

# AMAGVIK AG

Prospekt 6.0%-Anleihe 2025-2030

---

Vom 15. November 2024  
genehmigt durch die  
Prospektprüfstelle der BX Swiss AG  
am 06. Dezember 2024

15. November 2024



# Prospekt AMAGVIK-Anleihe

**6.0 % Anleihe 2025-2030  
von CHF 10'000'000  
AMAGVIK AG**

Dieser Prospekt (der «**Prospekt**») bezieht sich auf das Angebot der 6.0%-Anleihe 2025–2030 von CHF 10'000'000 (die «**Anleihe**»). Die Bedingungen der Anleihe sind im Abschnitt Angaben über den Valor/Anleihebedingungen » enthalten, beginnend auf Seite 23 dieses Prospekts (die «**Anleihebedingungen**»). Soweit nicht anders vermerkt, haben in den Anleihebedingungen definierte Begriffe auch in den übrigen Teilen dieses Prospekts die ihnen in den Anleihebedingungen zugewiesene Bedeutung.

Dieser Prospekt wurde von der Emittentin ausschliesslich zur Verwendung im Zusammenhang mit dem Angebot der Anleihe erstellt. Die Emittentin hat die Verwendung dieses Prospekts zu keinem anderen Zweck genehmigt.

Dieser Prospekt wurde von der BX Swiss AG in ihrer Eigenschaft als Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG am 06. Dezember 2024 genehmigt.

# INHALT

Wichtige Informationen.....	6
1. Verkaufsbeschränkungen .....	7
2. Zusammenfassung .....	9
3. Wesentliche Risiken .....	12
3.1. Wesentliche Risiken in Bezug auf die Emittentin und ihre Geschäftigkeit.....	12
3.2 Wesentliche Risiken in Bezug auf die Anleihe.....	20
4. Allgemeine Informationen.....	22
4.1 Per Verweis inkorporierte Dokumente.....	22
4.2 Verfügbarkeit von Dokumenten.....	22
4.3 Prospekt .....	23
4.4 Ungewissheit künftiger Entwicklungen.....	23
5. Angaben über den Valor .....	23
5.1 Rechtsgrundlage, Art der Emission, Nettoerlös und Verwendung der Anleihe..	23
5.2 Anleihebedingungen .....	24
<b>5.2.1 Gesamtbetrag / Währung / Stückelung / Aufstockungsmöglichkeit / Marchzinsen...</b>	<b>24</b>
<b>5.2.2 Form der Verurkundung / Verwahrung.....</b>	<b>24</b>
<b>5.2.3 Zinssatz / Zinstermine / Verjährung .....</b>	<b>24</b>
<b>5.2.4 Handelszulassung / Laufzeit / Rückzahlung / Verjährung .....</b>	<b>25</b>
<b>5.2.5 Anleihedienst / Zahlungen .....</b>	<b>25</b>
<b>5.2.6 Status .....</b>	<b>25</b>
<b>5.2.7 Kotierung / Handelbarkeit .....</b>	<b>25</b>
<b>5.2.8 Bekanntmachungen.....</b>	<b>25</b>
<b>5.2.9 Abgaben und Steuern .....</b>	<b>25</b>
<b>5.2.10 Anwendbares Recht/Gerichtsstand.....</b>	<b>26</b>
<b>5.2.11. Änderung der Anleihebedingungen .....</b>	<b>26</b>
<b>5.2.12 Teilnichtigkeit.....</b>	<b>26</b>

---

6. Angaben über die Emittentin.....	26
6.1 Allgemeine Angaben.....	26
6.2 Angaben über die Organe.....	27
<b>6.2.1 Verwaltungsrat.....</b>	<b>27</b>
<b>6.2.2 Geschäftsleitung.....</b>	<b>28</b>
<b>6.2.3 Revisionsstelle.....</b>	<b>28</b>
6.3 Geschäftstätigkeit.....	28
<b>6.3.1 Haupttätigkeit.....</b>	<b>28</b>
<b>6.3.2 Patente und Lizenzen.....</b>	<b>29</b>
<b>6.3.3 Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren.....</b>	<b>29</b>
6.4 Kapital.....	29
<b>6.4.1 Kapitalstruktur und Stimmrechte.....</b>	<b>29</b>
<b>6.4.2 Kapitalband.....</b>	<b>29</b>
<b>6.4.3 Bedingtes Aktienkapital.....</b>	<b>30</b>
<b>6.4.4 Ausstehende Anleihen.....</b>	<b>31</b>
6.5. Bekanntmachungen.....	31
6.6. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin.....	31
6.7 Angaben über den jüngsten Geschäftsgang der Emittentin.....	31
6.8 Wesentliche Veränderungen seit dem letzten Halbjahresbericht.....	32
7. Verantwortung für den Prospekt.....	32

# Wichtige Informationen

**Dieser Prospekt datiert vom 15. November 2024 und wird nicht aufgrund allfälliger nachträglicher Entwicklungen aktualisiert. Insbesondere muss dieser Prospekt nicht zum Zeitpunkt der Genehmigung durch eine zuständige schweizerische Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG aktualisiert werden. Folglich bedeutet weder die Zurverfügungstellung dieses Prospekts noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von Anleiensobligationen, 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 Anleiensobligationen 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 Anleiensobligationen 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 22 dieses Prospekts.

Eine Investition in die Anleihe ist mit gewissen Risiken verbunden, einschliesslich des Risikos eines Verlusts der gesamten Investition. Für eine Erörterung bestimmter Risiken, die potenzielle Anlegerinnen und Anleger vor der Entscheidung über eine Investition in die Anleihe sorgfältig abwägen sollten, sei auf den Abschnitt «Wesentliche Risiken» ab Seite 12 dieses Prospekts verwiesen

# 1. Verkaufsbeschränkungen

Die folgenden Verkaufsbeschränkungen finden auf diese Emission 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.

Each prospective investor must comply with all applicable laws, rules and regulations in force in any jurisdiction in which it purchases, offers or sells Bonds or possesses or distributes this Prospectus and must obtain any consent, approval or permission required for the purchase, offer or sale by it of the Bonds under the laws and regulations in force in any jurisdiction to which it is subject or in which it makes such purchases, offers or sales, and the Issuer shall have no responsibility therefore.

## **United States of America and US Persons**

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

The Issuer has represented, warranted and agreed that it has not offered or sold, and will not offer or sell, any Bonds within the United States or to or for the account or benefit of United States persons except in accordance with Rule 903 of Regulation S under the Securities Act. The Issuer has represented and agreed 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 under the Securities Act.

b) The Issuer has represented, warranted and agreed 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.

## **European Economic Area and United Kingdom**

In relation to each Member State of the European Economic Area and the United Kingdom (each, a «Relevant State»), the Issuer has represented and agreed that it has not made and will not make an offer of Bonds – except Germany - which are the subject of the offering contemplated by Prospectus to the public in that Relevant State other than:

to any legal entity which is a qualified investor as defined in the Prospectus Regulation;

to fewer than 150 natural or legal persons (other than qualified investors as defined in the Prospectus Regulation), or

in any other circumstances falling within Article 1(4) of the Prospectus Regulation, 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 Relevant State 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, as amended.

