

Emissions- und Kotierungsprospekt vom 17. September 2020

allreal

Emissions- und Kotierungsprospekt vom 17. September 2020

0.70%-Anleihe 2020–2028 von CHF 175 000 000 (auch «Anleihe»)

Firma und Sitz der Emittentin	Allreal Holding AG, Grabenstrasse 25, CH-6340 Baar («Allreal», die «Gesellschaft» oder die «Emittentin»)
Verzinsung	0.70% p.a., zahlbar jährlich am 22. September erstmals am 22. September 2021
Emissionspreis	Die Joint-Lead Managers haben die Anleihe zum Preis von 100.176% des Nennwerts (abzüglich Kommissionen) fest übernommen.
Platzierungspreis	Abhängig von der Nachfrage (auch während der Zeichnungsfrist)
Laufzeit	7.997 Jahre, fest
Liberierung/Lieferung	23. September 2020
Rückzahlung	22. September 2028, zum Nennwert
Aufstockungsmöglichkeit	Die Emittentin behält sich das Recht vor, jederzeit ohne Zustimmung der Obligationäre den Betrag dieser Anleihe durch Ausgabe weiterer, mit dieser Basistranche fungibler Obligationen zu erhöhen.
Stückelung	CHF 5000 nominal und ein Mehrfaches davon
Verbriefung	Bucheffekten auf Basis von Wertrechten; dem Investor wird kein Recht auf Aushändigung einer Einzelurkunde eingeräumt.
Zusicherungen	Pari-passu-Klausel, Negativklausel mit Ausnahmen, Cross-Default-Klausel mit Ausnahmen, Kontrollwechselklausel
Kotierung	Die Kotierung wird an der SIX Swiss Exchange gemäss «Standard für Anleihen» beantragt. Die provisorische Zulassung erfolgt am 22. September 2020. Der letzte Handelstag ist der 20. September 2028.
Hauptzahlstelle	Zürcher Kantonalbank
Anwendbares Recht und Gerichtsstand	Anleihebedingungen, Modalitäten und Form der Anleihe unterstehen Schweizer Recht. Der Gerichtsstand ist Zürich 1.
Verkaufsbeschränkungen	Insbesondere USA, U.S. Persons, United Kingdom and EEA
Valorennummer/ISIN/Ticker	53 689 327/CH0536893271/ALL20

Joint-Lead Managers
Zürcher Kantonalbank
Credit Suisse
UBS Investment Bank

Gestützt auf Art. 109 der Finanzdienstleistungsverordnung wurde dieser Prospekt in Übereinstimmung mit Art. 652a und 1156 des Schweizerischen Obligationenrechts (in der Fassung unmittelbar vor Inkrafttreten des Finanzdienstleistungsgesetzes («FIDLEG»)) und dem Kotierungsreglement der SIX Swiss Exchange, das vom 8. November 2019 datiert und per 1. Januar 2020 in Kraft getreten ist, erstellt. Aus diesem Grund wurde bzw. wird dieser Prospekt weder von einer schweizerischen Prüfstelle gemäss Art. 51 FIDLEG geprüft oder genehmigt, noch entspricht er den Offenlegungsanforderungen gemäss FIDLEG, die auf einen von einer schweizerischen Prüfstelle genehmigten Prospekt Anwendung finden.

Generelle Informationen für den Investor

Die Anleihe untersteht Schweizer Recht, Gerichtsstand ist Zürich 1.

Kopien dieses Emissions- und Kotierungsprospekts vom 17. September 2020 (der «Emissions- und Kotierungsprospekt») können spesenfrei bei der Zürcher Kantonalbank, Telefon +41 44 292 20 11, oder per E-Mail, «prospectus@zkb.ch», bestellt werden.

Dieser Emissions- und Kotierungsprospekt enthält Angaben, die der Information hinsichtlich der Emittentin und der Obligationen dienen sollen.

Die im Emissions- und Kotierungsprospekt enthaltenen Informationen, welche die Emittentin betreffen, sind in allen materiell wichtigen Aspekten korrekt und nicht irreführend.

Niemand ist berechtigt, bezüglich dieser Obligationen Informationen zu geben oder Angaben zu machen, die nicht in diesem Emissions- und Kotierungsprospekt aufgeführt sind. Sollte dies gleichwohl geschehen, dürfen derartige Informationen oder Angaben nicht als von der Emittentin oder von den Joint-Lead Managers genehmigt gelten.

Sowohl die Ausgabe dieses Emissions- und Kotierungsprospekts als auch die Offerte oder der Verkauf dieser Obligationen kann in gewissen Jurisdiktionen gesetzlichen Beschränkungen unterliegen. Personen, die in den Besitz dieses Emissions- und Kotierungsprospekts gelangen, sind durch die Emittentin und die Joint-Lead Managers aufgefordert, sich eigenständig über derartige Beschränkungen zu informieren und diese zu beachten.

