

NOT FOR DISTRIBUTION IN OR INTO THE UNITED STATES OF AMERICA OR TO ANY U.S. PERSONS (AS DEFINED BELOW) OR OTHERWISE THAN TO PERSONS TO WHOM IT CAN LAWFULLY BE DISTRIBUTED – THIS OFFERING IS AVAILABLE ONLY TO ADDRESSEES OUTSIDE OF THE UNITED STATES, SUBJECT TO CERTAIN RESTRICTIONS.

**IMPORTANT: You must read the following disclaimer before continuing.** The following disclaimer applies to the attached prospectus (the "Prospectus") and you are therefore advised to read this carefully before reading, accessing or making any other use of the Prospectus. In accessing the Prospectus, you agree to be bound by the following terms and conditions, including any modifications to them from time to time, each time you receive any information from us as a result of such access. You acknowledge that this electronic transmission and the delivery of the Prospectus is confidential and intended only for you and **you agree you will not forward, reproduce, copy, download or publish this electronic transmission or the Prospectus (electronically or otherwise) to any other person.**

The Prospectus is only addressed to and directed at persons in member states of the European Economic Area ("EEA") who are "qualified investors" within the meaning of article 2(e) of the Regulation (EU) 2017/1129 (the "**Prospectus Regulation**") ("**Qualified Investors**"). In addition, in the United Kingdom ("**UK**"), this Prospectus is being distributed only to, and is directed only at, Qualified Investors (i) who have professional experience in matters relating to investments falling within Article 19(5) of the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, as amended (the "**Order**") and high net worth entities falling within Article 49(2)(a) to (d) of the Order, and (ii) to whom it may otherwise lawfully be communicated (all such persons together being referred to as "**relevant persons**"). This Prospectus must not be acted on or relied on (i) in the UK, by persons who are not relevant persons, and (ii) in any member state of the EEA other than the UK, by persons who are not Qualified Investors. Any investment or investment activity to which the Prospectus relates is available only to (i) in the UK, relevant persons, and (ii) in any member state of the EEA other than the UK, Qualified Investors, and will be engaged in only with such persons.

THE BONDS HAVE NOT BEEN, AND WILL NOT BE, REGISTERED UNDER THE UNITED STATES SECURITIES ACT OF 1933, AS AMENDED (THE "**SECURITIES ACT**"), AND MAY NOT BE OFFERED OR SOLD WITHIN THE UNITED STATES OR TO, OR FOR THE ACCOUNT OR BENEFIT OF, U.S. PERSONS (AS DEFINED IN REGULATION S UNDER THE SECURITIES ACT ("**REGULATION S**")), EXCEPT IN A TRANSACTION NOT SUBJECT TO, OR PURSUANT TO AN EXEMPTION FROM, THE REGISTRATION REQUIREMENTS OF THE SECURITIES ACT. TERMS USED IN THIS PARAGRAPH HAVE THE MEANINGS GIVEN TO THEM BY REGULATION S.

**Confirmation of your representation:** By accepting electronic delivery of this Prospectus, you are deemed to have confirmed to PSP Swiss Property AG (the "**Issuer**") that (i) you are outside the United States, as defined in Regulation S under the Securities Act, not a U.S. person (as defined in Regulation S), not acting on behalf of a person within the United States or a U.S. person (as defined in Regulation S) and, to the extent you purchase the securities described in the attached Prospectus, you will be doing so pursuant to Regulation S under the Securities Act, that (ii) if you are in the UK, you are a relevant person; (iii) if you are in any member state of the EEA, you are a Qualified Investor; (iv) any securities acquired by you in the offer have not been acquired on a non-discretionary basis on behalf of, nor have they been acquired with a view to their offer or resale to, any person in circumstances which may give rise to an offer of any securities to the public other than their offer or resale in any member state of the EEA which has implemented the Prospectus Directive to Qualified Investors (as defined in the Prospectus Directive); (v) if you are outside the United States, the UK and the EEA (and the electronic mail addresses that you gave us and to which this document has been delivered are not located in such jurisdictions) you are a person into whose possession the attached Prospectus may lawfully be delivered in accordance with the laws of the jurisdiction in which you are located, that (vi) the electronic mail (or email) address to which the attached Prospectus has been delivered is not located in the United States, its territories and possessions, any State of the United States or the District of Columbia (where "possessions" include Puerto Rico, the U.S. Virgin Islands, Guam, American Samoa, Wake Island and the Northern Mariana Islands), and that (vii) you consent to delivery of the attached Prospectus and any amendments or supplements thereto by electronic transmission.

This Prospectus has been made available to you in an electronic form. You are reminded that documents transmitted via this medium may be altered or changed during the process of electronic transmission and consequently the Issuer or any of its affiliates, directors, officers, employees or agents do not accept any liability or responsibility whatsoever in respect of any difference between the Prospectus distributed to you in electronic format and any hard copy version. By accessing the attached Prospectus, you consent to receiving it in electronic form. If you receive this Prospectus by email, you should not reply by email to this announcement, and you may not purchase any securities by doing so. Any reply email communications, including those you generate by using the "reply" function on your email software, will be ignored or rejected. A hard copy of the Prospectus will be made available to you only upon request and if permitted by law.

You are reminded that the Prospectus has been made available to you solely on the basis that you are a person into whose possession this Prospectus may be lawfully delivered in accordance with the laws of the jurisdiction in which you are located and you may not nor are you authorized to deliver this Prospectus, electronically or otherwise, to any other person or reproduce it in any manner whatsoever.

**Restriction:** Nothing in this electronic transmission constitutes, and may not be used in connection with, an offer of securities for sale to persons other than the specified categories of institutional buyers described above and to whom it is directed and access has been limited so that it shall not constitute general solicitation. If you have gained access to this transmission contrary to the foregoing restrictions, you will be unable to purchase any of the securities described therein.

**You are responsible for protecting against viruses and other destructive items.** Your receipt of the Prospectus via electronic transmission is at your own risk and it is your responsibility to take precautions to ensure that it is free from viruses and other items of a destructive nature.



## **PSP Swiss Property AG**

### **0.16% Anleihe 2021 – 2031**

(mit Aufstockungsmöglichkeit)

Dieser Prospekt (der **Prospekt**) bezieht sich auf (i) das Angebot von 100'000'000 CHF Gesamtnennbetrag von 0.16 Prozent Anleihe 2021 – 2031 (die **Anleihe**), die von der PSP Swiss Property AG (die **Emittentin** oder **Issuer**) ausgegeben wird, und (ii) die Zulassung zum Handel und die Kotierung der Anleihe an der SIX Swiss Exchange.

Grossgeschriebene Begriffe, die hier verwendet, aber nicht definiert werden, haben die Bedeutungen, die diesen Begriffen in den «*Anleihebedingungen*» ab Seite 21 dieses Prospektes (die **Anleihebedingungen**) oder an anderer Stelle in diesem Prospekt zugewiesen werden.

Prospekt datierend vom 14. September 2021

Dieser Prospekt wurde von der SIX Exchange Regulation AG in ihrer Eigenschaft als Prüfstelle gemäss Art. 52 des Schweizerischen Finanzdienstleistungsgesetzes am 3. November 2021 genehmigt.

## Wichtige Informationen

Dieser Prospekt datiert vom 14. September 2021 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 Anleihen, 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 Anleihen 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 Anleihe und deren Zulassung zum Handel und Kotierung an der SIX Swiss Exchange 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 6 dieses Prospekts.