### **United Kingdom**

The Issuer represents and agrees that it has not made and will not make an offer of Bonds to the public in the United Kingdom (the "UK") except that it may make an offer of the Bonds to the public in the UK at any time:

- (i) to any legal entity that is a qualified investor as defined in the UK Prospectus Regulation;
- (ii) to fewer than 150 natural or legal persons (other than qualified investors as defined in the UK Prospectus Regulation), subject to obtaining the prior consent of the Issuer for any such offer; or
- (iii) in any other circumstances falling within section 86 of the United Kingdom Financial Services and Markets Act 2000 (the "FSMA"), provided that no such offer of Bonds referred to in clauses (i) to (iii) above shall require the Issuer or the Issuer to publish a prospectus pursuant to section 85 of the FSMA.

For the purposes of this provision, the expression an "offer of Bonds to the public" in relation to any Bonds in the UK 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 the Bonds, and the expression "UK Prospectus Regulation" means the Prospectus Regulation as it forms a part of domestic law by virtue of the European Union (Withdrawal) Act 2018.

The Issuer further represents, warrants and agrees that:

- (a) 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 United Kingdom Financial Services and Markets Act 2000 (the "FMSA")) received by it in connection with the issue or sale of the Bonds in circumstances in which Section 21(1) of the FMSA does not apply to the Issuer; and
- (b) it has complied and will comply with all applicable provisions of the FMSA with respect to anything done by it in relation to the Bonds in, from or otherwise involving the United Kingdom.



## 2. Zusammenfassung

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

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

<b>Wichtigste Angaben zur Emittentin</b>	
Firma des Emittenten	AMAGVIK AG (nachfolgend die « <b>Gesellschaft</b> » oder der « <b>Emittent</b> »)
Sitz des Emittenten	Vadianstraße 24, CH-9000 St. Gallen
Rechtsform	Aktiengesellschaft nach Maßgabe des Schweizer Obligationenrechts (Art. 620 ff OR)
Legal Entity Identifier (LEI)	5067001124N539PAH063
Unternehmensgegenstand	<p>Der Emittent ist eine Immobilienaktiengesellschaft. Die Gesellschaft bezweckt den Erwerb, Veräusserung, Entwicklung, Finanzierung, Verwaltung, Bau und Umbau sowie das Halten und die Bewirtschaftung von Immobilien aller Art in der Schweiz.</p> <p>Die Gesellschaft kann Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im In- und Ausland errichten und sich an anderen Unternehmen im In- und Ausland beteiligen sowie alle Geschäfte tätigen, die direkt oder indirekt mit ihrem Zweck in Zusammenhang stehen. Sie kann auch Finanzierungen für eigene oder fremde Rechnung vornehmen sowie Garantien und Bürgschaften für Tochtergesellschaften und Dritte eingehen.</p>
Revisionsstelle	OBT AG, Rorschacher Str. 63, CH-9004 St. Gallen
<b>Wichtigste Angaben zu den Effekten</b>	
Art der Forderungspapiere	Festverzinsliche Anlehensobligationen
Nominal	CHF 10'000'000
Zinssatz	6,0% p.a., zahlbar halbjährlich nachträglich, erstmals am 02. Juli 2025
Laufzeit	5.0 Jahre, 02.01.2025 – 02.01.2030 (exkl.)

Status	Nicht nachrangig, unbesichert
Emissionsdatum	02. Januar 2025
Kotierung	nein
Stückelung	CHF 5'000 (die Anleiheobligation oder Bonds)
Mindestzeichnungssumme	Die Mindestzeichnungssumme pro Investor beträgt CHF 5'000,- (in Worten fünftausend Schweizer Franken). Jede höhere Zeichnungssumme muss durch 5'000 teilbar sein. Es besteht keine Zeichnungshöchstbegrenzung pro Investor.
Verbriefung	Die Anlehensobligationen werden in unverbriefter Form als Wertrechte gemäss Art. 973c des Schweizer Obligationenrechts (OR) ausgegeben. Die Auslieferung von Wertrechten, deren Umwandlung in Wertpapiere oder Globalurkunden sowie der Druck bzw. die Auslieferung von Einzelurkunden sind ausgeschlossen. Die Wertrechte entstehen, indem die Emittentin die Obligationen in ein von ihr geführtes Wertrechtbuch einträgt.
Aufstockungsmöglichkeit	nein
<b>Wichtigste Angaben zum öffentlichen Angebot</b>	
Angebot	<p>Das hier beschriebene Angebot besteht aus einem öffentlichen Angebot von Anlehensobligationen in der Schweiz und in Deutschland (vgl. auch «Verkaufsbeschränkungen» ab Seite 7 dieses Prospekts). Die Platzierung der Emission erfolgt primär durch die Emittentin selbst oder durch von der Emittentin beauftragten Organisation oder Vermittler. Die Emittentin erteilt ihre Zustimmung zur Verwendung des Prospektes für die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Wertpapiere durch Finanzintermediäre, vorausgesetzt, es handelt sich um prudenziell bewilligte und beaufsichtigte Finanzintermediäre, welche im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben des Sitz- oder Vertriebsstaates operieren. Die Zustimmung wird weiter nur für den Vertrieb in der Schweiz und in Deutschland erteilt.</p> <p>Die Emission erfolgt auf fortlaufender Basis ab dem der Veröffentlichung des Wertpapierprospektes nachfolgenden Tag und endet mit Vollplatzierung der Anleihe oder bei vorzeitiger Beendigung der Anleihe durch die Emittentin, spätestens mit Ablauf eines Jahres nach dem Datum der Billigung des Wertpapierprospektes.</p> <p>Die Zeichnung erfolgt durch Ausfüllen eines Zeichnungsscheines.</p>

	<p>Der Prospekt, das Basisinformationsblatt sowie alle Zeichnungsunterlagen sind erhältlich:</p> <p>In der Schweiz: Bei der Emittentin AMAGVIK AG, Vadianstraße 24, CH-9000 St. Gallen, Tel. +41 71 388 7601, E-Mail: <a href="mailto:prospectus@amagvik.ch">prospectus@amagvik.ch</a>;</p> <p>In Deutschland: CONCEDUS GmbH, Schlehenstr. 6, D-90542 Eckental, Tel. +49 9126 206 3030, <a href="mailto:hello@concedus.com">hello@concedus.com</a></p>
Emissionspreis	100,00%
Wesentliche Risiken	<p>Eine Investition in die Anleihe ist mit Risiken verbunden. Eine Erörterung bestimmter Risiken, die potenzielle Anlegerinnen und Anleger sorgfältig abwägen sollten, bevor sie sich für eine Investition in die Anleihe entscheiden, finden sich unter «Wesentliche Risiken» ab Seite 11 dieses Prospekts.</p>
Kotierung	Nein
Übertragbarkeit/Handelbarkeit	Keine Einschränkungen
Anwendbares Recht und Gerichtsstand	Schweizer Recht / St. Gallen
Verkaufsbeschränkungen	Insbesondere U.S.A. / U.S. persons, Europäischer Wirtschaftsraum (European Economic Area) außer Deutschland, Vereinigtes Königreich (United Kingdom)
Zahlstelle	<p>Da die Anleiheobligationen an keiner Börse gehandelt werden, wurde ein Zahlstellenvertrag nicht abgeschlossen. Zinszahlungen an die Anleger werden direkt über das Konto der Emittentin abgewickelt. Diese übernimmt die Zinsberechnung und Auszahlung der halbjährlichen Zinszahlungen.</p>
<b>Angabe zur Prospektgenehmigung</b>	
Schweizer Prüfstelle	BX Swiss AG, Talacker 50, CH-8001 Zürich/Schweiz
Genehmigung des Prospekts	Der Prospekt wurde von der Prospektprüfstelle der BX Swiss AG am auf der ersten Seite ersichtlichen Datum genehmigt.

