwicklungsreserven								
Adliswil	Soodmattenstrasse 8/10	2017	10 043	nein	49.5	75.0	in Planung	offen
Chavannes-près-Renens	Av. de la Gare 84 bis / Route de la Maladière	2021	33 111	nein	126.1	341.0	in Planung	offen
Confignon	Route de Base / Ch. des Charrotons 25 /	2021	6 231	nein	21.0	61.0	in Planung	offen
Genf	Ch. des Grands-Champs 23	2021	1 186	nein	7.7	30.0	in Planung	offen
Genf	Ch. Dr-J-L-Prévost 3	2021	480	nein	3.2	4.0	in Planung	offen
Genf	Ch. Buisson 6	2021	3 762	nein	22.0	40.0	in Planung	offen
Genf	Ch. Mestrezat 5A, 5B et 7	2021						
Genf	Av. de Joli-Mont 2 / Av. Louis-Casaï 12 /	2021	2 038	nein	14.5	29.0	in Planung	offen
Genf	Av. Louis-Casaï 62	2023	1 932	nein	2.3	23.0	in Planung	offen
Nyon	Route des Tattes d'Oie 83 et 91	2021	6 093	ja	10.1	42.0	in Planung	offen
Riehen	Inzlingerstrasse	2019	10 883	nein	21.4	62.0	in Planung	offen
Sünikon-Steinmaur	Hohlgasse 7	2022	4 916	nein	13.2	51.0	in Planung	offen
Veyrier	Pré des Dames	2021	15 441	nein	21.0	92.0	in Planung	offen
Winterthur	Vitus-Areal	2023	75 000	ja	97.4	535.0	in Planung	offen
Zumikon	Geissacher	2025	5 500	nein	35.9	85.0	in Planung	offen
Zürich	Badenerstrasse 501–505	2020	1 739	nein	34.3	65.0	in Planung	offen
Zürich	Hauserstrasse	2019	1 341	nein	7.2	11.0	in Planung	offen
Total Entwicklungsreserven					486.8	1 546.0		
Angefangene Bauten								
Baar	Baarermatte	2002	10 625	nein	36.2	130.0	in Ausführung	2028
Grand-Lancy	Av. du Curé-Baud 22	2021	1 040	nein	5.4	12.0	in Ausführung	2026
Luzern	Eggen	2018	8 386	nein	41.6	93.0	in Ausführung	2027
Zumikon	Strubenacher	2019	4 569	nein	14.3	42.0	in Ausführung	2027
Zürich	Spiserstrasse	2018/2019	3 066	nein	–6.7	74.4	in Ausführung	2026
Total angefangene Bauten					90.8	351.4		
Fertiggestellte Liegenschaften								
Total fertiggestellte Liegenschaften					–	–		
Total Entwicklungsliegenschaften					577.6	1 897.4		

1 Grundstücks- und Baukosten

2 Buchwert beinhaltet Anschaffungskosten für das zu 100% im Eigentum von Allreal befindliche Grundstück, aufgelaufene Projektkosten Dritter verrechnet mit den Anzahlungen der beurkundeten Einheiten

Baarermatte, Baar

Neubau von vier Wohnhäusern mit 104 Eigentumswohnungen und 6 Ateliers. Das Projekt umfasst eine Nutzfläche von 12 406 m² nach SNBS Gold. Es wird durch die Realisation ausgeführt und im Jahr 2028 fertiggestellt. Per 31. Dezember 2025 ist der Vermarktungsstart noch ausstehend.

Avenue du Curé-Baud, Grand-Lancy

Neubau von 13 Eigentumswohnungen und 11 Tiefgaragenplätzen. Das Projekt umfasst eine Nutzfläche (100% Wohnen) von 1373 m² nach Haut Standard Energétique. Es wird durch die Realisation ausgeführt und im Jahr 2026 fertiggestellt. Per 31. Dezember 2025 waren alle 13 Wohneinheiten beurkundet.

Panorama Eggen, Luzern

Neubau einer Wohnüberbauung mit 73 Eigentumswohnungen und 71 Tiefgaragenplätzen. Das Projekt umfasst eine Wohnfläche von 7849 m² nach Minergie-Eco-Standard. Es wird durch die Realisation ausgeführt und im Jahr 2027 fertiggestellt. Per 31. Dezember 2025 waren von 73 Wohneinheiten 30 beurkundet.

Strubenacher Living, Zumikon

Neubau von 19 Reiheneinfamilienhäusern und 38 Tiefgaragenplätzen. Das Projekt umfasst eine Wohnfläche von 3356 m² nach Minergie-Eco-Standard. Es wird durch die Realisation ausgeführt und im Jahr 2027 fertiggestellt. Per 31. Dezember 2025 waren von 19 Wohneinheiten 7 beurkundet.

Spiserstrasse, Zürich

Neubau einer Wohnüberbauung mit 57 Eigentumswohnungen, 6 Townhouses und 35 Tiefgaragenplätzen. Das Projekt umfasst eine Wohnfläche von 6406 m². Es wird durch die Realisation ausgeführt und im zweiten Halbjahr 2025 fertiggestellt. Per 31. Dezember 2025 waren von 63 Wohneinheiten 62 beurkundet.

4.3 Zur Veräusserung bestimmte Anlageliegenschaften

CHF Mio.	31.12.2025	31.12.2024
Zur Veräusserung bestimmte Anlageliegenschaften	101.9	10.5
Zur Veräusserung bestimmte Anlageliegenschaften	101.9	10.5

Die Position umfasst die Liegenschaften Avenue Industrielle 18, Carouge, Rue Daniel-Gevril 10, Carouge, Rue Jean-Jaquet 3, Genf, Rue du Grand-Pré 57, Genf, Chemin de la Traille 21/25/35 und Route de Loëx 51, Onex, bei denen der Verkauf am 18. Dezember 2025 beurkundet wurde. Die Eigentumsübertragung erfolgte im Februar 2026.

4.4 Übrige Sachanlagen

CHF Mio.	Mieterausbau		Übriges		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Anschaftungskosten						
Stand 1. Januar	10.2	10.2	21.3	18.5	31.5	28.7
Zugänge	0.2	0.0	0.0	3.2	0.2	3.2
Veränderung Konsolidierungskreis	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Abgänge	0.0	0.0	-0.2	-0.4	-0.2	-0.4
Umklassierung	0.0	0.0	-7.9	0.0	-7.9	0.0
Stand 31. Dezember	10.4	10.2	13.2	21.3	23.6	31.5
Kumulierte Abschreibungen						
Stand 1. Januar	4.6	3.6	9.6	8.4	14.2	12.0
Zugänge	1.1	1.0	0.5	1.3	1.6	2.3
Abgänge	0.0	0.0	0.0	-0.1	0.0	-0.1
Umklassierung	0.0	0.0	-0.7	0.0	-0.7	0.0
Stand 31. Dezember	5.7	4.6	9.4	9.6	15.1	14.2
Buchwert 31. Dezember	4.7	5.6	3.8	11.7	8.5	17.3
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Die Mieterausbaukosten beziehen sich auf die Geschäftsräumlichkeiten des Standorts an der Lindbergh-Allee 1, Opfikon. Die Mietverträge für die anderen Standorte mit jährlichen Mietzinsen von CHF 0.4 Mio. haben fixe Laufzeiten bis maximal Dezember 2031.

Per Bilanzstichtag beinhaltet der Buchwert der übrigen Sachanlagen Photovoltaikanlagen im Bau (CHF 2.6 Mio.) und Auto-Elektroladestationen (CHF 0.7 Mio.) in Renditeliegenschaften, Informatikausrüstungen (CHF 0.2 Mio.) sowie selbst genutzte Fahrzeuge und sonstige Sachanlagen (CHF 0.3 Mio.). Die Umklassierung steht im Zusammenhang mit PV-Anlagen, die nach Fertigstellung den entsprechenden Renditeliegenschaften zugewiesen werden.

4.5 Finanzanlagen

CHF Mio.	31.12.2025	31.12.2024
Vorfinanzierung Mieterausbauten	93.3	90.2
Finanzanlagen	93.3	90.2

Für Innenausbauten von Geschäfts- und Gewerbeflächen wurden Mietern im Segment Immobilien die Kosten durch Allreal vorfinanziert, die über die Laufzeit der Mietverträge auf Annuitätsbasis durch die Mieter vollständig zurückbezahlt werden und dementsprechend keiner planmässigen Abschreibung unterliegen. Die vorfinanzierten Mieterausbauten haben Laufzeiten mit Endfälligkeiten bis ins Jahr 2042 und werden abhängig von den vertraglichen Einzelbestimmungen mit 1.00 bis 5.55% verzinst. Die grössten Einzelpositionen für Mieterausbauten auf dem Toni-Areal, Zürich, entfallen auf den Kanton Zürich als Gegenpartei mit CHF 61.8 Mio. (31.12.2024: CHF 68.8 Mio.).

Per Bilanzstichtag setzten sich die vorfinanzierten Mieterausbauten wie folgt zusammen:

CHF Mio.	2025	2024
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	91.9	93.6
Zugänge	17.3	12.5
Abgänge	-14.1	-14.2
Stand 31. Dezember	95.1	91.9
Kumulierte Abschreibungen		
Stand 1. Januar	1.7	1.7
Zugänge	0.1	0.0
Abgänge	0.0	0.0
Stand 31. Dezember	1.8	1.7
Buchwert 31. Dezember	93.3	90.2

4.6 Immaterielle Vermögenswerte

CHF Mio.	2025	2024
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	2.3	2.1
Zugänge	0.2	0.2
Abgänge	0.0	0.0
Umklassierung	0.0	0.0
Stand 31. Dezember	2.5	2.3
Kumulierte Abschreibungen		
Stand 1. Januar	2.1	2.0
Zugänge	0.1	0.1
Abgänge	0.0	0.0
Umklassierung	0.0	0.0
Stand 31. Dezember	2.2	2.1
Buchwert 31. Dezember	0.3	0.2

4.7 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

CHF Mio.	31.12.2025	31.12.2024
Debitoren Entwicklung & Realisation	5.2	32.8
Auftragssaldi Entwicklung & Realisation	17.0	13.1
Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften	5.0	0.0
Debitoren Segment Immobilien	2.5	10.7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	29.7	56.6

Die Anzahlung für Entwicklungsliegenschaften betreffen geleistete Vorauszahlungen im Zusammenhang mit der Beurkundung des Köschenrüti-Areals in Zürich Seebach.

Für die nicht wertberichtigten Debitoren Entwicklung & Realisation besteht folgende Fälligkeitsstruktur per 31. Dezember:

CHF Mio.	2025	2024
Nicht fällig	0.3	29.4
Überfällig bis 30 Tage	4.3	2.4
Überfällig 31 bis 60 Tage	0.4	0.3
Überfällig 61 bis 120 Tage	0.0	0.0
Überfällig mehr als 120 Tage	0.2	0.7
Debitoren Entwicklung & Realisation	5.2	32.8

Die bilanzierten Werte der Auftragssaldi verstehen sich nach Abzug geleisteter Anzahlungen pro Projekt, das sich per 31. Dezember im Bau für Dritte befindet beziehungsweise noch nicht abgerechnet und bezahlt ist.

CHF Mio.	2025	2024
Angefallene Auftragskosten	255.4	202.8
Verbuchte Honorarerträge	37.6	18.8
Verbuchte Gewinne und Verluste	-0.1	1.7
Erbrachte Leistungen	292.9	223.3
abzüglich erhaltener Anzahlungen	-323.3	-256.5
Total Projektsaldi	-30.4	-33.2
davon mit Aktivsaldo		
(bilanziert als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen)	17.0	13.1
davon mit Passivsaldo		
(bilanziert als Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	-47.4	-46.4

4.8 Übrige Forderungen

CHF Mio.	31.12.2025	31.12.2024
Aktive Rechnungsabgrenzungen	12.3	8.3
Forderungen aus WIR-Guthaben	0.0	0.1
Forderungen aus Mehrwertsteuer	0.4	0.1
Diverse andere Forderungen	3.8	4.3
Übrige Forderungen	16.5	12.8

4.9 Liquide Mittel

Von den flüssigen Mitteln in Höhe von CHF 5.4 Mio. (31.12.2024: CHF 4.3 Mio.) sind CHF 2.5 Mio. als Kontokorrentguthaben frei verfügbar und CHF 2.9 Mio. nur für bestimmte Drittbauprojekte der Realisation verwendbar.

4.10 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG besteht per Bilanzstichtag aus 16 592 821 Namenaktien zu je CHF 1.00 Nennwert. Jede Aktie verfügt über eine Stimme und berechtigt bei Eintragung ins Aktienregister zur Teilnahme an der Generalversammlung.

Der Aktienbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Anzahl Aktien	Ausgegebene Aktien	Eigene Aktien	Ausstehende Aktien
2024			
Bestand am 1. Januar	16 592 821	82 549	16 510 272
Kauf eigener Aktien		11	
Verkauf eigener Aktien		-227	
Aktienbasierte Vergütungen		-735	
Bestand am 31. Dezember	16 592 821	81 598	16 511 223
2025			
Bestand am 1. Januar	16 592 821	81 598	16 511 223
Kauf eigener Aktien		-	
Verkauf eigener Aktien		-	
Aktienbasierte Vergütungen		-3 279	
Bestand am 31. Dezember	16 592 821	78 319	16 514 502

Der durchschnittliche Einstandspreis pro Aktie im Eigenbestand beträgt CHF 181.24 (31.12.2024: CHF 181.24).