## **Inhaltsverzeichnis**

Wichtige Informationen .....	3
Zusammenfassung.....	5
Über diesen Prospekt.....	7
Zukunftsgerichtete Aussagen.....	9
Allgemeine Informationen .....	10
Verkaufsrestriktionen.....	11
Risikofaktoren .....	13
Anleihebedingungen .....	22
Angaben über die Emittentin .....	28
Verantwortlichkeit .....	32

## 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 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 diesen Begriffen an anderer Stelle in diesem Dokument zugewiesen werden.*

### Wichtigste Angaben zur Emittentin

Firma und Sitz	PSP Swiss Property AG, Kolinplatz 2, 6300 Zug
Rechtsform	Aktiengesellschaft nach Massgabe des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 620 ff. OR)
Revisionsstelle der Emittentin	Ernst & Young AG, Maagplatz 1, 8005 Zürich

### Wichtigste Angaben zu den Effekten

Art der Forderungspapiere	Festverzinsliche Anlehensobligationen
Zinssatz	0.16% p.a., zahlbar jährlich am 16. September, erstmals am 16. September 2022
Laufzeit	10 Jahre, fest
Liberierung	16. September 2021
Rückzahlung	16. September 2031, zum Nennwert
Zusicherungen	Pari-Passu-Klausel, Negativklausel mit Ausnahmen, Cross-Default-Klausel, alle gemäss Anleihebedingungen
Stückelung	CHF 5'000 Nennwert
Verbriefung	Die Anlehensobligationen werden in unverbriefter Form als Wertrechte gemäss Art. 973c des Schweizerischen Obligationenrechts (nachfolgend das <b>OR</b> ) 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.
Rating	Die Anleihe hat kein Rating.
Valor / ISIN	51 515 247 / CH0515152475

### **Wichtigste Angaben zum öffentlichen Angebot und zur Zulassung zum Handel**

Angebot	Die Emittentin legt diese Anleihe öffentlich zur Zeichnung auf, über die Plattform der Valyo AG nach deren Regeln.
Emissionspreis	100%
Platzierungspreis	abhängig von der Nachfrage
Wesentliche Risiken	Eine Investition in die Anleihe ist mit Risiken verbunden. Eine Erörterung bestimmter Risiken, die potenzielle Anleger sorgfältig abwägen sollten, bevor sie sich für eine Investition in die Anleihe entscheiden, finden sich unter "Risikofaktoren" ab Seite 12 dieses Prospekts.
Kotierung	Die provisorische Zulassung zum Handel an der SIX Swiss Exchange erfolgt voraussichtlich am 14. September 2021. Die Zulassung zur Kotierung an der SIX Swiss Exchange AG wird beantragt. Der letzte Handelstag ist voraussichtlich der 12. September 2031 vor dem Rückzahlungsdatum.
Übertragbarkeit / Handelbarkeit	Keine Einschränkungen
Anwendbares Recht und Gerichtsstand	Schweizer Recht / Zürich
Verkaufsbeschränkungen	Insbesondere U.S.A. / U.S. persons, European Economic Area, United Kingdom, Italy

### **Angabe zur Prospektgenehmigung**

Schweizer Prüfstelle	SIX Exchange Regulation AG, Hardturmstrasse 201, 8005 Zürich, Schweiz (die <b>Schweizer Prüfstelle</b> ).
Genehmigung des Prospekts	Der Prospekt wurde von der Schweizer Prüfstelle am auf der ersten Seite ersichtlichen Datum genehmigt.

## Über diesen Prospekt

### Per Verweis inkorporierte Dokumente

Die folgenden Dokumente werden mittels Verweis 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	Ort der Veröffentlichung
Geschäftsbericht 2020	Teile "Portfolio" (S. 20 – 27), "Firmenportrait" (S. 38), "konsolidierte Erfolgsrechnung" (S. 44), "konsolidierte Gesamtergebnisrechnung" (S. 45), "konsolidierte Bilanz" (S. 46), "konsolidierte Geldflussrechnung" (S. 47 – 48), "konsolidierter Eigenkapitalnachweis" (S. 49), "Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2020" (S. 50 – 95), "Bericht der Revisionsstelle" (S. 96 – 99), "Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten" (S. 100– 107), "Erfolgsrechnung" (S. 122), "Bilanz" (S. 123), "Anhang zur Jahresrechnung 2020" (S. 124 – 130), "Bericht der Revisionsstelle" (S. 132 – 133), "Zusatzangaben Projektentwicklung" (S. 240 – 241)	<a href="https://www.psp.info/index.php?eID=download&amp;t=f&amp;f=12246&amp;token=3da44ffd9d0f42ef6601d73c0c0e52c074b00921">https://www.psp.info/index.php?eID=download&amp;t=f&amp;f=12246&amp;token=3da44ffd9d0f42ef6601d73c0c0e52c074b00921</a>
Halbjahresbericht H1 2021	Teile "Bericht H1 2021" (S. 8 – 11), "Portfolio" (S. 12 – 14), "konsolidierte Erfolgsrechnung (April bis Juni)" (S.18), "konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (April bis Juni)" (S. 19), "konsolidierte Erfolgsrechnung (Januar bis Juni)" (S. 20), konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis Juni)" (S. 21), "konsolidierte Bilanz" (S. 22), "konsolidierte Geldflussrechnung (Januar bis Juni)" (S. 23 – 24), "konsolidierter Eigenkapitalnachweis" (S. 25), "Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss" (S. 26 – 37); "Bericht der Revisionsstelle" (S. 38), "Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten" (S. 39 – 46), "Zusatzinformationen" (S. 60 – 73), "Zusatzangaben Projektentwicklungen" (S. 74 – 75)	<a href="https://www.psp.info/index.php?eID=download&amp;t=f&amp;f=12437&amp;token=dfa3890182c2e76cc97bf8e9d2cb3da0d15c2fb8">https://www.psp.info/index.php?eID=download&amp;t=f&amp;f=12437&amp;token=dfa3890182c2e76cc97bf8e9d2cb3da0d15c2fb8</a>

## **Verfügbarkeit von Dokumenten**

Kopien dieses Prospektes sind erhältlich bei PSP Swiss Property AG, Treasury, Kolinplatz 2, 6300 Zug, Schweiz, oder können telefonisch (+41 (0)41 728 04 04), oder per E-Mail bei [treasury@psp.info](mailto:treasury@psp.info) bestellt werden.

Die Finanzberichte der Emittentin sind auf deren Webseite unter <https://www.psp.info/investoren/downloads/finanzberichte/2021> 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 Anleihen.

## **Zukunftsgerichtete Aussagen**

Dieser Prospekt und die mittels Verweis in diesen einbezogenen Dokumenten 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, übernimmt die Emittentin keine 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 vom 20. August 2021 und gestützt auf die am 24. August 2021 zwischen der Emittentin und Erstinvestoren abgeschlossenen Anleiheverträge und dem mit der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft abgeschlossenen Zahlstellen- und Kotierungsvertrag.

Die Emittentin legt die Anleihe öffentlich zur Zeichnung auf.

### **Emissionspreis**

Der Emissionspreis beträgt 100 % des gesamten Nominalbetrags.

### **Wertpapierkennnummer**

Der Valor der Anleihe ist 51 515 247 und die International Securities Identification Number (ISIN) der Anleihe ist CH0515152475.

### **Verwendung Nettoerlös**

Der Nettoerlös der Anleihe von CHF 99'823'450 wird für allgemeinen Geschäftszwecke der Emittentin bzw. deren Finanzierung sowie die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Gruppengesellschaften der Emittentin verwendet, namentlich für die teilweise Refinanzierung von Privatplatzierungen.

### **Anleihensvertreterin / Hauptzahlstelle**

Die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, Raiffeisenplatz 4, 9001 St. Gallen wurde als Hauptzahlstelle bestimmt und übernimmt die Funktion als Anleihensvertreterin.

### **Kotierung**

Die Zulassung zur Kotierung an der SIX Swiss Exchange AG wird beantragt. Der provisorische Handel erfolgt voraussichtlich ab 14. September 2021. Der letzte Handelstag ist voraussichtlich am 12. September 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.

