

Green Bond Framework 2026

allreal

Vorwort

Die Immobilien- und Bauindustrie hat eine grosse Wirkung auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft. Wir setzen uns deshalb in allen unseren Tätigkeiten dafür ein, nachhaltige Lebensräume und langfristige Werte zu schaffen.

Gemessen am Marktwert ist Allreal die drittgrösste kotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz. In unserer über 20-jährigen Firmengeschichte haben wir uns einen Namen als Wegbereiter beim Betrieb, der Entwicklung, Planung und Realisation von ökologisch beispielhaften Gebäuden erarbeitet. Unsere Bemühungen um verantwortungsvolles Handeln haben wir in einer langfristig ausgerichteten Nachhaltigkeitsstrategie festgehalten und uns dabei ambitionierte Ziele gesetzt. Wir fokussieren auf die Themen, auf die wir den grössten Einfluss haben und die die stärkste Wirkung erzielen.

Das vorliegende Green Bond Framework beschreibt die Prinzipien, Prozesse und Governance-Strukturen der Allreal-Gruppe, die für die Emission grüner Finanzinstrumente anwendbar sind. Die Basis bildet unsere Nachhaltigkeitsstrategie. Das Green Bond Framework folgt den Green Bond Principles der International Capital Market Association (ICMA), Version 2025.

Grüne Anleihen sind ein Finanzierungsinstrument, um unser Nachhaltigkeitsengagement zielgerichtet zu ergänzen. Mit der Schaffung eines Green-Bond-Programms im Jahr 2022 unterstützt das Unternehmen den Übergang zu nachhaltigen Immobilieninvestitionen. Gleichzeitig wird die Investorenbasis erweitert, so dass Investoren, die wie Allreal die Verantwortung im Bereich Nachhaltigkeit wahrnehmen wollen, eine Option erhalten, gezielt in solche Anlagen zu investieren.

Wir engagieren uns täglich dafür, die Ziele unserer langfristig ausgerichteten Nachhaltigkeitsstrategie zu erreichen und einen positiven Beitrag für die Menschen und unsere Umwelt zu erzielen. Wir sind überzeugt, dass nachhaltiges Handeln eine Grundvoraussetzung für den langfristigen Geschäftserfolg ist. So schaffen wir Werte, heute und in der Zukunft.

Stephan Widrig
CEO

Marc Frei
CFO

David Guthörl
Head of Sustainability

Nachhaltigkeitsstrategie 2025-2028

Die Nachhaltigkeitsstrategie 2025–2028 bildet den strategischen Rahmen, um langfristige Werte zu schaffen und nachhaltige Lebensräume zu entwickeln. Sie definiert klare Ziele, priorisiert die Themen mit der höchsten Wirkung und stellt sicher, dass Nachhaltigkeit integraler Bestandteil der Unternehmensführung ist.

Die Strategie umfasst die drei ESG-Dimensionen Umwelt, Soziales und Governance. Die Schwerpunktthemen in diesen drei Dimensionen basieren auf den neun wesentlichen Themen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse. Ergänzend wurden vier zukunftsweisende Themen aufgenommen: Biodiversität und Wassermanagement, Diversität und Chancengerechtigkeit, Digitalisierung und Cybersecurity sowie Partizipation und Stakeholdereinbezug. Damit reagiert Allreal aktiv auf gesellschaftliche und regulatorische Entwicklungen und erweitert den Rahmen der Kernmaterialität um relevante Zukunftsthemen. (<https://allreal.ch/unternehmen/nachhaltigkeit>).

Umwelt	Soziales	Governance	Wirtschaft
<ul style="list-style-type: none">– CO₂- und andere Emissionen– Ressourcenverbrauch	<ul style="list-style-type: none">– Qualitativ hochwertige Lebensräume– Unternehmenskultur– Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	<ul style="list-style-type: none">– ESG-Integration– Ethik, Integrität und Compliance	<ul style="list-style-type: none">– Wirtschaftlichkeit und Finanzstärke– Markt- und Kundenorientierung

Mit einem ambitionierten Absenkpfad verpflichtet sich Allreal, den CO₂-Ausstoss im Immobilienportfolio deutlich zu reduzieren und spätestens bis 2050 Netto-Null zu erreichen. Für Neubauten und grössere Sanierungen wird auf anspruchsvolle Vorgaben wie den SNBS-Standard gesetzt, gekoppelt mit strengen Zielvorgaben der CO₂-Emissionen bei der Erstellung sowie dem Betrieb. Neben der Dekarbonisierung stehen Kreislaufwirtschaft, Biodiversität und klimaangepasste Landnutzung im Zentrum der Umweltziele.

