



Allreal Holding AG

1.04% Green Bond 2025 – 2031 von CHF 110'000'000 (mit Aufstockungsmöglichkeit)

Dieser Prospekt (der **Prospekt** oder **Prospectus**) bezieht sich auf (i) das Angebot von CHF 110'000'000 Gesamtnennbetrag von 1.04% Green Bond 2025 – 2031 (die **Anleihe**, **Anleihensobligation** oder **Bonds**), die von der Allreal Holding AG (die **Emittentin** oder **Issuer**, zusammen mit ihren Tochtergesellschaften die **Gruppe**) am 27. Oktober 2025 ausgegeben wird, und (ii) die Zulassung zum Handel und die Kotierung der Anleihe an der SIX Swiss Exchange AG.

Grossgeschriebene Begriffe, die hier verwendet, aber nicht definiert werden, haben die Bedeutungen, die diesen Begriffen in den "*Anleihebedingungen*" ab Seite 25 dieses Prospektes (die **Anleihebedingungen**) oder an anderer Stelle in diesem Prospekt zugewiesen werden.

Die Emittentin beruft sich auf eine Ausnahme gemäss Art. 51 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen (**FIDLEG**). Dieser Prospekt wird aufgrund allfälliger nachträglicher Entwicklungen nach seinem Datum nicht aktualisiert. Insbesondere muss er nicht zum Zeitpunkt der Genehmigung durch eine zuständige schweizerische Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG aktualisiert werden.

Zürcher Kantonalbank

Basler Kantonalbank
Joint Lead Managers

UBS Investment Bank

Prospekt datierend vom 22. Oktober 2025

Dieser Prospekt wurde von der SIX Exchange Regulation AG in ihrer Eigenschaft als Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG am 10. November 2025 genehmigt.

Wichtige Informationen

Dieser Prospekt datiert vom 22. Oktober 2025 und wird nicht aufgrund allfälliger nachträglicher Entwicklungen aktualisiert. Insbesondere muss dieser Prospekt nicht zum Zeitpunkt der Genehmigung durch eine zuständige schweizerische Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG aktualisiert werden. Folglich bedeutet weder die Zurverfügungstellung dieses Prospekts noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von Anleiheobligationen, dass die hierin enthaltenen Informationen über die Emittentin zu irgendeinem Zeitpunkt nach dem Datum dieses Prospektes korrekt sind, oder dass alle andere Informationen, die im Zusammenhang mit der Ausgabe der Anleiheobligationen geliefert wurden, zu einem Zeitpunkt nach dem im betreffenden Dokument angegebenen Datum korrekt sind.

Dieser Prospekt wurde von der Emittentin ausschliesslich zur Verwendung im Zusammenhang mit dem Angebot der Anleiheobligationen und deren Zulassung zum Handel und Kotierung an der SIX Swiss Exchange AG erstellt. Die Emittentin hat die Verwendung dieses Prospektes zu keinem anderen Zweck genehmigt.

Dieser Prospekt ist in Verbindung mit allen Dokumenten zu lesen, die durch Verweis in diesen Prospekt aufgenommen wurden. Dieser Prospekt ist so zu lesen und dahingehend auszulegen, dass diese Dokumente in diesen Prospekt integriert und Bestandteil dieses Prospekts sind. Siehe "*Über diesen Prospekt – Per Verweis inkorporierte Dokumente*" auf Seite 7 dieses Prospekts.

Eine Investition in die Anleihe ist mit gewissen Risiken verbunden, einschliesslich des Risikos eines Verlusts der gesamten Investition. Für eine Erörterung bestimmter Risiken, die potenzielle Anlegerinnen und Anleger vor der Entscheidung über eine Investition in die Anleihe sorgfältig abwägen sollten, sei auf den Abschnitt "*Wesentliche Risiken*" ab Seite 13 dieses Prospekts verwiesen.

Die Joint Lead Managers

Die Joint Lead Managers haben die hierin enthaltenen Informationen nicht verifiziert. Darüber hinaus geben die Joint Lead Managers keine Zusicherung, Gewährleistung oder Verpflichtung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, ab und übernehmen keine Verantwortung oder Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Prospekt enthaltenen oder per Verweis inkorporierten Informationen oder irgendwelcher anderer von der Emittentin im Zusammenhang mit den Anleiheobligationen zur Verfügung gestellten Informationen.

Soweit dies gesetzlich zulässig ist, übernehmen die Joint Lead Managers keinerlei Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts oder für andere Aussagen, die von den Joint Lead Managers oder in ihrem Namen im Zusammenhang mit der Emittentin oder der Ausgabe, dem Angebot, der Zulassung zum Handel oder der Kotierung der Anleihe gemacht oder angeblich gemacht wurden. Dementsprechend lehnen die Joint Lead Managers jegliche Haftung ab, unabhängig davon, ob sie aus einer unerlaubten Handlung, einem Vertrag oder anderweitig (ausser wie oben erwähnt) in Bezug auf diesen Prospekt oder eine solche Aussage entstehen könnten.

Die Joint Lead Managers und einige ihrer Tochtergesellschaften haben für die Emittentin und deren Tochtergesellschaften im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit Investmentbanking-, kommerzielle Bank-, Beratungs- und andere Finanzdienstleistungen erbracht und / oder können dies in Zukunft tun, wofür sie übliche Gebühren und Aufwandsentschädigungen erhalten haben (und erheben würden).

Darüber hinaus können die Joint Lead Managers und ihre Tochtergesellschaften im Rahmen ihrer normalen Geschäftstätigkeit eine breite Palette von Anlagen tätigen oder halten und aktiv mit Forderungs- und Beteiligungspapieren (oder damit verbundenen derivativen Wertschriften) und Finanzinstrumenten (einschliesslich Bankkrediten und / oder Kreditausfallversicherungen) auf eigene Rechnung und auf

Rechnung ihrer Kunden handeln und jederzeit Long- oder Short-Positionen in solchen Anlagen und Finanzinstrumenten halten. Diese Anlage- und Wertschriftengeschäfte können die Wertschriften und / oder Finanzinstrumente der Emittentin betreffen. Die Joint Lead Managers und ihre Tochtergesellschaften können auch Anlageempfehlungen abgeben und / oder unabhängige Rechercheansichten in Bezug auf diese Wertschriften oder Finanzinstrumente veröffentlichen oder zum Ausdruck bringen und können jederzeit (auf eigene Rechnung oder auf Rechnung ihrer Kunden) Long- und / oder Short-Positionen in diesen Wertschriften oder Finanzinstrumente halten oder Kunden empfehlen, solche Long- und / oder Short-Positionen einzugehen.

Inhaltsverzeichnis

Wichtige Informationen	2
Zusammenfassung	5
Über diesen Prospekt	7
Hinweis betreffend zukunftsgerichtete Aussagen	8
Allgemeine Informationen	9
Verkaufsbeschränkungen	11
Wesentliche Risiken	13
Anleihebedingungen	25
Angaben über die Emittentin	31
Verantwortlichkeit	36

Zusammenfassung

Diese Zusammenfassung ist als Einleitung zum Prospekt zu verstehen und stellt eine Zusammenfassung im Sinne von Art. 40 Abs. 3 und Art. 43 FIDLEG dar. Jede Entscheidung, in die hierin beschriebene Anleihe zu investieren, sollte auf der Grundlage einer Prüfung des Prospekts als Ganzes erfolgen, einschliesslich aller durch Verweis in den Prospekt aufgenommenen Dokumente. Diese Zusammenfassung steht daher unter Vorbehalt der restlichen Informationen in diesem Prospekt.

Potenzielle Anlegerinnen und Anleger sollten sich darüber im Klaren sein, dass die Haftung gemäss Art. 69 FIDLEG für falsche oder irreführende Informationen, die in dieser Zusammenfassung enthalten sind, auf solche Informationen beschränkt ist, die falsch oder irreführend sind, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen werden, oder die mit den Angaben in anderen Teilen des Prospekts nicht übereinstimmen.

Grossgeschriebene Begriffe, die hier verwendet, aber nicht definiert werden, haben die Bedeutungen, die ihnen an anderer Stelle in diesem Dokument zugewiesen werden.

Wichtigste Angaben zur Emittentin

Firma und Sitz	Allreal Holding AG, Lindbergh-Allee 1, 8152 Glattpark (Opfikon)
Rechtsform	Aktiengesellschaft nach Massgabe des Schweizerischen Obligationenrechts (Artikel 620 ff. OR)
Legal Entity Identifier (LEI)	5067006XH174LA44H658
Revisionsstelle	Ernst & Young AG, Postfach, 8010 Zürich

Wichtigste Angaben zu den Effekten

Art der Forderungspapiere	Festverzinsliche Anlehensobligationen
Nominal	CHF 110'000'000
Zinssatz	1.04% p.a., zahlbar jährlich am 27. Oktober, erstmals am 27. Oktober 2026
Laufzeit	6 Jahre, fest
Liberierung	27. Oktober 2025
Rückzahlung	27. Oktober 2031, zum Nennwert
Zusicherungen	Pari-Passu-Klausel, Negativklausel mit Ausnahmen, Verzugsfälle (einschliesslich Nichtbezahlen, Cross-Default-Klausel mit Ausnahmen, Equity Covenant sowie Nichteinhaltung weiterer Pflichten), Change of Control Klausel (alle gemäss Anleihebedingungen)
Stückelung	CHF 5'000 Nennwert
Verbriefung	Die Anlehensobligationen werden in unverbriefter Form als Wertrechte gemäss Artikel 973c Obligationenrecht ("OR") ausgegeben. Die Auslieferung von Wertrechten, deren Umwandlung in Wertpapiere oder Globalurkunden sowie der Druck bzw. die Auslieferung von Einzelurkunden sind ausgeschlossen.
Aufstockungsmöglichkeit	Die Emittentin behält sich das Recht vor, den Betrag der Anleihe aufzustocken.
Valor / ISIN	148 733 206 / CH1487332061

Wichtigste Angaben zum öffentlichen Angebot und zur Zulassung zum Handel

Angebot	Das hier beschriebene Angebot besteht aus einem öffentlichen Angebot von Anlehensobligationen in der Schweiz und aus Privatplatzierungen von Anlehensobligationen an potenzielle Investoren ausserhalb der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika in Übereinstimmung mit Regulation S des U.S. Securities Act von 1933 in der jeweils gültigen Fassung, jeweils in Übereinstimmung mit den anwendbaren Gesetzen und Vorschriften (vgl. auch "Verkaufsbeschränkungen" ab Seite 11 dieses Prospekts). Die Emittentin überlässt die Anleihe den Joint Lead Managers, welche sie fest übernehmen und zu Marktpreisen öffentlich zur Zeichnung auflegen. Die Joint Lead Managers behalten sich das Recht vor, die Anleihe teilweise oder gesamthaft in den Eigenbestand zu nehmen.
Emissionspreis	100%
Wesentliche Risiken	Eine Investition in die Anleihe ist mit Risiken verbunden. Eine Erörterung bestimmter Risiken, die potenzielle Anlegerinnen und Anleger sorgfältig abwägen sollten, bevor sie sich für eine Investition in die Anleihe entscheiden, finden sich unter " <i>Wesentliche Risiken</i> " ab Seite 13 dieses Prospekts.
Kotierung	Die provisorische Zulassung zum Handel an der SIX Swiss Exchange AG erfolgt voraussichtlich am 24. Oktober 2025. Die Zulassung zur Kotierung an der SIX Swiss Exchange AG wird beantragt. Der letzte Handelstag ist voraussichtlich am 23. Oktober 2031.
Übertragbarkeit / Handelbarkeit	Keine anderen Einschränkungen als die in diesem Prospekt genannten, insbesondere die "Verkaufsbeschränkungen".
Anwendbares Recht und Gerichtsstand	Schweizer Recht / Zürich
Verkaufsbeschränkungen	Insbesondere U.S.A. / U.S. persons, Europäischer Wirtschaftsraum (European Economic Area), Vereinigtes Königreich (United Kingdom)
Joint Lead Managers	Zürcher Kantonalbank, Basler Kantonalbank, UBS AG
Zahlstelle	Zürcher Kantonalbank

Angabe zur Prospektgenehmigung

Schweizer Prüfstelle	SIX Exchange Regulation AG, Hardturmstrasse 201, 8005 Zürich, Schweiz (die Schweizer Prüfstelle).
Genehmigung des Prospekts	Der Prospekt datiert vom 22. Oktober 2025 und wurde von der Schweizer Prüfstelle am auf der ersten Seite ersichtlichen Datum genehmigt. Die Emittentin beruft sich auf eine Ausnahme gemäss Art. 51 Abs. 2 FIDLEG, wie auf der ersten Seite dieses Prospekts beschrieben.

Dieser Prospekt wird in Bezug auf spätere Entwicklungen, die nach dem Prospektdatum eintreten, nicht aktualisiert.

Über diesen Prospekt

Per Verweis inkorporierte Dokumente

Die folgenden Dokumente werden mittels Verweises in diesen Prospekt aufgenommen und bilden einen Teil davon (die **Verweisdokumente**). Nur diejenigen Teile der Verweisdokumente, die in der nachstehenden Tabelle explizit bezeichnet sind, werden in den Prospekt aufgenommen und bilden Bestandteil dieses Prospekts. Die anderen Teile der Verweisdokumente, die nicht in der nachstehenden Tabelle bezeichnet sind, gelten ausdrücklich als nicht in den Prospekt aufgenommen und bilden nicht Bestandteil des Prospekts.