## Verkaufsrestriktionen

Die folgenden Verkaufsbeschränkungen finden auf diese Anleihe Anwendung:

### General

No action has been or will be taken in any jurisdiction by the Issuer 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, the Issuer undertakes to comply with all applicable laws and regulations in each country or jurisdiction 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

"No substantial U.S. market interest": The Issuer reasonably believes<sup>1</sup> 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.

The Issuer 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.

The Issuer 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) The Issuer 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, the Issuer 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); or
- c) in any circumstances falling within Article 1(4) of the Prospectus Regulation.

---

<sup>1</sup>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.

provided that no such offer of Bonds shall require the Issuer 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, 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.

#### **United Kingdom**

The Issuer 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 Notes 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.

#### **Italy**

This prospectus has not been submitted to the Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, the Italian securities regulator ("CONSOB") for clearance and will not be subject to formal review or clearance by CONSOB. The Securities may not be offered, sold or delivered, directly or indirectly, in the Republic of Italy, unless such offer, sale or delivery of the Securities, or distribution of copies of the prospectus, in the Republic of Italy is:

- a) made only to qualified investors (investitori qualificati) as defined pursuant to Article 100 of Legislative Decree No. 58 of 24 February 1998, as amended from time to time (the "Financial Services Act"), and Article 34-ter, paragraph 1, letter b) of CONSOB Regulation No. 11971 of 14 May 1999, as amended from time to time ("Regulation No. 11971"), as implemented by further CONSOB regulations, including CONSOB Regulation No. 20307 of 15 February 2018, as amended from time to time; or
- b) in other circumstances which are exempt from the rules on public offers pursuant to Article 1 of Regulation (EU) No. 2017/1129 of 14 June 2017, and Article 100 of the Italian Securities Act and its implementing CONSOB regulations, including Article 34-ter of Regulation No. 11971.

Any such offer, sale or delivery of any Securities, or distribution of copies of the Prospectus, in the Republic of Italy must be in compliance with the selling restrictions under (a) and (b) above and must be:

- (i) made by investment firms, banks or financial intermediaries permitted to conduct such activities in the Republic of Italy in accordance with the relevant provisions of the Financial Services Act, CONSOB Regulation No. 20307 of 15 February 2018, and Legislative Decree No. 385 of September 1, 1993, each as amended from time to time (the latter, the "Italian Banking Act");
- (ii) in compliance with Article 129 of the Italian Banking Act and the implementing guidelines of the Bank of Italy, each as amended from time to time, pursuant to which the Bank of Italy may request information on the offering or issue of securities in Italy; and
- (iii) in compliance with any other applicable law, and regulation, and/or requirement imposed by the CONSOB, the Bank of Italy and/or any other Italian authority.

## **Risikofaktoren**

In den folgenden Abschnitten werden von der Emittentin jeweils als wesentlich erachtete Risiken beschrieben, die sich ungünstig auf das Geschäftsergebnis oder die finanzielle Lage der Emittentin auswirken und gegebenenfalls zur Folge haben könnten, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen aus Forderungspapieren nicht oder nur teilweise erfüllen kann. Die untenstehenden Risiken beziehen sich auf die gesamte Gruppe der Emittentin auf konsolidierter Basis (die PSP Swiss Property), 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 Anleger in Forderungspapieren ihr gesamtes in solchen Instrumenten angelegtes Kapital oder einen Teil davon sowie eine etwaige darauf erwartete Rendite verlieren.

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 von wenigen regionalen Wirtschaftsräumen, namentlich Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne, die zusammen einen sehr grossen Teil des Portfoliowerts ausmachen. Zusätzlich ist die Emittentin auch von den konjunkturellen Entwicklungen abhängig, die regional sehr unterschiedlich ausfallen können. Auch sind Verschiebungen zwischen den verschiedenen Regionen möglich.

#### **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.

#### **Portfoliokonzentration auf Geschäftsliegenschaften**

Das Portfolio der Emittentin besteht überwiegend aus Büroliegenschaften und zu einem kleineren Teil aus anderen Geschäftsliegenschaften. Die Emittentin hält keinen signifikanten Anteil an Wohnliegenschaften. Die Werte von Wohnliegenschaften und Geschäftsliegenschaften können sich insbesondere in einer Immobilienkrise stark unterschiedlich entwickeln, wobei die Emittentin aufgrund des auf Geschäftsliegenschaften konzentrierten Portfolios vor allem den Entwicklungen im Segment der Geschäftsliegenschaften und nicht dem Immobilienmarkt insgesamt ausgesetzt ist. Überproportional negative Entwicklungen im Bereich der Geschäftsliegenschaften wirken sich entsprechend besonders stark auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Emittentin aus.

## **COVID-19-Pandemie führt zu einer Bewertungs- und Transaktionsunsicherheit und erhöht das Markt- und Inkassorisiko**

Im Zusammenhang mit dem Kampf gegen die COVID-19-Pandemie sind in vielen Ländern einschneidende Massnahmen in Kraft gesetzt worden bzw. es führt die COVID-19-Pandemie zu Verhaltensweisen, deren Folgen für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt noch nicht absehbar sind. Die Folgen für den Markt für schweizerische Geschäftsliegenschaften sind am Datum dieses Prospekts schlecht quantifizierbar. Die zukünftige Entwicklung der COVID-19-Pandemie ist unsicher und die mittel- und langfristigen Folgen sind noch nicht abschätzbar. Entsprechend ist die Bewertungs- und Transaktionsunsicherheit im Immobilienmarkt aktuell erhöht.

Die COVID-19-Pandemie hat einen signifikanten negativen Einfluss auf die weltweite Wirtschaftsleistung und -dynamik. Es wird erwartet, dass die Wirtschaftsentwicklung auch mittel- und ggf. langfristig aufgrund der COVID-19-Pandemie gehemmt wird. Die Auswirkungen reduzierter Wirtschaftsleistung kann unter anderem die Zahlungsunfähigkeit von Geschäftsmietern umfassen, wodurch sich das Inkassorisiko der Emittentin erhöht. Bislang begrenzte Mietertragsausfälle sind keine Sicherheit dafür, dass sich in Zukunft keine bedeutenden Zahlungsausfälle einstellen werden. Des Weiteren bedeutet eine Abnahme der Geschäftstätigkeit auch eine reduzierte Nachfrage nach Verkaufsflächen und eine reduzierte Beschäftigtenzahl schlägt sich in reduzierter Nachfrage für Büroräumlichkeiten nieder. Ebenfalls kann eine reduzierte Ertragslage und entsprechender Kostendruck bei den Mietern bedeuten, dass Büroräumlichkeiten aus Stadt bzw. der Agglomeration verlagert werden bzw. dort die Flächennachfrage abnimmt, was aufgrund der Konzentration des Immobilienportfolios in Städten und Agglomeration einen negativen Einfluss auf das Geschäft der Emittentin hätte.

## **Beschleunigter Strukturwandel auf dem Büro- und Verkaufsflächenmarkt mit stark abgeschwächter Nachfrage aufgrund COVID-19-Pandemie**

Die COVID-19-Pandemie führte zu einer signifikanten Verlagerung von Arbeit in Bürogebäuden zur Verrichtung der Arbeit zuhause (Home-Office). Es ist unklar, in welchem mittel- und langfristigen Ausmass die Pandemie zur Verrichtung von Büroarbeit im Home-Office auswirkt und ob sich der bereits vorbestehende Trend zur flexiblen Arbeit bzw. zur Arbeit im Home-Office durch die Pandemie, wie von einigen Marktbeobachtern erwartet, signifikant beschleunigen und verstärken wird.

Zudem hat die COVID-19-Pandemie eine Verlagerung der Geschäftstätigkeit von Verkaufsflächen zu Online-Versandhandel bewirkt. Auch bezüglich Verkaufsflächen kann die mittel- und langfristige Auswirkung nicht sicher quantifiziert werden, jedoch erwarten Marktbeobachter gleichermassen eine Beschleunigung des bereits vorbestehenden Trends zum Online-Versandhandel.