Hinweis: Bei den an der Emission und der Platzierung dieser Anleihe beteiligten Finanzinstituten handelt es sich um Banken, welche direkt oder indirekt mit der Emittentin Finanzierungen und/oder andere Bankgeschäfte getätigt haben beziehungsweise solche tätigen können, welche hier nicht offengelegt sind.

Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen, das heisst solche, die nicht bloss über historische Ereignisse gemacht werden. Zu diesen zukunftsgerichteten Aussagen gehören insbesondere all jene über die finanzielle Entwicklung, die Strategie, über Pläne und Ziele der Geschäftsleitung sowie über die zukünftige Geschäftstätigkeit. Solche zukunftsgerichteten Aussagen beinhalten bekannte und unbekannte Risiken, Unsicherheiten und andere Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse von denen erheblich abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen enthalten sind oder daraus herausgelesen werden können. Solch zukunftsgerichtete Aussagen stützen sich auf zahlreiche Annahmen über die gegenwärtige und die zukünftige Strategie der Emittentin und das wirtschaftliche und geschäftliche Umfeld, in welchem die Emittentin in Zukunft tätig sein wird. Wichtige Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse von denen erheblich abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen enthalten sind, beinhalten: die Fähigkeit der Emittentin, ihre Geschäftsstrategie umzusetzen, den finanziellen Zustand und die Liquidität der Emittentin, Änderungen der Welt- und der regionalen Märkte, Währungsschwankungen und andere Faktoren, auf die dieser Prospekt, insbesondere im Abschnitt «Angaben zur Gesellschaft», verweist. Diese zukunftsgerichteten Aussagen werden allein per Datum dieses Prospekts gemacht. Die Emittentin übernimmt keinerlei Verpflichtung, die betreffenden Informationen nachzuführen, wenn sich die Erwartungen dazu oder Fakten, auf denen zukunftsgerichtete Aussagen basieren, verändern sollten.

Inhaltsverzeichnis

Generelle Informationen für den Investor	2
Inhaltsverzeichnis	4
Verkaufsbeschränkungen	5
Angaben zur Emission	7
Angaben zur Gesellschaft	8
Geschäftstätigkeit	11
Organe	14
Negativbestätigung	18
Verantwortlichkeit für den Emissions- und Kotierungsprospekt	19
Anleihebedingungen	20

Inkorporierte Verweisdokumente

Geschäftsbericht 2019

- Konzernrechnung 2019 der Allreal-Gruppe
- Jahresrechnung 2019 der Allreal Holding AG

Halbjahresbericht 2020

- Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal Holding AG

Die inkorporierten Verweisdokumente bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Emissions- und Kotierungsprospekts vom 17. September 2020 (der «Prospekt»).

Kopien der inkorporierten Verweisdokumente können auf der Website der Emittentin unter www.allreal.ch/nc/de/investoren/berichterstattung/ eingesehen werden. Zudem können diese Dokumente sowie der Prospekt bei der Zürcher Kantonalbank, Telefon +41 44 292 20 11, oder per E-Mail, «prospectus@zkb.ch», bestellt werden.

Verkaufsbeschränkungen

General

Save for having listed the Bonds at SIX Swiss Exchange Ltd, 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 U.S. Persons

“No substantial U.S. market interest: The Issuer reasonably believes¹ that at the time the offering of the Bonds began, there was no substantial U.S. market interest in its debt securities in the meaning of Rule 902.(j) (2) of Regulation S under the Securities Act of 1933 of the United States of America.”

- 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.

¹ The Issuer reasonably believes that at the beginning of the offering

a) its debt securities were held of record by fewer than 300 U.S. persons, or

b) less than US\$ 1 billion in aggregate principal amount of its debt securities was held of record by U.S. persons, or

c) less than 20 percent in aggregate principal amount of its debt securities was held of record by U.S. persons.

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 has represented and agreed 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;

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.

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, and the expression “Prospectus Regulation” means Regulation (EU) 2017/1129.

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 Financial Services and Markets Act 2000 (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.

Angaben zur Emission

Emissionsbeschluss/Festübernahmen und Platzierung

Gemäss dem Beschluss des Verwaltungsrats der Allreal Holding AG (die «Emittentin») vom 31. August 2020 sowie gestützt auf den zwischen der Emittentin und der Zürcher Kantonalbank (die «ZKB»), der Credit Suisse AG und der UBS AG, handelnd durch ihren Unternehmensbereich UBS Investment Bank («Joint-Lead Managers»), abgeschlossenen Anleihevertrag vom 17. September 2020 begibt die Emittentin eine 0.70%-Anleihe 2020–2028 (die «Anleihe») von CHF 175 000 000 («Basistranche»), verzinslich vom 23. September 2020 an, und überlässt diese den Joint-Lead Managers, welche die Basistranche zum Preis von 100.176% des Nennwerts (abzüglich Kommissionen) fest übernehmen und zu Marktpreisen öffentlich platzieren. Die Joint-Lead Managers behalten sich das Recht vor, die Anleihe teilweise oder gesamthaft auf ihren Eigenbestand zu nehmen.