Dokument	Per Verweis einbezogene Information(en)	Ort der Veröffentlichung
Geschäftsbericht 2024	Teile «Lagebericht» (S. 7–17), «Konzernrechnung der Allreal Gruppe» (S. 124–175), «Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung» (S. 176–179), «Jahresrechnung der Allreal Holding AG» (S. 186–191), «Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung» (S. 192–194)	https://allreal.ch/investoren-medien/download-center
Halbjahresbericht 2025	Gesamtes Dokument	https://allreal.ch/investoren-medien/download-center

Verfügbarkeit von Dokumenten

Kopien dieses Prospekts sowie der Verweisdokumente können kostenlos bei der Zürcher Kantonalbank, IHKT, Postfach, 8010 Zürich, Telefon +41 44 292 20 66 oder per E-Mail prospectus@zkb.ch, bestellt werden.

Der Finanzbericht der Emittentin ist auf deren Webseite unter <https://allreal.ch/investoren-medien/download-center> verfügbar. Die auf dieser Website enthaltenen Informationen sind nicht Bestandteil dieses Prospekts, sofern sie nicht ausdrücklich durch Verweis in diesen Prospekt aufgenommen wurden.

Prospekt

Dieser Prospekt ist nur in deutscher Sprache erhältlich und enthält ausschliesslich Informationen über die Emittentin und die Anleihe.

Hinweis betreffend zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt und die mittels Verweises in diesen einbezogenen Dokumente enthalten zukunftsgerichtete Aussagen bzw. es sind zukunftsgerichtete Aussagen durch Verweis einbezogen. Begriffe wie "glauben", "erwarten", "planen", "schätzen", "vorhersehen", "beabsichtigen", "anstreben", "annehmen", "kann", "könnte", "wird" und ähnliche Begriffe sollen solche zukunftsbezogenen Aussagen kennzeichnen, sind aber nicht das einzige Mittel zur Kennzeichnung derselben. Die in diesem Prospekt enthaltenen oder per Verweis einbezogenen zukunftsbezogenen Aussagen basieren auf den Annahmen und Erwartungen, welche die Emittentin zum heutigen Zeitpunkt für realistisch hält, die aber unsicher sind und sich als falsch herausstellen können.

Sofern nicht vom FIDLEG gefordert, übernehmen weder die Emittentin noch die Joint Lead Managers eine Verpflichtung, Aussichten oder zukunftsgerichtete Aussagen nach dem Datum dieses Prospektes zu aktualisieren, selbst wenn sie aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder anderer Umstände unrichtig oder irreführend geworden sind.

Allgemeine Informationen

Rechtsgrundlage / Art der Emission

Die Emittentin begibt diese Anleihe gemäss Beschluss des Verwaltungsrates vom 20. August 2025 und gestützt auf den per 22. Oktober 2025 zwischen der Emittentin und den Joint Lead Managers abgeschlossenen Übernahme- und Zahlstellenmandatsvertrag.

Das hier beschriebene Angebot besteht aus einem öffentlichen Angebot von Anleiheobligationen in der Schweiz und aus Privatplatzierungen von Anleiheobligationen an potenzielle Investorinnen und Investoren ausserhalb der Schweiz und der Vereinigten Staaten von Amerika in Übereinstimmung mit Regulation S des U.S. Securities Act von 1933 in der jeweils gültigen Fassung, jeweils in Übereinstimmung mit den anwendbaren Gesetzen und Vorschriften.

Die Emittentin überlässt die Anleihe den Joint Lead Managers, welche sie fest übernehmen und zu Marktpreisen öffentlich zur Zeichnung auflegen. Die Joint Lead Managers behalten sich das Recht vor, die Anleihe teilweise oder gesamthaft in den Eigenbestand zu nehmen.

Zusätzliche Informationen zum Green Bond

Die Anleihe qualifiziert als "Green Bond" gemäss dem Green Bond Framework der Emittentin. Das Green Bond Framework der Emittentin ist auf deren Webseite unter <https://allreal.ch/investoren-medien/download-center> verfügbar.

Das Green Bond Framework und die Second Party Opinion sind nicht durch Verweis in diesen Prospekt einbezogen. Die Joint Lead Managers sind nicht verantwortlich für (i) eine Beurteilung der nach dem Green Bond Framework zulässigen Anlagen, (ii) eine Überprüfung, ob ein nach dem Green Bond Framework zulässiges Projekt den Anforderungen oder Erwartungen einer Anlegerin oder eines Anlegers an ein "grünes" oder "nachhaltiges" oder als gleichwertig gekennzeichnetes Projekt entspricht, oder (iii) die laufende Überwachung der Verwendung der Erlöse.

Emissionspreis

Der Emissionspreis beträgt 100% des gesamten Nominalbetrags.

Wertpapierkennnummer

Der Valor der Anleihe ist 148 733 206 und die International Securities Identification Number (ISIN) der Anleihe ist CH1487332061.

Übertragbarkeit / Handelbarkeit

Keine anderen Einschränkungen als die in diesem Prospekt genannten, insbesondere die "Verkaufsbeschränkungen".

Verwendung Nettoerlös

Der Nettoerlös der Anleihe von CHF 109'621'300 (der **Nettoerlös**) wird für die Finanzierung von Projekten gemäss dem Green Bond Framework vom August 2022 verwendet. Für die Joint Lead Managers besteht keine Verantwortung oder Pflicht, sich mit der zweckgemässen Verwendung des Nettoerlöses zu befassen.

Kotierung / Vertreterin

Die Zulassung zur Kotierung an der SIX Swiss Exchange AG wird durch die Zürcher Kantonalbank beantragt. Der provisorische Handel erfolgt voraussichtlich ab 24. Oktober 2025. Der letzte Handelstag ist voraussichtlich am 23. Oktober 2031.

Abgaben und Steuern

Die von der SIX Swiss Exchange AG auf der Emission von Wertpapieren erhobene Emissionsgebühr, berechnet auf dem Nennwert der Festübernahme, wird von der Emittentin übernommen. Die jährlichen

Zinszahlungen unterliegen der eidg. Verrechnungssteuer von derzeit 35%, welche bei Fälligkeit in Abzug gebracht und von der Emittentin zugunsten der Eidgenössischen Steuerverwaltung abgeführt wird.

Mitteilungen

Die Publikation von Mitteilungen zu den Anleihen erfolgt in elektronischer Form auf der Website der SIX Swiss Exchange AG (derzeit: <https://www.six-group.com/de/products-services/the-swiss-stock-exchange/market-data/news-tools/official-notices.html#/>).

Mitteilungen im Zusammenhang mit der Emittentin erfolgen via Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB).

Verkaufsbeschränkungen

Die folgenden Verkaufsbeschränkungen finden auf diese Emission Anwendung:

General

No action has been or will be taken in any jurisdiction by the Issuer or the Joint Lead Managers that would permit a public offering of the Bonds, or possession or distribution of any offering material in relation thereto, in or from any country or jurisdiction where action for that purpose is required. In addition to the specific selling restrictions set out below, each Joint Lead Manager undertakes to comply with all applicable laws and regulations in each country or jurisdiction in which it purchases or from which it offers, sells or delivers the Bonds or has in its possession or distributes any offering material in respect of the Bonds.

United States of America and US Persons

- a) The Bonds have not been and will not be registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the "Securities Act") and may not be offered or sold within the United States of America (the "United States") except pursuant to an exemption from, or in a transaction not subject to, the registration requirements of the Securities Act.

Each Joint Lead Manager represents, warrants and agrees that it has not offered or sold, and will not offer or sell, any Bonds constituting part of their allotment within the United States or to or for the account or benefit of U.S. persons except in accordance with Rule 903 of Regulation S under the Securities Act.

Each Joint Lead Manager represents and agrees that neither it, its affiliates nor any persons acting on its or their behalf have engaged or will engage in any selling efforts directed to the United States with respect to the Bonds.

Terms used in this paragraph have the meanings given to them by Regulation S.

- b) Each Joint Lead Manager represents, warrants and agrees that it has not entered and will not enter into any contractual arrangement with respect to the distribution or delivery of the Bonds, except with its affiliates or with the prior written consent of the Issuer.

European Economic Area and United Kingdom

In relation to each Member State of the European Economic Area (each, a "Member State") and the United Kingdom, each Joint Lead Manager represents and agrees that it has not made and will not make an offer of Bonds which are the subject of the offering contemplated by this Prospectus to the public in that Member State or the United Kingdom except that it may make an offer to the public in that Member State or the United Kingdom:

- a) to any legal entity which is a qualified investor as defined in the Prospectus Regulation; or
- b) to fewer than 150 natural or legal persons (other than qualified investors as defined in the Prospectus Regulation), subject to obtaining the prior consent of the Joint Lead Managers; or
- c) in any circumstances falling within article 1(4) of the Prospectus Regulation, or in the United Kingdom within section 86 of the FSMA

provided that no such offer of Bonds shall require the Issuer or any Joint Lead Manager to publish a prospectus pursuant to article 3 of the Prospectus Regulation or section 85 of the FSMA.

For the purposes of this provision, the expression an "offer of Bonds to the public" in relation to any Bonds in any Member State or the United Kingdom means the communication in any form and by any

means of sufficient information on the terms of the offer and the Bonds to be offered so as to enable an investor to decide to purchase or subscribe for the Bonds, the expression "Prospectus Regulation" means Regulation (EU) 2017/1129, in case of the UK as it forms part of domestic law of the United Kingdom by virtue of the European Union (Withdrawal) Act 2018, and "FSMA" means the Financial Services and Markets Act 2000.

United Kingdom

Each Joint Lead Manager represents and agrees that:

- a) Financial Promotion: it has only communicated or caused to be communicated and will only communicate or cause to be communicated an invitation or inducement to engage in investment activity (within the meaning of Section 21 of the FSMA) received by it in connection with the issue or sale of any Bonds in circumstances in which Section 21(1) of the FSMA does not apply to the Issuer; and
- b) General compliance: it has complied and will comply with all applicable provisions of the FSMA with respect to anything done by it in relation to any Bonds in, from or otherwise involving the United Kingdom.

Wesentliche Risiken

*Eine Investition in die Anleiheobligationen ist mit Risiken verbunden, einschliesslich des Risikos eines Verlusts der gesamten Investition einer Obligationärin oder eines Obligationärs (die **Obligationäre**) in die Anleiheobligationen. Potenzielle Anlegerinnen und Anleger sollten ihren eigenen Anlageentscheid in Bezug auf die Anleiheobligationen und nur nach Rücksprache mit ihren eigenen Finanz-, Rechts-, Steuer- und anderen Beratern über die mit einer Anlage in die Anleiheobligationen verbundenen Risiken und die Eignung einer Investition in die Anleiheobligationen unter Berücksichtigung ihrer besonderen Umstände treffen.*

Die untenstehenden Risiken beziehen sich auf die gesamte Gruppe der Emittentin auf konsolidierter Basis, auch wenn nur jeweils die Emittentin erwähnt wird, es sei denn, der Zusammenhang würde eine andere Bedeutung verlangen.

Manifestiert sich eines oder verschiedene der nachstehenden wesentlichen Risiken, können Anlegerinnen und Anleger in Forderungspapiere ihr gesamtes in solchen Instrumenten angelegtes Kapital oder einen Teil davon sowie eine etwaige darauf erwartete Rendite verlieren.

Die Reihenfolge, in welcher die nachfolgenden Risiken aufgeführt sind, reflektiert in keiner Weise die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Risikos oder den potenziellen negativen Effekt.

Die nachstehend beschriebenen wesentlichen Risiken sind in jedem Fall zusammen mit dem übrigen Inhalt des vorliegenden Prospektes zu lesen.

Wesentliche Risiken in Bezug auf die Emittentin

Abhängigkeit vom wirtschaftlichen Umfeld und standortgebundene Einflussfaktoren

Die Emittentin ist abhängig vom allgemeinen wirtschaftlichen Umfeld in der Schweiz, wie zum Beispiel dem Zinsniveau, der Teuerungsrate oder der Attraktivität der Standortfaktoren der Schweiz im internationalen Vergleich. Eine zunehmend negative Stimmung in der Wirtschaft kann sich sowohl auf die Marktmieten auswirken als auch die Leerstände in den Immobilien erhöhen. Der Immobilienmarkt unterliegt zudem standortgebundenen Einflussfaktoren, so dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach Standort sehr unterschiedlich ausfallen kann. Die Standortfaktoren in einer Region können sich im Laufe der Zeit zum Beispiel aufgrund einer Krise in einer regional konzentrierten Branche erheblich verschlechtern und somit die Wertentwicklung von Immobilien negativ beeinflussen. Die Emittentin ist insbesondere abhängig von der Entwicklung in den Wirtschaftszentren der Schweiz, hauptsächlich im Grossraum Zürich und der Genferseeregion. Per 30. Juni 2025 befanden sich gemessen am Marktwert der Renditeliegenschaften 53% in der Stadt Zürich und total 85% im Kanton Zürich. Zusätzlich ist die Emittentin auch von den konjunkturellen Entwicklungen abhängig, die regional sehr unterschiedlich ausfallen können. Auch sind Verschiebungen zwischen den verschiedenen Regionen möglich.

Die Entwicklung im Segment Entwicklung & Realisation, die mit jener in der Baubranche im Zusammenhang steht, ist konjunkturellen und zyklischen Schwankungen unterworfen. Selbst wenn die wirtschaftliche Entwicklung der beiden Segmente Immobilien und Entwicklung & Realisation zeitversetzt verläuft, können konjunkturelle Schwankungen die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage von Allreal nachteilig beeinflussen.