Am 21. April 2023 hat die Generalversammlung die Einführung eines Kapitalbands beschlossen. Der Verwaltungsrat ist im Rahmen des Kapitalbands ermächtigt, das Aktienkapital – gegebenenfalls unter Ausschluss des Bezugsrechts – bis zum 21. April 2028 oder bis zum Dahinfallen des Kapitalbands vor diesem Datum jederzeit ein oder mehrere Male und in beliebigen Beträgen auf bis zu CHF 18 252 103 (Obergrenze) durch Ausgabe von bis zu 1 659 282 vollständig zu liberierenden Namenaktien zum Nennwert von je CHF 1.00 zu erhöhen und/oder auf bis zu CHF 15 763 180 (Untergrenze) durch Vernichtung von bis zu 829 641 vollständig zu liberierenden Namenaktien zum Nennwert von je CHF 1.00 herabzusetzen. Kapitalherabsetzungen können sowohl durch eine Reduktion des Nennwerts der Aktien als auch durch Vernichtung von Aktien, oder durch eine Kombination von Nennwertreduktion und Vernichtung, durchgeführt werden.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung der Allreal Holding AG vom 17. April 2026 eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Ausschüttung von CHF 7.00 pro Aktie, was einem maximalen Gesamtbetrag von CHF 116.1 Mio. entspricht. Davon sind CHF 3.50 pro Aktie als Dividende und CHF 3.50 pro Aktie als Rückzahlung aus Reserven aus Kapitaleinlagen bestimmt. Im Jahr 2025 wurden CHF 115.6 Mio. in Form einer Rückzahlung aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.50 und als Dividende von CHF 3.50 pro Aktie ausbezahlt (CHF 7.00 pro Aktie).

4.11 Verbindlichkeiten aus Finanzierung

Fristigkeit der Finanzierung zu Nominalwerten

CHF Mio.	< 1 Jahr	1–3 Jahre	3–5 Jahre	> 5 Jahre	Total
Per 31.12.2024					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	655.4	484.9	794.7	767.6	2 702.7
Total in %	24.3	17.9	29.4	28.4	100.0
Per 31.12.2025					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	591.4	841.6	519.3	725.0	2 677.4
Total in %	22.1	31.4	19.4	27.1	100.0

Die Finanzschulden bestehen aus grundpfandgesicherten Krediten (feste Vorschüsse und Festhypotheken) und Obligationenanleihen. Die Bankkredite in Form von festen Vorschüssen werden auf rollierender Basis verlängert.

In den Verbindlichkeiten aus Finanzierung sind Obligationenanleihen mit einem Nominalwert von total CHF 1441.3 Mio. (31.12.2024: CHF 1306.2 Mio.) und einem Buchwert von CHF 1438.9 Mio. (31.12.2024: CHF 1304.5 Mio.) bilanziert. In der Berichtsperiode wurden CHF 0.5 Mio. für die Amortisation der Emissionskosten aufgewendet.

4.12 Rückstellungen

Die Rückstellungen für Baugarantien decken Risiken aus laufenden oder abgeschlossenen Projekten des Geschäftsfelds Realisation ab. Die übrigen Rückstellungen beinhalten mögliche Mittelabflüsse aus pendenten Rechtsfällen.

Kurzfristige Rückstellungen

CHF Mio.	Baugarantien		Übriges		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Stand 1. Januar	0.5	0.3	1.4	1.4	1.9	1.7
Zuweisung	1.1	0.9	0.0	0.0	1.1	0.9
Beanspruchung	-0.9	-0.3	0.0	0.0	-0.9	-0.3
Auflösung	0.0	-0.4	0.0	0.0	0.0	-0.4
Umklassierung	1.4	0.0	-1.4	0.0	0.0	0.0
Stand 31. Dezember	2.1	0.5	0.0	1.4	2.1	1.9

Langfristige Rückstellungen

CHF Mio.	Baugarantien		Übriges		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Stand 1. Januar	0.8	0.9	0.0	0.0	0.8	0.9
Zuweisung	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0
Beanspruchung	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Auflösung	0.0	-0.1	0.0	0.0	0.0	-0.1
Stand 31. Dezember	0.9	0.8	0.0	0.0	0.9	0.8

4.13 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

CHF Mio.	31.12.2025	31.12.2024
Kreditoren Entwicklung & Realisation	11.2	13.7
Auftragssaldi Entwicklung & Realisation	47.4	46.4
Kreditoren Segment Immobilien	1.5	7.0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	60.1	67.1

4.14 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

CHF Mio.	31.12.2025	31.12.2024
Passive Rechnungsabgrenzungen	31.7	32.8
Reservationszahlungen für Entwicklungsliegenschaften	0.1	0.0
Abgrenzung Ferienguthaben Mitarbeitende	1.0	0.8
Diverse Verbindlichkeiten	6.0	5.2
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	38.8	38.8

Auf den Bilanzstichtag werden sämtliche durch die Mitarbeitenden noch nicht bezogenen Ferienguthaben mit den individuellen Lohnansätzen bewertet und als Abgrenzung in der Konzernrechnung berücksichtigt. Diese beliefen sich per 31. Dezember 2025 auf CHF 1.0 Mio. (31.12.2024: CHF 0.8 Mio.).

In den passiven Rechnungsabgrenzungen sind im Wesentlichen abgegrenzte Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten, noch nicht abgerechnete Liegenschaften- oder Betriebsaufwendungen sowie noch nicht ausbezahlte Vergütungen an Verwaltungsrat und Gruppenleitung erfasst.

5. Ergänzende Erläuterungen**5.1 Steuern****5.1.1 Steueraufwand**

Der Steueraufwand in der Erfolgsrechnung für die Jahre 2025 und 2024 setzt sich wie folgt zusammen:

CHF Mio.	2025	2024
Ertragssteuern	-14.7	-13.2
Grundstückgewinnsteuern	-6.0	-5.2
Total laufende Steuern aus Geschäftstätigkeit	-20.7	-18.4
Latente Steuern aus Neubewertung	-27.8	-32.6
Übrige latente Steuern	-9.8	-13.8
Total latente Steuern aus Geschäftstätigkeit	-37.6	-46.4
Total Steueraufwand	-58.3	-64.8

Die Aufwendungen für Grundstückgewinnsteuern sind im Segment Entwicklung & Realisation vom Zeitpunkt der Veräusserung von Entwicklungsliegenschaften und im Segment Immobilien von Verkäufen aus dem Portfolio abhängig. Diese Objektsteuern fallen dementsprechend unregelmässig an.

5.1.2 Latente Steuerverpflichtungen und -guthaben

Latente Steuerverpflichtungen der im langfristigen Fremdkapital ausgewiesenen Rückstellung für latente Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

CHF Mio.	31.12.2025	31.12.2024
Aus Höherbewertung von Anlageliegenschaften	276.7	258.0
Aus zeitlichen Bewertungsdifferenzen auf Anlageliegenschaften	185.3	166.8
Aus zeitlichen Bewertungsdifferenzen auf sonstigen Bilanzpositionen	-1.6	-1.6
Aus Bilanzierung Obligationenanleihen	0.5	0.3
Rückstellung für latente Steuern	460.9	423.5

Die latenten Steuerverpflichtungen im Zusammenhang mit der Höherbewertung von Anlageliegenschaften basieren auf einem Steuersatz von bis zu 28% (2024: 39%) und basieren dabei auf der Annahme einer zwanzigjährigen Haltedauer oder der effektiven Haltedauer, sollte diese den Zeitraum von zwanzig Jahren überschreiten.

Die Bewertungsdifferenzen auf Abschreibungen von Anlageliegenschaften im Kanton Zürich sowie auf sonstigen Bilanzpositionen werden mit 18 bis 19% (2024: 18 bis 19%) berechnet. Bei Bewertungsdifferenzen auf Abschreibungen auf Anlageliegenschaften ausserhalb des Kantons Zürich gelangen Steuersätze von bis zu 21% zur Anwendung (2024: bis 21%).

Latente Steuerguthaben bestehen auf folgenden Positionen:

CHF Mio.	31.12.2025	31.12.2024
Aus Steuerverlustvorträgen	0.5	0.8
Aus zeitlichen Bewertungsdifferenzen auf sonstigen Bilanzpositionen	0.0	0.0
Latente Steuerguthaben	0.5	0.8

5.1.3 Überleitungsrechnung

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

CHF Mio.	2025	2024
Unternehmensergebnis vor Steuern	277.6	276.2
Referenzsteuersatz in Prozent	20.0	20.0
Erwarteter Steueraufwand zum Referenzsteuersatz	55.5	55.2
Abweichende Steuersätze zum Referenzsteuersatz und Steuersatzänderungen	6.6	12.7
(Gutschrift)/Belastung laufende Steuern Vorjahre	-3.8	-3.1
Effektiver Steueraufwand	58.3	64.8

Der angewendete Referenzsteuersatz ist die Gesamtsumme der nationalen, kantonalen und kommunalen Ertragssteuersätze, die im Durchschnitt zur Anwendung kommen.

Erträge mit tieferem Steuersatz beinhalten den Effekt, dass ein Teil der Groupengesellschaften ihren Sitz an einem Standort hat oder eine Anlageliegenschaft an

einem Standort liegt, dessen gesamte Steuerbelastung unter dem Referenzsteuersatz liegt.

Erträge mit einem höheren Steuersatz berücksichtigen den Effekt, dass Liegenschaftengewinne, die der Grundstückgewinnsteuer unterliegen, mit Steuersätzen von bis zu 40% belastet sind. Dabei handelt es sich insbesondere um Gewinne, die bei der Abrechnung von abgeschlossenen Projekten im Segment Entwicklung & Realisation zur Besteuerung gelangen oder aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften im Segment Immobilien stammen. Der höhere Steuersatz kommt auch bei der Bestimmung der latenten Steuern aus Neubewertung zur Anwendung sowie bei Liegenschaften, die an einem Ort mit höherer Steuerbelastung liegen.

5.2 Kaufverpflichtungen, Eventualverbindlichkeiten und Rechtsstreitigkeiten

CHF Mio.	31.12.2025	31.12.2024
Kaufverpflichtungen	228.4	22.0
Garantien und Bürgschaften	0.0	0.0

Die Kaufverpflichtungen stehen im Zusammenhang mit vertraglichen Vereinbarungen zum Erwerb von Anlage- und Entwicklungsliegenschaften. Die Inanspruchnahme der Verpflichtung hängt von der Erfüllung der mit den Gegenparteien vereinbarten Bedingungen ab. CHF 204.3 Mio. der Kaufverpflichtungen betreffen die Ereignisse nach Bilanzstichtag (vgl. 5.6).

Es bestehen wie im Vorjahr keine Garantien oder Bürgschaften zugunsten Dritter. Darüber hinaus hat die Allreal Holding AG im Einzelabschluss im Jahresdurchschnitt Garantien und Bürgschaften in der Höhe von zusätzlich CHF 49.4 Mio. im Zusammenhang mit Garantien mit Dritten für einzelne Tochtergesellschaften abgegeben (2024: CHF 61.2 Mio.).

5.3 Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten

CHF Mio.	31.12.2025	31.12.2024
Anlageliegenschaften	5 267.0	5 185.4
Entwicklungsliegenschaften	577.6	501.5
Total betroffene Aktiven	5 844.6	5 686.9
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	3 956.1	3 937.1
davon effektiv beansprucht (Verbindlichkeiten aus Finanzierung)	1 185.5	1 355.7

5.4 Finanz-, Kapital- und Risikomanagement

5.4.1 Finanzierungs- und Kapitalmanagement

Es bestehen Anlage- und Finanzierungsrichtlinien, in denen die maximale Fremdverschuldung der Allreal-Gruppe definiert ist. Der konsolidierte Eigenkapitalanteil muss am Bilanzstichtag über 35% liegen, das Net Gearing darf 150% nicht übersteigen, der Zinsdeckungsfaktor 2.0 nicht unterschreiten und die Bilanzpositionen «Anlage- und Entwicklungsliegenschaften» dürfen mit maximal 70% verzinslichem Fremdkapital refinanziert werden.

Das Audit and Risk Committee überprüft regelmässig die Kapitalstruktur und überwacht insbesondere die Einhaltung der Grenzwerte gemäss Anlage- und Finanzierungsrichtlinien. Das Kapitalmanagement umfasst dabei sowohl das Eigenkapital als auch das verzinsliche Fremdkapital (Nettofinanzschulden).

Die mit Kreditgebern vereinbarten Vertragsklauseln betreffend Mindestkapitalisierung (Financial Covenants) sind deckungsgleich mit jenen der Anlage- und Finanzierungsrichtlinien. Sie wurden während der Berichtsperiode ausnahmslos eingehalten und sind per Bilanzstichtag wie folgt:

Eigenkapitalquote

(Konzerneigenkapital in Prozent der Bilanzsumme)

CHF Mio.	31.12.2025	31.12.2024
Konzerneigenkapital	2 745.3	2 641.0
Bilanzsumme	5 998.8	5 880.3
Eigenkapitalquote	45.8%	44.9%

Net Gearing

(Nettofinanzschulden in Prozent des Konzerneigenkapitals)

CHF Mio.	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	2 675.0	2 699.7
Liquide Mittel	-5.4	-4.3
Nettofinanzschulden	2 669.6	2 695.4
Konzerneigenkapital	2 745.3	2 641.0
Net Gearing	97.2%	102.1%

Zinsdeckungsfaktor

(EBITDA exklusive Erfolg aus Neubewertung, dividiert durch Nettofinanzaufwand)

CHF Mio.	31.12.2025	31.12.2024
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	185.5	192.3
Nettofinanzaufwand	31.2	35.0
Zinsdeckungsfaktor	6.0	5.5

Refinanzierung Liegenschaften

(Verbindlichkeiten aus Finanzierung in Prozent des Buchwerts der Anlage- und Entwicklungsliegenschaften)

CHF Mio.	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	2 675.0	2 699.7
Anlageliegenschaften	5 267.0	5 185.4
Entwicklungsliegenschaften	577.6	501.5
Total Liegenschaften	5 844.6	5 686.9
Refinanzierung Liegenschaften	45.8%	47.5%

Falls die Financial Covenants nicht eingehalten würden, stünde den Kreditgebern teilweise vertraglich das Recht zu, die Margen für die Finanzierung zu erhöhen, Amortisationspflichten einzuführen oder vollständige Kreditrückzahlungen zu verlangen.