Verwendung des Nettoerlöses

Die Emittentin erwartet einen Nettoerlös aus dem Verkauf dieser Anleihe (Basistranche) von CHF 174 615 750 nach Abzug von Kommissionen, Steuern und Kosten, welche die ZKB namens und für Rechnung der Joint-Lead Managers mit Valuta 23. September 2020 zugunsten der Emittentin liberiert. Der Nettoerlös dieser Basistranche dient der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten und wird zur Rückzahlung von kurzfristigen Bankschulden verwendet.

Für die Joint-Lead Managers besteht keine Verantwortung oder Pflicht, sich mit der zweckgemässen Verwendung des Nettoerlöses zu befassen.

Die Emittentin ist Kreditnehmerin im Rahmen mehrerer Kreditfazilitäten, die unter anderem von den Joint-Lead Managers als Kreditgeber gewährt wurden und künftig gewährt werden können.

Anerkannter Vertreter

In Übereinstimmung mit Artikel 58a des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange hat die Emittentin die ZKB zu ihrem Vertreter bezüglich der Kotierung der Anleihen an der SIX Swiss Exchange ernannt.

Abgaben und Steuern

Die in der Schweiz auf der Emission dieser Anleihe anfallende Emissionsgebühr der SIX Swiss Exchange von 0.007% des Nennwerts wird von der Emittentin übernommen. Die jährlichen Zinszahlungen unterliegen der 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 erfolgt in elektronischer Form auf der Website der SIX Swiss Exchange unter der Rubrik «Offizielle Mitteilungen» (derzeit <http://www.ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/official-notices.html#/>).

Angaben zur Gesellschaft

Konzernstruktur

Die gesellschaftsrechtliche Struktur der Emittentin stellt sich aktuell wie folgt dar:

Allreal
Holding AG
Baar

Allreal Home AG Opfikon	Allreal Office AG Opfikon	Allreal Toni AG Opfikon	Allreal Vulkan AG Opfikon	Allreal West AG Opfikon	Apalux AG Opfikon	Allreal Finanz AG Baar
Allreal General- unternehmung AG Opfikon	Bülachguss AG Opfikon					

Firma	Sitz	Aktienkapital in CHF Mio.	Beteiligungsquote in %
Allreal Home AG	Opfikon	26.52	100.00
Allreal Office AG	Opfikon	150.00	100.00
Allreal Toni AG	Opfikon	90.00	100.00
Allreal Vulkan AG	Opfikon	50.00	100.00
Allreal West AG	Opfikon	20.00	100.00
Apalux AG	Opfikon	0.90	100.00
Allreal Finanz AG	Baar	100.50	100.00
Allreal Generalunternehmung AG	Opfikon	10.00	100.00
Bülachguss AG	Opfikon	0.10	100.00

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

Gründung, Dauer und Sitz

Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft gemäss schweizerischem Recht (Art. 620 ff. OR). Sie 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. Der Sitz der Gesellschaft wurde durch Generalversammlungsbeschluss vom 21. März 2002 von Zug an die Zugerstrasse 50 in 6340 Baar verlegt. Seit 30. August 2004 hat die Gesellschaft ihren Sitz an der Grabenstrasse 25 in 6340 Baar.

Gesellschaftszweck

Art. 2 der Statuten der Gesellschaft umschreibt den Gesellschaftszweck 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.

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.

Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr.

Revisionsstelle

Revisionsstelle von Allreal ist seit dem Geschäftsjahr 2013 Ernst & Young AG, Maagplatz 1, Postfach, 8010 Zürich. Alle Konzerngesellschaften unterstehen der ordentlichen Revision.

Bekanntmachungen

Bekanntmachungen an die Aktionäre werden mit der Veröffentlichung im Schweizerischen Handelsamtsblatt wirksam. Der Verwaltungsrat kann zusätzliche Publikationsorgane für die Veröffentlichung von Bekanntmachungen an die Aktionäre bestimmen. Veröffentlichungen im Zusammenhang mit der Aufrechterhaltung der Kotierung an der SIX Swiss Exchange erfolgen in Übereinstimmung mit dem Kotierungsreglement.

Aktienkapital

Per 17. September 2020 beträgt das Aktienkapital der Gesellschaft CHF 15 942 821 und ist eingeteilt in 15 942 821 voll einbezahlte Namenaktien zu nominal CHF 1.–. Die Namenaktien unterstehen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 6 der Statuten.