Wettbewerb

Die Emittentin steht in beiden Segmenten im Wettbewerb mit ihren Konkurrenten. Im Segment Immobilien steht Allreal im Wettbewerb mit anderen Immobiliengesellschaften, aber auch mit anderen Marktteilnehmern wie beispielsweise mit Pensionskassen, Versicherungen, Immobilienanlagefonds oder Projektentwicklern, die teilweise niedrigere Renditeanforderungen als Allreal haben können.

Im Segment Entwicklung & Realisation, das seit mehreren Jahren durch starken Margendruck geprägt ist, steht Allreal hauptsächlich mit anderen General-/Totalunternehmern im Wettbewerb. Die Wettbewerbssituation in beiden Segmenten kann sich auf nationaler, regionaler und/oder lokaler Ebene ständig ändern und somit auch verschärfen, beispielsweise durch das verstärkte Auftreten ausländischer Konkurrenten im Immobilienmarkt oder als Generalunternehmer.

Bestehende und neue Konkurrenten von Allreal verfügen teilweise über grössere Ressourcen oder weisen geringere Betriebskosten auf, was diesen einen Wettbewerbsvorteil verschaffen kann. Ein verschärfter Wettbewerb in einem oder beiden Segmenten kann die Entwicklungsaussichten von Allreal und somit auch die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage von Allreal wesentlich negativ beeinflussen.

Unsicherer Zugang zu Kapital und Entwicklung von Finanzierungskosten

Investitionen in Immobilienanlagen, die Vornahme von Anzahlungen oder die Vorfinanzierung von Transaktionen und Projekten machen das Geschäft mit Immobilien sehr kapitalintensiv.

Immobilien-gesellschaften sind deshalb in besonderem Masse auf den Zugang zu Eigen- und Fremdkapital angewiesen. Bei der Emittentin kann der Investitionsbedarf erheblich schwanken, weil ihr Geschäft unter anderem darauf ausgerichtet ist, sich bietende Opportunitäten zur Entwicklung von Liegenschaften zu nutzen. Es gibt keine Gewähr, dass der Zugang zu Eigen- und Fremdkapital bei Bedarf dauernd sichergestellt werden kann.

So kann der Zugang zu Eigenkapital beispielsweise aufgrund der Verfassung der Kapitalmärkte, der momentanen Investorenbedürfnisse, des operativen Ergebnisses der Emittentin oder aufgrund der relativen Investorenattraktivität der Emittentin gegenüber Konkurrenzunternehmen eingeschränkt oder verunmöglicht sein.

Im Bereich der Fremdfinanzierung besteht keine Gewähr, dass auslaufende Bankkredite oder Anleihen überhaupt oder zu angemessenen Konditionen erneuert bzw. dass bei Bedarf neue Bankkredite oder neue Anleihen überhaupt oder zu angemessenen Konditionen aufgenommen werden können. Es gibt insbesondere keine Garantie, dass die gegenwärtig tiefe Zinssituation in Zukunft anhalten wird. Ebenfalls ist es möglich, dass einzelne Verpflichtungen in Bankkrediten nicht eingehalten werden und daraus ausserordentliche Kündigungen von Krediten resultieren, was die Versorgung mit Kapital zusätzlich erschweren kann. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund fehlenden Zugangs zu Kapital oder einer Verteuerung des Kapitals Anlageliegenschaften zu ungünstigen Bedingungen veräussert werden müssten.

Potenzielle künftige Pandemien oder Epidemien (wie zuletzt COVID-19) können zu einer Bewertungs- und Transaktionsunsicherheit führen und erhöhen Markt- und Inkassorisiken

Im Zusammenhang mit der Bekämpfung oder Eindämmung einer Pandemie oder Epidemie können Länder einschneidende Massnahmen in Kraft setzen. Dies hat die COVID-Pandemie deutlich aufgezeigt.

Pandemien und Epidemien können zu Verhaltensweisen führen, deren negative Auswirkungen für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt nicht absehbar sind. Sie haben das Potenzial, eine massgebliche Wirkung auf das Geschäft, die Entwicklung und Verwaltung von Immobilien, die Einziehung ausstehender Mieten, die Entwicklungs- und Bautätigkeit, die Finanzlage, die Ertragslage sowie möglicherweise die Liquidität der Emittentin zu entfalten.

Staatliche Massnahmen als Reaktion auf eine Pandemie oder Epidemie können sich auf die Fähigkeit der Emittentin auswirken, Immobilien zu entwickeln und zu verwalten und ausstehende Mieten von betroffenen (zukünftigen) Mietern bei Renditeliegenschaften oder, nach Abschluss der Entwicklung, von Entwicklungsobjekten, einzutreiben.

Das Ausmass einer Pandemie oder Epidemie auf das Geschäft der Emittentin, die Entwicklungspläne von Anlage- und Entwicklungsliegenschaften, die Finanzlage, das Betriebsergebnis sowie möglicherweise die Liquidität, einschliesslich der Dauer und des Ausmasses dieser Auswirkungen, hängen von zahlreichen

Faktoren ab, die möglicherweise nicht genau vorhergesagt oder eingeschätzt werden können, darunter: (i) die Dauer und der Umfang der Pandemie oder Epidemie sowie (ii) deren negativen Auswirkungen auf die globale und/oder regionale Wirtschaft, insbesondere auf die Schweizer Wirtschaft, einschliesslich der Dauer und des Ausmasses der Auswirkungen, (iii) die kurz- und längerfristigen Auswirkungen auf die Nachfrage nach Reisen, (iv) Massnahmen die Regierungen, Unternehmen und Einzelpersonen als Reaktion auf die Pandemie ergreifen, einschliesslich Quarantänen, Abriegelungen und Bescheinigungsanforderungen sowie der Einschränkung oder des Verbots von Reisen, Freizeitaktivitäten und (v) wie schnell sich die Volkswirtschaften, insbesondere die Schweizer Wirtschaft, nach einer Pandemie oder Epidemie erholen oder wirksame Behandlungen oder (alternative) Impfstoffe verfügbar werden und wie sie sich auf diese Erholung auswirken.

Die Emittentin ist den Kreditrisiken der (künftigen) Mieter ausgesetzt, deren Geschäftstätigkeit durch eine Pandemie oder Epidemie erheblich beeinträchtigt wurde.

Die allgemeinen Auswirkungen einer Pandemie oder Epidemie und die von Behörden und Regierungen ergriffenen Notfallmassnahmen, insbesondere von der Schweizer Regierung und Behörden können zu einer wirtschaftlichen Rezession führen und sich wiederum auf die Fähigkeit der Mieter von Anlageliegenschaften der Emittentin auswirken, ihre vereinbarten Mieten zu zahlen, und zu potenziellen Insolvenzen von Mietern führen.

Zuletzt haben die COVID-19-Pandemie und ihre Auswirkungen auf die Wirtschaft, einschliesslich Einschränkungen bei Freizeit und Reisen sowie vorübergehende und / oder regionale "Lock-Downs" und "Zertifizierungsanforderungen", im Allgemeinen die Nachfrage nach temporären und permanenten Büroflächen und gewerblichen Mietverträgen reduziert.

Im Zuge einer Pandemie oder Epidemie könnten erwartete Mieteinnahmen aus den Anlageliegenschaften deutlich niedriger ausfallen als ursprünglich geschätzt, während die Betriebskosten weitgehend gleichbleiben oder aufgrund anderer Faktoren sogar steigen könnten. Darüber hinaus könnten zusätzliche Insolvenzen oder der damit einhergehende Leerstand das Ergebnis und die Bewertung der Anlageliegenschaften der Emittentin erheblich beeinträchtigen. Zudem können sich in einigen Segmenten (z. B. Büro, Einzelhandel und Gastgewerbe) Verlängerungen von Mietverträgen und Neuvermietungen, abhängig von der Schwere und Dauer der wirtschaftlichen Auswirkungen, äusserst anspruchsvoll gestalten.

Spezielle Risiken im Segment Immobilien

Zyklische Schwankungen des Immobilienmarkts

Der Immobilienmarkt unterliegt sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Transaktionsmarkt zyklischen Schwankungen von Angebot und Nachfrage. Beispielsweise kann durch die Realisierung von Neubauvorhaben das Angebot an Mietflächen an gewissen Orten stark zunehmen, und es kann ein Überangebot an Mietflächen oder handelbaren Immobilien entstehen. Überangebote an Liegenschaften können zu höheren Leerständen, einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise bzw. -bewertungen führen. Die Dauer eines Verkaufsprozesses kann mitunter schwer einzuschätzen sein. Bisweilen können Liegenschaften über längere Zeit unverkäuflich sein und müssen für den erfolgreichen Verkauf allenfalls neu positioniert werden.

Portfoliokonzentration auf Geschäftsliegenschaften

Das Portfolio der Emittentin besteht per 30. Juni 2025 überwiegend aus Geschäftsliegenschaften mit der Hauptnutzung Büro/Dienstleistung (54% der Soll-Mieterträge) und zum kleineren Teil aus anderen Nutzungen wie Gewerbe/Lager (9% der Soll-Mieterträge), Parking (6% der Soll-Mieterträge) und Verkauf (5% der Soll-Mieterträge). Das Segment Wohnen machte per 30. Juni 2025 26% des Totals der Soll-Mieterträge aus.

Die Werte von Wohnliegenschaften und Geschäftliegenschaften können sich insbesondere im Falle einer Immobilienkrise stark unterschiedlich entwickeln, wobei die Emittentin aufgrund des auf Geschäftliegenschaften konzentrierten Portfolios vor allem den Entwicklungen dieses Segments und nicht dem Immobilienmarkt insgesamt ausgesetzt ist. Überproportional negative Entwicklungen im Bereich der Geschäftliegenschaften wirken sich entsprechend besonders stark auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Emittentin aus.

Abhängigkeit der Mietzinse und Immobilienwerte von der Zinsentwicklung

Veränderungen der Zinssätze auf dem Geld- und Kapitalmarkt, insbesondere des Hypothekarzinsatzes, können einen massgeblichen Einfluss auf die Entwicklung der Mieterträge und den Wert der Immobilien haben. Zinsveränderungen wirken sich auch auf den von der Emittentin bei der Bewertung der Immobilien (DCF-Methode) angewendeten Diskontierungszinssatz aus.

Eine Tiefzinssituation ist grundsätzlich vorteilhaft für die Bewertung von Immobilien nach der DCF-Methode, da der Diskontierungssatz für zukünftige Mittelflüsse wie Mieteinnahmen tief ist. Es besteht keine Gewähr dafür, dass die aktuelle Zinssituation längerfristig anhält. Zinssteigerungen können die Finanzierung der Emittentin verteuern und den Wert ihrer Liegenschaften bzw. zukünftigen Mieteinnahmen verringern, was wiederum einen negativen Einfluss auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben kann.

Unsichere Bewertung von Immobilien

Die Bewertung einer Immobilie ist von zahlreichen Faktoren abhängig und stützt sich auf Annahmen, die zwar auf Erfahrungswerten und allgemeinen Marktbeobachtungen beruhen, jedoch nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung des Bewerbers unterliegen. Es ist nicht gewährleistet, dass bei einem Verkauf einer Immobilie ein Verkaufserlös in der Höhe der Bewertung realisiert werden kann. Während die Bewertung eine Schätzung im Bewertungszeitpunkt darstellt, richtet sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs. Überdies ist in der Schweiz im Vergleich mit anderen europäischen Ländern das öffentlich zugängliche Datenmaterial über aktuelle Immobilienverkaufspreise bzw. zur Wertentwicklung von Immobilien nur beschränkt vorhanden, was die Bewertung erschweren kann.

Der externe Liegenschaftenschätzer führt jeweils per 30. Juni und 31. Dezember eine Bewertung der Anlageliegenschaften von Allreal nach der DCF-Methode durch. Diese Arbeiten werden von Wüest Partner durchgeführt. Eine Bewertung durch einen anderen Schätzer, das Treffen von unterschiedlichen, der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen, die Bewertung nach einer anderen als der DCF-Methode oder eine spätere Bewertung dieser Liegenschaften aufgrund der dann aktuellen Marktverhältnisse kann zu einem anderen Bewertungsergebnis führen.

Marktrisiken bezüglich Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen unterliegen Schwankungen, die sich aus veränderten Marktmieten, der Bonität der Mieter, den Leerständen, Indexklauseln in Mietverträgen und anderen mietrelevanten Faktoren ergeben. Da das Immobilienportfolio der Emittentin auf die Wirtschaftszentren der Schweiz und hauptsächlich auf den Grossraum Zürich konzentriert ist, wirken sich Veränderungen der Immobiliensituation in diesen Regionen auf die Mieteinnahmen der Emittentin besonders stark aus.

Es ist nicht gewährleistet, dass auslaufende Verträge zu den gleichen Bedingungen erneuert werden können. Es kann keine Vollvermietung garantiert werden, so dass Leerstände auftreten können. Neben einem Mietzinsausfall hat die Emittentin bei Leerständen auch diejenigen Kosten zu tragen, die sie im Falle der Vermietung der Liegenschaft über die Nebenkosten dem Mieter weiterverrechnen könnte.

Die Bonität der Mieter hat einen wesentlichen Einfluss auf die Mieteinnahmen und damit auf die Immobilienbewertung. Per 30. Juni 2025 erbrachten die fünf grössten Mieter rund 33% vom Gesamtertrag aus Geschäftliegenschaften. Der Ausfall oder die Insolvenz von einem oder mehreren der

grossen Mieter könnte zu einem bedeutenden Ertragsrückgang führen. Für eine Neu- oder Wiedervermietung müssten über einen längeren Zeitraum grössere Anstrengungen unternommen werden. Allfällige mieterspezifische Innenausstattungen können die Weitervermietung zusätzlich erschweren oder Umbaukosten zulasten der Emittentin zur Folge haben.