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

## 3. Wesentliche Risiken

Potenzielle Investoren sollten sämtliche in diesem Prospekt enthaltenen Informationen und insbesondere die nachstehend aufgeführten wesentlichen Risiken unter Berücksichtigung ihrer persönlichen und finanziellen Situation, ihrer Anlagestrategie und -ziele sowie aller weiteren relevanten Umstände sorgfältig prüfen. Jedes der nachstehend aufgeführten wesentlichen Risiken könnte sich in erheblichem Masse negativ auf die Geschäftstätigkeit, den Betrieb, das operative Ergebnis, die finanzielle Situation und/oder die Zukunftsaussichten der Emittentin auswirken, welche sich wiederum auf die Rückzahlung auswirken. Diese wesentlichen Risiken könnten sowohl einzeln als auch kumuliert auftreten. Als Folge davon besteht die Gefahr, dass Investoren den investierten Betrag ganz oder teilweise verlieren werden.

Die in diesem Abschnitt (Wesentliche Risiken) enthaltene Aufzählung der Risiken ist nicht abschliessend; potenzielle Investoren sollten eine eigenständige Risikobeurteilung vornehmen, ihre jeweiligen Finanz-, Rechts-, Steuer- und anderen Berater beiziehen sowie die detaillierten Informationen an anderen Stellen in diesem Prospekt eingehend studieren. Auch Risiken, zukünftige Ereignisse und Entwicklungen, welche der Emittentin derzeit nicht bekannt sind oder von ihr derzeit als unwesentlich beurteilt werden, und deshalb nachstehend nicht oder in einem anderen Lichte dargestellt sind, können sich in erheblichem Masse negativ auf die Geschäftstätigkeit, den Betrieb, das operative Ergebnis, die finanzielle Situation und/oder die Zukunftsaussichten der Emittentin und somit auf die Rechte der Investoren auswirken.

Anlageentscheide sollten nicht allein auf der Basis der in diesem Prospekt enthaltenen bzw. zu entnehmenden Risiken getroffen werden, da derartige Informationen die individuelle, auf die Bedürfnisse, Zielsetzungen, Risikolage, Erfahrungen, Umstände sowie das Wissen des jeweiligen potenziellen Investors zugeschnittene Beratung und Information nicht zu ersetzen vermögen.

Potenzielle Investoren sollten sich nur dann für einen Kauf von Obligationen entscheiden, wenn sie sich der damit verbundenen Risiken bewusst sind und aufgrund ihrer finanziellen Verhältnisse in der Lage sind, allfällig anfallende Verluste zu tragen.

Die Reihenfolge, in der die nachstehenden wesentlichen Risiken aufgeführt werden, stellt keinen Hinweis auf ihre Wichtigkeit oder die Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens dar.

### 3.1. Wesentliche Risiken in Bezug auf die Emittentin und ihre Geschäftigkeit

#### **Abhängigkeit vom wirtschaftlichen Umfeld und standortgebundene Einflussfaktoren**

Die Emittentin ist abhängig vom allgemeinen wirtschaftlichen Umfeld in der Schweiz, wie zum Beispiel dem Zinsniveau, der Teuerungsrate oder der Attraktivität der Standortfaktoren der Schweiz im internationalen Vergleich. Eine zunehmend negative Stimmung in der Wirtschaft kann sich sowohl auf die Marktmieten auswirken als auch die Leerstände in den Immobilien erhöhen. Der Immobilienmarkt unterliegt zudem standortgebundenen Einflussfaktoren, so dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach Standort sehr unterschiedlich ausfallen kann. Die Standortfaktoren in einer Region können sich im Laufe der Zeit zum Beispiel aufgrund einer Krise in einer regional konzentrierten Branche erheblich verschlechtern und somit die Wertentwicklung von Immobilien negativ beeinflussen. Die Emittentin ist insbesondere abhängig von der Entwicklung in den Wirtschaftszentren der Schweiz, hauptsächlich im Grossraum St. Gallen und den umliegenden Kantonen. Die Entwicklung im Segment Entwicklung & Realisation, die mit jener in der Baubranche im Zusammenhang steht, ist konjunkturellen und zyklischen Schwankungen unterworfen. Selbst wenn die wirtschaftliche Entwicklung der beiden Bereiche ‚Immobilien‘ und ‚Entwicklung & Realisation‘ zeitversetzt verläuft, können konjunkturelle Schwankungen die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage von Allreal nachteilig beeinflussen.

## **Wettbewerb**

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

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

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

## **Unsicherer Zugang zu Kapital und Entwicklung von Finanzierungskosten**

Investitionen in Immobilienanlagen, die Vornahme von Anzahlungen oder die Vorfinanzierung von Transaktionen und Projekten machen das Geschäft mit Immobilien sehr kapitalintensiv. Immobiliengesellschaften sind deshalb in besonderem Masse auf den Zugang zu Eigen- und Fremdkapital angewiesen. Bei der Emittentin kann der Investitionsbedarf erheblich schwanken, weil ihr Geschäft unter anderem darauf ausgerichtet ist, sich bietende Opportunitäten zur Entwicklung von Liegenschaften zu nutzen. Es gibt keine Gewähr, dass der Zugang zu Eigen- und Fremdkapital bei Bedarf dauernd sichergestellt werden kann.

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

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

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

Im Zusammenhang mit der Bekämpfung oder Eindämmung einer Pandemie oder Epidemie können Ländern einschneidende Massnahmen in Kraft setzen. Dies hat die COVID-Pandemie deutlich aufgezeigt. Pandemien und Epidemien können zu Verhaltensweisen führen, deren negative Auswirkungen für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt nicht absehbar sind. Sie haben das Potenzial, eine massgebliche Wirkung auf das Geschäft, die Entwicklung und Verwaltung von Immobilien, die Einziehung ausstehender Mieten, die Entwicklungs- und Bautätigkeit, die Finanzlage, die Ertragslage sowie möglicherweise die Liquidität der Emittentin zu entfalten.

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

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

Die Emittentin ist den Kreditrisiken der (künftigen) Mieter ausgesetzt, deren Geschäftstätigkeit oder Einkunftssituationen durch eine Pandemie oder Epidemie erheblich beeinträchtigt wurde. Mit der Pandemie verschlechtert sich die auch wirtschaftliche Situation zahlreicher Haushalte durch Einkommenseinbussen. Dies gilt insbesondere für diejenigen Haushalte, für welche die Wohnkosten bis dahin bereits einen beträchtlichen Anteil ihres Budgets ausmachten und nun in Zahlungsschwierigkeiten gelangen.