Genehmigtes Kapital

Der Verwaltungsrat ist von der Generalversammlung vom 24. April 2020 ermächtigt, das Aktienkapital – gegebenenfalls unter Ausschluss des Bezugsrechts – bis 24. April 2022 für die Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Immobilien durch Aktientausch, zur Finanzierung oder Refinanzierung des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen, Immobilien oder neuer Investitionsvorhaben oder für die Zwecke einer internationalen Platzierung von Aktien um maximal CHF 1 000 000 durch Ausgabe von maximal 1 000 000 Namenaktien à nominal CHF 1.– zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Bedingtes Kapital

Für die Ausgabe von Wandelanleihen, Optionsanleihen oder anderen Finanzmarktinstrumenten besteht – unter Ausschluss des Bezugsrechts für die Aktionäre – ein bedingtes Kapital von maximal CHF 1 000 000 durch Ausgabe von maximal 1 000 000 Namenaktien à nominal CHF 1.–. Zum Bezug der neuen Aktien sind die jeweiligen Inhaber von Wandel- und/oder Optionsrechten berechtigt.

Die Allreal Holding AG verfügt des Weiteren unbefristet über ein bedingtes Kapital von CHF 200 000 (200 000 Namenaktien à nominal CHF 1.–) zwecks Ausgabe von Optionsrechten an die Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung. Dieses bedingte Kapital ist per Bilanzstichtag nicht beansprucht.

Eigene Beteiligungsrechte

Per 30. Juni 2020 hielt die Emittentin 43 125 eigene Namenaktien, entsprechend 0.27% am Aktienkapital der Gesellschaft.

Auszahlungen an die Aktionäre

Für die Geschäftsjahre 2010 bis 2014 hat die Emittentin jeweils CHF 5.50 je Namenaktie, für die Geschäftsjahre 2015 und 2016 von CHF 5.75 je Namenaktie und für das Geschäftsjahr 2018 von CHF 6.50 je Aktie in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen an die Aktionäre ausbezahlt. Für das Geschäftsjahr 2017 wurde CHF 6.25 je Aktie in Form einer Nennwertreduktion an die Aktionäre ausbezahlt. Für das Geschäftsjahr 2019 hat die Emittentin CHF 6.75 je Namenaktie ausbezahlt, aufgeteilt in CHF 3.50 je Aktie als ordentliche Dividende und CHF 3.25 je Aktie in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen.

Geschäftstätigkeit

Als kotiertes Immobilienunternehmen bietet Allreal privaten und institutionellen 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.

Allreal kombiniert ein ertragsstabiles Immobilienportfolio mit der Tätigkeit des Generalunternehmers (Entwicklung und Realisation).

Geschäftsfeld Immobilien

Die aktive Bewirtschaftung und der kontinuierliche Ausbau des Bestandes 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 vor allem im Raum Zürich gut verankerte Liegenschaftsverwaltung, die einen substanziellen Teil des eigenen Portfolios bewirtschaftet. Darüber hinaus arbeitet Allreal in der Regel mit lokal und regional verankerten Liegenschaftsverwaltungen zusammen.

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

Das Geschäftsfeld Immobilien umfasst die Gesellschaften Allreal Home AG (Wohnliegenschaften), Allreal Office AG (Geschäftsliegenschaften), Allreal Toni AG (Toni-Areal in Zürich-West), Allreal Vulkan AG (Geschäftsliegenschaften in Zürich Altstetten), Allreal West AG (Wohn- und Geschäftsliegenschaften in Zürich-West) und Apalux AG (Wohn- und Geschäftsliegenschaften).

Geschäftsfeld Generalunternehmung

Das Geschäftsfeld Generalunternehmung 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 Geschäftsfeld Generalunternehmung für Dritte, auf eigene Rechnung (Weiterverkauf) oder auf Rechnung des Geschäftsfelds Immobilien.

Die Allreal Generalunternehmung AG und die Bülachguss AG entsprechen weitgehend dem Geschäftsfeld Generalunternehmung.

Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren

Weder gegen die Emittentin noch gegen eine ihrer Tochtergesellschaften sind per 17. September 2020 Rechtsfälle pendent, die geeignet sind, die Vermögens-, Ertrags- oder Finanzlage massgeblich zu beeinflussen, ohne dass dafür entsprechende Rückstellungen bestehen.

Aktuelle Geschäftsentwicklung

Seit der per 26. August 2020 erfolgten Publikation des Halbjahresberichts 2020 sind keine wesentlichen Änderungen in der Geschäftsentwicklung der Emittentin eingetreten.

Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen.

Organe

Die folgende Tabelle enthält Informationen zu den Mitgliedern des Verwaltungsrats der Gesellschaft, die alle Wohnsitz in der Schweiz haben.