Risiken im Zusammenhang mit neuen Entwicklungs-, Umbau- und Renovationsprojekten

Die Emittentin realisiert Immobilienentwicklungsprojekte, baut Liegenschaften um und nimmt Renovationen bestehender Gebäude vor. Der Bau neuer Entwicklungsobjekte ist mit erheblichen Risiken verbunden, darunter Material- oder Fachkräftemangel, unvorhergesehene technische, ökologische oder geologische Probleme, Arbeitsunterbrechungen, Rechtsstreitigkeiten, ungünstige meteorologische Bedingungen und unvorhergesehene Kostensteigerungen, die zu Verzögerungen oder Kostenüberschreitungen führen können. Schwierigkeiten bei der Erlangung von Bewilligungen können die Kosten ebenfalls erhöhen oder den Bau verzögern oder verhindern. Die Bauplanung und der Bauprozess beinhalten ebenfalls bedeutende Risiken. Beispielsweise können die Kosten eines Projekts aufgrund einer falschen Einschätzung der Dauer und des Umfangs eines Projekts höher sein als ursprünglich geplant. Falsche Baumethoden oder Technologien können erhebliche Zeitverzögerungen, erhöhte Materialkosten und Unfälle auf der Baustelle nach sich ziehen. Das kann sich auch negativ auf den Ruf der Gruppe auswirken.

Bis zum Abschluss der Projekte können beträchtliche Investitionen nötig werden, und es kann einige Zeit dauern, bis diese Immobilienprojekte Gewinn abwerfen. Verzögerungen bei Projekten können zudem nicht ausgeschlossen werden.

Es gibt auch keine Garantie dafür, dass der tatsächlich erzielte Verkauf oder der tatsächlich erzielte Vermietungserfolg ausreicht, um die budgetierten Mieteinnahmen zu erzielen. Leerstände können gegebenenfalls nicht innert kurzer Frist abgebaut werden. Insbesondere kann eine Veränderung der Attraktivität eines Standorts während der Zeit nach Beginn eines Projekts oder nach dessen Abschluss dazu führen, dass der geplante Gewinn nicht erwirtschaftet wird. Nach Abschluss der Bautätigkeiten gibt es zudem keine Garantie dafür, dass die Instandhaltungs- und Betriebskosten der neu entwickelten, umgebauten oder renovierten Immobilien den veranschlagten Kosten entsprechen.

Spezielle Risiken im Segment Entwicklung & Realisation Subunternehmer

Im Segment Entwicklung & Realisation verpflichtet sich Allreal, Neubau- oder Umbauarbeiten vertragsgerecht auszuführen. Für die Erfüllung ihrer Pflichten zieht Allreal Subunternehmer bei. Die zeitliche, qualitative und preisliche Erfüllung von Bauprojekten hängt wesentlich von der Erfüllung der Pflichten der Subunternehmer ab. Obwohl Allreal die Risiken im Zusammenhang mit der Erfüllung der Pflichten der Subunternehmer durch verschiedene Massnahmen, wie zum Beispiel das Stellen von Erfüllungsgarantien durch die Subunternehmer oder den Abschluss von Versicherungen, zu reduzieren versucht, ist nicht auszuschliessen, dass im Falle von Insolvenzen von Subunternehmen auch Allreal ein Schaden entsteht. Auch können die eingekauften Leistungen der Subunternehmer über den Preisen liegen, die der Projektkalkulation zugrunde liegen. Diese Mehrkosten könnten bei Drittprojekten, die zu einem Pauschalpreis oder mit Kostendachgarantie abgewickelt werden, nicht oder nicht vollständig auf die Bauherren überwältzt werden. Zudem ist es möglich, dass Allreal von Bauherren für von Subunternehmern verursachte Mängel in Anspruch genommen wird und entstandene Mehrkosten nicht vollumfänglich den Subunternehmern respektive den Versicherern weiterbelastet werden können.

Baubewilligung und Einsprachen

Die jeweilige Ausführung von Bauprojekten hängt davon ab, dass die entsprechenden Baubewilligungen von den zuständigen Behörden rechtzeitig erteilt werden. Die Emittentin kann weder die Dauer eines Bewilligungs- und möglichen Einspruchverfahrens noch allfällige Auflagen, die mit der Bewilligung verbunden sein können, voraussehen. Es ist deshalb nicht auszuschliessen, dass bereits geplante

Bauprojekte nicht, zeitlich verzögert oder nur unter geänderten Voraussetzungen ausgeführt werden können, was sich auf die erwartete Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage von Allreal negativ auswirken kann.

Projektentwicklung

Beim Erwerb von Entwicklungsliegenschaften sind verschiedene Parameter abzuschätzen, wie zum Beispiel die Angemessenheit des bezahlten Preises für die zu entwickelnde Liegenschaft, die Überbaubarkeit des Grundstücks, die Höhe der effektiv anfallenden Baukosten oder die Realisierung des Verkaufs und die Durchsetzung des erwarteten Verkaufspreises respektive der entsprechenden Mietzinsen. Solche Einschätzungen können sich im Nachhinein als falsch erweisen, beispielsweise weil sich die Standortfaktoren während oder in den Jahren nach der Realisierung eines Projekts ändern, wodurch die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinflusst werden könnte.

Bis zum Abschluss von Bauprojekten sind erhebliche weitere Investitionen über mehrere Jahre notwendig, und es kann Jahre dauern, bis diese Projekte verkauft werden oder nach Überführung in das eigene Portfolio einen Mietertrag abwerfen.

Realisation

Mit der Ausführung von Bauprojekten sind sämtliche mit einer Bauplanung und -ausführung zusammenhängenden Risiken verbunden. Es kann zum Beispiel sein, dass aufgrund von Fehleinschätzungen bezüglich Dauer und Umfang eines Projekts oder aufgrund von unvorhersehbaren geologischen Verhältnissen die Kosten höher ausfallen als ursprünglich veranschlagt, was sich insbesondere im Falle von vereinbarten Pauschalpreisen (Pauschalpreis, Globalpreis oder Kostendach) oder Konventionalstrafen sowohl finanziell wie auch reputationsmässig negativ auf die Emittentin auswirken kann. Auch kann die Anwendung einer falschen Baumethode oder Bautechnik zu erheblichen Terminverzögerungen, höherem Materialaufwand und zu Unfällen auf der Baustelle führen. Die von Allreal abgeschlossenen Versicherungen und/oder gebildeten Rückstellungen für Baurisiken, insbesondere auch im Zusammenhang mit Garantien, die zur Einhaltung der vereinbarten Termine, Kosten und Qualität abgegeben wurden, könnten sich als nicht ausreichend zur Deckung von Baurisiken erweisen, was die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage von Allreal wesentlich negativ beeinflussen könnte. Obwohl Allreal bei Drittprojekten mittels eines Zahlungsplans die Deckung ihrer Forderungen fortlaufend sicherstellt, trägt Allreal dennoch immer ein gewisses Ausfallrisiko des Bauherrn.

Kauf/Verkauf von Liegenschaften

Obwohl Allreal bei Eigenprojekten mit dem Bau in der Regel erst beginnt, wenn gute Aussichten auf genügende Zusagen für den Verkauf bzw. die Vermietung der zu erstellenden Gebäude bestehen, besteht keine Garantie, dass nach Projektfertigstellung der Verkauf oder die Vermietung der noch nicht verkauften bzw. vermieteten Flächen durchgeführt werden kann oder vertragliche Zusagen für den Verkauf bzw. die Vermietung durchgesetzt werden können.

Schwankungen von Periodenergebnissen

Typisch für das Segment Entwicklung & Realisation ist das Projektgeschäft, das zyklischen Schwankungen unterworfen ist. In der Folge fallen je nach Abschluss der Projekte und von Verkäufen von selbst entwickelten und realisierten Anlageobjekten die Gewinne zyklisch an. Dies hat in der Vergangenheit und kann auch in Zukunft zu Ergebnisschwankungen im Segment Entwicklung & Realisation führen, so dass beispielsweise in einer Berichtsperiode im Vergleich zur Vorperiode markant bessere Resultate ausgewiesen werden. Daraus kann wiederum nicht abgeleitet werden, dass in der Folgeperiode ein Resultat in der gleichen oder ähnlichen Höhe erzielt werden wird. Resultatvergleiche zwischen verschiedenen Berichtsperioden sollten nicht zur Vorhersage von zukünftigen Ergebnissen verwendet werden.

Umweltrisiken, Altlasten und höhere Gewalt

Liegenschaften können umweltbelastet sein. Zum Zeitpunkt des Kaufs unbekannte, nicht erkennbare oder später auftretende Altlasten und Belastungen oder substanzielle Wertverminderungen der Liegenschaften können einen negativen Einfluss auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Belastungen des Untergrunds oder der Immobilie mit Schadstoffen können die Abwicklung von Bauvorhaben (Neubau, Umbau, Erweiterungen usw.) massgeblich verzögern oder verteuern.

Die Liegenschaften sowie darin enthaltene Installationen können gegen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen verstossen (beispielsweise Luftreinhalteverordnung) oder gesundheitsschädigende Baustoffe und -materialien enthalten (beispielsweise Asbest). Ebenfalls ist es möglich, dass die rechtlichen Anforderungen an Gebäude, zum Beispiel bezüglich Energieeffizienz oder Behindertenzugänglichkeit, bedeutend erhöht werden. Für die Wiederherstellung bzw. Erstellung der Rechtskonformität müssen gegebenenfalls gezielte Investitionen für die Behebung, Nachrüstung oder den Ersatz der Bauteile oder Anlagen getätigt werden.

Die Einwirkung von Elementen höherer Gewalt (beispielsweise Naturereignisse wie Erdbeben oder Stürme), kriegsrische oder terroristische Ereignisse, Sabotageakte sowie Streiks können die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinflussen.

Abhängigkeit von Entwicklungen in der Gesetzgebung und Behördenpraxis

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet- oder Umweltschutzrechts, können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf das Geschäftsergebnis der Emittentin haben. Die Änderung kantonaler oder eidgenössischer Steuervorschriften (inkl. Mehrwertsteuer) kann negative Auswirkungen für die in den betreffenden Kantonen getätigten Immobilienanlagen, aber auch generell für die in den betreffenden Kantonen ansässigen Unternehmungen oder den Immobilienmarkt zeitigen.

Änderungen der anwendbaren Baugesetze und -vorschriften für Neubauten bzw. Umbauten und Renovationen können zu zusätzlichen Kosten (Bewilligungsverfahren, Zeitverzögerung) führen oder die Werthaltigkeit der Liegenschaften beeinflussen. Ebenso kann die Änderung raumplanerischer Erlasse zu Umzonungen oder Auszonungen führen, was mit entsprechenden Wertverlusten bezüglich der in den betroffenen Zonen liegenden Immobilien verbunden wäre.

Änderungen, namentlich eine Verschärfung der Vorschriften der Bundesgesetzgebung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (sogenannte Lex Koller) oder der entsprechenden Praxis der Behörden, könnten dazu führen, dass die Emittentin Immobilien verkaufen muss oder nicht erwerben kann. Zum Beispiel kann eine strengere Behördenpraxis dazu führen, dass die Emittentin bestimmte Transaktionen nicht durchführen kann, weil eine entsprechende Abklärung bzw. ein Ruling-Prozess zu lange dauern würde. Eine Ausdehnung der Lex Koller auf Geschäftsliegenschaften, wie sie bereits in diversen gesetzgeberischen Vorstössen verlangt wurde, hätte zudem einen signifikanten Einfluss auf das Geschäft der Emittentin.

Steuern

Sollte in Zukunft die Steuergesetzgebung, Rechtsprechung, Praxis der Steuerbehörden oder Absprachen mit Steuerbehörden (Steuerrulings) geändert oder widerrufen werden, kann dies nachteilige Folgen für die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Entsprechende Vorgänge können auch noch nicht definitiv veranlagte Geschäftsjahre in der Vergangenheit betreffen.

In der konsolidierten Rechnung werden latente Steuern 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. Für die Höherbewertung von Anlageliegenschaften kommt ein individueller Steuersatz zur Anwendung, wobei für die Anlageliegenschaften eine Haltedauer von mindestens zwanzig Jahren festgelegt wird, zur Berechnung der latenten Steuerverbindlichkeiten, angenommen. 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.

Aufgrund der Komplexität der Mehrwertsteuer, insbesondere bei Immobilienübertragungen, der Bewirtschaftung optierter Immobilien und beim baugewerblichen Eigenverbrauch, können nachträgliche Beanstandungen der Mehrwertsteuerabrechnungen durch die Steuerbehörden nicht ausgeschlossen werden, was erhebliche Mehrwertsteuernachzahlungen zur Folge haben kann.

Rechtsstreitigkeiten

Die Gruppe kann in Auseinandersetzungen mit verschiedenen Parteien verwickelt werden, welche in der Vermietung, dem Kauf, der Entwicklung und dem Verkauf von Liegenschaften tätig sind, wie Mieter, Auftragnehmer, Bauunternehmer, weitere Zulieferer und Käufer. Ebenfalls sind Streitigkeiten mit Drittparteien, wie zum Beispiel Eigentümern von benachbarten Grundstücken, möglich. Diese Auseinandersetzungen können zu Rechtsstreitigkeiten oder anderen Verfahren führen und zusätzliche Kosten und Verzögerungen von Projekten nach sich ziehen. Es ist möglich, dass Schadenersatzansprüche aus solchen Rechtsstreitigkeiten nicht oder nur teilweise durch die Versicherungen der Gruppe gedeckt werden. Zudem können im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft Meinungsverschiedenheiten mit staatlichen Stellen und Aufsichtsbehörden auftreten, die zu Verwaltungsverfahren und zu für die Emittentin unvorteilhaften Verfügungen und anderen staatlichen Massnahmen führen können, welche finanzielle Verluste und Verzögerungen bei der Projektdurchführung nach sich ziehen können.