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

Zuletzt haben die COVID-19-Pandemie und ihre Auswirkungen auf die Wirtschaft, einschliesslich Einschränkungen bei Freizeit und Reisen sowie vorübergehende und / oder regionale «Lock-Downs» und «Zertifizierungsanforderungen», im Allgemeinen die Nachfrage nach Büroflächen und gewerblichen Mietverträgen reduziert. Aber auch im Wohnungsbereich gab es gravierende Änderungen. Die Bedeutung des Wohnens hat zugenommen. Die Zeit des Lockdowns sowie des Home-Office hat gezeigt, dass die Wohnung zahlreiche Funktionen erfüllen muss und kann: Arbeit, Freizeit, Essen, Erholung, Schlafen. Das Interesse nach grösseren Wohnungen hatte während der Pandemie spürbar zugenommen. Der Wunsch nach mehr Wohnfläche führt dazu, dass vermehrt Wohnraum in den Agglomerationen oder im ländlichen Raum gesucht wird – weil er dort günstiger ist. Ein Zusatzzimmer wird vielfach erst ausserhalb der Zentren leistbar. Die Corona-Pandemie hat auch zu einer anhaltenden Nachfragesteigerung nach Wohneigentum geführt – teilweise auch aus dem Ausland. Gefragt ist eine hohe Qualität; besonders begehrt ist der Neubau.

Im Zuge einer Pandemie oder Epidemie könnten erwartete Mieteinnahmen aus den Anlageliegenschaften deutlich niedriger ausfallen als ursprünglich geschätzt, während die Betriebskosten weitgehend gleichbleiben oder aufgrund anderer Faktoren sogar steigen könnten. Darüber hinaus könnten zusätzliche Insolvenzen oder der damit einhergehende Leerstand das Ergebnis und die Bewertung der Anlageliegenschaften der Emittentin erheblich beeinträchtigen. Der Unternehmensfokus der AMAGVIK AG liegt hier eindeutig im wohnwirtschaftlichen Bereich, bei dem es auch zu Mietausfällen kommen kann, insbesondere wenn staatliche Unterstützungsmaßnahmen an Mieter ausbleiben würden.

### **Verlustrisiken als Folge von Betrug und sonstigem Fehlverhalten von Mitarbeitern**

Betrug, das Missachten von gesetzlichen, regulatorischen oder betriebsinternen Vorschriften oder Sorgfaltspflichten und sonstiges Fehlverhalten ihrer Mitarbeiter können Verluste, negative Berichterstattung und eine Schädigung der Reputation der Emittentin zur Folge haben, zu verstärkter regulatorischer Aufsicht führen und die Fähigkeit der Emittentin, neue Bauvorhaben zu generieren, Kunden zu binden und neue Kunden zu gewinnen, beeinträchtigen. Weiter können daraus auch gerichtliche Verfahren und Vollstreckungsmassnahmen sowie Bussen und Geldstrafen gegen die Emittentin und weitere, nicht vorhersehbare negative Auswirkungen resultieren. All dies kann sich negativ auf die Geschäftstätigkeit, den Betrieb, das operative Ergebnis, die finanzielle Situation und/oder die Zukunftsaussichten der Emittentin auswirken.

### **Spezielle Risiken im Segment Immobilien: Zyklische Schwankungen des Immobilienmarkts**

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

### **Portfoliokonzentration auf Wohnliegenschaften**

Das Portfolio der Emittentin besteht derzeit ausschließlich aus Entwicklungsliegenschaften zur Wohnbebauung. Es ist insofern nur beschränkt diversifiziert. Da sich die Werte von Wohnliegenschaften und Geschäftsliegenschaften im Falle einer Immobilienkrise sehr unterschiedlich entwickeln können, würden sich überproportional negative Entwicklungen im Bereich der Wohnliegenschaften aufgrund der Portfoliostruktur besonders stark auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Emittentin auswirken.

### **Abhängigkeit der Mietzinse und Immobilienwerte von der Zinsentwicklung**

Veränderungen der Zinssätze auf dem Geld- und Kapitalmarkt, insbesondere des Hypothekenzinssatzes, können einen massgeblichen Einfluss auf die Entwicklung der Mieterträge und den Wert der Immobilien haben. Die AMAGVIK AG bilanziert ihre Entwicklungsliegenschaften zu Anschaffungskosten. Allerdings wirken sich Zinsveränderungen auf die möglichen Verkaufspreise von Mehrparteien-Wohnliegenschaften aus, da Käufer ihre Bewertungen hier anhand der DCF-Methode machen und Zinsveränderungen sich auf den angewendeten Diskontierungszinssatz auswirken.

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

### **Unsichere Bewertung von Immobilien**

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



### **Marktrisiken bezüglich Mieteinnahmen**

Die Mieteinnahmen unterliegen Schwankungen, die sich aus veränderten Marktmieten, der Bonität der Mieter, den Leerständen, Indexklauseln in Mietverträgen und anderen mietrelevanten Faktoren ergeben. Die AMAGVIK AG hat derzeit nur Liegenschaften für wohnwirtschaftliche Projektentwicklungen. Vermietete Liegenschaften befinden sich derzeit nicht im Portfolio.

### **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 gegebenenfalls Unfälle auf der Baustelle nach sich ziehen. Das kann sich auch negativ auf den Ruf der Emittentin auswirken.

Bis zum Abschluss der Projekte können beträchtliche Investitionen nötig werden, und es kann einige Zeit dauern, bis diese Immobilienprojekte Gewinn abwerfen. Zeitliche Verzögerungen bei Projekten können zudem nicht ausgeschlossen werden. Es gibt auch keine Garantie dafür, dass der tatsächlich erzielte Verkaufspreis oder der tatsächlich erzielte Vermietungserfolg ausreicht, um die budgetierten Mieteinnahmen zu erzielen. Leerstände können gegebenenfalls nicht innert kurzer Frist abgebaut werden. Insbesondere kann eine Veränderung der Attraktivität eines Standorts während der Zeit nach Beginn eines Projekts oder nach dessen Abschluss dazu führen, dass der geplante Gewinn nicht erwirtschaftet wird. Nach Abschluss der Bautätigkeiten gibt es zudem keine Garantie dafür, dass die Instandhaltungs- und Betriebskosten der neu entwickelten, umgebauten oder renovierten Immobilien den veranschlagten Kosten entsprechen.

### **Spezielle Risiken im Bereich Entwicklung & Realisation**

#### **Totalübernehmer**

Die Baurägertätigkeit von der Baurechtsschaffung und Bauplanung bis zur Bauausführung und dem Abverkauf, birgt sowohl Chancen als auch Risiken. Im Bereich der Entwicklung & Realisation von Wohnbau-projekten beschäftigt sich die AMAGVIK AG sowohl mit der kompletten Neuerrichtung von Wohngebäuden als auch mit der Sanierung und dem Umbau bestehender Wohnimmobilien. Die Gesellschaft delegiert, soweit gesetzlich und statutarisch zulässig, die Bauerrichtung von neuen Wohngebäuden mit all ihren damit verbundenen Aufgaben an unterschiedliche Total-/Generalübernehmer.

Die zeitliche, qualitative und preisliche Erfüllung von Bauprojekten hängt wesentlich von der Erfüllung der Pflichten der Totalübernehmer ab. Obwohl die AMAGVIK AG die Risiken im Zusammenhang mit der Erfüllung der Pflichten der Totalübernehmer durch verschiedene Massnahmen, wie zum Beispiel das Stellen von Erfüllungsgarantien durch die jeweiligen Totalübernehmer oder den Abschluss von Versicherungen, zu reduzieren versucht, ist nicht auszuschliessen, dass im Falle von Insolvenzen von Totalübernehmern auch bei der AMAGVIK AG ein Schaden entsteht.