Verwaltungsrat

Ralph-Thomas Honegger (*1959, CH) Präsident, Mitglied seit 2012	Andrea Sieber (*1976, CH) Vizepräsidentin, Mitglied seit 2016	Olivier Steimer (*1955, CH) Mitglied seit 2013	Peter Spuhler (*1959, CH) Mitglied seit 2013
Mitglied Investitionsausschuss	Präsidentin Nominierungs- und Entschädigungsausschuss	Mitglied Risk-and-Audit-Ausschuss und Mitglied Investitionsausschuss	Mitglied Nominierungs- und Entschädigungsausschuss
Dr. rer. pol.	Rechtsanwältin, Lic. iur. HSG, LL.M.	Lic. iur.	
2002–2019 Bereichsleiter Anlagen (CIO) und Mitglied der Konzernleitung der Helvetia Gruppe, St. Gallen	Seit 2003 Rechtsanwältin und Partnerin in der Anwaltskanzlei Meyerlustenberger Lachenal AG	2002–2017 Präsident des Verwaltungsrats der Banque Cantonale Vaudoise	Seit 2018 Mehrheitsaktionär und Präsident des Verwaltungsrats der Stadler Rail Group AG, Bussnang
1996–2001 Verschiedene leitende Funktionen bei Helvetia Patria Versicherungen und Mitglied der Geschäftsleitung Schweiz	Mitglied des Verwaltungsrats mehrerer nicht kotierter Gesellschaften	2001–2002 CEO Private Banking International der Credit Suisse Group	1987–2017 Inhaber, Präsident des Verwaltungsrats und Vorsitzender der Geschäftsleitung der Stadler Rail Group AG
1987–1995 Verschiedene leitende Funktionen bei Patria Versicherungen		1997–2001 Mitglied der Geschäftsleitung Private Banking der Credit Suisse Group	Mitglied des Verwaltungsrats der Autoneum Holding AG, Winterthur, und der Rieter Holding AG, Winterthur
Mitglied von Anlagekommissionen zweier Personalvorsorgeeinrichtungen		1983–1996 Verschiedene Funktionen bei der Credit Suisse Group / Schweizerische Kreditanstalt	Mitglied des Aufsichtsrats der Evonik Industries AG, Essen, Deutschland, und der Robert Bosch GmbH, Stuttgart, Deutschland
		Mitglied des Verwaltungsrats der Chubb Limited, Zürich, und der Bank Lombard Odier & Co AG, Genf	Mitglied des Verwaltungsrats der Aebi Schmidt Holding AG (Präsident), Frauenfeld, der PCS Holding AG (Präsident), Frauenfeld, der ZLE Betriebs AG (ZSC Lions, Vizepräsident), Zürich, sowie weiterer nicht kotierter Gesellschaften
		Bankrat bei der Schweizerischen Nationalbank SNB (Vizepräsident), Zürich und Bern	Mitglied des Vorstands und des Vorstandsausschusses von Swissmem, Zürich
			Mitglied des Geschäftsausschusses der LITRA, Bern, sowie zahlreicher weiterer Institutionen

Thomas Stenz (*1959, CH) Mitglied seit 2016	Philipp Gmür (*1963, CH) Mitglied seit 2019	Jürg Stöckli (*1969, CH) Mitglied seit 2019
Präsident Risk-and-Audit-Ausschuss	Mitglied Nominierungs- und Entschädigungsausschuss	Präsident Investitionsausschuss und Mitglied Risk-and-Audit-Ausschuss
Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer/ Revisionsexperte	Rechtsanwalt, Dr. iur., LL.M.	Rechtsanwalt, Executive MBA HSG
Seit 2014 selbständiger Unternehmensberater	Seit 2016 Vorsitzender der Konzernleitung der Helvetia Gruppe (Group CEO)	Seit 2019 selbständiger Unter- nehmer und Verwaltungsrat
2002–2014 Partner der Ernst & Young AG (Leiter Wirtschaftsprüfung 2007–2010, Präsident des Verwaltungsrats 2009–2014)	2003–2016 Vorsitzender der Geschäftsleitung Schweiz und Mitglied der Geschäftsleitung der Helvetia Gruppe	2010–2018 Leiter Immobilien und Mitglied der Konzernleitung SBB
1978–2002 Leitende Funktionen bei der Arthur Andersen AG (Partner ab 1990, Leiter Wirtschaftsprüfung 1999–2002)	1993–2002 Verschiedene leitende Funktionen bei Helvetia Versicherungen	2007–2010 Verschiedene leitende Funktionen bei der Privera AG
Mitglied des Verwaltungsrats der Capvis Equity Partners AG, Baar, der Emasan AG (Präsident), Basel, der Sandoz Family Office SA (Präsident), Pully, und von vier Gesellschaften der Sandoz-Familienstiftung sowie weiterer nicht kotierter Gesellschaften	1991–1993 Gerichtsschreiber am Obergericht Luzern	2001–2006 Leiter Recht und Beschaffung und Mitglied der Geschäfts- leitung von SBB Immobilien
	Mitglied des Vorstands des Schweizerischen Versicherungs- verbands SVV, Zürich, von Economiesuisse, Zürich, und Mitglied des Stiftungsrats von Avenir Suisse, Bern	Mitglied des Verwaltungsrats der Schweizerischen Mobiliar Genossenschaft, Bern, sowie weiterer nicht kotierter Gesellschaften
	Mitglied des Verwaltungsrats mehrerer nicht kotierter Gesellschaften	