5.4.2 Finanzielles Risikomanagement

Die Allreal-Gruppe ist verschiedenen Finanzrisiken aus Markt, Zinsänderungen, Forderungen, Refinanzierung und Liquidität ausgesetzt. Das Risikomanagement wird in Übereinstimmung mit den Anlage- und Finanzierungsrichtlinien durchgeführt.

Zinssatzrisiken

Per 31. Dezember 2025 bestehen feste Vorschüsse in der Höhe von CHF 365.1 Mio. (13.7% aller Finanzverbindlichkeiten).

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten per 31. Dezember 2025 beträgt 1.13% (31.12.2024: 1.25%).

Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten per 31. Dezember 2025 beträgt 39 Monate (31.12.2024: 40 Monate).

Für eine Sensitivitätsanalyse wurde die Annahme getroffen, dass alle Bilanzpositionen per 31. Dezember während eines ganzen Jahres in gleichem Umfang bestehen und sich das Zinsniveau zu Beginn der Periode um einen Prozentpunkt verändert. Dies würde dazu führen, dass das Unternehmensergebnis vor Steuern um CHF 3.7 Mio. steigt, wenn die Zinsen um 1% sinken, und sich um denselben Betrag reduziert, wenn sich die Zinsen um 1% erhöhen (2024: CHF 4.4 Mio. / CHF -4.4 Mio.).

Kreditrisiken

Das maximale Ausfallrisiko bei den liquiden Mitteln ist mit CHF 1.8 Mio. geringer als der Buchwert von CHF 5.4 Mio., da mit einigen kreditgebenden Banken der Verrechnungsverzicht zwischen Guthaben und Verbindlichkeiten vertraglich wegbedungen wurde.

Am Bilanzstichtag verteilen sich die Verbindlichkeiten aus Finanzierung (ohne Obligationenanleihen) zu Nominalwerten auf folgende Schweizer Gegenparteien:

Gegenpartei CHF Mio.	2025		2024	
	Betrag	Anteil in %	Betrag	Anteil in %
Schweizer Kantonalbanken	713.5	57.7	844.2	60.4
Schweizer Grossbanken	182.0	14.7	267.5	19.2
Übrige Schweizer Banken	115.6	9.4	79.7	5.7
Schweizer Versicherungen	127.0	10.3	127.0	9.1
Schweizer Pensionskassen	98.0	7.9	78.0	5.6
Total	1 236.1	100.0	1 396.4	100.0

Aus abgegebenen Garantien und Bürgschaften zugunsten von Banken im Zusammenhang mit Finanzierungen sind keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten, die höher sind als die bilanzierten Verbindlichkeiten aus Finanzierung gegenüber Kreditgebern.

Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiko

Aufgrund der Financial Covenants besteht für Allreal die Möglichkeit, rund CHF 1.4 Mia. an neuen Verbindlichkeiten aus Finanzierung aufzunehmen, bevor neue Eigenmittel zugeführt werden müssten. Es bestehen von Banken zugesagte und sofort abrufbare Kreditlimiten in der Höhe von CHF 522 Mio., die per Bilanzstichtag nicht benützt sind.

5.4.3 Marktbewertung von Finanzaktiven und -passiven

Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Finanzierung werden unter Anwendung der Amortised Cost Method zu fortgeführten Anschaffungswerten bilanziert.

Mit Ausnahme der nachstehend dargestellten Verbindlichkeiten aus Finanzierung ist davon auszugehen, dass die Buchwerte der Finanzaktiven und der übrigen Finanzpassiven den Marktwerten entsprechen.

CHF Mio.	Effektivzins	Emissions- betrag	Nominal- betrag	Buchwert per 31.12.2025	Fair Value per 31.12.2025	Buchwert per 31.12.2024	Fair Value per 31.12.2024
0.6%-Obligationenanleihe 2021–15.07.2030	0.66%	250.0	242.6	242.0	238.6	241.8	237.7
0.4%-Obligationenanleihe 2019–26.09.2029	0.43%	200.0	181.7	181.5	178.4	181.4	177.2
0.7%-Obligationenanleihe 2020–22.09.2028	0.73%	175.0	175.0	174.8	174.3	174.8	174.0
0.875%-Obligationenanleihe 2017–30.03.2027	0.86%	160.0	158.6	158.6	158.9	158.7	159.3
0.75%-Obligationenanleihe 2017–19.06.2026	0.76%	150.0	148.3	148.3	148.6	148.3	148.5
1.375%-Obligationenanleihe 2015–31.03.2025	1.32%	100.0	100.0	–	–	100.0	100.1
1.04%-Obligationenanleihe 2025–27.10.2031	1.10%	110.0	110.0	109.7	109.3	–	–
1.375%-Obligationenanleihe 2025–29.04.2032	1.43%	125.0	125.0	124.5	125.9	–	–
2.1%-Obligationenanleihe 2024–04.04.2031	2.13%	150.0	150.0	149.8	157.6	149.8	158.4
3.0%-Obligationenanleihe 2023–19.04.2028	3.05%	150.0	150.0	149.8	157.7	149.7	160.5
Festhypotheken	–	–	871.0	871.0	876.3	951.0	964.5

Bei den Festhypotheken werden die Marktwerte mithilfe der per 31. Dezember 2025 aktuellen CHF-Zinssätze für die jeweiligen Restlaufzeiten unter Einbezug einer Kreditmarge von 0.50% (2024: 0.50%) ermittelt.

5.5 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Als nahestehende Personen gelten der Verwaltungsrat, die Gruppenleitung und die Pensionskasse Allreal. Die Vergütung an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung sowie deren indirekte Beteiligung an der Allreal Holding AG können dem Vergütungsbericht entnommen werden.

Weder in der Berichtsperiode noch im Vorjahr wurden Darlehen, Kredite oder Sicherheiten an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung oder an ihnen nahestehende Personen sowie ehemalige Organmitglieder gewährt.

Die MLL Legal AG ist Mieterin von Büroflächen in den Geschäftsliegenschaften an der Schiffbaustrasse 2 und an der Hardstrasse 319 (Escher-Wyss-Areal) in Zürich zu marktüblichen Konditionen. Das jährliche Mietzinsvolumen liegt bei CHF 1.61 Mio., was marktüblich ist.

Allreal hat im Berichtsjahr mit der WBZ Immobilien AG einen TU-Werkvertrag betreffend die Planung und Realisierung von 3 Hochhäusern in Brüttisellen zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Die Aktien der WBZ Immobilien AG werden zu 100% vom PMT Swiss Real Estate Limited Qualified Investor Fund gehalten. Die PCS Holding AG, deren Präsident des Verwaltungsrats Peter Spuhler ist und in der Andrea Sieber Mitglied des Verwaltungsrats ist, besitzt rund 82% der Anteile (keine Stimmrechte) des PMT Swiss Real Estate Limited Qualified Investor Fund. Die Verhandlungen und Entscheide seitens Allreal fanden ohne Mitwirkung oder Einbezug von Peter Spuhler und Andrea Sieber statt. Ferner sind in diesem Projekt die Tiefbauarbeiten an die Barizzi AG vergeben worden, deren Inhaberin und Präsidentin des Verwaltungsrats Daniela Spuhler-Hofmann, Ehefrau von Peter Spuhler, ist. Die Vergabe ist durch Allreal zu Marktpreisen und ohne Mitwirkung oder Einbezug von Peter Spuhler und Andrea Sieber erfolgt. In der Berichtsperiode belief sich der Ertrag aus Realisation auf CHF 17.9 Mio.

Allreal hat an der Spiserstrasse in Zürich Albisrieden ein Projekt mit 63 Eigentumswohnungen realisiert. Stefan Dambacher hat eine dieser Wohnungen zu CHF 1.8 Mio. von der Allreal zu Eigentum erworben, was marktüblichen Konditionen entspricht.

Weitere Geschäftsbeziehungen zwischen Allreal und den Mitgliedern des Verwaltungsrats bestehen nicht.

5.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Zeitraum vom 31. Dezember 2025 bis zum 20. Februar 2026 wurden nachstehende Ereignisse verzeichnet:

Am 5. Januar 2026 wurde durch Eigentumsübertragung ein 2600 m² grosses Grundstück mit attraktivem Entwicklungspotenzial in Zumikon erworben. Darüber hinaus erfolgt im Februar 2026 die Übertragung eines weiteren Entwicklungsgrundstücks mit einer Fläche von 7800 m² in Zürich Seebach. Zudem wurde eine Geschäftsliegenschaft an der Rue du Grand-Pré in Genf übernommen; die Eigentumsübertragung fand am 13. Februar 2026 statt. Der Gesamtkaufpreis dieser Transaktionen beträgt CHF 185 Mio.

In Genf wurden verschiedene Wohnliegenschaften an private Investoren veräussert. Die Eigentumsübertragungen hierzu erfolgten im Februar 2026. Der entsprechende Bilanzwert der Wohnliegenschaften beläuft sich auf CHF 101.9 Mio.

Darüber hinaus traten im genannten Zeitraum keine weiteren Ereignisse ein, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven erforderlich machen oder an dieser Stelle offenzulegen wären.

Informationen zum Liegenschaftensportfolio

Bezogen auf die einzelnen Regionen und Liegenschaftensarten verteilen sich Anschaffungskosten und Marktwerte der Anlageliegenschaften per 31. Dezember wie folgt:

CHF Mio.	Anschaffungskosten		Marktwert		Marktwertveränderung ¹	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Stadt Zürich	295.0	294.4	590.8	559.4	30.8	47.6
Übriger Kanton Zürich	372.1	368.2	750.3	710.1	36.3	59.3
Genferseeregion	480.1	445.6	429.2	381.5	10.9	-33.9
Übrige Regionen	4.2	4.2	3.0	3.3	-0.4	-0.6
Wohnliegenschaften	1 151.4	1 112.4	1 773.3	1 654.3	77.6	72.4
Stadt Zürich	1 715.4	1 707.5	2 194.1	2 133.3	53.6	79.8
Übriger Kanton Zürich	964.2	1 040.3	897.6	955.9	-10.8	-30.2
Genferseeregion	304.4	303.7	223.0	224.2	-1.8	6.2
Übrige Regionen	234.6	168.5	146.6	142.5	-1.8	-7.8
Geschäftsliegenschaften	3 218.6	3 220.0	3 461.3	3 455.9	39.2	48.0
Stadt Zürich	21.4	14.7	29.7	16.2	6.8	1.8
Übriger Kanton Zürich	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Genferseeregion	0.0	21.6	0.0	24.9	0.9	-1.8
Übrige Regionen	2.3	121.6	2.7	34.1	0.5	0.9
Anlageliegenschaften im Bau	23.7	157.9	32.4	75.2	8.2	0.9

1 aus Neubewertung im Vergleich zum Vorjahr

Unter den Anschaffungskosten werden mit dem Erwerb entstandene Kosten (Kaufpreis, Notariats- und Handänderungskosten, Provisionen), die effektiven Gesteuerungskosten der Zugänge aus Bautätigkeit sowie wertvermehrnde Investitionen und Gesamterneuerungen erfasst.

Die Neubewertung der Anlageliegenschaften beruht auf dem per 31. Dezember durchgeführten Bewertungsgutachten des externen Liegenschaftenschätzers nach der DCF-Methode (vgl. Seiten 205 bis 210 des Geschäftsberichts).

Für den Bewertungsprozess besichtigt der Liegenschaftenschätzer mindestens alle drei Jahre sowie nach Zukauf oder nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten jede Liegenschaft. Bei der Ermittlung der Zahlungsströme stützt sich der Liegenschaftenschätzer auf von Allreal zur Verfügung gestellte Mieterspiegel (Stichtag 1. Januar des Folgejahres), alle Geschäftsmietverträge, Detailbudgets und Mittelfristplanungen pro Liegenschaft sowie geplante und ausgeführte Investitionsvorhaben. Davon ausgehend leitet der Liegenschaftenschätzer aus seiner Sicht die vertraglichen und nachhaltig erzielbaren Marktmieten sowie die zukünftigen Liegenschaftenaufwendungen ab. Die Bewertungsergebnisse werden mit der Gruppenleitung besprochen und durch diese plausibilisiert.

Als Liegenschaftenschätzer ist wie im Vorjahr Wüest Partner AG im Auftragsverhältnis tätig. Es bestehen keine weiteren Geschäftsverbindungen oder Beteiligungen zwischen Allreal und dem Liegenschaftenschätzer.

Bei der Bewertung der Renditeliegenschaften per 31. Dezember 2025 kamen bezogen auf die Regionen und Liegenschaftenarten folgende Bandbreiten der Mieten zur Anwendung:

CHF pro m ² und Jahr	Wohnliegenschaften				Geschäftsliegenschaften			
	Vertragsmieten		Marktmieten		Vertragsmieten		Marktmieten	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Stadt Zürich	160	670	270	745	110	760	120	665
Übriger Kanton Zürich	70	380	170	370	100	400	120	310
Genferseeregion	130	700	275	830	245	480	250	415
Übrige Regionen	180	310	220	320	185	335	174	320
Alle Regionen	70	700	170	830	100	760	120	665

Eine Erhöhung beziehungsweise eine Reduktion der den Bewertungen zugrunde liegenden Marktmieten aller Anlageliegenschaften um 5% hätte eine Wert-erhöhung beziehungsweise eine Wertreduktion von CHF 390.9 Mio. zur Folge (2024: CHF 294.9 Mio.).

Aufgrund einer Sensitivitätsanalyse bei den Anlageliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 5267.0 Mio. am Bilanzstichtag (31.12.2024: CHF 5185.5 Mio.) würde die isolierte Veränderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 30 Basispunkte zu einer Wertveränderung von CHF 641.0 Mio. beziehungsweise von CHF 513.2 Mio. führen (31.12.2024: CHF 604.5 Mio. / CHF 488.7 Mio.). Die Bandbreiten für die in der Sensitivitätsanalyse verwendeten Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze bewegen sich bei den tieferen Zinssätzen zwischen 1.80% und 2.35% (Wohnliegenschaften) und zwischen 2.80% und 2.95% (Geschäftsliegenschaften) sowie bei den höheren Zinssätzen zwischen 2.20% und 2.50% (Wohnliegenschaften) und zwischen 4.30% und 5.10% (Geschäftsliegenschaften).