Die sozialen Themen der Nachhaltigkeitsstrategie von Allreal konzentrieren sich auf folgende Bereiche: die Entwicklung hochwertiger Lebensräume, eine moderne Führungs- und Unternehmenskultur, die konsequente Umsetzung von Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz sowie die Förderung von Diversität und Chancengerechtigkeit. Die Governance-Dimension stellt sicher, dass Nachhaltigkeit organisatorisch verankert und strategisch geführt wird. 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 internen Verhaltenskodex sowie im Verhaltenskodex für Lieferanten verankert. Ergänzend adressiert Allreal strategisch relevante Themen wie Partizipation und Stakeholdereinbindung sowie Digitalisierung und Cybersecurity.

Dieses Green Bond Framework gründet auf dieser strategischen Basis. Es überträgt die wesentlichen Nachhaltigkeitsziele von Allreal auf die Finanzierungsebene und stellt sicher, dass Green Bond-Emissionen konsequent jene Projekte unterstützen, die am stärksten zur Erreichung der Klimaziele, zur Steigerung der Energieeffizienz sowie zur Förderung zukunftsfähiger Lebensräume beitragen. Damit

Green Bond Framework 2026

Vorwort

Nachhaltigkeitsstrategie 2025-2028

Schwerpunkte für Grüne Finanzierungen

Green Bond Framework

Use of Proceeds

Project Evaluation & Selection

Management of Proceeds

Reporting

Externe Überprüfung

schafft Allreal nicht nur finanzielle, sondern auch ökologische und gesellschaftliche Werte.

Beitrag zu den SDG

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).

Leitmotiv



Weitere Themen

Klima und Energie



Förderung der Kreislaufwirtschaft



Allreal als attraktive und sichere Arbeitgeberin



Green Bond Framework 2026

Vorwort

Nachhaltigkeitsstrategie 2025-2028

Schwerpunkte für Grüne Finanzierungen

Green Bond Framework

Use of Proceeds

Project Evaluation & Selection

Management of Proceeds

Reporting

Externe Überprüfung

ESG-Ratings

Allreal erreicht in aktuellen ESG-Ratings gute Werte. Nachfolgend sind die wichtigsten Ratings mit den erreichten Werten aufgeführt. Die verschiedenen Ratings operieren mit unterschiedlichen Gewichtungen und setzen den Fokus ihrer Beurteilung nicht zwingend einheitlich. Die guten Resultate zeigen, dass Allreal mit den umgesetzten Massnahmen einen effektiven Weg für die Erreichung der gesetzten Nachhaltigkeitsziele eingeschlagen hat.



G R E S B
REAL ESTATE

86 von 100 Punkten (Standing Investment)

93 von 100 Punkten (Development)



A- (Skala A bis F)



AA (Skala: AAA bis CCC)



B- (Skala: A+ bis D-)



D+ «Not Prime»
(Skala: A+ bis D-)