Die Mitglieder des Verwaltungsrats der Gesellschaft sind nicht exekutiv bei Allreal tätig und haben mit Ausnahme der offengelegten Mandate keine amtlichen oder politischen Funktionen inne. Keines der Verwaltungsratsmitglieder hatte in der Vergangenheit operative Geschäftsleitungsfunktionen innerhalb von Allreal inne. Es bestehen drei Verwaltungsratsausschüsse (Risk-and-Audit-Ausschuss, Nominierungs- und Entschädigungsausschuss und Investitionsausschuss). Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden jeweils einzeln für eine Amtszeit von einem Jahr bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt.

Gruppenleitung

Roger Herzog (*1972, CH) CEO seit 2015	Thomas Wapp (*1972, CH) CFO, Mitglied seit 2017	Alain Paratte (*1964, CH) Leiter Immobilien, Mitglied seit 2013	Stefan Dambacher (*1975, CH) Leiter Projektentwicklung, Mitglied seit 2018
Betr. oec. HWV Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer	Lic. oec. Dipl. IFRS Accountant Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer	Dipl. Arch. ETH/SIA NDS ETH in Gesamtleitung von Bauten	Diplom-Ingenieur Architekt Executive MBA HSG MSc in Real Estate
2004–2015 Leiter Finanzen und Mitglied der Gruppenleitung	2008–2016 Leitende Funktionen bei der Züblin Immobilien Holding AG (Finanzchef ab September 2010)	2009 Eintritt in die Allreal General- unternehmung AG als Leiter Portfoliomanagement	2010–2017 Leiter Projektentwicklung bei der Mobimo Management AG
2003 Eintritt in die Allreal General- unternehmung AG als Leiter Rechnungswesen	2001–2008 Wirtschaftsprüfer bei der Ernst & Young AG	2003–2009 Portfoliomanager Immobilien- Anlagestiftung Turidomus bei der Pensimo Management AG	2006–2010 Teamleiter Projektentwicklung bei der Karl Steiner AG
1998–2003 Manager Wirtschaftsprüfung und -beratung bei Pricewater- houseCoopers	Studium der Betriebswirtschaft mit Vertiefung Accounting und Finance an der Universität Lausanne	1998–2003 Projektentwickler bei der Oerlikon-Bührle Immobilien AG/ Allreal Generalunternehmung AG	2003–2006 Projektleiter bei Theo Hotz Architekten
1995–1998 Ausbildung zum Betriebs- ökonom an der Zürcher HWV		1996–1998 Nachdiplomstudium in Gesamt- leitung von Bauten an der ETH Zürich	Architekturstudium an der Universität der Künste Berlin
1988–1995 Mitarbeiter Devisenhandel und kommerzielle Kredite bei der Schweizerischen Kreditanstalt		1992–1996 Mitarbeiter Raumplanung bei der Planpartner AG	
Kaufmännische Lehre		Architekturstudium an der ETH Zürich	

Die Mitglieder der Gruppenleitung haben mit Ausnahme von VR-Mandaten innerhalb von Allreal keine weiteren solche Ämter inne und üben keine amtlichen Funktionen oder politischen Ämter aus.

Zeichnungsberechtigung

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung zeichnen kollektiv zu zweien für die Gesellschaft.

Revisionsstelle

Ernst & Young AG, Zürich

Externer Liegenschaftenschätzer

Jones Lang LaSalle AG, Zürich

Simon Räbsamen
(*1981, CH)
Leiter Realisation,
Mitglied seit 2020

Executive MBA FHO in Digital
Transformation
Dipl. Bau-Ing. ETH

2010–2020
Leitende Funktionen
bei Verkehrsbetriebe Zürich
(ab 2014 Leiter Geschäftsbereich
Infrastruktur und Mitglied der
Geschäftsleitung sowie ab 2017
auch Vorsitzender der Geschäfts-
leitung der Forchbahn AG)

2009–2010
Abteilungsleiter
Kabeltechnik bei der SBB AG

2007–2008
Consultant bei
pom+ Consulting AG

Studium Bauingenieur an der
ETH Zürich

Negativbestätigung

Mit Ausnahme der in diesem Emissions- und Kotierungsprospekt erwähnten Aktivitäten sind seit dem Stichtag des laufenden Geschäftsjahrs per 30. Juni 2020 keine wesentlichen Änderungen in der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Emittentin eingetreten.