Liegenschaften im Baurecht

Ort	Adresse	Vertragsdauer	Baurechtszins p. a. CHF Mio.
Zürich	Kreuzstrasse 5	20. Oktober 2086	–
Bern	Freiburgstrasse 130 ¹	31. Dezember 2052	1.1
Bern	Freiburgstrasse 130 ¹	31. Dezember 2064	0.2

1 indexiert

Die zukünftigen Baurechtszinsen, ohne Berücksichtigung allfälliger Indexierungen, fallen wie folgt an:

CHF Mio.	2025	2024
Baurechtszinsen bis 1 Jahr	1.3	1.3
Baurechtszinsen ab 2–5 Jahren	5.2	5.2
Baurechtszinsen nach 5 Jahren	31.1	32.4
Total zukünftige Baurechtszinsen	37.6	38.9

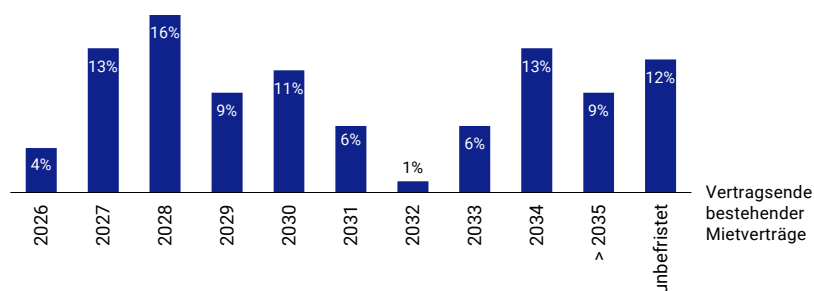
Grösste Mieter Geschäftsliegenschaften

Vom Gesamtmiettertrag aus Geschäftsliegenschaften entfallen auf:

CHF Mio.	2025	2024
Kanton Zürich	16%	15%
Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG	6%	6%
Everllence Schweiz AG	5%	5%
Generali Schweiz AG	5%	4%
La Prairie Group AG	3%	3%
Total	35%	33%

Bezogen auf den Gesamtmiettertrag aller Renditeliegenschaften (Wohn- und Geschäftsliegenschaften) im Jahr 2025 beträgt der Anteil der fünf grössten Mieter 25% (Kanton Zürich 12%, Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG 4%, Everllence Schweiz AG 4%, Generali Schweiz 3% und La Prairie Group AG 2%).

Fälligkeitsprofil der Mietverträge Geschäftsliegenschaften
in Prozent der ausstehenden Mieterträge in CHF Mio. (gerundet)



Die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge für Geschäftsliegenschaften beträgt 5.0 Jahre (31.12.2024: 5.1 Jahre) und berücksichtigt den frühestmöglichen Kündigungszeitpunkt durch den Mieter.

Zukünftige Erträge aus befristeten Mietverträgen

Aufgrund befristeter Mietverträge bei den Renditeliegenschaften resultieren folgende nominale Mieterträge, die in Zukunft anfallen:

CHF Mio.	2025	2024
Wohnliegenschaften		
Mieteinnahmen bis 1 Jahr	4.7	3.0
Mieteinnahmen ab 2–5 Jahren	7.5	9.2
Mieteinnahmen nach 5 Jahren	1.0	2.1
Total zukünftige Mieterträge aus befristeten Verträgen	13.2	14.3
Geschäftsliegenschaften		
Mieteinnahmen bis 1 Jahr	136.2	127.0
Mieteinnahmen ab 2–5 Jahren	397.8	395.3
Mieteinnahmen nach 5 Jahren	193.1	246.8
Total zukünftige Mieterträge aus befristeten Verträgen	727.1	769.1
Total zukünftige Mieterträge aus befristeten Verträgen Renditeliegenschaften	740.3	783.4

95.1% aller Mietverträge für Geschäftsflächen sind indexiert, das heisst, die Mieten werden aufgrund des Landesindexes für Konsumentenpreise (LIK) der Teuerungsentwicklung angepasst (2024: 95.6%).

75.8% der Mietverträge für Wohnflächen sind unbefristet (2024: 77.4%). Bei den befristeten Mietverträgen der Wohnliegenschaften beträgt die gewichtete Restlaufzeit 3.0 Jahre (31.12.2024: 3.3 Jahre). Die Preise für Wohnungsmieten orientieren sich unter anderem an der Entwicklung des Referenzzinssatzes für Hypothekarforderungen, der vierteljährlich durch die Schweizerische Nationalbank erhoben wird und letztmals am 1. September 2025 auf 1.25% gesenkt wurde.

Per 31. Dezember 2025 sind 71.6% sämtlicher Mietverträge mit Indexklauseln versehen, was einem Soll-Mietertrag von CHF 149.3 Mio. entspricht (2024: 71.4%, CHF 150.7 Mio.).

Anlageliegenschaften im Bau per 31. Dezember 2025

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Marktwert CHF Mio. ¹	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ²	Soll-Mieterträge Fertigstellung p. a. CHF Mio.	Erwartete Fertig- stellung
Baar	Baarermatte	2025	7337	nein	2.7	40.8	2.1	2028
Zürich	Renggerstrasse 3	2023	1389	nein	29.7	25.7	0.8	2026
Total Anlageliegenschaften im Bau					32.4	66.5	2.9	

1 gemäss Bewertung per 31.12.2025

2 Gebäude- und Landkosten

Baarermatte, Baar

Neubau der Geschäftsliegenschaft mit Mobilitätsturm unter wegweisendem Nachhaltigkeitskonzept zertifiziert nach SNBS Gold. Die vermietbare Fläche beträgt mehr als 6000 m². Das Projekt wird durch die Realisation ausgeführt und nach Fertigstellung im zweiten Halbjahr 2028 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze von 4.33% und 3.30% angewandt.

Die Anlageliegenschaft im Bau befindet sich zu 100% im Alleineigentum von Allreal.

Renggerstrasse 3, Zürich

Umbau einer Geschäftsliegenschaft in ein Mehrfamilienhaus mit 21 Mietwohnungen und einer totalen vermietbaren Fläche von 1591 m². Das Projekt wird durch die Realisation ausgeführt und nach Fertigstellung im ersten Halbjahr 2026 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze von 3.22% und 2.20% angewandt (31.12.2024: 3.53% / 2.25%).

Die Anlageliegenschaft im Bau befindet sich zu 100% im Alleineigentum von Allreal.

Wohnliegenschaften per 31. Dezember 2025

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationen ²	Grund- stücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Nachhaltigkeits- zertifikat
Stadt Zürich								
Zürich	Grünhof-Areal ⁵	AE	2002	1925	2019/2020 TR 2019–2021 GR	7 870	ja	Minergie ⁷
Zürich	Hardturmstrasse 5	StWE	2004	2014		2 651	nein	Minergie
	Heerenwiesen 23–41 / Winterthurerstrasse 563 / Schürgstrasse 18/20	AE	2003	1996		11 616	nein	
Zürich	Josefstrasse 137	AE	1999	1984		903	nein	
Zürich	Neunbrunnenstrasse 47–53	AE	1993	2013		4 291	ja	Minergie
Zürich	Schiffbaustrasse 7	AE	2010	2016		1 610	nein	Minergie
Zürich	Zollikerstrasse 185–187	AE	2008	1984	2017 TR	1 445	nein	
Total Stadt Zürich						30 386		
Übriger Kanton Zürich								
Adliswil	Moosstrasse 1–13 / Grütstrasse 33–39	AE	2005	2011		13 901	nein	Minergie
	Hohfuristrasse 7–11 / Unterweg 55–59 / Im Stumpen 2	AE	1999	1979	2013 GR	8 412	nein	
Bülach	Fangletenstrasse 4–18	AE	2018	2018		11 018	nein	Minergie-Eco
	Unterdorfstrasse 2/4 / Unterdorfwäg 2–22	AE	2003	2008	2019–2022 TR	23 691	nein	
Fällanden	Hohenstieglén 1–23, 2–16	AE	1999	1990	2017 TR	29 639	nein	
Glattbrugg	Schaffhauserstrasse 117/119	AE	2001	1992		3 643	nein	
Kloten	Limmatstrasse 2–8 / Limmatstrasse 9–11 / Engstringermatte	AE	1999	1984	2018 GR	8 907	nein	
Schlieren	Schulstrasse 71–77 / Flöhrebenstrasse 6	StWE	2002	1988		2 691	nein	
	Sunnebüelstrasse 1–17 / Ifangstrasse 12–20 / Neufund 1/3	AE	1999	1968	2002/2003 GR	20 110	nein	
Volketswil	Escherweg 2–6 / Favreweg 1–5 / Richtiarkade 13–15 / Richtiring 14–16	AE	2002	2014		8 242	nein	Minergie
Wallisellen	(Richti-Areal)	AE	2002	2014		8 242	nein	Minergie
Total übriger Kanton Zürich						130 254		

1 AE = Alleineigentum; StWE = Stockwerkeigentum zu 100% im Eigentum von Allreal

2 GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

3 kumulierte Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Mietertrag 2025

4 gemäss Bewertung per 31.12.2025 (nominelle Zinssätze)

5 Stockwerkeigentum zu 100% im Eigentum von Allreal

6 Das Grünhof-Areal beinhaltet die Ankerstrasse 23 und 27, die Badenerstrasse 119, 123, 125 und 131, den Feldgütliweg 2, die Grüngasse 31–43 und die Köchlistrasse 14 und 20.

7 Nur Teile vom Grünhof-Areal haben ein Minergie-Zertifikat.

Wohn- fläche in m ²	1–1½- Zimmer- Wohnungen	2–2½- Zimmer- Wohnungen	3–3½- Zimmer- Wohnungen	4–4½- Zimmer- Wohnungen	≥ 5- Zimmer- Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzung in m ²	Soll- Mietertrag in CHF Mio. für 2025	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
11 555	6	36	52	36	3	133	2 761	6.0	1.1	3.24/2.22
6 095	–	17	27	6	1	51	14	2.8	1.9	3.22/2.20
7 782	8	12	25	29	6	80	2 846	2.6	0.9	3.53/2.50
2 763	4	36	–	–	–	40	212	0.9	2.4	3.27/2.25
4 640	–	–	14	21	5	40	–	1.6	0.1	3.22/2.20
2 333	–	3	16	3	1	23	1 018	1.4	1.8	3.37/2.35
1 656	2	2	4	4	2	14	100	0.7	1.1	3.22/2.20
36 824	20	106	138	99	18	381	6 951	16.0	1.2	
13 381	–	28	62	38	10	138	285	4.0	0.1	3.42/2.40
3 850	–	8	17	18	6	49	101	1.0	0.8	3.47/2.45
7 253	–	14	25	31	6	76	–	2.1	0.1	3.32/2.30
14 903	–	20	41	56	22	139	2 882	4.4	0.3	3.53/2.50
14 236	18	30	71	41	–	160	734	3.3	0.8	3.53/2.50
2 091	–	4	–	10	4	18	201	0.6	1.1	3.53/2.50
5 100	–	18	24	12	–	54	286	1.2	0.2	3.47/2.45
3 332	–	–	24	16	–	40	294	0.8	1.0	3.53/2.50
12 236	–	–	48	62	38	148	136	2.7	0.0	3.78/2.75
12 659	1	18	75	22	2	118	1 201	4.2	0.3	3.42/2.40
89 041	19	140	387	306	88	940	6 120	24.3	0.3	

Wohnliegenschaften per 31. Dezember 2025

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationen ²	Grund- stücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Nachhaltigkeits- zertifikat
Genferseeregion								
Bernex	Rue de Bernex 315–327	AE	2021	1964	2019 TR	5 713	nein	
Carouge	Avenue Industrielle 18	AE	2021	1915	2020 TR	462	nein	
Genf	Avenue de l'Amandolier 21	AE	2021	2025		1 664	nein	HPE
Genf	Rue Edouard-Rod 10	AE	2021	2025		248	nein	HPE
	Rue Daniel-Gevril 10 / Rue Saint-Nicolas-le-Vieux 9–11	AE	2021	1965	2013 TR	1 364	nein	
Genf	Rue Jean-Jaquet 3	AE	2021	1936	2015 TR	252	nein	
Genf	Rue de Zurich 1	AE	2021	1936	2018 GR	203	nein	
Genf	Rue de Zurich 3	AE	2021	1910	2021 TR	282	nein	
Genf	Rue de Zurich 3A/5/7	AE	2021	1952	2020 TR	1 154	nein	
Genf	Rue du Grand-Pré 57	AE	2021	1960	2020 TR	457	nein	
Genf	Rue de Vermont 32–40	AE	2021	1960	2020 TR	3 526	nein	
Genf	Rue Gustave-Muller-Brun 3	AE	2021	1937	2014 GR	375	nein	
Genf	Route de Frontenex 51	AE	2021	1970	2022 TR	639	nein	
	Chemin du Molard 10 / Allée Leotherius 2 / Allée Louis Cristin 1	AE	2011	2014		1 173	nein	Minergie-Eco
Grand-Lancy	Chemin des Semailles 19	AE	2021	2021		225	nein	Minergie
Meyrin	Chemin de Joinville 32–34 ⁵	AE	2021	2021		2 191	nein	
Onex	Chemin de la Traille 21/25/35 ⁶	AE	2021	1961	2021 TR	842	nein	
Onex	Route de Loëx 51	AE	2021	1961	2015 GR	367	nein	
Petit-Lancy	Avenue du Cimetière	AE	2023	2023		280	nein	
Petit-Lancy	Chemin des Pâquerettes 20	AE	2021	2017		446	nein	
Total Genferseeregion						21 863		
Übrige Regionen								
Basel	Efringerstrasse 15	AE	2021	1905	1990 GR	222	nein	
Total übrige Regionen						222		
Total Wohnliegenschaften						182 725		