Die mittel- und langfristigen, durch die COVID-19-Pandemie signifikant beschleunigten und intensivierten Trends zum Home-Office und Online-Versandhandel können einen bedeutenden Nachfragerückgang für Geschäftsliegenschaften bewirken und somit einen wesentlichen Einfluss auf das Geschäft der Emittentin haben.

## **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. Immobiliengesellschaften sind deshalb in besonderem Masse auf den Zugang zu Eigen- und Fremdkapital angewiesen. 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.

### **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.

### **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 Bewerter 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.

Das Liegenschaftsportfolio wird halbjährlich (Ende Juni und Ende Dezember) durch eine externe, unabhängige Liegenschaftsbewertungsfirma bewertet. Die Emittentin lässt die Immobilienbewertung derzeit durch Wüest Partner AG durchführen. Eine Bewertung durch einen anderen Schätzer, das Treffen von unterschiedlichen, der Bewertung zugrundeliegenden 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.

### **Beschränkte Liquidität des Transaktionsmarkts für Geschäftsimmobilien**

Der Schweizer Immobilienmarkt zeichnet sich durch ein beschränktes Angebot an Geschäftsliegenschaften an guten Lagen aus. Dies führt zu einem generell hohen Preisniveau, was sich für Nachfrager nach solchen Liegenschaften negativ auswirken kann. Trotzdem kann der Verkauf von Immobilien innert kurzer Frist je nach Marktlage teilweise unmöglich oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich sein.

### **Nicht erfolgreiche Transaktionen**

Die Emittentin tätigt Akquisitionen und Verkäufe von Immobilien mit dem Ziel Mehrwert für ihre Investoren zu schaffen. Solche Transaktionen werden auf unsicherer Grundlage vorgenommen, namentlich aufgrund unvollständiger Informationen über die Immobilie und aufgrund Einschätzungen über zukünftige Entwicklungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass solche Akquisitionen und Verkäufe keinen Mehrwert schaffen und auch Wert vernichten können.

### **Marktrisiko 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 Immobilienportefeuille der Emittentin auf die Wirtschaftsräume Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne 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 Abschluss des Halbjahresberichts H1 2021 erbrachten die fünf grössten Mieter rund 21 % vom Gesamtertrag aus Geschäftsliegenschaften. 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 ausreichen, um die budgetierten Mieteinnahmen zu erzielen. Leerständen können gegebenenfalls nicht innert kurzer Frist abgebaut werden. Insbesondere kann eine Veränderung der Attraktivität eines Standortes während der Zeit nach Beginn eines Projektes 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.

### **Umweltrisiken, Altlasten und höhere Gewalt**

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

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, z.B. 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.

Zunehmend stärker ausgeprägte Wetterereignisse und -lagen können zu Nachteilen und Gefahren für unsere Liegenschaften führen. Namentlich können in Innenstädten während Zeiten erhöhter Aussentemperaturen zusätzliche technische Massnahmen erforderlich werden, um ein akzeptables Raumklima zu gestalten. Dies kann wegen gesetzlicher Vorgaben oder baulicher Begebenheiten nur eingeschränkt möglich sein. Ebenfalls kann nicht ausgeschlossen werden, dass ausgeprägte Winde und die Exposition zu erhöhten Niederschlägen mit oder ohne damit verbundene Hochwasserlagen zu Schäden an unseren Liegenschaften führen, deren finanzielle Folgen nicht vollständig unter eine Versicherungsdeckung fallen oder die Störungen für unsere Mieter bedeuten.

Weitere Einwirkungen von Elementen höherer Gewalt (beispielsweise Naturereignisse wie Erdbeben oder Stürme), kriegerische 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.

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 würde, hätte zudem einen signifikanten Einfluss auf das Geschäft der Emittentin.

### **Steuern**

Sollten 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.

Auf den Grundstücken der Gesellschaft lasten latente Steuern. Im Umfang dieser latenten Steuern wurden Rückstellungen gebildet, wobei eine Haltedauer von grundsätzlich 20 Jahren unterstellt wurde. Falls ein Grundstück früher als geplant verkauft wird, können sich diese latenten Steuern wegen besitzesdauerabhängigen Grundstücksgewinnsteuertarifen erhöhen. Ferner besteht das Risiko, dass eine zuständige Steuerverwaltung zum Schluss kommt, dass noch weitere Steuern (z.B. Handänderungssteuern) anfallen und erhoben werden.

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.

## **Wesentliche Risiken in Bezug auf die Anleihe**

**Die Emittentin ist eine Holdinggesellschaft und wird zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleiheobligationen 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 z.B. 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 Anleiheobligationen sind ausschliesslich Verpflichtungen der Emittentin und werden nicht durch eine ihrer Tochtergesellschaften garantiert. Folglich wird das Recht der Inhaber 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 Anleiheobligationen 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 Anleiheobligationen nachteilig beeinflusst wird.

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

Die Bedingungen der Anleihe 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 Anleiheobligationen sind. Die Ausgabe oder die Garantie solcher weiteren Wertpapiere oder Schulden kann die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleiheobligationen einschränken und den von Inhabern der Anleiheobligationen im Falle einer Liquidation oder Auflösung der Emittentin erzielbaren Betrag reduzieren.

**Die Emittentin kann ohne Zustimmung der Inhaber durch eine Tochtergesellschaft oder eine andere juristische Person als Emittentin unter der Anleihe ersetzt werden.**

Im Rahmen der Anleihe kann die Emittentin ohne die Zustimmung der Inhaber und unter bestimmten Bedingungen durch jede ihrer direkten oder indirekten Tochtergesellschaften oder einer anderen juristischen Person als Emittentin der Anleihe ersetzt werden. Solange die in den Bedingungen der Anleihe beschriebenen Bedingungen erfüllt sind, kann es sich bei dieser Tochtergesellschaft beziehungsweise anderer juristischer Person 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 Inhaber nach dem Recht der Rechtsordnung dieser Tochtergesellschaft beziehungsweise anderer juristischer Person von den Rechten der Inhaber 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 Inhabern verlangt werden, dass sie rechtliche Verfahren für die Geltendmachung eines Anspruchs oder die Durchsetzung einer Klage gegen eine solche Tochtergesellschaft beziehungsweise andere juristische Person 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 Inhaber durch bestimmte Änderungen der Anleihsbedingungen, denen sie nicht zugestimmt haben, gebunden sein.**

Die Anleihsobligationen 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 Inhaber der Anleihe zu binden, einschliesslich Inhaber, die an der betreffenden Versammlung nicht teilgenommen und abgestimmt haben, und Inhaber, 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 Inhabern mindestens zehn Tage im Voraus über jede Versammlung der Inhaber zu informieren, (ii) ist die Emittentin verpflichtet, innerhalb von 20 Tagen eine Versammlung der Inhaber einzuberufen, wenn sie von Inhabern, die einen Gesamtnennbetrag von Anleihsobligationen halten, der mindestens ein Zwanzigstel des ausstehenden Gesamtnennbetrags der Anleihe darstellt, dazu aufgefordert wird, und (iii) sind nur Inhaber oder ihre Bevollmächtigten berechtigt, an einer Versammlung der Inhaber teilzunehmen oder abzustimmen.