Verantwortlichkeit für den Emissions- und Kotierungsprospekt

Die Gesellschaft übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Emissions- und Kotierungsprospekts gemäss Schema E, Ziff. 4 des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange und erklärt, dass ihres Wissens die in diesem Emissions- und Kotierungsprospekt enthaltenen Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

Allreal Holding AG

Baar, 17. September 2020

Anleihebedingungen

1. Nennwert / Stückelung / Aufstockungsmöglichkeit

Die 0.70%-Anleihe 2020–2028 (die «Anleihe») wird in einem Betrag von CHF 175 000 000 Nennwert (die «Basistranche») ausgegeben und ist eingeteilt in auf den Inhaber (der «Obligationär») lautende Obligationen von CHF 5000 Nennwert (die «Obligationen»).

Die Emittentin behält sich das Recht vor, den Gesamtbetrag der Basistranche jederzeit durch Ausgabe weiterer Obligationen, die mit den Obligationen der Basistranche fungibel sind (insbesondere hinsichtlich der Anleihebedingungen, der Valorenummer oder sonstiger Wertschriftenkennnummer, der Endfälligkeit und des Zinssatzes), aufzustocken.

2. Form der Verurkundung/Verwahrung

- a) Die Obligationen werden in unverbriefter Form als Wertrechte gemäss Artikel 973c des Schweizerischen Obligationenrechts 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

- die SIX SIS AG oder eine Nachfolgeorganisation die Geschäftstätigkeit während mindestens 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
- die weitere Zentralverwahrung der Obligationen in der Verwahrstelle aus rechtlichen oder regulatorischen Gründen negative Folgen für die Emittentin hat.

3. Verzinsung

Die Anleihe ist vom 23. September 2020 (das «Liberierungsdatum») an bis zur Rückzahlung (gemäss Ziffer 4 der Anleihebedingungen) zum Satz von 0.70% p.a. (der «Zinssatz») per 22. September eines jeden Jahres (die «Zinsfälligkeit») verzinslich, erstmals zahlbar am 22. September 2021. Die Zinsberechnung basiert auf dem Nennwert und erfolgt auf der Basis eines Kalenderjahres von 360 Tagen zu 12 Monaten zu je 30 Tagen (30/360).

4. Laufzeit und Rückzahlung

a) *Rückzahlung am Fälligkeitsdatum*

Die Obligationen haben eine feste Laufzeit von 7.997 Jahren. Die Emittentin verpflichtet sich, die Obligationen ohne vorherige Fälligestellung am 22. September 2028 («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% 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 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 Kontrollwechselfälligungsdatum tilgen. Um dieses Recht auszuüben, hat der Obligationär spätestens vierzehn (14) Tage vor dem Kontrollwechselfälligungsdatum bei der Hauptzahlstelle die Rückzahlung zu verlangen.

Ein 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.

5. Zahlungen/Zahlungsdienst/Verjährung

- a) Die Emittentin verpflichtet sich, jeweils auf Verfall die geschuldeten Beträge für die Zinszahlungen und rückzahlbaren Obligationen spesenfrei, die Zinszahlungen jedoch unter Abzug der eidgenössischen Verrechnungssteuer zugunsten der Obligationäre zu bezahlen. Der Zahlstellendienst wird bei der ZKB als Hauptzahlstelle (die «Hauptzahlstelle») zentralisiert.

Ist der Verfalltag kein Bankarbeitstag, werden die für den Anleihedienst erforderlichen Geldbeträge jeweils per Valuta nächstfolgenden Bankarbeitstag überwiesen.

- b) Die für den Anleihedienst benötigten Mittel wird die Emittentin valutagerecht der ZKB zugunsten der Obligationäre zur Verfügung stellen. Der korrekte Eingang dieser Zahlungen befreit die Emittentin von den entsprechenden Verpflichtungen gegenüber den Obligationären.
- c) Die Verzinsung der Obligationen hört mit dem Tag der Fälligkeit auf. Die Zinsansprüche verjähren fünf Jahre und die Obligationen zehn Jahre nach den entsprechenden Fälligkeitsterminen.

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 künftigen ungesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin.

7. Negativklausel

Eine besondere Sicherheit zugunsten dieser Anleihe wird nicht bestellt. Die Emittentin verpflichtet sich, solange die Obligationen ausstehend sind, das heisst bis zu diesem Zeitpunkt, an dem gemäss Ziffern 4 und 5 dieser Anleihebedingungen alle Beträge an Kapital und Zinsen zugunsten der Obligationäre bezahlt worden sind, keine anderen Anleihen, Schuldverschreibungen, Kassetascheine, 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 Ziffern 4 und 5 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 Ziffern 4 und 5 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.