Geopolitische Risiken

Geopolitische Risiken haben jüngst wieder zugenommen, nicht zuletzt durch den Krieg in der Ukraine oder dem Konflikt in Gaza und Israel, die trotz regionaler Begrenzung dennoch globale Auswirkungen entfalten können. Solche Konflikte können sich negativ auf die Geschäftstätigkeit, die Finanz- und Ertragslage sowie möglicherweise die Liquidität der Emittentin auswirken, und diese Auswirkungen könnten sich verschlimmern und für eine unbekannte Zeit andauern.

Das Ausmass und die Dauer kriegerischer Konflikte sind ungewiss, ändern sich schnell und sind schwer vorherzusagen. Die Auswirkungen bewaffneter Konflikte oder Kriege haben sich in der Vergangenheit auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin ausgewirkt und könnten dies auch in Zukunft tun, z. B. wenn die Kosten für Baumaterialien steigen oder wenn die Lieferketten für Baumaterialien unterbrochen oder durch Lieferprobleme oder Verzögerungen gefährdet werden.

Auch die Energiemärkte können durch geopolitische Risiken in Mitleidenschaft gezogen werden und etwa zu einem unvorhergesehenen Anstieg der Energiepreise und/oder einer Energieknappheit führen. Wenn (künftige) Mieter der Emittentin vorübergehend oder dauerhaft ihren Verpflichtungen aus ihren Mietverträgen nicht nachkommen oder die Fähigkeit der Emittentin, die Miete von den Mietern effektiv einzutreiben, aufgrund solcher Energiepreiserhöhungen oder infolge von Stromausfällen aufgrund von Energieknappheit oder aus anderen Gründen beeinträchtigt wird, könnten die erwarteten Mieteinnahmen aus den Anlageliegenschaften deutlich niedriger ausfallen als ursprünglich geschätzt, während die Betriebskosten weitgehend konstant bleiben oder aufgrund dieser Faktoren sogar steigen könnten.

Darüber hinaus könnten zusätzliche Insolvenzen oder die damit einhergehenden Leerstände das operative Ergebnis und die Bewertung der Anlageliegenschaften der Emittentin erheblich beeinträchtigen. Zudem können sich in einigen Segmenten (z. B. Büro, Einzelhandel oder Gastgewerbe) Verlängerungen von

Mietverträgen und Neuvermietungen, abhängig von der Schwere und Dauer der wirtschaftlichen Auswirkungen eines Krieges oder Konflikts, schwieriger gestalten.

Da die rezessiven Folgen solcher Ereignisse auch die allgemeine Risikobewertung in der Wirtschaft sowie die Zinsentwicklung beeinflussen könnten, können sich auch negative Auswirkungen auf die Immobilienbewertung ergeben, z. B. durch eine höhere Zinsbasis sowie durch Änderungen der Annahmen zu Marktmieten, Leerstandszeiten und Mietvertragslaufzeiten.

Wesentliche Risiken in Bezug auf die Anleihe

Die Anleiheobligationen sind möglicherweise nicht für alle Anlegerinnen und Anleger geeignet, die ein Engagement in grüne oder nachhaltige Vermögenswerte suchen.

Die Emittentin beabsichtigt, einen Betrag in Höhe des Nettoerlöses der Anleihe speziell für im Green Bond Framework beschriebene Projekte zu verwenden. Potenzielle Anlegerinnen und Anleger müssen die Relevanz dieser Informationen für eine Investition in die Anleiheobligationen zusammen mit allen anderen Nachforschungen, die die Anlegerin oder der Anleger für erforderlich hält, selbst bestimmen.

Es gibt derzeit keinen Marktkonsens oder eine klare (rechtliche, regulatorische oder sonstige) Definition darüber, welche genauen Eigenschaften für ein bestimmtes Projekt erforderlich sind, um als "grünes", "ökologisches" oder "nachhaltiges" Projekt zu qualifizieren, und es kann auch nicht zugesichert werden, dass sich ein solcher Konsens oder eine klare Definition im Laufe der Zeit entwickeln wird.

Dementsprechend kann nicht zugesichert werden, dass die Verwendung dieser Erlöse den gegenwärtigen oder zukünftigen Erwartungen oder Anforderungen von Anlegerinnen und Anlegern entspricht und weiterhin entsprechen wird, oder dass die Investitionen in die Projekte die beabsichtigten Ergebnisse erzielen, oder dass während der Umsetzung eines solchen Projekts keine nachteiligen ökologischen und / oder sonstigen Auswirkungen eintreten werden. Nachteilige ökologische Auswirkungen können während der Planung, der Entwicklung und des Betriebs von solchen Projekten auftreten, oder solche Projekte können von Aktivistengruppen oder anderen Interessengruppen kontrovers diskutiert oder kritisiert werden.

Sollten die Anleihe zu irgendeinem Zeitpunkt an einer Börse in einem speziellen "grünen", "ökologischen" oder "nachhaltigen" Segment kotiert werden, kann es sein, dass eine solche Kotierung nicht den gegenwärtigen oder zukünftigen Erwartungen oder Anforderungen von Anlegerinnen oder Anlegern entspricht, die diese Anlegerinnen oder Anleger oder ihre Anlagen erfüllen müssen.

Jedes Versäumnis, den Nettoerlös aus der Anleihe für ein im Green Bond Framework bezeichnetes Projekt zu verwenden, stellt keinen Verzug oder keinen Verstoß der Emittentin gegen die Anleihebedingungen dar und führt nicht zu einer Verpflichtung der Emittentin, die Anleihe zurückzuzahlen. Ebenso stellt das Versäumnis der Emittentin, eine angemessene Berichterstattung zu erstellen, keinen Verzug unter den Anleihebedingungen dar und führt nicht zu einer Verpflichtung der Emittentin zur Rückzahlung der Anleihe.

Die Emittentin hat Sustainalytics mit der Erstellung einer Second Party Opinion zum Green Bond Framework beauftragt. Diese Second Party Opinion gibt eine Stellungnahme hinsichtlich der Übereinstimmung des Green Bond Framework mit den relevanten Marktstandards ab. Es wird keine Zusicherung oder Gewährleistung hinsichtlich der Eignung oder Verlässlichkeit dieser Second Party Opinion gemacht. Sie ist nicht Teil dieses Prospekts und stellt keine Empfehlung der Emittentin oder einer anderen Person dar, die Anleiheobligation zu kaufen, zu verkaufen oder zu halten, und gilt auch nicht als solche.

Jeder der vorgenannten Faktoren, sowie jedes Versäumnis, den Nettoerlös aus der Anleihe für ein im Green Bond Framework bezeichnetes Projekt zu verwenden, und / oder jeder Widerruf oder Aussetzung einer Second Party Opinion könnte sich erheblich nachteilig auf den Wert der Anleiheobligationen

auswirken und Folgen für bestimmte Anlegerinnen und Anleger mit Portfoliomandaten zur Anlage in "grüne", "ökologische" oder "nachhaltige" Vermögenswerte haben.

Die Emittentin ist eine Holdinggesellschaft und wird zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleiensobligationen auf die Geschäftstätigkeit ihrer Tochtergesellschaften angewiesen sein.

Die Emittentin ist eine Holdinggesellschaft und verfügt ausser den Darlehen an Beteiligungen und den Beteiligungen an ihren Tochtergesellschaften über keine relevanten Vermögenswerte. Folglich hängt die Fähigkeit der Emittentin, ihre finanziellen Verpflichtungen im Rahmen der Anleihe zu erfüllen, von der Verfügbarkeit von Zahlungen ihrer Tochtergesellschaften und verbundenen Unternehmen in Form von Dividenden, Rückzahlung der Darlehen, konzerninternen Vorschüssen und anderen Zahlungen ab. Die direkten und indirekten Tochtergesellschaften der Emittentin sind selbständige und eigenständige juristische Personen, und unter bestimmten Umständen können rechtliche und vertragliche Beschränkungen die Fähigkeit dieser Tochtergesellschaften einschränken, der Emittentin Mittel für die Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Wertpapieren der Emittentin, wie zum Beispiel der Anleihe, zur Verfügung zu stellen, sei es durch Dividenden, Ausschüttungen, Darlehen oder andere Zahlungen.

Die Emittentin kann potenziellen Anlegern nicht zusichern, dass die Fähigkeit ihrer Tochtergesellschaften zur Refinanzierung der Darlehen oder die Betriebsergebnisse ihrer Tochtergesellschaften zu einem bestimmten Zeitpunkt ausreichen, um Dividenden, Ausschüttungen oder sonstige Zahlungen an die Emittentin zu leisten, oder dass diese Dividenden, Ausschüttungen oder sonstigen Zahlungen ausreichen, um bei Fälligkeit Kapital und Zinsen sowie sonstige Zahlungen unter der Anleihe und ihre sonstigen Verbindlichkeiten zu zahlen.

Die Anleiensobligationen sind ausschliesslich Verpflichtungen der Emittentin und werden nicht durch eine ihrer Tochtergesellschaften garantiert. Folglich wird das Recht der Obligationäre auf Beteiligung an einer Verteilung des Vermögens dieser Tochtergesellschaft im Falle eines Konkurses, einer Liquidation, einer Reorganisation oder eines ähnlichen Verfahrens in Bezug auf eine Tochtergesellschaft der Emittentin hinter den Gläubigern dieser Tochtergesellschaft (einschliesslich der Gläubiger aus dem Geschäft der Tochtergesellschaften) zurückstehen, es sei denn, die Emittentin hat direkte Ansprüche gegen diese Tochtergesellschaft. Im Falle eines der vorgenannten Ereignisse kann nicht gewährleistet werden, dass genügend Vermögenswerte vorhanden sind, um die auf die Anleihe fälligen Beträge zu zahlen.

Eine Investition in die Anleihe ist mit Risiken im Zusammenhang mit Veränderungen im Zinsumfeld verbunden.

Die Anleiensobligationen werden zu einem festen Zinssatz verzinst, was bedeutet, dass eine Investition in die Anleihe das Risiko birgt, dass bei einem späteren Anstieg der Marktzinsen über einen solchen festen Zinssatz die reale Rendite (und der Wert) der Anleiensobligationen nachteilig beeinflusst wird.

Die Anleihebedingungen enthalten keine Beschränkung hinsichtlich des Betrags oder der Art der weiteren Wertpapiere oder Schulden, welche die Emittentin ausgeben bzw. aufnehmen darf.

Die Anleihebedingungen enthalten keine Beschränkung hinsichtlich des Betrags oder der Art weiterer Wertpapiere oder Schulden, welche die Emittentin emittieren, eingehen oder garantieren kann, die vorrangig oder gleichrangig mit den Anleiensobligationen sind. Die Ausgabe oder die Garantie solcher weiteren Wertpapiere oder Schulden kann die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleiensobligationen einschränken und den von den Obligationären im Falle einer Liquidation oder Auflösung der Emittentin erzielbaren Betrag reduzieren.

Die Emittentin kann ohne Zustimmung der Obligationäre durch eine andere Gesellschaft als Emittentin unter der Anleihe ersetzt werden.

Im Rahmen der Anleihe kann die Emittentin ohne die Zustimmung der Obligationäre und unter bestimmten Bedingungen durch eine andere Gesellschaft als Emittentin der Anleihe ersetzt werden. Solange die in den Anleihebedingungen beschriebenen Bedingungen erfüllt sind, kann es sich bei dieser Gesellschaft um ein Unternehmen handeln, das in einer anderen Jurisdiktion als der Schweiz besteht oder eine andere Rechtsform als die Emittentin aufweist. In einem solchen Fall können sich die Rechte der Obligationäre nach dem Recht der Rechtsordnung dieser Gesellschaft von den Rechten der Obligationäre gegen die Emittentin nach Schweizerischem Recht unterscheiden. So können z.B. andere Arten von Gesellschaftsformen oder Gesellschaftsformen, die in anderen Jurisdiktionen gegründet wurden, anderen Insolvenzregelungen unterliegen oder nicht in gleicher Weise einklagbar sein. Infolgedessen kann von Obligationären verlangt werden, dass sie rechtliche Verfahren für die Geltendmachung eines Anspruchs oder die Durchsetzung einer Klage gegen eine solche Gesellschaft einhalten müssen, die sich von den rechtlichen Verfahren unterscheiden, die für die Geltendmachung eines Anspruchs oder die Durchsetzung einer Klage gegen die Emittentin nach Schweizerischem Recht erforderlich sind.

In bestimmten Fällen können Obligationäre durch bestimmte Änderungen der Anleihebedingungen, denen sie nicht zugestimmt haben, gebunden sein.

Die Anleiheobligationen unterliegen dem Schweizer Recht, welches die Einberufung von Gläubigerversammlung zur Prüfung von Angelegenheiten, die ihre Interessen betreffen, erlaubt. Diese Bestimmungen erlauben es definierten Mehrheiten, alle Obligationäre zu binden, einschliesslich Obligationäre, die an der betreffenden Versammlung nicht teilgenommen und abgestimmt haben, und Obligationäre, die entgegen der Mehrheit abgestimmt haben. Gemäss den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des Schweizer Rechts in der zum Datum dieses Dokuments geltenden Fassung, (i) ist die Emittentin verpflichtet, den Obligationären mindestens zehn Tage im Voraus über jede Versammlung der Obligationäre zu informieren, (ii) ist die Emittentin verpflichtet, innerhalb von 20 Tagen eine Versammlung der Obligationäre einzuberufen, wenn sie von Obligationären, die einen Gesamtnennbetrag von Anleiheobligationen halten, der mindestens ein Zwanzigstel des ausstehenden Gesamtnennbetrags der Anleihe darstellt, dazu aufgefordert wird, und (iii) sind nur Obligationäre oder ihre Bevollmächtigten berechtigt, an einer Versammlung der Obligationäre teilzunehmen oder abzustimmen.