Es besteht das Risiko, dass die Totalübernehmer ihre geschuldeten Dienstleistungen nicht mehr oder nicht in der gewünschten Qualität erbringen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass Totalübernehmer ausfallen und es schwierig sein könnte, innerhalb eines gewissen Zeitraumes einen geeigneten Ersatz zu finden, um die Dienstleistungen extern abzudecken. Auch kann nicht garantiert werden, dass die externen Dienstleistungen zum gleichen Preis eingekauft werden, die der Projektkalkulation zugrunde lagen und entstandene Mehr-kosten bei der AMAGVIK AG verbleiben.



### **Baubewilligung und Einsprachen**

Die jeweilige Ausführung von Bauprojekten hängt davon ab, dass die entsprechenden Baubewilligungen von den zuständigen Behörden rechtzeitig erteilt werden. Die Emittentin kann weder die Dauer eines Bewilligungs- und möglichen Einspruchverfahrens noch allfällige Auflagen, die mit der Bewilligung verbunden sein können, voraussehen. Es ist deshalb nicht auszuschliessen, dass bereits geplante Bauprojekte nicht, zeitlich verzögert oder nur unter geänderten Voraussetzungen ausgeführt werden können, was sich auf die erwartete Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der AMAGVIK AG negativ auswirken kann.

### **Altlasten**

Standorte, welche Altlasten im Sinne des Umweltrechts aufweisen, können die Abwicklung eines Bauvorhabens zeitlich und finanziell negativ beeinflussen. Die Gesellschaft wird beim Ankauf von Grundstücken, für die zum Ankaufszeitpunkt ein Altlastenverdacht vorliegt, entsprechende Gutachten in Auftrag geben. Allerdings kann es trotz Vorliegen eines Gutachtens, welches Altlastenfreiheit testiert, zu Altlasten kommen, die erst später zutage treten. Es ist daher möglich, dass Altlastensanierungen notwendig werden, welche die Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung besitzt die Emittentin keine Grundstücke, die Altlasten im Sinne des Umweltrechts aufweisen und im kantonalen Altlasten- bzw. Verdachtsflächenkataster eingetragen sind.

Nach der schweizerischen Umweltschutzgesetzgebung, insbesondere der Altlastenverordnung («AltIV»), haftet grundsätzlich der Verursacher, der die Verunreinigung durch sein Handeln oder Unterlassen verursacht hat. Darüber hinaus kann auch ein Erwerber bzw. Inhaber der Grundstücke haftbar gemacht werden, wenn er die Verunreinigung kannte oder bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätte kennen müssen (Art. 32d Abs. 2 des Schweizerischen Umweltschutzgesetzes; «USG»). Der Haftungsanteil des Eigentümers eines Grundstücks (der sich vom Verursacher unterscheidet) wird von den Behörden üblicherweise auf oder um 20% der Gesamtkosten festgelegt.

Da viele Faktoren zu berücksichtigen sind, kann der Anteil je nach den Umständen höher oder niedriger sein. Es gibt jedoch keine gesamtschuldnerische Haftung von Verursacher und Standorteigentümer(n). Dementsprechend kann die Gesellschaft für die Kosten der Untersuchung, der Sanierung (einschliesslich der Beseitigung von gefährlichen oder giftigen Substanzen, die sich auf oder in einem Grundstück befinden, und der Sicherungsmassnahmen) sowie der laufenden Überwachung der Grundstücke (einschliesslich laufender Messungen) teilweise haftbar gemacht werden. Diese Kosten können erheblich sein.

In der Regel wird der Eigentümer ("Inhaber") zur Durchführung von Untersuchungs-, Sanierungs- und Überwachungsmassnahmen verpflichtet (Art. 20 AltIV). Unter bestimmten Voraussetzungen können die Behörden die Verursacher direkt zur Durchführung dieser Massnahmen heranziehen. Das Vorhandensein von Schadstoffen oder die nicht ordnungsgemässe Sanierung solcher Stoffe kann sich auch negativ auf die Fähigkeit auswirken, die Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten oder einen Kredit unter Verwendung der Immobilie als Sicherheit aufzunehmen.

Nach den üblicherweise abzuschließenden Kaufverträgen erklären sich die Verkäufer nicht bereit, die Kosten die im Zusammenhang mit der Untersuchung, Sanierung und Überwachung eines kontaminierten Standortes entstehen, teilweise oder ganz zu übernehmen. Ungeachtet dessen kann es schwierig oder unmöglich sein, bei Verkäufern, Vermietern oder anderen Verursachern Rückgriff zu nehmen, wenn die betreffende Partei ihren Betrieb einstellt oder aus anderen Gründen nicht in der Lage ist, ihren Verpflichtungen nachzukommen. In solchen Fällen übernimmt der Kanton oder die Gemeinde die Anteile der säumigen Partei unter den Bedingungen von Art. 32d Abs. 3 USG.

## **Projektentwicklung**

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

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

## **Realisation**

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

## **Kauf/Verkauf von Liegenschaften**

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

## **Schwankungen von Periodenergebnissen**

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

## **Höhere Gewalt**

Elementarschäden, beispielsweise hervorgerufen durch Naturereignisse wie Erdbeben, Stürme, kriegerische oder terroristische Ereignisse, Sabotageakte, etc., können die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinflussen.

## **Abhängigkeit von Entwicklungen in der Gesetzgebung**

Zukünftige Änderungen von kantonalen, nationalen und internationalen Gesetzen und sonstigen Vorschriften können einen Einfluss auf Investitionspreise und die Möglichkeiten zur Dienstleistungserbringung im Bereich Verwaltung und Management, auf Kosten und Erträge und damit

auf das Geschäftsergebnis und den Wert der Gesellschaft haben. In der Schweiz sind dies im Falle von Immobiliengesellschaften namentlich Gesetze und Verordnungen in den Bereichen Steuer-, Miet-, Raumplanungs-, Bau- und Umweltschutzrecht sowie Grundstückerwerb durch Personen im Ausland, welche die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft massgeblich beeinflussen können.

Insbesondere auf dem Gebiet des Umweltschutzrechts (Dekarbonisierung; Themenbereiche «Environment /Sustainability /Governance» [ESG]) sind in der nächsten Zeit Gesetzesverschärfungen zu erwarten, die in der Summe zu weiteren Kosten führen dürften (höhere Steuern und Lenkungsabgaben, erhöhter Investitionsbedarf zur Einhaltung der Vorschriften, wachsende Bürokratisierung durch u.a. steigende Berichtspflichten).

### **Risiken im Zusammenhang mit dem Bewilligungsgesetz (Lex Koller)**

Der Erwerb von Wohnimmobilien durch Personen im Ausland ist aufgrund des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) beschränkt. Eine in der Schweiz an der Börse kotierte Gesellschaft kann Wohnliegenschaften nur erwerben, wenn sie nicht ausländisch beherrscht ist. Mit der Kotierung der Aktien der Gesellschaft können unter Umständen trotz bestehender Vinkulierungsvorschriften auch Investoren im Ausland Aktien der Gesellschaft erwerben. Wenn Investoren im Ausland eine beherrschende Stellung einnehmen würden, könnte die Gesellschaft bewilligungsfrei keine Wohnliegenschaften mehr erwerben. Dies könnte dazu führen, dass geplante Umsatzziele der Gesellschaft nicht erreicht werden könnten.