8. Verzug

Ungeachtet der Bestimmungen gemäss Ziffer 4 (Laufzeit und 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 des Gesamtbetrags der Obligationen mehr als fünf Tage ab Fälligkeitstermin im Rückstand;
- b) die Emittentin verletzt irgendeine Bestimmung dieser Anleihebedingungen und hat diesen Mangel innert einer Frist von 15 Tagen nach Empfang einer schriftlichen Anzeige durch die Hauptzahlstelle 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 massgeblichen 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 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 im 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 lit. (b) bis (h) erwähnten Fälle hat die Emittentin sich verpflichtet, die Hauptzahlstelle unverzüglich zu benachrichtigen und ihr die zur Beurteilung notwendigen Unterlagen und Auskünfte umgehend zur Verfügung zu stellen beziehungsweise zu erteilen. Dabei ist die Hauptzahlstelle berechtigt, sich in vollem Umfang auf die ihr von der Emittentin abgegebenen Unterlagen und Erklärungen zu verlassen. Die Hauptzahlstelle ist nicht verpflichtet, selbst Schritte zu unternehmen, um abzuklären, ob ein Ereignis eingetreten ist, das zu einer vorzeitigen Zahlbarstellung der Obligationen führt oder führen wird.

Die Hauptzahlstelle kann beim Eintreten einer der vorstehend unter lit. (a) bis (h) erwähnten Fälle die Obligationäre gemäss Artikel 1157 ff. des schweizerischen Obligationenrechts zur Beschlussfassung über die Vornahme der Kündigung zu einer Gläubigerversammlung einladen, solange die Hauptzahlstelle diese Kündigung nicht selbst namens der Obligationäre ausgesprochen hat; in diesem Fall tritt der rechtsgültig getroffene Entscheid der Gläubigerversammlung, die Kündigung auszusprechen, an die Stelle des der Hauptzahlstelle gemäss diesen Anleihebedingungen vorbehaltenen Rechts, die Anleihe namens der Obligationäre zu kündigen. Spricht sich die Gläubigerversammlung gegen eine Kündigung der Anleihe aus, so fällt das Recht zur Vornahme der Kündigung an die Hauptzahlstelle zurück, wobei die Hauptzahlstelle an den negativen Entscheid der Gläubigerversammlung nicht gebunden ist, sofern und soweit neue Umstände vorliegen bzw. bekannt werden, die eine Neubeurteilung des Sachverhalts erfordern.

Die Anleihe, zuzüglich aufgelaufener Zinsen bis hin zum korrekten Eingang der Mittel gemäss Ziffer 5 dieser Anleihebedingungen, werden 30 Tage nach Empfang der schriftlichen, von der Hauptzahlstelle an die Emittentin gerichteten Anzeige fällig, ausser wenn der Grund für die Fälligkeitserklärung vorher behoben oder wenn für Kapital und fällige und künftige Zinsen nach Ansicht der Hauptzahlstelle angemessene Sicherheit geleistet wird.

9. Bekanntmachungen

Alle diese Anleihe betreffenden Mitteilungen werden durch die Hauptzahlstelle rechtzeitig durch elektronische Publikation auf der Website der SIX Swiss Exchange AG (<http://www.ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/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 (z.B. «Neue Zürcher Zeitung»).

10. Kotierung

Die Kotierung dieser Anleihe im Hauptsegment der SIX Swiss Exchange wird durch Vermittlung der Hauptzahlstelle beantragt und bis zum zweiten Bankarbeitstag vor dem Rückzahlungstermin infolge Fälligkeit aufrechterhalten. Fällt das Rückzahlungsdatum auf einen Bankfeiertag, so erfolgt die Aufhebung drei Bankarbeitstage zuvor. Die Aufhebung der Kotierung infolge Endfälligkeit der Anleihe gemäss Ziffer 4 dieser Anleihebedingungen erfolgt ohne vorherige Bekanntmachung.

11. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

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

12. Änderung der Anleihebedingungen

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

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

13. Schuldübernahme

Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, mit Zustimmung der Hauptzahlstelle, 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 Hauptzahlstelle 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 Hauptzahlstelle transferieren kann; und
- b) die bisherige Emittentin eine unbedingte und unwiderrufliche, in Form und Inhalt die Hauptzahlstelle zufriedenstellende Garantie gemäss Art. 111 des schweizerischen Obligationenrechts hinsichtlich sämtlicher aus dieser Anleihe erwachsenden Verpflichtungen abgegeben hat.

Im Falle einer Schuldübernahme gilt jede in diesen Anleihebedingungen enthaltene Bezugnahme auf die Emittentin als auch auf die neue Emittentin bezogen.

Eine Schuldübernahme gemäss dieser Ziffer 13 ist gemäss Ziffer 9 dieser Anleihebedingungen zu veröffentlichen.

14. Teilnichtigkeit

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

Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen.

Gesellschaft

Allreal Holding AG
Grabenstrasse 25
6340 Baar/Schweiz

Joint-Lead Managers

Zürcher Kantonalbank
8010 Zürich
www.zkb.ch

Credit Suisse AG
8070 Zürich
www.credit-suisse.ch

UBS AG
8098 Zürich
www.ubs.com