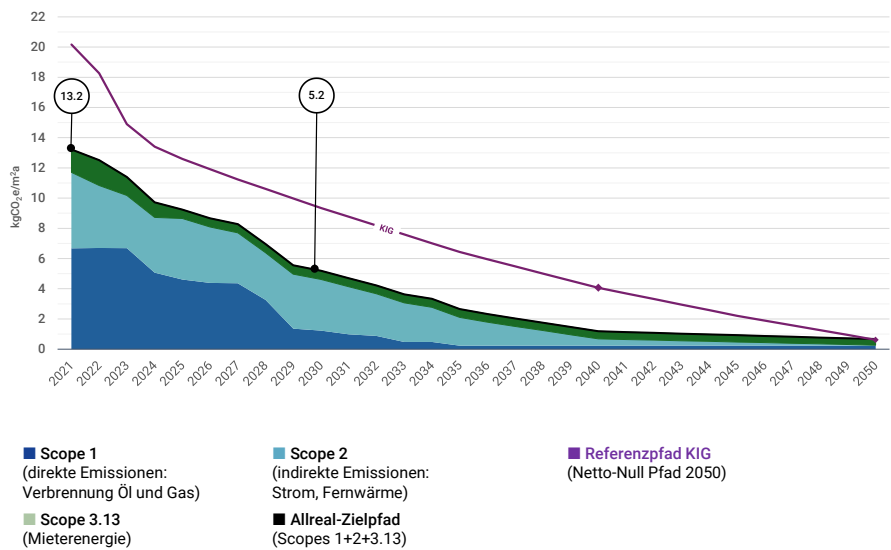
Low Risk

Schwerpunkte für Grüne Finanzierungen

Folgend werden die für die Anwendung des Frameworks wichtigsten Punkte genauer erläutert.

CO₂-Absenkpfad

Ein zentraler Schwerpunkt im Bereich Umwelt ist die Erreichung von Netto-Null bis spätestens 2050. Als wichtiges Zwischenziel gilt hierbei die Reduktion der Treibhausgase ausgehend von 13.2 kg CO₂e/m²a im Jahr 2021 auf 5.2 kg CO₂e/m²a bis im Jahr 2030 (Stand März 2026; nach KIG-Vorgaben). Um die ambitionierten Ziele aus dem Absenkpfad zu erreichen, hat Allreal klare Vorgaben für die Sanierung und den Neubau von Liegenschaften mit ehrgeizigen Grenzwerten für die zulässigen Treibhausgasemissionen in der Erstellung sowie im Betrieb definiert. Dabei orientiert sich Allreal am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Die entsprechenden Nachhaltigkeitsanforderungen sind in den Studienaufträgen, in den Ausschreibungsunterlagen sowie in den Verträgen integriert und somit fester Bestandteil der Neubau- und Sanierungsprojekte. Um die Ziele zu erreichen, hat Allreal finanzielle Mittel mobilisiert, damit Liegenschaften im Bestand energetisch saniert werden können.



CO₂-Absenkpfad
Treibhausgasemissionen im Renditeportfolio, in kg CO₂e pro m² Energiebezugsfläche (EBF)

Green Buildings

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.

	Bestandesportfolio	Neubau/Sanierungen
Nachhaltigkeitslabel	SNBS-Bestand & Betrieb (>4.0); DGNB GiB (Gold); BREEAM In Use (Good and above)	SNBS Gold; SNBS-Erneuerung; SNBS Areal; Minergie (P/A/ECO), LEED; DGNB/SGNI Gold
Treibhausgasemissionen		
Erstellung*		Ø 9.5 kg CO ₂ e/m ² a / GW1 Eco
Betrieb**	Gemäss KIG Vorgaben Netto-Null («Whole Building» Scopes 1; 2; 3.13)	
	≤ 11.9 kg CO ₂ e/m ² a im Jahr 2026 ≤ 10.6 kg CO ₂ e/m ² a im Jahr 2028 ≤ 9.4 kg CO ₂ e/m ² a im Jahr 2030	≤ 6.4 kg CO ₂ e/m ² a im Jahr 2035 ≤ 4.1 kg CO ₂ e/m ² a im Jahr 2040 ≤ 0.6 kg CO ₂ e/m ² a im Jahr 2050

* Berechnung Grenz- und Zielwert gemäss SIA 390/1, SIA 2032, Minergie-Eco; ÖDB

** Berechnung Betriebsemissionen gemäss Vorgaben Klima- und Innovationsgesetz (KIG) pro gemessene Energiebezugsfläche (EBF_{gem})

Eligibility für Green Buildings

Vorgaben für Kategorie «Green Buildings», basierend auf Labelstrategie für Neubauten, Sanierungen sowie Bestandesportfolio