1 AE = Alleineigentum

2 GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

3 kumulierte Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Mietertrag 2025

4 gemäss Bewertung per 31.12.2025 (nominelle Zinssätze)

5 zwei Liegenschaften

6 drei Liegenschaften

Allreal-Geschäftsbericht 2025

Lagebericht

Über Allreal

Nachhaltigkeitsbericht

Corporate Governance

Vergütungsbericht

Finanzbericht

Jahresrechnung der Allreal Holding AG

Ergänzende Informationen

Wohn- fläche in m ²	1–1½- Zimmer- Wohnungen	2–2½- Zimmer- Wohnungen	3–3½- Zimmer- Wohnungen	4–4½- Zimmer- Wohnungen	≥ 5- Zimmer- Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzung in m ²	Soll- Mietertag in CHF Mio. für 2025	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
2 101	1	3	12	12	4	32	958	1.1	0.7	3.83/2.80
1 005	–	20	1	2	1	24	–	0.5	0.7	3.68/2.65
1 107	–	2	2	8	4	16	184	0.1	0.0	3.53/2.50
1 231	–	–	–	16	–	16	115	0.1	0.0	3.47/2.45
3 252	3	2	16	22	10	53	750	1.4	0.3	3.68/2.65
635	1	8	2	3	–	14	201	0.4	0.7	3.63/2.60
849	1	6	11	–	–	18	147	0.3	0.0	3.63/2.60
858	–	7	7	3	–	17	–	0.4	0.0	3.63/2.60
2 609	2	25	21	1	7	56	1	1.2	2.0	3.63/2.60
1 167	–	–	19	–	–	19	98	0.3	1.6	3.58/2.55
5 399	6	26	44	16	4	96	51	1.5	3.1	3.58/2.55
1 890	–	7	12	5	2	26	245	0.8	2.0	3.63/2.60
2 877	7	2	16	10	9	44	591	1.1	0.6	3.58/2.55
4 928	1	21	29	9	5	65	–	1.6	0.3	3.73/2.70
654	–	–	1	9	–	10	–	0.2	0.0	3.53/2.50
2 399	–	–	11	11	13	35	337	0.9	0.0	3.53/2.50
1 977	1	3	3	8	12	27	66	0.6	1.5	3.78/2.75
1 068	–	5	–	8	3	16	–	0.3	0.0	3.78/2.75
1 066	–	–	5	11	1	17	–	0.4	0.9	3.53/2.50
1 203	–	–	6	1	8	15	3	0.3	0.0	3.58/2.55
38 275	23	137	218	155	83	616	3 747	13.5	1.0	
531	2	10	–	–	–	12	–	0.1	1.4	3.68/2.65
531	2	10	0	0	0	12	0	0.1	1.4	
164 671	64	393	743	560	189	1 949	16 818	53.9	0.8	

Geschäftsliegenschaften per 31. Dezember 2025

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationen ²	Grundstücks- fläche in m ²
Stadt Zürich						
Zürich	Bändliweg 21	AE	2005	1995	2019 TR	9 254
Zürich	Bellerivestrasse 30	AE	2004	1986	2017 GR	2 316
Zürich	Bellerivestrasse 36	AE	2004	1974	2023 GR	10 494
Zürich	Binzmühlestrasse 95–99 / Therese-Giehse-Strasse 1	AE	2005	2001	2019 TR	11 712
Zürich	Birmensdorferstrasse 108 / Weststrasse 75	AE	2000	1983	2007/2008 GR	1 254
Zürich	Brandschenkestrasse 38/40	AE	2001	1992	2013 TR	1 402
Zürich	Förllibuckstrasse 109 (Toni-Areal)	AE	2007	1977/2014		24 477
Zürich	Hardstrasse 299/301	AE	2002	2020		1 988
Zürich	Hardstrasse 319 (Escher-Wyss-Areal)	AE	2002	1894/2010	2019/2021 TR	38 362
Zürich	Herostrasse 12	AE	2002	2014		4 027
Zürich	Hohlstrasse 600	AE	2001	1986	2006/2012 GR	2 894
Zürich	Kalchbühlstrasse 22/24	AE	2000	1976	2024–2025 TR 2014/2015 GR	3 101
Zürich	Kreuzstrasse 5	BR	2004	2006		2 279
Zürich	Schiffbaustrasse 2	AE	2002	2017		7 610
Zürich	Vulkanstrasse 106	AE	2002	2005		12 295
Zürich	Weststrasse 74	AE	1996	1995		1 482
Zürich	Zollikerstrasse 183	AE	2008	1984	2007/ 2024–2025 TR	3 371
Zürich	Zollstrasse / Josefstrasse 23–29 / Klingenstrasse 4	AE	1993/2006	1997	2021 TR	4 201
Total Stadt Zürich						142 519

1 AE = Alleineigentum; BR = Baurecht zu 100% im Eigentum von Allreal

2 GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

3 kumulierte Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Mietertrag 2025

4 gemäss Bewertung per 31.12.2025 (nominelle Zinssätze)

Allreal-Geschäftsbericht 2025

Lagebericht

Über Allreal

Nachhaltigkeitsbericht

Corporate Governance

Vergütungsbericht

Finanzbericht

Jahresrechnung der Allreal Holding AG

Ergänzende Informationen

Altlasten- verdachts- flächenkataster	Nachhaltigkeits- zertifikat	Nutzfläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Wohnen in %	Übrige Nutzung in %	Soll- Mietertrag in CHF Mio. für 2025	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
nein		18 640	89.0	6.9	0.0	4.1	5.8	0.0	3.88/2.85
nein		3 256	93.2	0.0	0.0	6.8	1.6	0.0	3.63/2.60
nein	LEED Platin, Minergie	11 922	81.7	3.7	0.0	14.7	7.3	1.0	3.42/2.40
nein		25 715	10.2	40.1	33.0	16.7	7.0	0.9	3.83/2.80
nein		4 853	75.9	2.9	10.4	10.7	1.5	7.6	4.03/3.00
nein		4 965	44.0	0.0	25.2	30.8	1.9	2.6	4.03/3.00
nein	Minergie	86 570	82.0	0.0	11.4	6.6	22.1	0.2	4.08/3.05
nein	Minergie-Eco	6 090	86.7	0.8	0.0	12.5	2.5	0.1	3.83/2.80
ja		47 882	31.9	1.8	0.0	66.2	8.9	0.0	4.83/3.79
nein	DGNB GiB Gold, Minergie	11 287	95.5	0.0	0.0	4.5	3.9	0.0	3.88/2.85
nein		10 302	70.1	4.7	0.0	25.2	4.2	1.2	3.93/2.90
nein		4 791	72.4	0.0	7.8	19.8	1.4	0.1	4.23/3.20
nein		1 628	95.7	0.0	0.0	4.3	1.1	0.0	3.68/2.65
ja	Minergie	13 171	81.5	5.7	0.0	12.8	5.1	0.0	3.93/2.90
nein	DGNB GiB Gold, Minergie	32 741	94.6	2.4	0.0	2.9	11.1	3.4	3.88/2.85
nein		3 274	22.5	7.8	55.3	14.4	0.9	0.3	3.63/2.60
nein		2 776	81.8	0.0	0.0	18.2	1.1	0.0	4.28/3.25
nein		11 586	45.3	11.8	27.6	15.3	4.5	1.0	3.68/2.65
		301 449	67.2	5.5	8.4	18.9	91.9	0.9	

Geschäftsliegenschaften per 31. Dezember 2025

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renovationen ²	Grundstücks- fläche in m ²
Übriger Kanton Zürich						
Adliswil	Soodmattenstrasse 2/4/6 ⁸	AE	2017	1989/1990	2016 TR / 2025 TR	14 791
Dübendorf	Sonnentalstrasse 8	AE	2015	1974	2006 TR	16 621
Kloten	Schaffhauserstrasse 115/121	AE	2001	1992	2021 TR	4 000
Opfikon	Boulevard Lilienthal 2–8	AE	2007	2014		5 167
Opfikon	Lindbergh-Allee 1 ⁵	AE	1987	2007		5 241
Schlieren	Bernstrasse 55	AE	2003	2003		6 775
Schlieren	Zürcherstrasse 104	AE	2002	1988	2012 GR	4 724
Wallisellen	Bürogebäude Allianz ⁶	AE	2002	2013		13 078
Wallisellen	Bürogebäude Richtiring ⁷	AE	2002	2014		16 875
Wetzikon	Binzstrasse 32	AE	2020	2009		10 368
Winterthur	Schützenstrasse 1+3 / Zürcherstrasse 12+14 ⁹	AE	2002	1928/53/86	2025 TR	18 386
Total übriger Kanton Zürich						116 026
Genferseeregion						
Aïre	Chemin de la Verseuse 3	AE	2021	1986	2019 TR	4 442
Le Grand-Saconnex	Route François-Peyrot 10–14	AE	2011	2004		8 442
Nyon	Avenue Perdtemps 23	AE	2017	2006		6 451
Petit-Lancy	Chemin des Olliquettes 4	AE	2008	2010		963
Plan-les-Ouates	Route de Saint-Julien 198 (Ch. du Pré-Fleuri 15)	AE	2021	2018	2022 TR	11 271
Total Genferseeregion						31 569
Übrige Regionen						
Basel	Viaduktstrasse 40–44 / Binningerstrasse 35	AE	2009	1998		5 454
Bern	Freiburgstrasse 130	BR	2018	1999	2025 TR	7 323
Total übrige Regionen						12 777
Total Geschäftsliegenschaften						302 891

1 AE = Alleineigentum; BR = Baurecht zu 100% im Eigentum von Allreal

2 GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

3 kumulierte Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Mietertrag 2025

4 gemäss Bewertung per 31.12.2025 (nominelle Zinssätze)

5 Bürogebäude Lightcube und Miteigentumsanteile am Parkhaus TMC Galleria

6 Bürogebäude Allianz mit Verkaufsflächen im Konrad- und im Escherhof

7 Bürogebäude mit Verkaufsflächen und Randparzellen

8 zwei Liegenschaften

9 drei Liegenschaften

	Altlasten- verdachts- flächenkataster	Nachhaltig- keitszertifikat	Nutzfläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Wohnen in %	Übrige Nutzung in %	Soll- Mietertag in CHF Mio. für 2025	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
	nein		23 995	75.9	5.2	1.0	18.0	5.3	0.0	4.43/3.40
	nein		26 006	25.9	1.6	0.0	72.5	2.7	0.0	4.59/3.55
	nein		4 265	67.7	4.0	0.0	28.3	1.0	20.5	4.54/3.50
	nein	Minergie	13 384	89.2	4.0	0.0	6.8	3.9	4.4	4.18/3.15
	nein	Minergie	13 581	87.4	4.0	0.0	8.6	3.8	0.6	4.14/3.11
	nein		7 871	83.3	8.5	0.0	8.2	2.2	3.3	4.69/3.65
	nein		3 846	26.9	29.6	0.0	43.3	0.9	1.0	4.54/3.50
	nein	Minergie	50 012	82.1	6.1	0.0	11.8	12.6	13.1	4.41/3.38
	nein	Minergie	26 173	78.2	14.0	0.0	7.8	8.0	17.0	4.33/3.30
	ja		16 235	52.1	0.0	0.0	47.9	3.1	0.0	4.18/3.15
	nein		24 995	78.1	0.0	0.0	21.9	5.6	1.4	3.99/2.96
			210 363	70.7	5.5	0.1	23.8	49.1	7.3	
	nein		3 205	0.0	0.0	0.0	100.0	0.8	0.0	5.04/4.00
	nein		5 343	92.0	0.0	0.0	8.0	2.6	30.9	4.64/3.60
	nein		12 569	76.8	5.5	0.0	17.7	4.1	12.3	4.69/3.65
	nein	Minergie	3 668	95.0	0.0	0.0	5.0	1.7	0.0	4.38/3.35
	nein	Minergie	10 005	53.2	10.6	0.0	36.2	2.2	0.0	4.33/3.30
			34 790	67.2	5.0	0.0	27.8	11.4	11.5	
	nein		20 118	63.6	0.0	0.0	36.4	5.2	5.8	3.98/2.95
	nein		18 486	87.5	2.9	0.0	9.6	2.3	37.6	4.59/3.55
			38 604	75.0	1.4	0.0	23.6	7.5	15.6	
			585 206	69.0	5.2	4.4	21.5	159.9	4.3	

An die Generalversammlung der
Allreal Holding AG, Opfikon

Zürich, 18. Februar 2026

Bericht der Revisionsstelle

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Allreal Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzern-ergebnisrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang der Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 147 bis 200) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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



Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab. Für jeden nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.

Den im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres Berichts beschriebenen Verantwortlichkeiten sind wir nachgekommen, auch in Bezug auf diese Sachverhalte. Dementsprechend umfasste unsere Prüfung die Durchführung von Prüfungshandlungen, die als Reaktion auf unsere Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Konzernrechnung geplant wurden. Das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen, einschliesslich der Prüfungshandlungen, welche durchgeführt wurden, um die unten aufgeführten Sachverhalte zu berücksichtigen, bildet die Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung.