Darüber hinaus hängen die Zustimmungserfordernisse der Obligationäre nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des Schweizer Rechts in der zum Zeitpunkt dieses Dokuments geltenden Fassung für Änderungen der Anleihebedingungen von der Art der Änderung ab. Gemäss Art. 1170 des Schweizerischen Obligationenrechts ist die Zustimmung von Obligationären, die mindestens zwei Drittel des ausstehenden Gesamtnennbetrags der Anleihe halten, für jeden Beschluss erforderlich, der die Rechte der Obligationäre unter der Anleihe einschränkt (wie z.B. eine Stundung von Zins- oder Kapital und bestimmte Änderungen der Zinsbestimmungen). Darüber hinaus muss ein solcher Beschluss von der zuständigen obersten kantonalen Nachlassbehörde genehmigt werden, um für die nicht zustimmenden Obligationäre wirksam und bindend zu werden. Im Falle von Beschlüssen, welche die Rechte der Obligationäre aus der Anleihe nicht einschränken, genügt gemäss Art. 1181 des Schweizerischen Obligationenrechts die absolute Mehrheit der an einer Versammlung der Obligationäre vertretenen Stimmen, um einem solchen Beschluss zuzustimmen, sofern nicht Art. 1170 des Schweizerischen Obligationenrechts oder die Anleihebedingungen strengere Anforderungen vorsehen.

Ein aktiver Markt für die Anleiheobligationen entwickelt sich möglicherweise nicht.

Bei den Anleiheobligationen wird es sich um neue Wertpapiere handeln, die möglicherweise nicht weit verbreitet sind und für die es derzeit keinen aktiven Markt gibt. Es kann sein, dass sich nie ein aktiver Markt für die Anleiheobligationen entwickelt oder, falls sich ein solcher entwickelt, dass er nicht aufrechterhalten werden kann oder dass er nicht liquide ist. Daher ist es Anlegern möglicherweise nicht möglich, ihre Anleiheobligationen einfach oder zu Preisen zu verkaufen, die ihnen eine Rendite bieten,

die mit ähnlichen Anlagen vergleichbar ist, die einen entwickelten Sekundärmarkt haben. Obwohl ein Antrag auf Zulassung zum Handel und Kotierung der Anleihe an der SIX Swiss Exchange gestellt wird, kann nicht garantiert werden, dass ein solcher Antrag angenommen wird oder dass sich ein aktiver Markt für die Anleiheobligationen entwickelt. Dementsprechend kann keine Zusicherung hinsichtlich der Entwicklung oder Liquidität eines Marktes für die Anleiheobligationen gegeben werden. Illiquidität kann den Marktwert der Anleiheobligationen stark negativ beeinflussen.

Der Marktwert der Anleiheobligationen kann durch unvorhersehbare Faktoren beeinflusst werden.

Viele Faktoren, von denen die meisten ausserhalb des Einflussbereichs der Emittentin liegen, beeinflussen den Wert der Anleiheobligationen und den Preis, zu dem Wertpapierhändler bereit sein könnten, die Anleiheobligationen auf dem Sekundärmarkt zu kaufen oder zu verkaufen, wenn überhaupt:

- a) die Kreditwürdigkeit der Emittentin und insbesondere ihre Betriebsergebnisse, Finanzlage und Liquiditätsprofil;
- b) Angebot und Nachfrage nach den Anleiheobligationen, einschliesslich des Bestands bei jedem Wertpapierhändler; und
- c) wirtschaftliche, finanzielle, politische oder regulatorische Ereignisse oder gerichtliche Entscheidungen, welche die Emittentin oder die Finanzmärkte im Allgemeinen betreffen.

Dementsprechend kann es sein, dass ein Obligationär, wenn er seine Anleiheobligationen auf dem Sekundärmarkt verkauft, nicht in der Lage ist, einen Preis zu erzielen, der dem Kapitalbetrag dieser Anleiheobligationen oder dem Preis entspricht, den er für diese Anleiheobligationen bezahlt hat.

Die Bonität der Emittentin spiegelt möglicherweise nicht alle Risiken einer Investition in die Anleiheobligationen wider.

Die Bonität der Emittentin spiegelt möglicherweise nicht die potenziellen Auswirkungen aller Risiken in Bezug auf den Marktwert der Anleiheobligationen wider. Tatsächliche oder erwartete Änderungen des Kreditratings der Emittentin wirken sich jedoch im Allgemeinen auf den Marktwert der Anleiheobligationen aus oder können zu einer Herabstufung der Ratings für die Anleihe führen. Ein Kreditrating ist keine Empfehlung zum Kauf, Verkauf oder Halten von Wertpapieren und kann von der Rating-Anbieterin jederzeit revidiert oder zurückgezogen werden.

Wechselkursrisiken und Devisenkontrollen.

Die Emittentin wird Kapital und Zinsen auf die Anleiheobligationen in Schweizer Franken zahlen. Dies birgt bestimmte Risiken in Bezug auf Währungsumrechnungen, wenn die finanziellen Aktivitäten eines Obligationärs hauptsächlich auf eine andere Währung oder Währungseinheit (die Währung des Anlegers) als Schweizer Franken lauten. Dazu gehören das Risiko, dass sich Wechselkurse erheblich ändern können (einschliesslich einer Änderung aufgrund einer Abwertung des Schweizer Frankens oder einer Aufwertung der Anlegerwährung) und das Risiko, dass Behörden, die für die Anlegerwährung zuständig sind, Devisenkontrollen auferlegen oder ändern können. Eine Aufwertung der Währung des Anlegers gegenüber dem Schweizer Franken würde (i) die währungsäquivalente Rendite des Anlegers auf die Anleiheobligationen, (ii) den währungsäquivalenten Wert des auf die Anleiheobligationen zu zahlenden Kapitals des Anlegers und (iii) den währungsäquivalenten Marktwert der Anleiheobligationen des Anlegers verringern.

Regierungs- und Währungsbehörden können (wie es einige in der Vergangenheit getan haben) Devisenkontrollen auferlegen, die sich nachteilig auf einen geltenden Wechselkurs auswirken könnten. Infolgedessen erhalten Anleger in die Anleiheobligationen möglicherweise weniger Zinsen oder Kapital als erwartet oder erhalten keine Zinsen oder kein Kapital.

Anleihebedingungen

Ziffer 1 Nennwert / Stückelung / Aufstockungsmöglichkeit

Die 1.04% Anleihe 2025 – 2031, Valor 148 733 206 / ISIN CH1487332061, (die "Anleihe") wird anfänglich in einem Betrag von CHF 110'000'000 ausgegeben (die "Basistranche") und ist eingeteilt in Obligationen von je CHF 5'000 Nennwert (die "Obligationen").

Die Allreal Holding AG (die "Emittentin") behält sich das Recht vor, jederzeit, ohne Zustimmung der Inhaberinnen und Inhaber von Obligationen (die "Obligationäre") den Betrag der Anleihe durch Ausgabe von weiteren, mit der Basistranche fungiblen Obligationen (bezüglich Anleihebedingungen, Valor, Restlaufzeit und Zinssatz) aufzustocken.

Ziffer 2 Form der Verurkundung / Verwahrung

- a) Die Obligationen werden als einfache Wertrechte gemäss Artikel 973c OR ausgegeben.
- b) Die Wertrechte entstehen, indem die Emittentin die Obligationen in ein von ihr geführtes Wertrechtbuch einträgt. Die Wertrechte werden anschliessend ins Hauptregister der SIX SIS AG (die "Verwahrstelle") eingetragen. Mit dem Eintrag im Hauptregister der Verwahrstelle und der Gutschrift im Effektenkonto von Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Verwahrstelle werden die Wertrechte schliesslich zu Bucheffekten gemäss den Bestimmungen des Bucheffektengesetzes.
- c) Weder die Emittentin, die Obligationärinnen und Obligationäre, die ZKB noch irgendeine andere Partei haben das Recht, die Auslieferung der Wertrechte oder die Umwandlung der Wertrechte in eine Globalurkunde oder Wertpapiere zu verlangen oder zu veranlassen. Vorbehalten bleiben die Umwandlung in bzw. die Auslieferung von Wertpapieren im Falle eines Umwandlungsereignisses.

Ein "Umwandlungsereignis" tritt ein, wenn

- 1) die SIX SIS AG oder eine Nachfolgeorganisation die Geschäftstätigkeit während mindestens vierzehn (14) fortlaufenden Tagen einstellt (ausser aufgrund von zwingenden oder sonstigen Feiertagen), die Absicht bekannt gibt, die Geschäftstätigkeit dauerhaft einzustellen, oder die Geschäftstätigkeit tatsächlich dauerhaft einstellt und keine aus Sicht der ZKB akzeptable Clearing-Nachfolgeorganisation verfügbar ist; oder
- 2) die weitere Zentralverwahrung der Obligationen in der Verwahrstelle aus rechtlichen oder regulatorischen Gründen negative Folgen für die Emittentin hat.

Ziffer 3 Verzinsung

Die Anleihe ist vom 27. Oktober 2025 (das "Liberierungsdatum") an zu 1.04% p.a. verzinslich. Die jährliche Zinszahlung erfolgt am 27. Oktober (die "Zinsfälligkeit"), erstmals am 27. Oktober 2026. Die Zinsberechnung basiert auf dem Nennwert und erfolgt auf der Basis eines Kalenderjahres von 360 Tagen zu 12 Monaten von je 30 Tagen.

Ziffer 4 Laufzeit / Rückzahlung

- a) Rückzahlung bei Endfälligkeit

Die Anleihe hat eine feste Laufzeit von 6 Jahren. Die Emittentin verpflichtet sich, die Anleihe ohne vorherige Anzeige an die Obligationäre am 27. Oktober 2031 (die "Endfälligkeit") zum Nennwert zurückzuzahlen. Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit Obligationen in beliebiger Anzahl zu eigenen Anlage- oder Tilgungszwecken zurückzukaufen. Im Falle von Rückkäufen zu Tilgungszwecken verpflichtet sich die Emittentin, die Hauptzahlstelle spätestens 30 Bankarbeitstage

vor der nächstfolgenden Zinsfälligkeit über diese Rückkäufe in Kenntnis zu setzen. Die Hauptzahlstelle wird daraufhin die Reduktion des Nennwerts der Anleihe veranlassen sowie die vorgesehene Tilgung so bald wie möglich gemäss Ziffer 9 dieser Anleihebedingungen bekanntmachen.

b) Vorzeitiges Recht der Emittentin zur Tilgung

Unter Einhaltung einer Frist von mindestens dreissig (30) und maximal sechzig (60) Tagen zur Mitteilung an die Hauptzahlstelle kann die Emittentin die Obligationen jederzeit zwischen Liberierungsdatum und Endfälligkeit gesamthaft, nicht aber teilweise, zum Nennwert zuzüglich allfälliger aufgelaufener Zinsen tilgen, sofern mindestens 85 Prozent des gesamten Nennwerts zum Zeitpunkt der Mitteilung bereits getilgt oder zurückgekauft und vernichtet worden ist. Die Hauptzahlstelle informiert die Obligationäre über eine solche Mitteilung gemäss Ziffer 9 (Bekanntmachungen) dieser Anleihebedingungen nachstehend.

c) Vorzeitiges Recht der Obligationäre zur Tilgung im Fall eines Kontrollwechsels

Hat ein Kontrollwechsel (gemäss nachstehender Definition) stattgefunden, so hat die Emittentin die Obligationäre über diese Tatsache zu benachrichtigen (die "Kontrollwechselbenachrichtigung"). Die Kontrollwechselbenachrichtigung hat (i) die Obligationäre betreffend ihr Recht zur Tilgung gemäss dieser Anleihebedingungen zu informieren, (ii) das Datum ("Kontrollwechseltilgungsdatum") anzugeben, welches nicht mehr als sechzig (60) und nicht weniger als dreissig (30) Tage nach der Kontrollwechselbenachrichtigung liegt und an dem die Obligationen nach Wahl der Obligationäre getilgt werden (gemäss dieser Anleihebedingungen), sowie (iii) Angaben betreffend den Kontrollwechsel zu enthalten.

Nach Eintritt eines Kontrollwechsels wird die Emittentin nach Wahl des Obligationärs die Obligation zum Nominalwert zuzüglich allfällig aufgelaufener Zinsen am Kontrollwechseltilgungsdatum tilgen. Um dieses Recht auszuüben, hat der Obligationär spätestens vierzehn (14) Tage vor dem Kontrollwechseltilgungsdatum bei der Hauptzahlstelle die Rückzahlung zu verlangen.

Kontrollwechsel gilt als eingetreten, wenn ein Angebot zum Erwerb von Aktien, ob als rechtlich bindendes Angebot formuliert oder nicht, gemacht wird, vorausgesetzt, dass (i) ein solches Angebot allen Aktionären oder allen Aktionären, welche das Angebot weder selbst unterbreiten (oder diesen Personen nahestehen) noch aufgrund ihrer Beziehung zu einer oder mehreren Rechtsordnungen vom Angebot ausgeschlossen sind, offensteht und (ii) die Emittentin, nachdem ein solches Angebot in jeder Hinsicht unbedingt geworden oder als unbedingt erklärt worden ist, davon Kenntnis erlangt, dass der Anbieter und/oder die diesem nahestehenden Personen über mehr als fünfzig (50) Prozent der Stimmrechte verfügen, welche gewöhnlich an einer Generalversammlung abgegeben werden, oder ein Ereignis eintritt, welches einen gleichen oder ähnlichen Effekt hat.