Green Bond Framework 2026

Vorwort

Nachhaltigkeitsstrategie 2025-2028

Schwerpunkte für Grüne Finanzierungen

Green Bond Framework

Use of Proceeds

Project Evaluation & Selection

Management of Proceeds

Reporting

Externe Überprüfung

Green Bond Framework

Das Rahmenwerk für grüne Anleihen von Allreal orientiert sich an den Green Bond Principles der International Capital Market Association (ICMA), Version 2025. Die Green Bond Principles der ICMA sind freiwillige Prozessrichtlinien. Sie haben sich als eine der wichtigsten Richtlinien für die Emission von grünen Anleihen auf den Kapitalmärkten etabliert und sind weltweit anerkannt. Entsprechend beinhaltet das Rahmenwerk die folgenden Kernkomponenten:

- Use of Proceeds
- Project Evaluation & Selection
- Management of Proceeds
- Reporting
- External validation

Das Rahmenwerk für grüne Anleihen von Allreal und eine Second Party Opinion sind auf der Website von Allreal verfügbar: <https://allreal.ch/investoren-medien/download-center>.

Use of Proceeds

Erlöse aus Green Bonds werden ausschliesslich für grüne Projekte eingesetzt, die messbar zur Reduktion von CO₂-Emissionen beitragen, die Energieeffizienz erhöhen, die Kreislaufwirtschaft fördern oder nachhaltige Mobilitätsformen ermöglichen. Sie werden unter der Kategorie «Green Buildings» eingeteilt.

Project Evaluation & Selection

Allreal wendet einen klar definierten Auswahlprozess an, durchgeführt durch das interne Nachhaltigkeitskomitee (CEO, CFO, Leiter Nachhaltigkeit, Leiter Immobilien), welches mindestens jährlich über die passenden Gebäude für die Kategorie «Green Buildings» befindet und diese für die Allokation auswählt.

Förderfähige Gebäude müssen im Eigentum von Allreal sein und folgende Kriterien einhalten:

(1) einen CO₂-Fussabdruck unterhalb des Referenzpfads gemäss Klima- und Innovationsgesetz (KIG) aufweisen. Bei einer Portfoliozusammensetzung von 80% Büro- sowie 20% Wohnimmobilien (bezogen auf die Verteilung der Energiebezugsfläche) sind dies folgende Werte für «Whole Building» Scopes 1, 2, 3.13:

≤ 11.9 kg CO ₂ e/m ² a im Jahr 2026	≤ 9.4 kg CO ₂ e/m ² a im Jahr 2030
≤ 11.2 kg CO ₂ e/m ² a im Jahr 2027	≤ 6.4 kg CO ₂ e/m ² a im Jahr 2035
≤ 10.6 kg CO ₂ e/m ² a im Jahr 2028	≤ 4.1 kg CO ₂ e/m ² a im Jahr 2040
≤ 10.0 kg CO ₂ e/m ² a im Jahr 2029	≤ 0.6 kg CO ₂ e/m ² a im Jahr 2050

(2) für Bestandesliegenschaften:

Ein Nachhaltigkeitslabel für Gebäude im Betrieb wie SNBS Bestand & Betrieb (min. 4.0), DGNB Gebäude im Betrieb (min. Gold) oder BREEAM In Use (min. Good).

(3) für Neubauten und Sanierungen:

Ein Nachhaltigkeitslabel wie SNBS-Hochbau (min. Stufe Gold); SNBS-Erneuerungen; SNBS-Areal; Minergie (P/A/ECO), LEED; DGNB/SGNI.

Zusätzlich dazu dürfen die Gebäude nicht durch fossile Heizungen betrieben werden. Bei Fernwärme als Heizträger darf die fossile Spitzenlast nicht mehr als 15% des Energieträgermixes ausmachen. Weiter sind die grauen Emissionen in der Erstellung kleiner als 9.5 kg CO₂e/m²a (gemäss SIA 2032) zu halten.