Darüber hinaus hängen die Zustimmungserfordernisse des Inhabers nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des Schweizer Rechts in der zum Zeitpunkt dieses Dokuments geltenden Fassung für Änderungen der Bedingungen der Anleihe von der Art der Änderung ab. Gemäss Art. 1170 des Schweizerischen Obligationenrechts ist die Zustimmung von Inhabern, die mindestens zwei Drittel des ausstehenden Gesamtnennbetrags der Anleihe halten, für jeden Beschluss erforderlich, der die Rechte der Inhaber 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 Inhaber wirksam und bindend zu werden. Im Falle von Beschlüssen, welche die Rechte der Inhaber aus der Anleihe nicht einschränken, genügt gemäss Art. 1181 des Schweizerischen Obligationenrechts die absolute Mehrheit der an einer Versammlung der Inhaber vertretenen Stimmen, um einem solchen Beschluss zuzustimmen, sofern nicht Art. 1170 des Schweizerischen Obligationenrechts oder die Bedingungen der Anleihe strengere Anforderungen vorsehen.

**Ein aktiver Markt für die Anleihen entwickelt sich möglicherweise nicht.**

Bei den Anleihsobligationen 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 Anleihsobligationen 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 Anleihen 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 Anleihenobligationen entwickelt. Dementsprechend kann keine Zusicherung hinsichtlich der Entwicklung oder Liquidität eines Marktes für die Anleihen gegeben werden. Illiquidität kann den Marktwert der Anleihen stark negativ beeinflussen.

#### **Der Marktwert der Anleihenobligationen kann durch unvorhersehbare Faktoren beeinflusst werden.**

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

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

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

#### **Eine Herabstufung, Aussetzung oder Rücknahme des Ratings, das eine Rating-Agentur der Anleihe allenfalls zuweist, könnte zu einem Rückgang der Liquidität oder des Marktwerts der Anleihenobligationen führen.**

Jedes allfällige, ursprünglich der Anleihe zugewiesene Rating kann von einer Rating-Agentur herabgesetzt, ausgesetzt oder vollständig zurückgezogen werden, wenn nach Einschätzung dieser Rating-Agentur die Umstände im Zusammenhang mit der Grundlage des Ratings, wie z.B. nachteilige Veränderungen der Geschäftstätigkeit der Emittentin, dies rechtfertigen. Jede Herabsetzung, Aussetzung oder Rücknahme eines Ratings durch eine Rating-Agentur könnte die Liquidität oder den Marktwert der Anleihenobligationen verringern. Ein Rating ist keine Empfehlung zum Kauf, Verkauf oder Halten von Wertpapieren.

#### **Die Bonität des Emittenten spiegelt möglicherweise nicht alle Risiken einer Investition in die Anleihenobligationen wider.**

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

#### **Wechselkursrisiken und Devisenkontrollen.**

Die Emittentin wird Kapital und Zinsen auf die Anleihenobligationen in Schweizer Franken zahlen. Dies birgt bestimmte Risiken in Bezug auf Währungsumrechnungen, wenn die finanziellen Aktivitäten eines Inhabers der Anleihenobligationen 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 Anlegewährung) und das Risiko, dass Behörden, die für die Anlegewährung 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 Anleiensobligationen, (ii) den währungsäquivalenten Wert des auf die Anleiensobligationen zu zahlenden Kapitals des Anlegers und (iii) den währungsäquivalenten Marktwert der Anleiensobligationen 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 Anleiensobligationen möglicherweise weniger Zinsen oder Kapital als erwartet oder erhalten keine Zinsen oder kein Kapital.

## **Anleihebedingungen**

### **1. Nennwert / Stückelung / Aufstockung**

Die 0.16% Anleihe 2021 – 2031, Valor 51 515 247 / ISIN CH0515152475 (die «Anleihe») wird anfänglich in einem Betrag von CHF 100'000'000 Nennwert (die «Basistranche») ausgegeben und ist eingeteilt in auf den Inhaber lautende Obligationen von CHF 5'000 Nennwert und einem Mehrfachen davon (die «Obligationen»).

Die PSP Swiss Property AG, Zug (die «Emittentin»), behält sich das Recht vor, jederzeit ohne Zustimmung der Obligationäre (gemäss nachstehender Definition) den Betrag der Basistranche durch Ausgabe weiterer, mit der Basistranche fungibler Obligationen (bezüglich Anleihebedingungen, Valorennummer oder sonstiger Wertschriftenkennnummer, Endfälligkeit und Zinssatz) aufzustocken (die «Aufstockungstranche(n)»).

### **2. Wertrechte**

Die Obligationen werden in unverbriefter Form als Wertrechte gemäss Artikel 973c des Schweizerischen Obligationenrechts ausgegeben.

Die Wertrechte entstehen, indem die Emittentin diese in ein von ihr geführtes Wertrechtebuch einträgt. Die Wertrechte werden dann ins Hauptregister der SIX SIS AG oder einer anderen in der Schweiz von der SIX Swiss Exchange AG («SIX Swiss Exchange») anerkannten Verwahrungsstelle («SIX SIS AG» oder die «Verwahrungsstelle») eingetragen. Mit dem Eintrag im Hauptregister der Verwahrungsstelle und der Gutschrift im Effektenkonto eines oder mehrerer Teilnehmer der Verwahrungsstelle werden die Obligationen zu Bucheffekten (die «Bucheffekten») gemäss den Bestimmungen des Bucheffektengesetzes.

Solange die Obligationen Bucheffekten darstellen, wird über diese in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Bucheffektengesetzes verfügt, d.h. durch Gutschrift der zu übertragenden Obligationen in einem Effektenkonto des Empfängers.

Die Unterlagen der Verwahrungsstelle bestimmen die Anzahl Obligationen, welche durch jeden Teilnehmer der Verwahrungsstelle gehalten wird. In Bezug auf Obligationen, die Bucheffekten darstellen, gelten diejenigen Personen als Inhaber der Obligationen («Obligationäre»), welche die Obligationen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung in einem Effektenkonto halten.

Die Umwandlung der Wertrechte in eine Globalurkunde oder Wertpapiere ist ausgeschlossen. Weder die Emittentin noch die Obligationäre haben das Recht, die Umwandlung der Wertrechte in Wertpapiere oder eine Globalurkunde, bzw. die Auslieferung von Wertpapieren oder einer Globalurkunde zu verlangen oder zu veranlassen.

### **3. Verzinsung**

Die Anleihe ist vom 16. September 2021 (das «Liberierungsdatum») an zum Satze von 0.16% p.a. per 16. September eines jeden Jahres verzinslich (die «Zinsfälligkeit»). Die Zinsberechnung basiert auf dem

Nennwert und erfolgt auf der Basis eines Kalenderjahres von 360 Tagen zu 12 Monaten von je 30 Tagen. Die erste Zinszahlung erfolgt am 16. September 2022.

#### **4. Laufzeit und Rückzahlung**

##### *a) Rückzahlung bei Endfälligkeit*

Die Anleihe hat eine feste Laufzeit von 10 Jahren. Die Emittentin verpflichtet sich, die Anleihe ohne vorherige Anzeige an die Obligationäre am 16. September 2031 (die «Endfälligkeit») zum Nennwert zurückzuzahlen.

##### *b) Rückkauf zu Anlage- oder Tilgungszwecken*

Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit und zu jedem Zweck, einschliesslich zu Tilgungszwecken, Obligationen am Markt zurückzukaufen. Im Falle eines Rückkaufs zu Tilgungszwecken verpflichtet sich die Emittentin, die Anleihevertreterin spätestens 30 Bankarbeitstage vor der nächstfolgenden Zinsfälligkeit darüber in Kenntnis zu setzen. Der Begriff «Bankarbeitstag» bedeutet ein Tag, an welchem die Bankschalter in Zürich geöffnet sind. Die Emittentin wird daraufhin die Reduktion der entsprechenden Wertrechte im Wertrechtbuch sowie im Hauptregister der SIS veranlassen sowie die vorgesehene Tilgung so bald als möglich gemäss Ziffer 11 dieser Anleihebedingungen bekannt machen.