In diesen Anleihebedingungen bedeutet der Begriff "Bankarbeitstag" einen Tag, an welchem die Bankschalter von Geschäftsbanken in Zürich ganztags geöffnet sind und grundsätzlich Zahlungen und Devisenoperationen ausgeführt werden.

Ziffer 5 Anleihedienst / Zahlungen / Verjährung

- a) Die Emittentin verpflichtet sich, jeweils auf Verfall die geschuldeten Beträge für die Zinszahlungen (unter Abzug der Eidgenössischen Verrechnungssteuer von aktuell 35%) und rückzahlbaren Obligationen spesenfrei zugunsten der Obligationäre zu bezahlen. Der Zahlstellendienst wird bei der ZKB als Hauptzahlstelle (die "Hauptzahlstelle") zentralisiert.

Die ZKB ist berechtigt, nach vorheriger Genehmigung durch die Emittentin, weitere Banken als Zahlstellen zu bezeichnen.

Ist der Verfalltag kein Bankarbeitstag, werden die für den Anleihedienst erforderlichen Geldbeträge jeweils mit Valuta des nächstfolgenden Bankarbeitstages überwiesen. Die Obligationäre haben keinen Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung.

- b) Die für den Anleihedienst benötigten Mittel wird die Emittentin der ZKB rechtzeitig zugunsten der Obligationäre zur Verfügung stellen. Der korrekte Eingang dieser Zahlungen bei der ZKB befreit die Emittentin von den entsprechenden Verpflichtungen gegenüber den Obligationären.
- c) Die Zinsansprüche verjähren fünf (5) Jahre und die Obligationen zehn (10) Jahre nach den entsprechenden Fälligkeitsterminen.

Ziffer 6 Status

Die Obligationen stellen direkte, ungesicherte, unbedingte und nicht nachrangige Verpflichtungen der Emittentin dar und stehen im gleichen Rang (pari passu) mit allen anderen bestehenden und zukünftigen ungesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin.

Ziffer 7 Negativklausel

Eine besondere Sicherheit zugunsten dieser Anleihe wird nicht bestellt. Die Emittentin verpflichtet sich, solange Obligationen dieser Anleihe ausstehen, d.h. bis zu dem Zeitpunkt, an dem gemäss Ziffer 4 (Laufzeit / Rückzahlung) und Ziffer 5 (Anleihedienst / Zahlungen / Verjährung) dieser Anleihebedingungen alle Beträge an Kapital und Zinsen zugunsten der Obligationäre bezahlt worden sind, keine anderen Anleihen, Schuldverschreibungen, Kassascheine, Notes oder ähnliche Schuldverpflichtungen mit besonderen Sicherheiten auszustatten, ohne diese Anleihe mit gleichen oder gleichwertigen Sicherheiten zu versehen.

Solange die Anleihe ausstehend ist, das heisst bis zu diesem Zeitpunkt, an dem gemäss Ziffer 4 (Laufzeit / Rückzahlung) und Ziffer 5 (Anleihedienst / Zahlungen / Verjährung) dieser Anleihebedingungen alle Beträge an Kapital und Zinsen zugunsten der Obligationäre bezahlt worden sind, verpflichtet sich die Emittentin, keine Hypotheken, Pfandrechte, Retentionsrechte oder andere Formen einer Belastung zulasten von allen oder von Teilen von gegenwärtigen oder künftigen Vermögenswerten oder Einkünften zu errichten oder ausstehend zu haben, um eine massgebliche Verpflichtung zu sichern oder für massgebliche Verpflichtungen eingegangene Garantien oder Schadloshaltungen zu sichern, ohne diese Anleihe mit gleichen oder gleichwertigen Sicherheiten zu versehen. Vorbehalten bleibt die Gewährung zulässiger Sicherheiten (gemäss nachstehender Definition).

Solange die Anleihe ausstehend ist, das heisst bis zu diesem Zeitpunkt, an dem gemäss Ziffer 4 (Laufzeit / Rückzahlung) und Ziffer 5 (Anleihedienst / Zahlungen / Verjährung) dieser Anleihebedingungen alle Beträge an Kapital und Zinsen zugunsten der Obligationäre bezahlt worden sind, wird die Emittentin ihren Einfluss auf ihre Tochtergesellschaften dahingehend ausüben, dass diese keine Hypotheken, Pfandrechte, Retentionsrechte oder andere Formen einer Belastung zulasten von allen oder von Teilen von gegenwärtigen oder künftigen Vermögenswerten oder Einkünften errichtet oder ausstehend hat, um eine massgebliche Verpflichtung zu sichern oder für massgebliche Verpflichtungen eingegangene Garantien oder Schadloshaltungen zu sichern, ohne diese Anleihe mit gleichen oder gleichwertigen Sicherheiten zu versehen. Vorbehalten bleibt die Gewährung zulässiger Sicherheiten.

Im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet "massgebliche Verpflichtung" jede gegenwärtige oder künftige Verpflichtung der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften, eingeschlossen Abnahmeverpflichtungen, Bürgschaften und Garantien. Dies gilt auch dann, wenn diese Verpflichtung

mittels Notes, Obligationen, Pfandbriefen, Anleihen oder anderen Wertpapieren besichert oder verbrieft ist, welche zurzeit oder möglicherweise künftig an einer Börse zum Handel zugelassen oder kotiert sind, over-the-counter oder an anderen Wertpapiermärkten gehandelt werden.

Im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet eine "zulässige Sicherheit" eine (existierende oder noch zu schaffende) Sicherheit in Form einer Hypothek, Verpfändung oder in anderer Form einer Belastung oder eines Sicherungsrechts, um massgebliche Verpflichtungen (je nachdem auch zur Absicherung anderer Schulden oder Verpflichtungen) unter der Voraussetzung abzusichern, dass die massgeblichen Verpflichtungen, welche mit der zulässigen Sicherheit besichert werden, gemäss dem letzten veröffentlichten Jahres- oder Halbjahresabschluss der Emittentin nicht mehr als 70% des Marktwerts der Anlage- und Entwicklungsliegenschaften betragen.

Ziffer 8 Verzugsfälle

Ungeachtet der Bestimmungen gemäss Ziffer 4 (Laufzeit / Rückzahlung) dieser Anleihebedingungen hat die Hauptzahlstelle das Recht, nicht aber die Pflicht, namens der Obligationäre diese Anleihe zu kündigen und sie zum Nennwert, zuzüglich aufgelaufener Zinsen, vorzeitig fällig und zahlbar zu erklären, falls eines der nachstehenden Ereignisse (je ein "Verzugsfall") eintreten sollte:

- a) die Emittentin befindet sich mit der Zahlung von Zinsen oder Kapital dieser Anleihe mehr als fünf (5) Tage ab Fälligkeitstermin im Rückstand;
- b) die Emittentin verletzt irgendeine Bestimmung dieser Anleihebedingungen und hat diesen Mangel innert einer Frist von fünfzehn (15) Tagen nach Empfang einer schriftlichen Anzeige durch die ZKB nicht behoben;
- c) die Emittentin oder eine ihrer Tochtergesellschaften befindet sich mit der Zahlung von Beträgen aufgrund anderweitiger gegenwärtiger oder künftiger Verpflichtungen im Rückstand oder wird zur vorzeitigen Rückzahlung einer anderen Anleihe, Schuldverschreibung, Darlehensschuld oder ähnlichen Schuldverpflichtung verpflichtet, weil eine der entsprechenden Bedingungen verletzt wurde oder eine Sicherheit betreffend einer solchen Verpflichtung wird rechtlich durchsetzbar oder eine gewährte Garantie oder Schadloshaltung für eine solche Verpflichtung wird bei Fälligkeit nicht eingelöst, sofern der Betrag der entsprechenden Verpflichtung(en) den Nominalbetrag von CHF 30'000'000 oder den entsprechenden Gegenwert in einer Fremdwährung übersteigt;
- d) ein zugunsten Dritter von der Emittentin oder einer Tochtergesellschaft errichtetes Sicherungsrecht wird rechtlich durchsetzbar und irgendwelche Schritte zur Durchsetzung des Anspruchs sind eingeleitet worden, sofern der Nominalbetrag der betroffenen Verpflichtung(en) den Nominalbetrag von CHF 30'000'000 oder den entsprechenden Gegenwert in einer Fremdwährung übersteigt;
- e) die Emittentin oder eine ihrer Tochtergesellschaften schliesst ein Stillhalte- oder ähnliches Abkommen mit ihren Gläubigerinnen und Gläubigern ab, es sei denn, die Obligationäre werden durch den Abschluss eines solchen Abkommens nach Ansicht der Hauptzahlstelle gegenüber den übrigen Gläubigern nicht benachteiligt.

In diesen Anleihebedingungen gilt als "Stillhalte- oder ähnliches Abkommen" jede formelle Vereinbarung, welche die Emittentin aufgrund ausserordentlicher Verhältnisse mit einem oder mehreren Finanzgläubiger(n) (z.B. Banken) trifft, unter anderem mit dem Ziel, dass (jeder) dieser Finanzgläubiger einwilligt, bis zum Ablauf einer für alle an einem solchen Abkommen beteiligten Parteien verbindlich festgelegten Frist unter genau festgelegten Bedingungen auf die Rückzahlung und die Kündigung der Guthaben gegenüber der Emittentin zu verzichten;

- f) die Emittentin oder eine ihrer Tochtergesellschaften ist zahlungsunfähig, befindet sich in Konkurs, stellt ein Begehren um Konkursaufschub oder Nachlassstundung;
- g) die Emittentin oder eine ihrer Tochtergesellschaften ändert ihre rechtliche oder wirtschaftliche Struktur durch (i) Liquidation, (ii) Veräusserung aller oder nahezu aller Beteiligungen an Tochtergesellschaften (iii), Fusion bzw. Restrukturierung, soweit die Emittentin oder eine ihrer Tochtergesellschaften nicht überlebende Gesellschaft ist, oder (iv) Änderung des Gesellschaftszwecks beziehungsweise der Gesellschaftstätigkeit, sofern einer der unter (i) bis (iv) genannten Vorgänge einen wesentlichen Einfluss auf die Fähigkeit des Emittenten hat oder haben könnte, ihre gegenwärtigen oder künftigen Verpflichtungen aus der Anleihe erfüllen zu können, es sei denn, die Hauptzahlstelle erachte die Situation der Obligationäre zufolge der von der Emittentin als Folge des Eintritts eines oder mehrerer dieser Ereignisse gestellten Sicherheit(en) bzw. getroffenen anderen Massnahmen als ausreichend gesichert;
- h) gemäss der letzten publizierten, in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER erstellten, konsolidierten Bilanz beträgt das Eigenkapital der Emittentin weniger als 35% aller Aktiven.

Für den Fall des Eintretens eines der unter den Buchstaben b) bis h) erwähnten Fälle verpflichtet sich die Emittentin, die ZKB unverzüglich zu benachrichtigen und ihr die zur Beurteilung notwendigen Auskünfte umgehend zu erteilen. Dabei ist die ZKB berechtigt, sich in vollem Umfang auf die ihr von der Emittentin abgegebenen Unterlagen und Erklärungen zu verlassen. Die ZKB ist nicht verpflichtet, selbst Schritte zu unternehmen, um abzuklären, ob ein Ereignis eingetreten ist, das zu einer vorzeitigen Zahlbarstellung der Obligationen führen würde.

Die ZKB kann beim Eintreten eines der vorstehend unter den Buchstaben a) bis h) erwähnten Fälle die Obligationäre gemäss Artikel 1157 ff. OR zur Beschlussfassung über die Vornahme der Kündigung zu einer Gläubigerversammlung einladen. Der an einer solchen durch die ZKB einberufenen Gläubigerversammlung erfolgte Entscheid, die Anleihe zu kündigen, tritt dann an die Stelle des der ZKB vorbehaltenen Rechts, die Anleihe namens der Obligationäre fällig zu stellen. Spricht sich die Gläubigerversammlung gegen eine Kündigung der Anleihe aus, so fällt das Recht zur Vornahme der Kündigung an die ZKB zurück, wobei die ZKB an den negativen Entscheid der Gläubigerversammlung nicht gebunden ist, soweit neue Umstände vorliegen bzw. bekannt werden, die eine Neubeurteilung des Sachverhalts erfordern.

Die Anleihe, zuzüglich aufgelaufener Zinsen bis zum korrekten Eingang der Mittel gemäss Ziffer 5 (Anleihedienst / Zahlungen / Verjährung) lit. b) dieser Anleihebedingungen, wird dreissig (30) Tage nach Empfang der schriftlichen, von der ZKB an die Emittentin gerichteten Anzeige fällig, ausser wenn der Grund für die Fälligkeitserklärung vorher behoben oder wenn für Kapital, fällige sowie zukünftige Zinsen der Anleihe den Obligationären nach Ansicht der ZKB angemessene Sicherheit geleistet wird. Alle Bekanntmachungen betreffend eine solche vorzeitige Kündigung erfolgen durch die ZKB gemäss Ziffer 9 (Bekanntmachungen) dieser Anleihebedingungen.