Management of Proceeds

Allreal beabsichtigt Emissionserlöse aus grünen Anleihen, die unter diesem Rahmenwerk begeben wurden, einer vom Unternehmen erstellten und im internen Kontrollsystem erfassten Liste der «Green Buildings» zuzuweisen

Die förderfähigen grünen Projekte und Anlageliegenschaften «Green Buildings» bleiben so lange im Register, wie sie die zum Zeitpunkt der Emission einer solchen grünen Anleihe geltenden Förderkriterien erfüllen, ohne dass dies durch spätere Änderungen des Rahmenwerks für grüne Anleihen berührt wird. Das ESG-Komitee wird das Register der förderungswürdigen grünen Projekte und Anlageliegenschaften «Green Buildings» jährlich überprüfen und dies entsprechend dokumentieren. Sollten einzelne Projekte die Förderkriterien nicht mehr erfüllen oder aus dem Portfolio der Anlageliegenschaften ausscheiden, wird sich Allreal nach besten Kräften bemühen, diese Projekte so bald wie möglich mit gleichwertigen Projekten zu ersetzen.

Die Nettoerlöse aus den von Allreal begebenen grünen Anleihen werden auf das allgemeine Konto eingezahlt und sind für die Zuteilung auf Projekte oder Anlageliegenschaften aus dem von dem ESG-Komitee bestimmten «Green Buildings» Liste vorgesehen. Allreal beabsichtigt, einen Anteil an Vermögenswerten in der «Green Buildings»-Liste zu halten, der mindestens dem Gesamtbetrag der Nettoerlöse aller ausstehenden grünen Anleihen entspricht.

Die Zuteilung kann für sämtliche bestehende Anlageliegenschaften erfolgen, die in der «Green Buildings»-Liste enthalten sind und die Kriterien einhalten. Dabei wird die Look-back-Periode nicht limitiert. Zudem wird der ungefähre Anteil der Zuteilungen, so weit wie möglich, vor der Ausgabe einer grünen Anleihe bei Bedarf mit Investoren geteilt.

Bis zur vollständigen Zuteilung wird Allreal die nicht zugeteilten Nettoerlöse nach eigenem Ermessen vorübergehend als Liquidität in Form von Barmitteln, Barmitteläquivalenten und/oder anderen kurzfristigen liquiden Instrumenten halten. Die Zahlung von Kapital und Zinsen erfolgt aus dem allgemeinen Konto und ist an keine Leistung gebunden. Dabei ist diese Zuteilungsdauer auf maximal 24 Monate begrenzt (allocation period).

Green Bond Framework 2026

Vorwort

Nachhaltigkeitsstrategie 2025-2028

Schwerpunkte für Grüne Finanzierungen

Green Bond Framework

Use of Proceeds

Project Evaluation & Selection

Management of Proceeds

Reporting

Externe Überprüfung

Reporting

Allreal veröffentlicht jährlich einen Green Bond Report, der detaillierte Angaben zur Allokation der Mittel in die «Green Buildings» sowie Aussagen über den Impact der durch die grünen Anleihen getätigte Finanzierung enthält. Die darin verwendeten Impact-Kennzahlen umfassen dabei folgende Kenngrößen: Die erzielten CO₂-Reduktionen gegenüber dem Referenzielpfad nach KIG (Netto-Null-Pfad), spezifische CO₂-Kennwerte pro Gebäude und jeweiliger Zertifikatsstatus. Jeder Jahresbericht wird vom ESG-Komitee geprüft und im Anschluss genehmigt. Der Bericht wird jeweils auf der Website von Allreal publiziert.

Externe Überprüfung

Das vorliegende Green Bond Framework wurde von Moody's im Rahmen einer Second Party Opinion (SPO) überprüft und für «excellent» befunden. Weiter wird Allreal den Green Bond Report von einem externen Revisor mittels begrenzter Sicherheit (limited assurance) prüfen lassen. Dies wird jeweils mindestens bis zu dem Zeitpunkt durchgeführt, bis alle Erlöse aus den Anleihen zugeteilt wurden. Dieser bestätigt, dass ein Betrag in Höhe der Nettoerlöse aus den Anleihen in Übereinstimmung mit allen wesentlichen Aspekten der in diesem Rahmenwerk für grüne Anleihen dargelegten Zulassungskriterien zugeteilt wurde.

Das SPO sowie der geprüfte Allokationsbericht ist abrufbar auf der Website von Allreal unter <https://allreal.ch/investoren-medien/download-center>.