##### *c) Vorzeitige Rückzahlung auf Verlangen der Emittentin*

Die Emittentin ist mittels schriftlicher, unwiderruflicher Mitteilung an die Anleihevertreterin berechtigt, zwischen dem Liberierungsdatum und der Endfälligkeit alle noch ausstehenden Obligationen zum Nennwert samt aufgelaufenem Zins innerhalb einer Frist von mindestens 30 bzw. längstens 60 Tagen ab Mitteilungsempfang an dem in der Kündigung genannten Tag zurückzuzahlen, sofern im Zeitpunkt des Mitteilungsempfangs mindestens 85 % des ursprünglichen Nennwerts der Anleihe durch die Emittentin zurückgekauft und entwertet sind.

#### **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. Die fälligen Zinszahlungen und rückzahlbaren Obligationen können bei der Hauptzahlstelle geltend gemacht werden. Die Hauptzahlstelle ist berechtigt, weitere Banken als Zahlstellen zu bezeichnen. Ist der Verfalltag kein Bankarbeitstag, werden die für den Anleihedienst erforderlichen Geldbeträge jeweils Valuta nächstfolgenden Bankarbeitstag überwiesen.
- b) Die für den Zahlungsdienst benötigten Mittel wird die Emittentin der Hauptzahlstelle auf die jeweilige Zinsfälligkeit sowie auf die Endfälligkeit hin 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 dieser Anleihe stellen direkte, ungesicherte (vorbehaltlich Ziffer 7), unbedingte und nicht nachrangige Verpflichtungen der Emittentin dar und stehen im gleichen Rang (*pari passu*) mit allen anderen bestehenden und zukünftigen, direkten, ungesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit diesen Verbindlichkeiten nicht durch die Statuten, zwingende gesetzliche oder allgemein geltende Bestimmungen der Vorrang eingeräumt wird.

Im Sinne dieses Absatzes bedeutet «Verbindlichkeit» jede derzeitige oder künftige Verbindlichkeit, die sich aus Anleihen, Bankdarlehen oder ähnlichen langfristigen Finanzierungsinstrumenten ergibt.

## 7. Negativklausel mit Ausnahmen

Eine besondere Sicherheit zugunsten dieser Anleihe wird nicht bestellt. Die Emittentin verpflichtet sich jedoch, während der ganzen Dauer dieser Anleihe und bis zu ihrer vollständigen Rückzahlung (i) keine anderen Anleihen, Bankdarlehen oder ähnlichen langfristigen Finanzierungsinstrumente, einschliesslich Garantien für Anleihen, Bankdarlehen oder ähnliche langfristige Finanzierungsinstrumente der Emittentin oder von Drittpersonen, mit einer besonderen Sicherheit auszustatten, bzw. (ii) sicherzustellen, dass keine wichtige Tochtergesellschaft Anleihen, Bankdarlehen oder ähnliche langfristige Finanzierungsinstrumente mit einer besonderen Sicherheit ausstattet, ohne dass in diesen Fällen (i) und (ii) die Emittentin die gegenwärtige Anleihe gleichrangig und anteilmässig zur Zufriedenheit der Anleihehensvertreterin besichert oder dafür eine andere Sicherheit stellen wird, welche nach Ansicht der Anleihehensvertreterin als hinreichend erachtet oder durch ausserordentlichen Beschluss der Obligationäre angenommen wird.

Diese Negativklausel gilt jedoch nicht für zukünftige Erwerbungen im Rahmen des jeweils geltenden statutarischen Gesellschaftszwecks, für deren Kaufpreis die Emittentin bzw. eine wichtige Tochtergesellschaft eine Sicherheit bestellt, solange die Sicherheit im Gesamtkaufpreis vollständig berücksichtigt wird.

Ferner hat die Emittentin bzw. die wichtige Tochtergesellschaft das Recht,

- (i) Sicherheiten für vor dem Liberierungsdatum dieser Anleihe erworbene Vermögenswerte zu belassen und unter Berücksichtigung der entsprechenden Vereinbarungen zurückzuführen;
- (ii) nach dem Liberierungsdatum dieser Anleihe erworbene Vermögenswerte zu besichern oder dafür bestellte Sicherheiten weiterzuführen, falls diese Sicherheiten innerhalb von zweieinhalb Jahren nach Erwerb vollständig getilgt werden. Das entsprechende Erwerbsdatum ist der gemäss geltendem Recht festgelegte Tag. Die Verpflichtung, die Sicherheit zu tilgen, darf nicht verlängert werden, weshalb ein Roll-Over derselben ausdrücklich ausgeschlossen wird.

Im Sinne dieses Absatzes hat «wichtige Tochtergesellschaft» dieselbe Bedeutung wie in Ziffer 8.

## 8. Verzug / Liquidation / Verkauf / Zusammenschluss / Reorganisation

Ungeachtet der Bestimmung in Ziffer 4 hat die Anleihehensvertreterin das Recht, nicht aber die Pflicht, namens der Obligationäre diese Anleihe zu kündigen und alle Obligationen zum Nennwert, zuzüglich

aufgelaufener Zinsen, vorzeitig fällig zu erklären, falls eines der folgenden unter lit. a) bis f) aufgeführten Ereignisse eintreten sollte:

- a) Die Emittentin befindet sich mit der Zahlung von Zinsen der Anleihe mehr als fünf Bankarbeitstage ab Fälligkeitstermin im Rückstand;
- b) Die Emittentin verletzt irgendeine andere Bestimmung dieser Anleihebedingungen und hat diesen Mangel innerhalb einer Frist von 30 Tagen nach Empfang einer schriftlichen Anzeige durch die Anleihevertreterin nicht behoben;
- c) Die Emittentin oder eine ihrer wichtigen Tochtergesellschaften wird zur vorzeitigen Rückzahlung einer anderen Anleihe oder einer mittel- oder langfristigen Darlehensschuld jeweils mit einem Mindestbetrag von CHF 5 Mio. (bzw. dem entsprechenden Gegenwert in einer anderen Währung) verpflichtet, weil sie irgendeiner damit übernommenen Verpflichtung oder Auflage nicht nachgekommen ist oder die betreffenden Beträge nicht innerhalb einer allfälligen Nachfrist bezahlt worden sind;
- d) Die Emittentin oder eine ihrer wichtigen Tochtergesellschaften schliesst ein Stillhalte- oder ähnliches Abkommen mit ihren Gläubigern ab, es sei denn, die Obligationäre werden durch den Abschluss dieses Abkommens nach Ansicht der Anleihevertreterin gegenüber den übrigen Gläubigern nicht benachteiligt;

Als «Stillhalte- oder ähnliches Abkommen» gilt jede Vereinbarung, welche die Emittentin aufgrund ausserordentlicher Verhältnisse mit einem oder mehreren ausgewählten Finanzgläubiger(n) (z.B. Banken) trifft, der/die mehr als 50 % der auf konsolidierter Basis bestehenden Finanzschulden vertritt/vertreten, u.a. 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;

- e) Die Emittentin ist zahlungsunfähig oder befindet sich in Konkurs;
- f) Die Emittentin oder eine ihrer wichtigen Tochtergesellschaften ändert ihre rechtliche oder wirtschaftliche Struktur durch (i) Liquidation, (ii) Veräusserung aller oder nahezu aller Beteiligungen an wichtigen Tochtergesellschaften, (iii) Fusion oder Restrukturierung, soweit die Emittentin oder die wichtige Tochtergesellschaft nicht überlebende Gesellschaft ist, oder (iv) Änderung des Gesellschaftszweckes bzw. der Gesellschaftstätigkeit, sofern einer der unter (i) bis (iv) genannten Vorgänge einen wesentlichen Einfluss auf die Fähigkeit der Emittentin hat oder haben könnte, ihre gegenwärtigen und zukünftigen Verpflichtungen aus der Anleihe erfüllen zu können, es sei denn, die Anleihevertreterin 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.