Marktbewertung der Renditeliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau

Risiko	Die Marktbewertung der Renditeliegenschaften (inklusive zur Veräusserung bestimmte Renditeliegenschaften) und Anlageliegenschaften im Bau war wichtig für unsere Prüfung, da dieser Prozess wesentliche Annahmen beinhaltet und die so bewerteten Aktiven mit CHF 5'234.6 Mio. resp. CHF 32.4 Mio. bedeutend für die Bilanz der Gruppe sind. Wie im Anhang zur Konzernrechnung unter Erläuterungen zur Konzernbilanz («4.1 Anlageliegenschaften») und unter den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen («2.8 Anlageliegenschaften») dargelegt, wurden die Marktwerte durch einen externen Immobilienexperten anhand der Discounted Cash Flow-Methode ermittelt. Diese Marktwertschätzungen basierten auf Annahmen insbesondere in Bezug auf Mieterträge, Diskontsätze, Leerstände und Unterhaltsaufwendungen sowie im Falle der Anlageliegenschaften im Bau auf Entwicklungsrisiken.
Unser Prüfverfahren	Neben anderen Prüfungshandlungen beurteilten wir die Objektivität, die Unabhängigkeit und die Kompetenz des externen Immobilienexperten sowie das angewandte Bewertungsmodell. Weiter überprüften wir stichprobenweise die Korrektheit von liegenschaftsspezifischen Daten (inklusive Mieterträge, Unterhaltsaufwendungen), welche in die Bewertung einfließen. Wir beurteilten zudem die zugrundeliegenden wesentlichen Annahmen des externen Immobilienexperten, indem wir diese sowohl mit dem Experten als auch mit dem Management besprachen. Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Marktbewertung der Renditeliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau.

Umsatz und Kostenrealisation (anteilige Gewinnaufnahme) bei Projekten der Realisation

Risiko	Die korrekte Gewinnaufnahme durch das Management bei Projekten der Realisation war wichtig für unsere Prüfung, da dieser Prozess wesentliche Annahmen beinhaltet und der Ertrag aus Realisation mit CHF 160.2 Mio. sowie der direkte Aufwand aus Realisation mit CHF 142.9 Mio. bedeutend für die Gruppe waren. Wie im Anhang zur Konzernrechnung unter Erläuterungen zur Konzernergebnisrechnung («3.4 Erfolg aus Entwicklung & Realisation») und
---------------	--

unter den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen («2.5 Erfolg aus Entwicklung & Realisation») offengelegt, basieren die Projekteinschätzungen bzw. die Gewinnaufnahmen auf den Annahmen bezüglich laufenden Kosten und den vertraglich vereinbarten Projekterlösen, genehmigten Nachträgen und Nachtragsforderungen („claims“). Die Projekteinschätzungen (Arbeitsfortschritt und Ergebnisprognose) steuern den Zeitpunkt und Umfang der Gewinnaufnahmen.

Unser Prüfvorgehen

Wir beurteilten die Ausgestaltung des für die Umsatz- und Kostenrealisation relevanten internen Prozesses. Neben anderen Prüfungshandlungen führten wir zudem für ausgewählte Projekte Befragungen von verschiedenen involvierten Parteien (u.a. Projektleiter, Controlling und Management) durch und verglichen projektspezifische Prognosen der noch zu erwartenden Kosten bis Projektfertigstellung, unter Berücksichtigung von Nachträgen und Nachtragsforderungen, mit den ursprünglich geplanten Projektkosten. Des Weiteren testeten wir die Projekt- und Periodenzugehörigkeit der aufgelaufenen Kosten mittels stichprobenweiser Einsicht in Drittrechnungen. Wir beurteilten den Projektfortschritt anhand von internen Projektunterlagen und beurteilten die anteilige Gewinnaufnahme beziehungsweise die Umsatzlegung anhand des Generalunternehmensvertrags zwischen der Gesellschaft und der Drittpartei.

Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Umsatz- und Kostenrealisation bei Projekten der Realisation.



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen

Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse:
<https://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen



In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG



Tobias Meyer
(Qualified Signature)

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)



Silvan Rügsegger
(Qualified Signature)

Zugelassener Revisionsexperte

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Allreal Holding AG
Lindbergh-Allee 1
8152 Glattpark (Opfikon)

Zürich, 18. Februar 2026,

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2025

Referenz-Nummer
124060.2502

An den Verwaltungsrat der Allreal Holding AG

Auftrag

Im Auftrag der Allreal Holding AG (Allreal) hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der Allreal Gruppe gehaltenen Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile (Liegenschaften) zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2025 bewertet. Bewertet wurden Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau (IPUC), selbständige und dauernde Rechte (Baurechte) sowie Miteigentumsanteile. Das Portfolio umfasst per Bilanzstichtag 76 Bestandsliegenschaften (inklusive Akquisitionen und nach Verkäufen) sowie zwei sich im Bau befindende Liegenschaften (Anlagen im Bau).

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS und RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS), durchgeführt wurden.

Sie erfolgten zudem gemäss den Anforderungen der SIX Swiss Exchange.

Rechnungslegungsstandards

Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in den Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 beschrieben wird.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Allreal hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertete die Renditeliegenschaften von Allreal unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Die Liegenschaften im Bau wurden ebenfalls mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zum Fair Value bewertet. Dabei wird der Projektwert zum Bilanzierungsstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

- Bewertung der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Fertigstellung – unter Berücksichtigung des aktuellen Vermietungsstandes, der Markt- und Kostenschätzung per Stichtag;
- Ermittlung des Marktwertes per Bilanzierungsstichtag unter Berücksichtigung der prognostizierten, noch zu tätigen Investitionen;
- Einschätzung des Risikos sowie der Bauherrenleistungen und Berücksichtigung als gesonderter Cashflows einer Kostenposition.

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner auf Grund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Anlässlich der Jahresendbewertung durch Wüest Partner per Stichtag 31. Dezember 2025 wurden rund 12 Liegenschaften besichtigt. Mit den erfolgten 18 Besichtigungen zum Halbjahr 2025, wurde rund 1/3 der Liegenschaften neu besichtigt.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 31. Dezember 2024 bis 31. Dezember 2025 wurden folgende Liegenschaften erworben, verkauft oder aus den Entwicklungsliegenschaften in die Anlageliegenschaften umklassiert:

Erwerb:	keine
Verkauf:	Baar, Baarermatte (Entwicklungsteil Stockwerkeigentum)
	Basel, Steinenvorstadt 36
	Bülach, Marterlochstrasse 21
	Adliswil, Soodmattenstrasse 8/10: Transfer zu Entwicklung

Umklassierung: Baar, Baarermatte (Entwicklungsteil Büro): IPRE→ IPUC
Bern, Freiburgstrasse 130: IPUC→ IPRE
Genève, Avenue de L'Amandolier 21: IPUC→ IPRE
Genève, Rue Edouard-Rod 10: IPUC→ IPRE

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2025 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte von insgesamt 76 Renditeliegenschaften in der Schweiz (Renditeliegenschaften, selbständige und dauernde Rechte (Baurechte) und Miteigentumsanteile) sowie zwei Liegenschaften im Bau.

Der Marktwert (aktueller Wert) des durch Wüest Partner bewerteten Immobilienbestandes der Allreal beträgt per Bewertungsstichtag 5'266'962'000 Schweizerfranken.

Wertveränderung innerhalb der Berichtsperiode (like-for-like)¹

Per Stichtag 31. Dezember 2025 beträgt der Marktwert der bereits per Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 bewerteten Anlageliegenschaften («like-for-like») 5'155'021'000 Schweizer Franken. Die Wertveränderung liegt gegenüber dem Wert per Stichtag 31. Dezember 2024 (5'008'383'000 Schweizer Franken) bei brutto rund +2.93% (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen) und bei netto rund +2.48 % (nach Abzug der in der Periode getätigten Investitionen).

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von Allreal unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Bewertungshonorar

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis. Sie basiert auf der Anzahl der zu erstellenden Bewertungen sowie nach Massgabe der vermietbaren Flächen oder Mietobjekte der Liegenschaft.

Zürich, 18. Februar 2026

Wüest Partner AG



Matthias Weber MRICS
Partner



Alexander Minor
Director

¹ Diese Informationen sind unabhängig von der effektiven Bilanzierung von Allreal zu verstehen.

Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Renditeliegenschaften (IPRE)

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditeliegenschaften zu Grunde:

- Aktueller Wert: Sachanlagen, die ausschliesslich zu Renditezwecken gehalten werden, sind bei der Folgebewertung zum aktuellen Wert oder zu Anschaffungs-/Herstellkosten abzüglich Abschreibungen auszuweisen. Der aktuelle Wert wird unter anderem nach dem zu erwarteten Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet oder nach einer anderen anerkannten Methode. Aufwertungen oder Wiederaufwertungen sowie Abwertungen sind im Periodenergebnis zu erfassen.
- Flächen: In den Bewertungen wurden die vermietbaren Flächen aufgrund der Mieterspiegel der Allreal sowie anhand der mündlichen Informationen der Allreal abgebildet. Abweichende Angaben zu den Objektplänen wurden mit Allreal verifiziert.
- Mieterspiegel: Die in den Bewertungen zugrunde gelegten Mieterspiegel per 1. Januar 2026 sind im November 2025 bei Wüest Partner eingegangen.
- Berechnungsmodell: Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode. Ausnahmen können bei Baurechtsliegenschaften mit einem entsprechenden Heimfallszenario bestehen.
- Diskontierung: Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Die Diskontierungssätze des Immobilienportfolios der Allreal bewegen sich zwischen 2.10% bis 4.80% (netto, real).
- Teuerung: In den Bewertungen wird wo nicht anders spezifiziert von einer jährlichen Teuerung von 1.00 Prozent sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst. Die Darstellung der Cashflowentwicklung und deren Diskontierung erfolgt nominal sowie real.
- Indexierung Mietverhältnisse: Spezifische Indexierungen der bestehenden Mietverhältnisse werden berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) gerechnet, wobei je nach Nutzung alle drei bis fünf Jahre die Verträge auf das Marktniveau angepasst werden.
- Mieterrisiken: Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Terminierung Zahlungsströme: Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig abgebildet.
- Auslagerung Nebenkosten: Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.

- Unterhaltskosten: Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) der Bestandesliegenschaften sind mit dem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin wird auf Grund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten der Unterhaltskosten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fliessen in den ersten 10 Jahren zu 100 Prozent, ab dem Jahr 11 zu 60 bis 80 Prozent (individueller Überwälzungsfaktor) in die Kostenrechnung ein. Dies entspricht den anzunehmenden werterhaltenden Investitionen.
- Photovoltaikanlagen: Gegenüber der Halbjahresbewertungen vom 30.06.2024, werden auch die Erträge aus Photovoltaikanlagen abgebildet. Hierzu werden cashflowseitig die Nettoerträge abgebildet (Abzüglich Betriebs und Instandhaltungskosten). Kostenseitig werden zusätzlich die wiederkehrenden Instandsetzungskosten für die Erneuerung/den Ersatz der Anlagen berücksichtigt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende Bandbreiten für die nachhaltig erzielbaren Marktpreise angewendet:

	Büro	Verkauf	Lager	Parking	Parking	Wohnen
	CHF / m ² p.a.	CHF / m ² p.a.	CHF / m ² p.a.	aussen	innen	CHF / m ² p.a.
				CHF / Stück	CHF / Stück	
Region				p.Mt.	p.Mt.	
Stadt Zürich	120 - 665	160 - 600	40 - 200	50 - 280	10 - 340	270 - 746
Übriger Kanton ZH	120 - 310	50 - 290	60 - 225	20 - 150	50 - 360	171 - 370
Westschweiz	250 - 415	200 - 460	100 - 180	35 - 250	35 - 350	275 - 833
Übrige Regionen	174 - 320		75 - 120	50 - 150	50 - 230	219 - 318
Alle Regionen	120 - 665	50 - 600	40 - 225	20 - 280	10 - 360	171 - 833

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende Bandbreiten für die strukturellen Leerstände angewendet:

	Büro	Verkauf	Lager	Parking	Parking	Wohnen
	in %	in %	in %	aussen	innen	in %
				in %	in %	
Region						
Stadt Zürich	1.5 - 6.0	3.0 - 10.0	1.5 - 6.0	2.0 - 20.0	2.0 - 20.0	1.0 - 2.0
Übriger Kanton ZH	4.0 - 30.0	5.0 - 15.0	1.5 - 20.0	5.0 - 50.0	5.0 - 30.0	1.5 - 5.0
Westschweiz	3.0 - 8.5	3.0 - 5.0	1.0 - 10.0	1.0 - 20.0	1.0 - 10.0	1.0 - 1.5
Übrige Regionen	3.0 - 5.0		3.0 - 5.0	3.0 - 8.0	3.0 - 8.0	1.5 - 1.5
Alle Regionen	1.5 - 30.0	3.0 - 15.0	1.0 - 20.0	1.0 - 50.0	1.0 - 30.0	1.0 - 5.0

Liegenschaften im Bau (IPUC)

Wüest Partner ermittelte auch die aktuellen Werte (Marktwerte) der Liegenschaften im Bau. Diesen Bewertungen liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Teilgrundstücke: Die Liegenschaften sind von der Allreal gegebenenfalls in Teilgrundstücke unterteilt. Diese Unterteilung wird von Wüest Partner aus Transparenzgründen in den Bewertungen übernommen.
- Projekentwicklungsstrategie: Die Strategie bezüglich Projektentwicklung/Promotion (z.B. Verkauf vs. Vermietung) wird, sofern diese Wüest Partner plausibel erscheint, von der Allreal übernommen.
- Grundlagendaten: Die Grundlagendaten der Allreal werden verifiziert und gegebenenfalls angepasst (z.B. Ausnützung, vermietbare Flächen, Termine/Entwicklungsprozess, Vermietung/Absorption).
- Unabhängige Betrachtung: Die Bewertungen werden einer unabhängigen Ertrags- und Kostenbeurteilung sowie Renditebetrachtung unterzogen.
- TU- oder GU-Werkverträge: Es wird angenommen, dass die Baukosten mit Werkverträgen von General- und Totalunternehmern gesichert werden.
- Leistungen Projektentwickler: In den Erstellungskosten werden die Leistungen der Allreal als Bauherrenvertreter und Projektentwickler mit einbezogen.
- Vorbereitungsarbeiten: Die Vorbereitungsarbeiten werden in den Erstellungskosten berücksichtigt, sofern diese bekannt sind (z.B. Sanierung Altlasten, Abbrüche, Infrastruktur).
- Baunebenkosten: Die Erstellungskosten beinhalten die üblichen Baunebenkosten inkl. Baufinanzierung jedoch exkl. Finanzierung des Grundstücks. Diese sind implizit im DCF-Modell enthalten.
- Bisher erbrachte Leistungen: Bisher erbrachte und wertrelevante Leistungen von Dritten oder von Allreal in Form von getätigten Investitionen werden berücksichtigt, sofern diese bekannt sind.
- Optierung: Bei Geschäftsliegenschaften wird angenommen, dass die Erträge der geplanten Geschäftsliegenschaften optiert sind. Die Baukosten werden deshalb exkl. Mehrwertsteuer abgebildet.
- Latente Steuern: Die Bewertungen enthalten keine latenten Steuern.