Ziffer 9 Bekanntmachungen

Alle diese Anleihe betreffenden Mitteilungen werden durch die ZKB rechtzeitig durch elektronische Publikation auf der Website der SIX Swiss Exchange AG (derzeit unter <https://www.six-group.com/de/market-data/news-tools/official-notices.html#/>) veranlasst. Falls die Anleihe nicht mehr an der SIX Swiss Exchange AG kotiert sein sollte, werden die Bekanntmachungen in einer Schweizer Tageszeitung erfolgen (bspw. der *Neuen Zürcher Zeitung*).

Ziffer 10 Kotierung

Die Kotierung der Anleihe an der SIX Swiss Exchange AG wird durch Vermittlung der ZKB bei der Zulassungsstelle der SIX Swiss Exchange AG für ihre gesamte Laufzeit beantragt. Die Aufhebung der Kotierung infolge Endfälligkeit der Anleihe gemäss Ziffer 4 (Laufzeit / Rückzahlung) der Anleihebedingungen erfolgt ohne vorherige Bekanntmachung.

Ziffer 11 Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Form, Inhalt und Auslegung dieser Anleihebedingungen unterstehen schweizerischem Recht. Gerichtsstand ist Zürich 1.

Ziffer 12 Änderung der Anleihebedingungen

Die Anleihebedingungen können jederzeit in Übereinkunft zwischen der Emittentin und der ZKB namens der Obligationäre abgeändert werden, vorausgesetzt dass diese Änderungen rein formaler, geringfügiger oder technischer Art sind, dass diese Änderungen gemacht werden, um einen offenkundigen Irrtum zu korrigieren und die Interessen der Obligationäre nicht in wesentlichem Masse beeinträchtigt werden. Eine solche Änderung der Anleihebedingungen ist für alle Obligationäre bindend.

Die Bekanntmachung einer solchen Änderung erfolgt gemäss Ziffer 9 (Bekanntmachungen) dieser Anleihebedingungen.

Ziffer 13 Schuldnerwechsel

Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, mit Zustimmung der ZKB aber ohne Zustimmung der Obligationäre, eine andere Gesellschaft (die "Neue Emittentin") für sämtliche Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit dieser Anleihe an die Stelle der Emittentin zu setzen, sofern:

- a) die Neue Emittentin alle Verpflichtungen der Emittentin aus oder im Zusammenhang mit dieser Anleihe übernimmt und der ZKB nachweist, dass sie alle sich aus oder im Zusammenhang mit dieser Anleihe ergebenden Zahlungsverpflichtungen erfüllen sowie die hierzu erforderlichen Beträge zugunsten der Obligationäre an die ZKB auf den jeweiligen Verfalltag valutigerecht überweisen kann;
- b) die Emittentin und die Neue Emittentin sämtliche Dokumente unterzeichnet haben, die für einen solchen Schuldnerwechsel notwendig sind, und der ZKB Kopien zugestellt haben; und
- c) die Emittentin eine unbedingte und unwiderrufliche, in Form und Inhalt die ZKB zufriedenstellende Garantie gemäss Artikel 111 OR hinsichtlich aller aus dieser Anleihe erwachsenden Verpflichtungen abgegeben hat.

Im Falle einer solchen Schuldübernahme gilt jede in diesen Anleihebedingungen aufgeführte Bezugnahme auf die Emittentin als auf die Neue Emittentin bezogen.

Eine derartige Schuldübernahme ist gemäss Ziffer 9 (Bekanntmachungen) dieser Anleihebedingungen zu veröffentlichen.

Ziffer 14 Teilnichtigkeit

Sollten irgendwelche Bestimmungen dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen dieser Anleihebedingungen in Kraft.

Angaben über die Emittentin

Allgemeine Angaben

Firma, Sitz, Ort

Allreal Holding AG, Lindbergh-Allee 1, 8152 Glattpark (Opfikon).

Gründung, Dauer

Die Emittentin wurde unter der Firma Casa Holding AG (Casa Holding SA, Casa Holding Ltd) am 7. Mai 1999 auf unbestimmte Zeit gegründet und am 17. Mai 1999 in das Handelsregister des Kantons Zug unter der Registernummer CH-170.3.022.869-8 (seit 11. Dezember 2013 CHE-101.079.312) eingetragen. Mit Generalversammlungsbeschluss vom 14. Juli 1999 wurde die Gesellschaft in Allreal Holding AG (Allreal Holding SA, Allreal Holding Ltd) umfirmiert.

Rechtsordnung, Rechtsform

Schweizer Recht; Aktiengesellschaft nach Massgabe des Schweizerischen Obligationenrechts (Artikel 620 ff. OR).

Zweck, Statutendatum

Der Zweck der Emittentin gemäss Art. 2 der Statuten vom 19. April 2024 ist wie folgt:

"Der Zweck der Gesellschaft besteht im (direkten und indirekten) Erwerb, Halten und Verkauf von Geschäftliegenschaften, Wohnliegenschaften und Grundstücken sowie von Beteiligungen an Gesellschaften, die im Immobilienbereich tätig sind. Bei der Verfolgung ihres Zwecks strebt die Gesellschaft eine langfristige, nachhaltige Wertschöpfung an.

Die Gesellschaft kann sich an anderen Unternehmungen beteiligen, Tochtergesellschaften und Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten und ausserdem alle Rechtshandlungen vornehmen, die der Zweck der Gesellschaft mit sich bringen kann oder die geeignet sind, ihre Entwicklung oder diejenige von Gruppengesellschaften zu fördern.

Des Weiteren kann die Gesellschaft direkt oder indirekt an Konzernfinanzierungen teilnehmen, insbesondere indem sie ihren Gruppengesellschaften Kredite gewährt oder für deren Verbindlichkeiten gegenüber Dritten Garantien, Bürgschaften oder andere Sicherheiten aller Art gewährt, auch wenn diese Kredite oder Sicherheiten im ausschliesslichen Interesse ihrer Gruppengesellschaften liegen und unentgeltlich gewährt werden."

Register

Die Emittentin ist seit dem 11. Dezember 2013 unter der Registernummer CHE-101.079.312 im Handelsregister eingetragen. Am 19. April 2024 verlegte Allreal den Sitz von Baar nach Opfikon und ist neu im Handelsregister des Kantons Zürich eingetragen.

Legal Entity Identifier (LEI)

5067006XH174LA44H658.

Konzernstruktur

Die operative Unternehmensstruktur der Emittentin stellt sich wie folgt dar:

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)	Roof 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%
Creactive Properties SA ¹	Plan-les-Ouates GE	–	100%
Roof SA	Plan-les-Ouates GE	0.50	100%

¹ per 01.01.2024 fusioniert mit Allreal Romandie SA

Angaben über die Organe

Verwaltungsrat

Name	Rolle
Ralph-Thomas Honegger	Präsident
Andrea Sieber	Vizepräsidentin
Philipp Gmür	Mitglied
Peter Spuhler	Mitglied
Sandra Berberat Kecerski	Mitglied
Thomas Stenz	Mitglied
Jürg Stöckli	Mitglied
Anja Wyden Guelpa	Mitglied

Die Geschäftsadresse lautet Allreal Holding AG, Lindbergh-Allee 1, 8152 Glattpark (Opfikon).

Geschäftsleitung

Name	Rolle
Stephan Widrig	CEO
Marc Frei	CFO
Stefan Dambacher	Leiter Entwicklung
Alain Paratte	Leiter Immobilien
Peter Binz	Leiter Realisation

Die Geschäftsadresse lautet Allreal Holding AG, Lindbergh-Allee 1, 8152 Glattpark (Opfikon).

Revisionsstelle

Als Revisionsstelle im Sinne von Art. 727 ff. OR für die inkorporierten Abschlüsse amtete Ernst & Young AG, Maagplatz 1, Postfach, 8010 Zürich. Die Revisionsstelle ist bei der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde (RAB) eingetragen und wird durch diese beaufsichtigt. Die aktuelle Registernummer der Revisionsstelle ist 500646.

Geschäftstätigkeit

Haupttätigkeit

Als kotiertes Immobilienunternehmen bietet Allreal Investoren eine indirekte Anlage in Schweizer Immobilien und die Beteiligung an einer Generalunternehmung. Es wird eine mit Direktanlagen in Liegenschaften vergleichbare Rendite angestrebt. Die Emittentin richtet die unternehmerischen Aktivitäten auf die Stärkung der Ertragskraft und die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts aus. Dabei werden ein auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes kontinuierliches qualitatives Wachstum, stetige Erträge und eine berechenbare, auf Dividendenwachstum ausgerichtete Ausschüttungspolitik für die Aktionäre angestrebt. Allreal deckt die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie ab, von der Entwicklung über die Realisation bis zur langfristigen Immobilienanlage einschliesslich Portfoliomanagement, Gebäudemanagement und Bewirtschaftung.

Segment Immobilien

Die aktive Bewirtschaftung und der kontinuierliche Ausbau des Bestands an Wohn- und Geschäftsliegenschaften sichern eine langfristig stabile Wertschöpfung. Einzelne Immobilien oder ganze Immobilienportfolios werden gekauft, ertragsoptimiert und – je nach Zielsetzung und Marktlage – gehalten oder verkauft.

Allreal verfügt über eine im Raum Zürich gut verankerte Liegenschaftenverwaltung, die einen substanziellen Teil des eigenen Portfolios bewirtschaftet. Darüber hinaus arbeitet Allreal mit lokal und regional verankerten Liegenschaftenverwaltungen zusammen.

Die Anlageliegenschaften von Allreal liegen mehrheitlich in den Wirtschaftszentren der Schweiz, insbesondere in den Grossregionen Zürich und Genf. Das Segment Wohnen soll mindestens 20% des Totals der Mieterträge ausmachen. Allreal verfügt über das drittgrösste Immobilienportfolio der kotierten Schweizer Immobiliengesellschaften.

Das Segment Immobilien umfasst die Gesellschaften Allreal Home AG (Wohnliegenschaften), Allreal Office AG (Geschäftsliegenschaften), Allreal Toni AG (Toni-Areal in Zürich-West), Allreal West AG (Wohn- und Geschäftsliegenschaften in Zürich-West) sowie die Allreal Romandie SA (Geschäfts- und Büroliegenschaften in der Westschweiz)

Segment Entwicklung & Realisation

Das Segment Entwicklung & Realisation erbringt Dienstleistungen in der Entwicklung und in der Realisation von Liegenschaften. Das Angebot umfasst sämtliche Leistungen, die die Entwicklung und Realisation von Neubauten, Umbauten oder Renovationen mit marktgerechter Rendite und optimaler Wertschöpfung ermöglichen. Dabei werden ökonomisch und ökologisch ausgewogene Projekte auf Basis einer ganzheitlichen Betrachtungsweise entwickelt und realisiert.

Diese Dienstleistungen erbringt das Segment Entwicklung & Realisation für Dritte, auf eigene Rechnung (Weiterverkauf) oder auf Rechnung des Segments Immobilien.

Die Allreal Generalunternehmung AG und die Roof SA entsprechen weitgehend dem Segment Entwicklung & Realisation.

Patente und Lizenzen

Es bestehen keine Abhängigkeiten in Bezug auf Patente und Lizenzen.

Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren

Es sind keine gegen die Emittentin gerichtete Gerichts-, Schiedsgerichts- oder Administrativverfahren hängig oder angedroht, welche von wesentlicher Bedeutung für die Vermögens- oder Ertragslage der Emittentin sind oder deren Verpflichtungen im Zusammenhang mit dieser Anleihe wesentlich nachteilig beeinflussen könnten.

Kapital

Kapitalstruktur

Das Aktienkapital beträgt CHF 16 592 821 und ist eingeteilt in 16 592 821 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1 per Stichtag des letzten Jahresabschlusses. Die Namenaktien sind voll liberiert und per Prospektdatum an der SIX Swiss Exchange kotiert. Jede Namenaktie verfügt über eine Stimme und ist zu gleichen Teilen dividendenberechtigt.

Kapitalband

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.

Am 21. April 2023 hat die Generalversammlung der Aufhebung des bestehenden genehmigten Kapitals sowie des bestehenden bedingten Kapitals sowie der Schaffung eines Kapitalbands gemäss obigen Ausführungen zugestimmt.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung der Allreal Holding AG vom 19. April 2024 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 2023 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). Die eigenen Aktien der Gesellschaft sind nicht ausschüttungsberechtigt.

Ausstehende Anleihen

Zum Datum dieses Prospektes hat die Emittentin folgende Anleihen ausstehend:

Zins	Verfall	Nominal	ISIN
0.750%	19.06.2026	150'000'000	CH0373476222
0.875%	30.03.2027	160'000'000	CH0357676110
3.000%	19.04.2028	150'000'000	CH1239464691
0.700%	22.09.2028	175'000'000	CH0536893271
0.400%	26.09.2029	200'000'000	CH0419041493
0.600%	15.07.2030	250'000'000	CH1118223366
2.100%	04.04.2031	150'000'000	CH1319968579
1.375%	29.04.2032	125'000'000	CH1423931646

Eigene Beteiligungsrechte

Die Emittentin besitzt per 20. Oktober 2025 78 319 eigene Namenaktien.

Angaben über die wesentlichen Geschäftsaussichten der Emittentin

Für Informationen über die wesentlichen Geschäftsaussichten siehe Seiten 7 bis 17 des Geschäftsberichts 2024. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zu den wesentlichen Geschäftsaussichten der Emittentin mit Unsicherheit behaftet sind.

Wesentliche Veränderungen seit dem letzten Jahresabschluss

Seit dem Stichtag des Abschlusses des letzten Geschäftsjahres sind in der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Emittentin keine wesentlichen Änderungen eingetreten.

Verantwortlichkeit

Allreal Holding AG, Opfikon, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt des Prospektes und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die Angaben im Prospekt richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

Opfikon, 22. Oktober 2025

Allreal Holding AG