Als «wichtige Tochtergesellschaften» im Sinne von lit. c) bis f) gilt jedes führungsmässig in die Unternehmensgruppe der Emittentin integrierte Unternehmen, (i) an dessen stimmberechtigtem Grundkapital die Emittentin direkt oder indirekt mit mindestens 51% beteiligt ist und (ii) in dem die Emittentin eine Mehrheit der Verwaltungsräte bestellen kann und (iii) welches aufgrund einer konsolidierten Betrachtungsweise zufolge seiner Substanz bzw. seines Ertrages von erheblicher Bedeutung ist für die

Fähigkeit der Emittentin, ihre gegenwärtigen oder zukünftigen Verpflichtungen aus dieser Anleihe zu erfüllen.

Für den Fall des Eintretens eines der unter lit. (c) bis (f) erwähnten Fälle verpflichtet sich die Emittentin, die Anleiensvertreterin unverzüglich zu benachrichtigen und ihr die zur Beurteilung notwendigen Unterlagen und Auskünfte umgehend zur Verfügung zu stellen bzw. zu erteilen. Dabei ist die Anleiensvertreterin berechtigt, sich in vollem Umfang auf die ihr von der Emittentin abgegebenen Unterlagen und Erklärungen zu verlassen. Die Anleiensvertreterin 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 Anleiensvertreterin kann beim Eintreten eines der vorstehend unter lit. (a) bis (f) erwähnten Fälle die Obligationäre gemäss Artikel 1157 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts zur Beschlussfassung über die Vornahme der Kündigung zu einer Gläubigerversammlung einladen, solange die Anleiensvertreterin diese Kündigung nicht selbst namens der Obligationäre ausgesprochen hat; in diesem Fall tritt der rechtsgültig getroffene Beschluss der Gläubigerversammlung, die Kündigung auszusprechen, an die Stelle des der Anleiensvertreterin 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 Anleiensvertreterin zurück, wobei die Anleiensvertreterin an den ablehnenden Beschluss der Gläubigerversammlung nicht gebunden ist, falls 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 4 und Ziffer 5 dieser Anleihebedingungen, wird 30 Tage nach Empfang der schriftlichen, von der Anleiensvertreterin an die Emittentin gerichteten Anzeige fällig, ausser wenn der Grund für die Fälligkeitserklärung vorher behoben oder wenn für Kapital und fällige und zukünftige Zinsen der Anleihe den Obligationären nach Ansicht der Anleiensvertreterin angemessene Sicherheit geleistet wird.

Alle Bekanntmachungen betreffend eine solche vorzeitige Kündigung erfolgen durch die Anleiensvertreterin gemäss Ziffer 11 dieser Anleihebedingungen.

## **9. Schuldnerwechsel**

Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, mit Zustimmung der Anleiensvertreterin, aber ohne Zustimmung der Obligationäre, eine andere juristische Rechtspersönlichkeit (den «Neuen Emittenten») für sämtliche Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit dieser Anleihe an die Stelle der Emittentin zu setzen, sofern:

- a) der Neue Emittent alle Verpflichtungen der Emittentin aus oder im Zusammenhang mit dieser Anleihe übernimmt und der Anleiensvertreterin nachweist, dass er alle sich aus oder im Zusammenhang mit dieser Anleihe ergebenden Zahlungsverpflichtungen erfüllen sowie die hierzu erforderlichen Beträge zugunsten der Obligationäre an die Hauptzahlstelle auf den jeweiligen Verfalltag valutigerecht überweisen kann, und
- b) die Emittentin eine unbedingte und unwiderrufliche, in Form und Inhalt die Anleiensvertreterin zufriedenstellende Garantie gemäss Art. 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 den Neuen Emittenten bezogen.

Eine derartige Schuldübernahme ist gemäss Ziffer 11 dieser Anleihebedingungen zu veröffentlichen.

## **10. Kotierung**

Die Kotierung der Anleihe an der SIX Swiss Exchange wird durch Vermittlung der Hauptzahlstelle bei der Zulassungsstelle der SIX Swiss Exchange beantragt und bis zum zweiten Bankarbeitstag vor dem Rückzahlungstermin infolge Fälligkeit aufrechterhalten. Die Aufhebung der Kotierung infolge Endfälligkeit erfolgt ohne vorherige Bekanntmachung.

## **11. Bekanntmachungen**

Alle diese Anleihe betreffenden Bekanntmachungen werden rechtzeitig durch die Anleihensvertreterin veranlasst durch elektronische Publikation auf der Website der SIX Swiss Exchange (<https://www.six-group.com/de/products-services/the-swiss-stock-exchange/market-data/news-tools/official-notices.html>).

## **12. Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

Form, Inhalt und Auslegung dieser Anleihebedingungen unterstehen schweizerischem Recht.

Alle Streitigkeiten zwischen den Obligationären einerseits und der Emittentin andererseits, zu welchen die Obligationen der Anleihe Anlass geben könnten, fallen in die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte des Kantons Zürich, wobei Zürich 1 als Gerichtsstand gilt, mit der Möglichkeit des Weiterzugs an das Schweizerische Bundesgericht in Lausanne, dessen Entscheid endgültig ist.

Die Zahlung an einen durch rechtskräftigen Entscheid eines schweizerischen Gerichts als Gläubiger anerkannten Obligationär hat für die Emittentin schuldbefreiende Wirkung.

## **13. Änderung der Anleihebedingungen**

Die Anleihebedingungen können jederzeit in Übereinkunft zwischen der Emittentin und der Anleihensvertreterin 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 11 dieser Anleihebedingungen.

## **Angaben über die Emittentin**

### **Allgemeine Angaben**

#### **Firma, Sitz, Ort**

PSP Swiss Property AG. Der Sitz der Emittentin befindet sich am Kolinplatz 2 in 6300 Zug.

#### **Gründung, Dauer**

Die Aktiengesellschaft PSP Swiss Property AG wurde per 28. Juli 1999 gegründet und ihre Dauer ist unbeschränkt.

#### **Rechtsordnung, Rechtsform**

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

#### **Zweck, Statutendatum**

Der Zweck der Emittentin gemäss Art. 4 ihrer Statuten vom 3. April 2014 ist der Erwerb, das Halten sowie die Veräusserung von Beteiligungen an Gesellschaften, die folgende Hauptzwecke haben:

- Erwerb, Halten und Veräussern von Grundstücken in der Schweiz, die als ständige Betriebsstätten dienen, und von Grundstücken im Ausland;
- Verwalten und Vermitteln von Grundstücken im In- und Ausland;
- Projektieren und Ausführen von Neu- und Umbauten aller Art im In- und Ausland;
- Finanzieren von Gruppengesellschaften.