Jahresrechnung der Allreal Holding AG



Jahresrechnung der Allreal Holding AG

Erfolgsrechnung

CHF Mio.	Anhang	2025	2024
Ertrag aus Beteiligungen	2	80.0	130.0
Finanzertrag	3	20.6	20.6
Betrieblicher Ertrag		100.6	150.6
Personalaufwand		-1.3	-1.3
Übriger betrieblicher Aufwand	4	-0.9	-1.3
Betriebsaufwand		-2.2	-2.6
Abschreibungen und Wertberichtigungen		0.0	-45.0
Betriebsergebnis (EBIT)		98.4	103.0
Finanzaufwand	5	-16.7	-16.0
Gewinn vor Steuern		81.7	87.0
Direkte Steuern		0.3	0.0
Jahresgewinn		82.0	87.0

Bilanz per 31. Dezember

Flüssige Mittel		0.1	0.0
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Beteiligungen		5.0	5.1
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten		1.0	0.8
Umlaufvermögen		6.1	5.9
Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen		1 467.9	1 323.0
Beteiligungen	6	1 290.9	1 290.9
Anlagevermögen		2 758.8	2 613.9
Aktiven		2 764.9	2 619.8
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	7	221.3	130.0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen		0.0	0.1
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		0.0	0.1
Passive Rechnungsabgrenzungen		11.0	10.8
Kurzfristiges Fremdkapital		232.3	141.0
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen		0.0	0.0
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	7	1 293.0	1 206.2
Langfristiges Fremdkapital		1 293.0	1 206.2
Fremdkapital		1 525.3	1 347.2
Aktienkapital	8	16.6	16.6
Gesetzliche Kapitalreserven			
Reserven aus Kapitaleinlagen	9	413.1	470.9
Übrige Kapitalreserven	10	7.6	7.6
Gesetzliche Gewinnreserven			
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		133.8	133.8
Eigene Aktien	11	-14.2	-14.8
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		600.7	571.5
Jahresgewinn		82.0	87.0
Eigenkapital		1 239.6	1 272.6
Passiven		2 764.9	2 619.8

Anhang

1. Grundlagen und Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die Allreal Holding AG mit Sitz in Opfikon ZH wurde am 17. Mai 1999 gegründet. Als Holdinggesellschaft übt sie keine operative Tätigkeit aus. Ihre Aufgabe beschränkt sich auf die Führung und die Finanzierung der Allreal-Gruppe.

Die Jahresrechnung der Allreal Holding AG ist in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Sie ergänzt die nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellte Konzernrechnung. Während die Konzernrechnung über die wirtschaftliche Situation der Gruppe als Ganzes orientiert, beziehen sich die Informationen in der Jahresrechnung der Allreal Holding AG allein auf die Konzernmuttergesellschaft.

Eigene Aktien werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten als Abzugspostition im Eigenkapital bilanziert. Bei Veräusserung wird der Gewinn oder Verlust erfolgswirksam als Finanzertrag oder Finanzaufwand erfasst.

2. Ertrag aus Beteiligungen

CHF Mio.	2025	2024
Allreal Generalunternehmung AG	0.0	65.0
Allreal Home AG	0.0	0.0
Allreal Office AG	80.0	65.0
Ertrag aus Beteiligungen	80.0	130.0

Dividenden der Tochtergesellschaften werden zum Zeitpunkt der Auszahlung bei der Allreal Holding AG erfolgswirksam erfasst.

3. Finanzertrag

CHF Mio.	2025	2024
Entschädigungen von Beteiligungen für ausgestellte Garantien	–	–
Zinsertrag von Beteiligungen	20.5	20.2
Erfolg im Zusammenhang mit eigenen Obligationen	0.1	0.4
Finanzertrag	20.6	20.6

4. Übriger betrieblicher Aufwand

Der übrige betriebliche Aufwand betrifft die für eine Holdinggesellschaft üblichen Verwaltungsaufwendungen (Rechtsberatung, Revisionshonorare, Versicherungen, Gebühren und Kapitalsteuern). Die an die Allreal Generalunternehmung AG bezahlten Management Fees betragen wie im Vorjahr CHF 0.6 Mio.

5. Finanzaufwand

CHF Mio.	2025	2024
Zinsaufwand Obligationenanleihen	-16.2	-15.1
Zinsaufwand an Beteiligungen	0.0	0.0
Übriger Finanzaufwand	-0.5	-0.9
Finanzaufwand	-16.7	-16.0

6. Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Aktien- kapital CHF Mio.	Beteiligung¹ 31.12.2025	Beteiligung¹ 31.12.2024
Allreal Generalunternehmung AG	Opfikon ZH	10.00	100%	100%
Allreal Home AG	Opfikon ZH	26.52	100%	100%
Allreal Office AG	Opfikon ZH	150.00	100%	100%
Allreal Romandie SA	Plan-les-Ouates GE	0.10	100%	100%
Allreal Toni AG	Opfikon ZH	90.00	100%	100%
Creactive Properties SA²	Plan-les-Ouates GE	0.00	0%	100%
Allreal Développement Romandie SA³	Plan-les-Ouates GE	0.10	100%	100%

- 1 Kapital- und Stimmenanteil
 2 per 01.01.2025 fusioniert mit Allreal Romandie SA
 3 Umfirmierung Roof SA zur Allreal Développement Romandie SA

7. Verzinssliche Verbindlichkeiten

CHF Mio.	Emissionsbetrag	Emissionspreis	Nominalbetrag¹	Laufzeit in Jahren
0.4%-Obligationenanleihe 2019–26.09.2029	200.0	100.098%	181.7	10
0.6%-Obligationenanleihe 2021–15.07.2030	250.0	100.131%	242.6	9
0.7%-Obligationenanleihe 2020–22.09.2028	175.0	100.176%	175.0	8
0.75%-Obligationenanleihe 2017–19.06.2026	150.0	100.298%	148.3	8.5
0.875%-Obligationenanleihe 2017–30.03.2027	160.0	100.550%	158.6	10
1.04%-Obligationenanleihe 2025–27.10.2031	110.0	100.000%	110.0	6
1.375%-Obligationenanleihe 2025–29.04.2032	125.0	100.000%	125.0	7
2.1%-Obligationenanleihe 2024–04.04.2031	150.0	100.242%	150.0	7
3.0%-Obligationenanleihe 2023–19.04.2028	150.0	100.057%	150.0	5

- 1 Nominalbetrag entspricht Emissionsbetrag verrechnet mit zurückgekauften Obligationenanleihen

Bei allen Obligationenanleihen bestehen vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten sowie für solche Kapitalmarktinstrumente übliche Anleihensklauseln. Darin eingeschlossen ist insbesondere die Möglichkeit zur vorzeitigen Rückzahlung, und zwar jederzeit zu 100% des Nennwerts inklusive aufgelaufener Marchzinsen, sofern mindestens 85% des ursprünglichen Anleihebetrags von Allreal zurückgekauft worden sind. Die Bedingungen zur vorzeitigen Rückzahlung waren während der ganzen Berichtsperiode und per 31. Dezember 2025 nicht erfüllt.

8. Aktienkapital

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG besteht per Bilanzstichtag aus 16 592 821 Namenaktien zu je CHF 1.00 Nennwert. Jede Aktie verfügt über eine Stimme und berechtigt bei Eintragung ins Aktienregister zur Teilnahme an der Generalversammlung.

Am 21. April 2023 hat die Generalversammlung die Einführung eines Kapitalbands beschlossen. Der Verwaltungsrat ist im Rahmen des Kapitalbands ermächtigt, das Aktienkapital – gegebenenfalls unter Ausschluss des Bezugsrechts – bis zum 21. April 2028 oder bis zum Dahinfallen des Kapitalbands vor diesem Datum jederzeit ein oder mehrere Male und in beliebigen Beträgen auf bis zu CHF 18 252 103 (Obergrenze) durch Ausgabe von bis zu 1 659 282 vollständig zu liberierenden Namenaktien zum Nennwert von je CHF 1.00 zu erhöhen und/oder auf bis zu CHF 15 763 180 (Untergrenze) durch Vernichtung von bis zu 829 641 vollständig zu liberierenden Namenaktien zum Nennwert von je CHF 1.00 herabzusetzen. Kapitalherabsetzungen können sowohl durch eine Reduktion des Nennwerts der Aktien als auch durch Vernichtung von Aktien, oder durch eine Kombination von Nennwertreduktion und Vernichtung, durchgeführt werden.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung der Allreal Holding AG vom 17. April 2026 eine unveränderte Ausschüttung von CHF 7.00 pro Aktie, und zwar CHF 3.50 pro Aktie als Dividende und CHF 3.50 pro Aktie als Rückzahlung aus Reserven aus Kapitaleinlagen. Das entspricht einem maximalen Gesamtbetrag von CHF 116.1 Mio. Im Jahr 2025 wurden CHF 115.6 Mio. in Form einer Dividende von CHF 3.50 pro Aktie und einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.50 pro Aktie ausbezahlt (CHF 7.00 pro Aktie).

9. Reserven aus Kapitaleinlagen

CHF Mio.	2025	2024
Agio aus Kapitalerhöhungen	771.9	771.9
Agio aus Konversion Wandelanleihen	0.4	0.4
Übertrag an übrige Kapitalreserven	-7.6	-7.6
Übertrag aus Nennwertreduktion	781.7	781.7
Ausschüttung an Aktionäre	-1135.1	-1077.3
Ausschüttung auf eigenen Aktien	1.8	1.8
Reserven aus Kapitaleinlagen am 31. Dezember	413.1	470.9

10. Übrige Kapitalreserven

CHF Mio.	2025	2024
Übertrag von Reserven aus Kapitaleinlagen	7.6	7.6
Übrige Kapitalreserven am 31. Dezember	7.6	7.6

11. Eigene Aktien

	Anzahl Aktien	2025 Wert CHF Mio.	Anzahl Aktien	2024 Wert CHF Mio.
Anschaffungskosten per 1. Januar	81 598	14 789.1	82 549	15.0
Käufe	0	0.0	11	0.0
Verkäufe	-3 279	-596.0	-962	-0.2
Erfolg eigene Aktien		1.7		0.0
Anschaffungskosten per 31. Dezember	78 319	14 194.8	81 598	14.8

Der durchschnittliche Einstandspreis pro Aktie beträgt CHF 181.24 (31.12.2024: CHF 181.24).

12. Beteiligungen von Verwaltungsrat und Gruppenleitung

Die gemäss OR, Artikel 959c Abs. 2 Ziff. 11, geforderten Angaben sind in der Konzernrechnung der Allreal-Gruppe in Ziffer 5.5, «Transaktionen mit nahestehenden Personen», und dem Vergütungsbericht offengelegt.

Weder in der Berichtsperiode noch im Vorjahr wurden Darlehen, Kredite oder Sicherheiten an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung oder an ihnen nahestehende Personen sowie ehemalige Organmitglieder gewährt. In der Berichtsperiode wurden 2110 Aktien in Form von Anwartschaften der Gruppenleitung zugeteilt.

Name	Funktion	Anzahl Aktien	Wert in TCHF 2025	Anzahl Aktien	Wert in TCHF 2024
Ralph-Thomas Honegger	Präsident des Verwaltungsrats	2 144	440	1 750	290
Philipp Gmür	Mitglied des Verwaltungsrats	1 762	360	1 500	248
Peter Spuhler	Mitglied des Verwaltungsrats	719 022	146 680	718 809	119 035
Sandra Berberat Kecerski	Mitglied des Verwaltungsrats	0	0	-	-
Thomas Stenz	Mitglied des Verwaltungsrats	1 880	380	1 350	224
Jürg Stöckli	Mitglied des Verwaltungsrats	848	170	600	99
Anja Wyden Guelpa	Mitglied des Verwaltungsrats	477	100	247	41
Andrea Sieber	Mitglied des Verwaltungsrats	448	90	186	31
Stephan Widrig	CEO	379	80	10	2
Stefan Dambacher	Mitglied der Gruppenleitung	1 668	340	1 276	211
Alain Paratte	Mitglied der Gruppenleitung	2 828	580	2 477	410
Peter Binz	Mitglied der Gruppenleitung	1 919	391	1 919	318
Marc Frei	Mitglied der Gruppenleitung	0	0	0	0

13. Anzahl Mitarbeitende

Die Allreal Holding AG beschäftigte wie im Vorjahr kein Personal.

14. Eventualverpflichtungen

Per 31. Dezember 2025 bestehen Garantien und Bürgschaften an Dritte im Zusammenhang mit Garantien von Allreal-Gruppengesellschaften von CHF 49.4 Mio. (31.12.2024: CHF 61.2 Mio.). Für die Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung haftet

die Allreal Holding AG gegenüber der Eidgenössischen Steuerverwaltung solidarisch mit einem Teil der übrigen Allreal-Gruppengesellschaften für Verbindlichkeiten aus Abrechnungen der Mehrwertsteuer.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 17. April 2026 eine unveränderte Ausschüttung von CHF 7.00 pro Aktie, und zwar CHF 3.50 pro Aktie als Dividende und CHF 3.50 pro Aktie als Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen.