### **Geopolitische Risiken**

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

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

Auch die Energiemärkte können, wie der Krieg in der Ukraine gezeigt hat, durch geopolitische Risiken in Mitleidenschaft gezogen werden und etwa zu einem unvorhergesehenen Anstieg der Energiepreise und/oder einer Energieknappheit führen. Wenn (künftige) Mieter der Emittentin vorübergehend oder dauerhaft ihren Verpflichtungen aus ihren Mietverträgen nicht nachkommen oder die Fähigkeit der Emittentin, die Miete von den Mietern effektiv einzutreiben, aufgrund solcher Energiepreiserhöhungen oder infolge von Stromausfällen aufgrund von Energieknappheit oder aus anderen Gründen beeinträchtigt wird, könnten die erwarteten Mieteinnahmen aus Anlageliegenschaften deutlich niedriger ausfallen als ursprünglich geschätzt, während die Betriebskosten weitgehend konstant bleiben oder aufgrund dieser Faktoren sogar steigen könnten. Dies beeinflusst auch die Finanzierungsbereitschaft der Kreditinstitute sowie die mögliche Fremdfinanzierungsquote für viele potentielle Käufer einer Eigentumswohnung, da die Pauschale für die notwendigen Lebenshaltungskosten bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit nun deutlich erhöht ist. Dies kann sich auch auf die Dauer des Abverkaufs von fertiggestellten Wohnungen bzw. Wohngebäude auswirken.

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

## 3.2 Wesentliche Risiken in Bezug auf die Anleihe

### **Keine Einlagensicherung oder sonstige Sicherheiten**

Die Ansprüche der Anleger gegen die Emittentin auf Auszahlung der Verzinsung und Rückzahlung des eingesetzten Kapitals sind gleichberechtigt gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen von sonstigen Gläubigern der Emittentin. Ein Rangrücktritt ist mit der Anleihe nicht verbunden, d.h. ein Rangrücktritt besteht nicht.

Die Anleiheobligationen unterliegen keiner gesetzlich vorgeschriebenen oder anderweitigen freiwilligen Einlagensicherung. Auch übernimmt keine natürliche oder juristische Person oder Gesellschaft eine Garantie oder Bürgschaft oder stellt eine wie auch immer geartete Sicherheit für die Zahlung der Zinsen und für die Rückzahlung des eingesetzten Kapitals an den Anleger. Die Zinszahlungen und Rückzahlung des eingesetzten Kapitals an den Anleger sind ausschließlich von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und Liquidität der Emittentin abhängig. Bei einer negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin erhält der Anleger keinerlei Entschädigung oder sonstige Leistung aus einer Einlagensicherung, Garantie, Bürgschaft oder anderweitigen Sicherheit.

### **Risiken aus weiteren Emissionen der Emittentin**

Die Emittentin ist berechtigt, weitere Anleihen oder andere Schuld- und Finanzierungstitel einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten aufzunehmen, die im gleichen Rang mit der angebotenen Anleihe stehen. Hierdurch könnte sich der Verschuldensgrad der Emittentin erhöhen. Für Anleger besteht das Risiko weiterer gleichrangiger Gläubiger, die bei einer Insolvenz der Emittentin den erzielbaren Betrag weiter verringern oder bei einer drohenden Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung die Wahrscheinlichkeit erhöhen, dass Auszahlungen von Zinsen und/oder die Rückzahlung des eingesetzten Kapitals teilweise oder vollständig, vorübergehend oder dauerhaft unzulässig sind und daher unterbleiben und der Anleger so einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals erleidet.

### **Keine Beschränkung der Verschuldung der Emittentin**

Es bestehen keine vertraglichen, gesetzlichen oder sonstigen Beschränkungen hinsichtlich der Aufnahme bzw. des Eingehens von weiteren Verbindlichkeiten durch die Emittentin oder der mit ihr verbundenen Unternehmen. Eine weitere Verschuldung der Emittentin kann die Fähigkeit zur Zinszahlung und Rückzahlung der Anleihe gefährden.

### **Fehlende Mitbestimmungsrechte**

Die Anleger der Anleiheobligationen werden Anleihegläubiger der Emittentin und stellen dieses Fremdkapital zur Verfügung. Als Fremdkapitalgeber haben die Anleger keine Mitwirkungs-, Kontroll- oder Informationsrechte bei den unternehmerischen Entscheidungen der Emittentin. Es handelt sich insbesondere nicht um eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung.

Den Anlegern der Anleiheobligationen stehen keinerlei Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Mitentscheidungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung, sowie keine Geschäftsführungsbefugnisse und keine Mitspracherechte zu. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin Entscheidungen trifft, die dem finanziellen und/oder sozial-ökologischen Interesse des einzelnen Anlegers entgegenstehen.

### **Überstimmungsrisiko in Gläubigerversammlungen**

Die Anleiheobligationen unterliegen dem Schweizer Recht, welches die Einberufung von Gläubigerversammlung zur Prüfung von Angelegenheiten, die ihre Interessen betreffen, erlaubt. Diese Bestimmungen erlauben es definierten Mehrheiten, alle 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) die Emittentin ist verpflichtet, innerhalb von 20 Tagen eine Versammlung der Inhaber einzuberufen, wenn sie von Inhabern, die einen Gesamtnennbetrag von Anleiensobligationen halten, der mindestens ein Zwanzigstel des ausstehenden Gesamtnennbetrags der Anleihe darstellt, dazu aufgefordert wird, und (iii) nur Inhaber oder ihre Bevollmächtigten sind berechtigt, an einer Versammlung der Inhaber teilzunehmen oder ab-zustimmen.

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 (OR) 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.

### **Bindungsfrist und eingeschränkte Veräußerbarkeit**

Das vom Anleger eingesetzte Kapital zum Erwerb der Schuldverschreibungen unterliegt einer festen Laufzeit bis zum 02. Januar 2030. Ein ordentliches Kündigungsrecht des Anlegers und damit die Rückzahlung des eingesetzten Kapitals vor Ende der Laufzeit sind nicht möglich.

Ein Rückgaberecht seitens des Anlegers besteht nicht. Der Anleger ist grundsätzlich berechtigt, die Anleiensobligationen vorzeitig zu veräußern und das Eigentumsrecht nach den Vorschriften des jeweils anwendbaren Rechts zu übertragen. Die Veräußerbarkeit ist jedoch eingeschränkt, da die Anleiensobligationen nicht an einem geregelten (liquiden) Markt oder sonstigen gleichwertigen Märkten gehandelt werden. Eine Aufnahme der Anleiensobligationen in einen geregelten Markt ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht geplant. Die Anleiensobligationen können demnach nur außerbörslich veräußert werden. In einem illiquiden (außerbörslichen) Markt besteht für den Anleger das Risiko, dass er seine Anleiensobligationen nicht jederzeit zu einem angemessenen Marktpreis veräußern kann. Der Betrag, den ein Anleger im Falle eines Verkaufs der Anleiensobligationen auf einem illiquiden Markt erhält, kann erheblich niedriger sein als der Betrag, der von der Emittentin am Endfälligkeitstag (bei Rückzahlung der Anleihe am Ende ihrer Laufzeit) zu zahlen wäre.