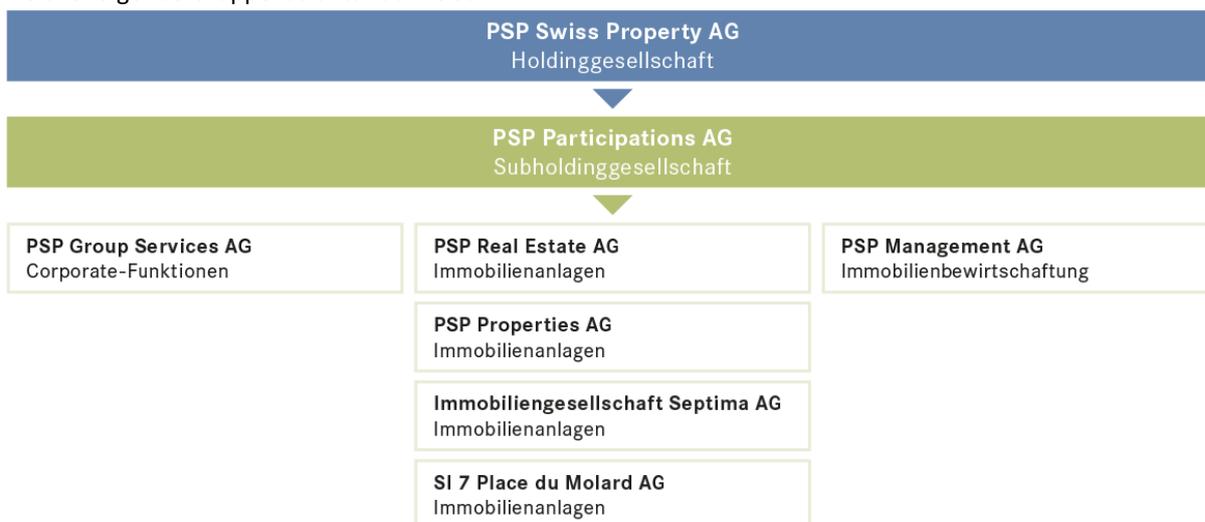
Die Gesellschaft kann alle Geschäfte tätigen und Massnahmen ergreifen, die geeignet erscheinen, den Zweck der Gesellschaft zu fördern, oder mit diesem zusammenhängen. Die Gesellschaft kann sich im Rahmen des oben genannten Zwecks an Unternehmen beteiligen, diese finanzieren oder solche gründen oder erwerben. Sie kann Zweigniederlassungen, Tochtergesellschaften und Vertretungen im In- und Ausland errichten.

#### **Register**

Die Emittentin ist seit dem 28. Juli 1999 unter der Registernummer CHE-101.126.621 im Handelsregister des Kantons Zug eingetragen.

## Konzernstruktur

Die Emittentin ist die Holdinggesellschaft der PSP Swiss Property Gruppe (nachfolgend "PSP Swiss Property"), welche folgende Gruppenstruktur aufweist:



## Angaben über die Organe

### Verwaltungsrat

Name	Funktion
Dr. Luciano Gabriel	Präsident
Corinne Denzler	Mitglied
Adrian Dudle	Mitglied
Prof. Dr. Peter Forstmoser	Mitglied
Henrik Saxborn	Mitglied
Josef Stadler	Mitglied
Aviram Wertheim	Mitglied

Die Geschäftsadresse des Verwaltungsrates lautet Kolinplatz 2, 6300 Zug.

### Geschäftsleitung

Name	Funktion
Giacomo Balzarini	Chief Executive Officer /Chief Financial Officer
Reto Grunder	Chief Investment Officer
Martin Heggli	Chief Operating Officer

Die Geschäftsadresse der Geschäftsleitung lautet Kolinplatz 2, 6300 Zug.

### Revisionsstelle

Als Revisionsstelle im Sinne von Art. 727 ff. OR für die im Anhang enthaltenen Abschlüsse amtete Ernst & Young AG, Maagplatz 1, 8005 Zürich. Die Revisionsstelle ist bei der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde (RAB) eingetragen und wird durch diese beaufsichtigt. Die aktuelle Registernummer der Revisionsstelle ist 500646.

## **Geschäftstätigkeit**

### **Haupttätigkeit**

Die Emittentin gehört zu den führenden, börsenkotierten Immobiliengesellschaften der Schweiz. Die PSP Swiss Property ist ausschliesslich in der Schweiz tätig und besitzt ein Immobilienportfolio mit grösstenteils Büro- und Geschäftshäuser an meist zentralen Lagen in wichtigen Wirtschaftszentren. Die Liegenschaften werden mit einer langfristigen Perspektive und durch regionale Geschäftsstellen selbst bewirtschaftet, Die Hauptnutzung sind Büros sowie Verkaufs- und Detailhandelsflächen. Im Rahmen einer wertorientierten Wachstumsstrategie soll das Immobilienportfolio hauptsächlich über organisches Wachstum, u.a. mittels Projektentwicklungen, Renovationen und Sanierungen, und gezielten Akquisitionen bzw. Verkäufen u.a. von Liegenschaften, Portfolios oder Entwicklungsprojekten laufend optimiert und weiterentwickelt werden. Zusätzliche Informationen zur Haupttätigkeit der PSP Swiss Property finden sich auf Seiten 20 bis 27 (mit Seiten 240 bis 241) und auf Seite 38 des Geschäftsberichts 2020 sowie auf Seiten 12 bis 14 (mit Seiten 74 bis 75) des Halbjahresberichts H1 2021.

### **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 4'586'789.10 und ist eingeteilt in 45'867'891 vinkulierte Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 0.10. Die Namenaktien sind voll liberiert und verfügen per Prospektdatum über eine Zulassung zum Handel an der SIX Swiss Exchange. Jede Namenaktie verfügt über eine Stimme und ist zu gleichen Teilen dividendenberechtigt.

### **Bedingtes Aktienkapital**

Das Aktienkapital kann sich durch Ausgabe von höchstens 2'000'000 voll zu liberierenden Namenaktien im Nennwert von je CHF 0.10 um höchstens CHF 200'000 erhöhen durch Ausgabe von Namenaktien an Mitarbeitende der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften.

### **Genehmigtes Aktienkapital**

Die Emittentin verfügt weder per Stichtag des Abschlusses des Geschäftsberichts 2020 noch per Stichtag des Abschlusses des Halbjahresberichts H1 2021 über genehmigtes Aktienkapital.

## Ausstehende Anleihen und Privatplatzierungen

Die Emittentin hat per Prospektdatum folgende Anleihen und Privatplatzierungen ausstehend:

<u>Zins</u>	<u>Verfall</u>	<u>Volumen</u>	<u>ISIN</u>
0.000%	16.09.2021	CHF 40'000'000	CH0579175685
0.000%	16.09.2021	CHF 50'000'000	CH0597886867
0.000%	16.09.2021	CHF 50'000'000	CH1101096498
0.045%	20.12.2021	CHF 150'000'000	CH0347556844
0.060%	11.02.2022	CHF 100'000'000	CH0373476537
0.000%	01.09.2023	CHF 300'000'000	CH0330143170
0.500%	16.02.2024	CHF 300'000'000	CH0307256435
1.000%	06.02.2025	CHF 150'000'000	CH0262881458
0.375%	29.04.2026	CHF 200'000'000	CH0319403777
0.700%	08.02.2027	CHF 180'000'000	CH0398633807
0.550%	04.02.2028	CHF 150'000'000	CH0419041220
0.150%	02.02.2029	CHF 150'000'000	CH0461239060
0.000%	06.02.2030	CHF 100'000'000	CH0488506665
0.200%	04.02.2031	CHF 200'000'000	CH0506071361

## Eigene Beteiligungsrechte

Die Emittentin besitzt weder per Datum des Abschlusses des Geschäftsbericht 2020 noch per Datum des Abschlusses des Halbjahresberichts H1 2021 über eigene Beteiligungsrechte.

## Angaben über die wesentlichen Geschäftsaussichten der Emittentin

Für das Geschäftsjahr 2021 wird ein Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von rund CHF 275 Millionen erwartet. Per Ende 2021 wurde ein Leerstand von unter 4.5% prognostiziert. Für weitere Informationen über die wesentlichen Geschäftsaussichten siehe Seiten 8 bis 11 (mit Seiten 74 bis 75) des Halbjahresberichts H1 2021. Die Auswirkungen der Corona-Krise auf die Geschäftstätigkeit der PSP Swiss Property können noch nicht abschliessend beurteilt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zu den wesentlichen Geschäftsaussichten der Emittentin mit Unsicherheit behaftet sind.

## Wesentliche Veränderungen seit dem letzten Zwischenabschluss

Seit dem Stichtag des Abschlusses des Halbjahresberichts H1 2021 sind in der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Emittentin keine wesentlichen Änderungen eingetreten.

## **Verantwortlichkeit**

Die PSP Swiss Property AG 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.

Zug, 14. September 2021

PSP Swiss Property AG