Verwendung Bilanzgewinn

Der Verwaltungsrat unterbreitet der Generalversammlung folgenden Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns:

CHF Mio.	2025	2024
Vortrag aus Vorjahr	600.7	571.5
Jahresgewinn	82.0	87.0
Bilanzgewinn am 31. Dezember (zur Verfügung der Generalversammlung)	682.7	658.5
Ausschüttung von CHF 3.50 pro Aktie (Vorjahr: CHF 3.50 pro Aktie)*	-58.1	-57.8
Vortrag auf neue Rechnung	624.6	600.7

* beantragte Dividendenausschüttung an effektive Ausschüttung angepasst; Differenz aufgrund eigener Aktien

Da die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven 50% des Aktienkapitals übersteigen, wird auf eine weitere Zuweisung verzichtet.

Rückzahlung Reserven aus Kapitaleinlagen

CHF Mio.	2025	2024
Reserven aus Kapitaleinlagen am 31. Dezember (zur Verfügung der Generalversammlung)	413.1	470.9
Ausschüttung von CHF 3.50 pro Aktie (Vorjahr: CHF 3.50 pro Aktie)*	-58.1	-57.8
Vortrag auf neue Rechnung	355.0	413.1

* beantragte Dividendenausschüttung an effektive Ausschüttung angepasst; Differenz aufgrund eigener Aktien

Die eigenen Aktien der Gesellschaft sind nicht ausschüttungsberechtigt.

Der Verwaltungsrat der Allreal Holding AG hat am 18. Februar 2026 die statutarische Jahresrechnung genehmigt. Die von der Generalversammlung bestimmte Ausschüttung pro Aktie für das Geschäftsjahr 2025 wird den Aktionären für die CHF 3.50 von den Reserven aus Kapitaleinlagen ohne Abzug der Verrechnungssteuer und für die CHF 3.50 als Dividende mit Abzug der Verrechnungssteuer ab 17. April 2026 ausbezahlt.

Opfikon, 18. Februar 2026

Für den Verwaltungsrat:
 Ralph-Thomas Honegger
 Präsident des Verwaltungsrats

An die Generalversammlung der
Allreal Holding AG, Opfikon

Zürich, 18. Februar 2026

Bericht der Revisionsstelle

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Allreal Holding AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 212 bis 217) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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



Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab. Für den nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.

Den im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts beschriebenen Verantwortlichkeiten sind wir nachgekommen, auch in Bezug auf diese Sachverhalte. Dementsprechend umfasste unsere Prüfung die Durchführung von Prüfungshandlungen, die als Reaktion auf unsere Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung geplant wurden. Das Ergebnis

unserer Prüfungshandlungen, einschliesslich der Prüfungshandlungen, welche durchgeführt wurden, um den unten aufgeführten Sachverhalt zu berücksichtigen, bildet die Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung.

Werthaltigkeit der Beteiligungen und Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen

Risiko	Die Beurteilung der Werthaltigkeit der Beteiligungen und Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen durch die Geschäftsleitung war wichtig für unsere Prüfung, da diese Position bei gefährdeten Beteiligungen wesentliche Annahmen (u.a. Marktbewertung der Immobilien sowie Entwicklung der Erträge, Profitabilität und Eigenkapitalsituation) aufweist und die Beteiligungen und Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen mit CHF 1'290.9 Mio. respektive CHF 1'467.9 Mio. bedeutend für die Bilanz sind. Im Anhang zur Jahresrechnung unter Punkt 6 «Beteiligungen» sind die entsprechenden Details aufgeführt.
Unser Prüfverfahren	Neben anderen Prüfungshandlungen beurteilten wir den Prozess der Gesellschaft zur Bewertung der Beteiligungen und der Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen. Ausserdem analysierten wir die zugrundeliegenden Daten für die Beurteilung der Werthaltigkeit der Beteiligungen und Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen. Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Werthaltigkeit der Beteiligungen und Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen.



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen

Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTSuisse:

<https://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen



In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass die Anträge des Verwaltungsrates dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG



Tobias Meyer
(Qualified Signature)

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)



Silvan Rügsegger
(Qualified Signature)

Zugelassener Revisionsexperte

Ergänzende Informationen



Alternative Performance-Kennzahlen

Nachfolgend sind die Definitionen und der Nachweis der Berechnung der alternativen Performance-Kennzahlen der Allreal-Gruppe für die Geschäftsjahre 2025 und 2024 dargelegt.

Gesamtleistung

Die Gesamtleistung addiert die Erträge aus Vermietung Anlageliegenschaften plus das abgewinkelte Projektvolumen der Realisation für eine Berichtsperiode.

CHF Mio.	2025	2024
Ertrag aus Vermietung	204.0	221.3
Abgewinkeltes Projektvolumen Realisation	282.6	248.1
Gesamtleistung	486.6	469.4

Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung

CHF Mio.	2025	2024
Betriebsergebnis (EBIT)	308.8	311.2
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	-125.0	-121.3
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	183.8	189.9

Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt

CHF Mio.	2025	2024
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	219.3	211.4
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	-125.0	-121.3
Latente Steuern aus Neubewertung	27.8	32.6
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	122.1	122.7

Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt

Unternehmensergebnis im Verhältnis zum durchschnittlichen Konzerneigenkapital (Bestand vom 1. Januar und 31. Dezember, dividiert durch zwei).

CHF Mio.	2025	2024
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt	219.3	211.4
Konzerneigenkapital, Stand 1. Januar	2 641.0	2 545.1
Konzerneigenkapital, Stand 31. Dezember	2 745.3	2 641.0
Durchschnittliches Konzerneigenkapital inkl. Neubewertungseffekt	2 693.2	2 593.1
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt	8.1%	8.2%

Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt

Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt im Verhältnis zum durchschnittlichen Konzerneigenkapital ohne die im Eigenkapital bilanzierten Neubewertungsreserven (Bestand vom 1. Januar und 31. Dezember, dividiert durch zwei).

CHF Mio.	2025	2024
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	122.1	122.7
Konzerneigenkapital, Stand 1. Januar	2 641.0	2 545.1
Neubewertungsreserven, Stand 1. Januar	-495.4	-406.7
Konzerneigenkapital, Stand 31. Dezember	2 745.3	2 641.0
Neubewertungsreserven, Stand 31. Dezember	-592.6	-495.4
Durchschnittliches Konzerneigenkapital ohne Neubewertungsreserven	2 149.1	2 142.0
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	5.7%	5.7%

Abgewickeltes Projektvolumen Realisation

Das abgewickelte Projektvolumen für Dritt- und Eigenprojekte entspricht dem nach Massgabe des Baufortschritts abgegrenzten Total aller Projektkosten, Honorare und Gewinne aus Bautätigkeit für eine Berichtsperiode.

CHF Mio.	2025	2024
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	160.2	170.4
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	122.4	77.7
Abgewickeltes Projektvolumen Realisation	282.6	248.1

Bruttomarge Drittprojekte Realisation

Die Bruttomarge zeigt den Erfolg aus Realisation in Prozent des Ertrags aus Realisation.

CHF Mio.	2025	2024
Erfolg aus Realisation	17.3	17.6
Ertrag aus Realisation	160.2	170.4
Bruttomarge Drittprojekte Realisation	10.8%	10.4%

Bruttorendite

Die Bruttorendite zeigt den Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Renditeliegenschaften am 1. Januar, angepasst um zeitliche Portfolioveränderungen.

CHF Mio.	2025	2024
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	204.0	221.3
Fortgeführter Marktwert der Renditeliegenschaften am 1. Januar	5 110.2	5 016.3
Unterjährige Portfolioveränderungen (zeitlich adjustiert)	-38.5	-17.6
Eigennutzung	-58.1	-54.4
Fortgeführter Marktwert der Renditeliegenschaften am 1. Januar nach Portfolioveränderungen und Eigennutzung	5 013.6	4 944.3
Bruttorendite	4.1%	4.5%

Nettorendite

Die Nettorendite zeigt den Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Renditeliegenschaften am 1. Januar, angepasst um zeitliche Portfolioveränderungen.

CHF Mio.	2025	2024
Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften	180.2	194.1
Fortgeführter Marktwert der Renditeliegenschaften am 1. Januar	5 110.2	5 016.3
Unterjährige Portfolioveränderungen (zeitlich adjustiert)	-38.5	-17.6
Eigennutzung	-58.1	-54.4
Fortgeführter Marktwert der Renditeliegenschaften am 1. Januar nach Portfolioveränderung und Eigennutzung	5 013.6	4 944.3
Nettorendite	3.6%	3.9%

Kumulierte Leerstandsquote

Die Leerstandsquote entspricht dem kumulierten Leerstand infolge von Nichtvermietung in Prozent des Soll-Mietertrags für ein Jahr.

CHF Mio.	2025	2024
Leerstandsausfall	-7.4	-3.6
Soll-Mietertrag	214.7	218.3
Kumulierte Leerstandsquote	3.4%	1.6%

Die nachfolgenden Kennzahlen wurden nach international üblichen Parametern berechnet und erlauben einen Vergleich mit anderen Marktteilnehmern.

Operativer Gewinn und operativer Gewinn pro Aktie

Der operative Gewinn zeigt das Unternehmensergebnis bereinigt um die Neubewertungseffekte und den Erfolg aus den Verkäufen von Anlageliegenschaften sowie die entsprechenden steuerlichen Auswirkungen.

CHF Mio.	2025	2024
Unternehmensergebnis gemäss Konzernergebnisrechnung	219.3	211.4
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	-125.0	-121.3
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	-2.6	-7.6
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften inklusive allfälliger Wertberichtigungen	-21.1	-11.3
Anteilige Ertragssteuer auf Verkäufen	6.0	5.2
Latente Steuern aus Neubewertung	27.8	32.6
Operativer Gewinn	104.4	109.0
Ausstehende Aktien im Jahresdurchschnitt	16 513 450	16 511 075
Operativer Gewinn pro Aktie in CHF	6.32	6.60

Adjustiertes Eigenkapital (NAV) und adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie

Das adjustierte Eigenkapital zeigt das Eigenkapital bereinigt um die Bewertungsdifferenzen der Entwicklungsliegenschaften, den Marktwert der Finanzinstrumente und die latenten Steuern.

CHF Mio.	31.12.2025	31.12.2024
Eigenkapital (NAV) gemäss Konzernrechnung	2 745.3	2 641.0
Verwässerungseffekte	0.0	0.0
Verwässertes Eigenkapital (NAV)	2 745.3	2 641.0
Anpassung		
Bewertungsdifferenz auf Entwicklungsliegenschaften	141.2	67.1
Ergänzung		
Latente Steuern	460.4	422.7
Adjustiertes Eigenkapital (NAV)	3 346.9	3 130.8
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	16 517 816	16 513 539
Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF	202.62	189.59

Leerstandsquote am Bilanzstichtag

Die Leerstandsquote entspricht dem Leerstand infolge von Nichtvermietung in Prozent und unter Berücksichtigung der Marktmiete bei den leer stehenden Flächen am Bilanzstichtag.

CHF Mio.	31.12.2025	31.12.2024
Geschätztes Mieteinnahmenpotenzial aus Leerstandsflächen	8.0	5.4
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	217.2	218.4
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	3.7%	2.5%

Organisation und Termine

Struktur und Adressen

Allreal Holding AG
Lindbergh-Allee 1, 8152 Glattpark

Allreal Home AG
Allreal Office AG
Allreal Toni AG
Allreal Generalunternehmung AG
Lindbergh-Allee 1, 8152 Glattpark

Allreal Romandie SA
Allreal Développement Romandie SA
Route de Saint-Julien 198,
1228 Plan-les-Ouates

Kontakte / Investor Relations

Marc Frei
CFO
T 044 319 14 09
ir@allreal.ch

Reto Aregger
Leiter Kommunikation
T 044 319 12 67
reto.aregger@allreal.ch

Termine

Generalversammlung 2026

17. April 2026

Halbjahresabschluss 2026

24. August 2026

Jahresabschluss 2026

26. Februar 2027

Generalversammlung 2027

09. April 2027

Halbjahresabschluss 2027

27. August 2027

Allreal-Geschäftsbericht 2025

Lagebericht

Über Allreal

Nachhaltigkeitsbericht

Corporate Governance

Vergütungsbericht

Finanzbericht

Jahresrechnung der Allreal Holding AG

Ergänzende Informationen

Aktienregister

Für Adress- und sonstige Änderungen im Aktienregister ist zuständig:

areg.ch ag
Fabrikstrasse 10
4614 Hägendorf
T 062 209 16 60
info@areg.ch
www.areg.ch

Berichterstattung durch Finanzanalysten

Die Allreal-Gruppe wird unter anderem durch folgende Banken bewertet und analysiert:

Equity Research

Bank Vontobel
Research Partners
UBS
Zürcher Kantonalbank

Credit Research

UBS
Zürcher Kantonalbank

Allreal-Geschäftsbericht 2025

Lagebericht

Über Allreal

Nachhaltigkeitsbericht

Corporate Governance

Vergütungsbericht

Finanzbericht

Jahresrechnung der Allreal Holding AG

Ergänzende Informationen

Für weitere Informationen und Auskünfte zu Allreal:

Allreal-Gruppe

Leiter Kommunikation

Reto Aregger

T 044 319 12 67

reto.aregger@allreal.ch

www.allreal.ch

Der interaktive Online-Geschäftsbericht ist in Deutsch und Englisch verfügbar unter allreal.ch.

Allreal-Geschäftsbericht 2025

Lagebericht

Über Allreal

Nachhaltigkeitsbericht

Corporate Governance

Vergütungsbericht

Finanzbericht

Jahresrechnung der Allreal Holding AG

Ergänzende Informationen

Herausgeber

Allreal Holding AG

Lindbergh-Allee 1, 8152 Glattpark (Opfikon)

T 044 319 11 11

www.allreal.ch

Impressum

Text und Redaktion

Allreal Kommunikation

Lindbergh-Allee 1, 8152 Glattpark (Opfikon)

Konzept, Design und Realisation (Online und Print)

Linkgroup AG, 8008 Zürich

www.linkgroup.ch

Allreal Holding AG
Lindbergh-Allee 1
CH-8152 Glattpark (Opfikon)

allreal

schafft Werte