Für Anleger mit kurzfristigem Kapitalbedarf besteht das Risiko, dass sie nicht zum gewünschten Zeitpunkt über das eingesetzte Kapital verfügen können und ggf. auf anderweitiges Kapital zurückgreifen müssen. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass Anleger während der Laufzeit die Anleiensobligationen nicht oder nur zeitverzögert veräußern können. Der zu erzielende Verkaufspreis der Anleiensobligationen hängt von verschiedenen Faktoren, wie beispielsweise der Veränderung des Zinsniveaus oder der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin, ab. Insofern besteht das Risiko, dass Anleger ihre Anleiensobligationen nicht zum erwarteten bzw. benötigten Preis veräußern können. Aufgrund der Bindungsfrist und der eingeschränkten Veräußerbarkeit der Anleiensobligationen besteht für den Anleger das Risiko des teilweisen oder vollständigen Verlusts des eingesetzten Kapitals.

### **Inflation**

Weder die von der Emittentin an die Gläubiger der Anleiensobligationen zu leistenden Zinsen, noch der Rückzahlungsanspruch des Nennbetrags sind in ihrer Höhe inflationsgeschützt. Im Falle einer Inflation besteht für den Anleger daher das Risiko der Geldentwertung, sodass die an den Anleger zu leistenden Zahlungen nicht bzw. nicht mehr vollständig der Kaufkraft des ursprünglich vom Anleger

eingezahlten Nominalbetrags entsprechen könnten. Dies hätte für den Anleger einen realen Wertverlust der Anlehensobligationen zur Folge.

### Platzierungsrisiko

Die Emittentin strebt ein Emissionsvolumen von CHF 10'000'000 an (das „Zielvolumen“). Dies stellt ebenfalls den Maximalbetrag der Emission dar. Es ist jedoch nicht gesichert, dass im Fall der Begebung der Anleihe das Zielvolumen platziert wird. Es besteht das Risiko, dass die Anlehensobligationen nicht oder nur in geringerem Umfang platziert und eingezahlt werden. Soweit der Emittentin weniger Kapital aus der Emission zur Verfügung steht, besteht das Risiko, dass die Emittentin die Investitionsvorhaben nicht oder nur mit einer veränderten Finanzierung vornehmen kann, was die Verspätung oder den vollständigen Ausfall von (Teil-)Zahlungen bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals für die Anleger zur Folge haben könnte.

### Währungsrisiko

Die Emittentin beabsichtigt die Anleihe auch in Deutschland öffentlich anzubieten. Die Anleihe wird in Schweizer Franken aufgelegt. Ein Währungsrisiko kann aus dem Umstand resultieren, dass Anleger ihr Vermögen bzw. Einnahmen in EUR halten und die Zinsszahlung sowie die Rückzahlung der Anlehensobligationen in Schweizer Franken erfolgt. Steigt der Wert des EUR im Vergleich zum Schweizer Franken (CHF), besteht das Risiko, dass Anleger außerhalb des CHF-Währungsraumes geringere als die erwarteten Zinseinnahmen in EUR erhalten.

Die AMAGVIK AG selbst unterliegt keinem Währungsrisiko, da sie ausschließlich in der Schweiz tätig ist.

## 4. Allgemeine Informationen

### 4.1 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(en)	Ort der Veröffentlichung
Halbjahresbericht 2024	Gesamtes Dokument	<a href="https://amagvik.ch/investor-relations/downloads">https://amagvik.ch/investor-relations/downloads</a>
Geschäftsbericht 2023	Gesamtes Dokument	<a href="https://amagvik.ch/investor-relations/downloads">https://amagvik.ch/investor-relations/downloads</a>
Geschäftsbericht 2022	Gesamtes Dokument	<a href="https://amagvik.ch/investor-relations/downloads">https://amagvik.ch/investor-relations/downloads</a>
Zusätzliche Angaben zum Jahresbericht 2022	Gesamtes Dokument	<a href="https://amagvik.ch/investor-relations/downloads">https://amagvik.ch/investor-relations/downloads</a>

### 4.2 Verfügbarkeit von Dokumenten

Kopien dieses Prospekts sowie der Verweisdokumente können kostenlos bei der AMAGVIK AG, Vadianstrasse 24, CH-9000 St. Gallen, Telefon +41 71 388 7601 oder per E-Mail [prospectus@amagvik.ch](mailto:prospectus@amagvik.ch) bestellt werden.

Der Finanzbericht der Emittentin ist auf deren Webseite unter <https://amagvik.ch/investor-relations> zum Download verfügbar. Die auf dieser Website enthaltenen Informationen sind nicht Bestandteil dieses Prospekts, sofern sie nicht ausdrücklich durch Verweis in diesen Prospekt aufgenommen wurden.



### 4.3 Prospekt

Dieser Prospekt ist in deutscher Sprache erhältlich und enthält ausschliesslich Informationen über die Emittentin und die Obligationen. Dieser Prospekt stellt kein Angebot der Obligationen und keine Einladung zur Zeichnung oder zum Kauf der Obligationen dar. Niemand ist berechtigt, bezüglich der Obligationen Informationen zu geben oder Angaben zu machen, die nicht in diesem Prospekt aufgeführt sind und jegliche Informationen oder Angaben, die nicht in diesem Prospekt enthalten sind, dürfen nicht als von der Emittentin genehmigt gelten. Die Zurverfügungstellung des Prospekts, die Ausgabe der Obligationen oder der Verkauf derselben gilt unter keinen Umständen als Hinweis darauf, dass seit der Ausgabe des Prospekts keine wesentlichen Änderungen in den Geschäftsangelegenheiten der Emittentin eingetreten sind.

Sowohl die Verbreitung dieses Prospekts als auch die Offerte oder der Verkauf der Obligationen kann in gewissen Jurisdiktionen gesetzlichen Beschränkungen unterliegen. Personen, die in den Besitz des Prospekts gelangen, sind durch die Emittentin aufgefordert, sich eigenständig über derartige Beschränkungen zu informieren und diese zu beachten.

### 4.4 Ungewissheit künftiger Entwicklungen

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

Entsprechend besteht das Risiko, dass Aussichten, Vorhersagen, Prognosen, Projektionen und andere in zukunftsbezogenen Aussagen beschriebene oder implizierte Ergebnisse nicht erreicht werden. Für eine Beschreibung gewisser Risiken im Zusammenhang mit der Emittentin und den Anlehensobligationen wird auf den Abschnitt "Wesentliche Risiken" dieses Prospekts verwiesen. Sollte eines oder mehrere dieser Risiken eintreten oder sollten sich die der Beschreibung der Risiken zugrunde liegenden Annahmen als falsch erweisen, können die effektiven Folgen und Resultate erheblich von der heutigen Einschätzung abweichen. Potenzielle Anleger sollten sich daher in keiner Weise auf zukunftsbezogene Aussagen verlassen. Die Emittentin übernimmt keine Verpflichtung, zukunftsbezogene Aussagen oder die Beschreibung der wesentlichen Risiken zu aktualisieren oder zu ergänzen, selbst wenn aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder anderer Umstände unrichtig oder irreführend geworden sind.

## 5. Angaben über den Valor

### 5.1 Rechtsgrundlage, Art der Emission, Nettoerlös und Verwendung der Anleihe

Die gesetzliche Grundlage dieser Emission bildet das Recht der Schweizerischen Eidgenossenschaft. Die Emittentin begibt diese Anleihe gemäss einer Entscheidung des Verwaltungsrates vom 15. November 2024.

Gegenstand des vorliegenden Wertpapierprospekts ist das öffentliche Angebot der AMAGVIK AG mit Sitz in St. Gallen zur Begebung von auf den Inhaber lautenden Anlehensobligationen mit einer festen Verzinsung von 6.0% p.a. innerhalb der Laufzeit von 02.01.2025 bis 02.01.2030 (exkl.). Die Verzinsung erfolgt halbjährlich im Nachhinein (Zinsmethode 30/360). Die Zinstermine sind jeweils am 02.07. sowie am 02.01., beginnend am 02.07.2025 und letztmalig am 02.01.2030. Das Gesamtemissionsvolumen

beträgt CHF 10 Mio. (in Worten: zehn Millionen Schweizer Franken) bei einer Stückelung von jeweils CHF 5'000.- (in Worten: fünftausend Schweizer Franken) Nennbetrag an. Die Mindestzeichnungssumme pro Investor beträgt CHF 5'000 (in Worten zweitausend Euro). Jede höhere Zeichnungssumme muss durch 5'000 teilbar sein. Es besteht keine Zeichnungshöchstbegrenzung pro Investor.

Die Platzierung der Emission erfolgt primär durch die Emittentin selbst oder durch von der Emittentin beauftragte Organisationen oder Vermittler. Es gibt derzeit keine Zusagen von Instituten, die bereit sind, die Emission aufgrund einer festen Zusage zu zeichnen.

Der Nettoerlös der Anleihe von CHF 9'345'000 wird von der Emittentin für allgemeine geschäftliche Zwecke verwendet.

## 5.2 Anleihebedingungen

### 5.2.1 Gesamtbetrag / Währung / Stückelung / Aufstockungsmöglichkeit / Marchzinsen

Die 6.0 %-Anleihe 2025-2030 (die "Anleihe") wird in einem Betrag von bis zu CHF 10'000'000 ausgegeben und ist eingeteilt in auf den Inhaber lautende Obligationen von CHF 5'000 Nennwert oder einem Mehrfachen davon (die "Obligationen"). Die Mindestzeichnungssumme pro Investor beträgt CHF 5'000,- (in Worten fünftausend Schweizer Franken). Jede höhere Zeichnungssumme muss durch 5'000 teilbar sein. Es besteht keine Zeichnungshöchstbegrenzung pro Investor. Die Anleihe wird in CHF ausgegeben. Der Emissionspreis liegt bei 100.0 %. Eine Aufstockungsoption ist nicht vorgesehen.

### 5.2.2 Form der Verurkundung / Verwahrung

Die Inhaber-Schuldverschreibungen werden über die volle Laufzeit in einem Gesamtnennbetrag von bis zu 10 Mio. (in Worten: zehn Millionen Schweizer Franken), eingeteilt in bis zu 2'000 unter sich gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Anleihensobligationen zu je CHF 5'000 (in Worten: fünftausend Schweizer Franken) und einem Mehrfachen davon (nachfolgend die „Obligationen“) verbrieft. Die Obligationen werden als Wertrechte gemäss Art. 973c des Schweizer Obligationenrecht (OR) ausgegeben. Die Wertrechte entstehen, indem die Emittentin die Obligationen in ein von ihr geführtes Wertrechtbuch einträgt.

Weder die Emittentin, die Obligationärinnen und Obligationäre noch irgendeine andere Partei haben das Recht, die Auslieferung der Wertrechte in eine Globalurkunde oder Wertpapiere zu verlangen oder zu veranlassen.

### 5.2.3 Zinssatz / Zinstermine / Verjährung

Die Anleihe ist vom 02. Januar 2025 (Emission) an zu 6.00 % im Jahr zu verzinsen und mit Halbjahrescoupons per 02. Juli und per 02. Januar versehen. Der erste Coupon wird am 02. Juli 2025 fällig.

Die Verzinsung der Obligationen endet mit deren Fälligkeit. Die Coupons verjähren fünf Jahre nach Verfall.

Die Zinsberechnung basiert auf dem Nennwert und erfolgt auf der Basis eines Kalenderjahres von 360 Tagen zu 12 Monaten von je 30 Tagen (Zinsmethode 30/360).



#### **5.2.4 Handelszulassung / Laufzeit / Rückzahlung / Verjährung**

Die Emittentin wird für diese Anleiheobligation keine Kotierung beantragen. Die Anleihe hat eine feste Laufzeit von 5 Jahren und wird am 02. Januar 2030 ohne besondere Kündigung zum Nennwert zurückbezahlt. Die Obligationen verjähren zehn Jahre nach Verfall.

Die AMAGVIK AG ist berechtigt, jederzeit Obligationen in beliebiger Anzahl zu eigenen Anlage- oder Tilgungszwecken mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten, beginnend ab dem 02.07.2025, vorzeitig zurückzuzahlen. Die vorzeitige Rückzahlung erfolgt zu 100% des zurückzuzahlenden Nominalbetrages zuzüglich aufgelaufener Zinsen. Die vorgesehene Tilgung ist so bald wie möglich gemäss Ziffer 5.2.8 dieser Anleihebedingungen bekanntzumachen.

#### **5.2.5 Anleihedienst / Zahlungen**

Die Emittentin verpflichtet sich, die fälligen Coupons für die Zinszahlungen (unter Abzug der Eidgenössischen Verrechnungssteuer von aktuell 35%) und rückzahlbaren Obligationen spesenfrei zugunsten der Obligationäre zu bezahlen.

Da die Anleiheobligationen an keiner Börse gehandelt werden, wurde ein Zahlstellenvertrag nicht abgeschlossen. Zinszahlungen an die Anleger werden direkt über das Konto der Emittentin abgewickelt. Diese übernimmt die Zinsberechnung und Auszahlung der halbjährlichen Zinszahlungen.

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

#### **5.2.6 Status**

Die Obligationen stellen direkte, ungesicherte, unbedingte und nicht nachrangige Verpflichtungen der Emittentin dar und stehen im gleichen Rang (pari passu) mit allen anderen bestehenden und zukünftigen ungesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin. Eine besondere Sicherheit zugunsten dieser Anleihe wird nicht bestellt.

#### **5.2.7 Kotierung / Handelbarkeit**

Die Anleihe ist nicht kotiert. Die AMAGVIK AG wird auch keine Kotierung der Anleihe beantragen. Die Anleiheobligationen können jedoch nach den gesetzlichen Bestimmungen frei übertragen werden.

#### **5.2.8 Bekanntmachungen**

Sämtliche Bekanntmachungen von Änderungen der mit der Anleihe verbundenen Rechte werden durch die AMAGVIK AG rechtzeitig durch elektronische Publikation auf ihrer Website ([www.amagvik.ch](http://www.amagvik.ch)) sowie im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB) veröffentlicht.

Alle Bekanntmachungen die Emittentin betreffend erfolgen rechtsgültig durch einmalige Veröffentlichung im Schweizerischen Handelsamtsblatt, vgl. Ziff. 6.5 des Prospekts.

#### **5.2.9 Abgaben und Steuern**

Die in der Schweiz auf der Emission von Wertpapieren anfallenden Abgaben, berechnet auf dem Nennwert der Anleihe, werden von der Emittentin übernommen. Die halbjährlichen Zinszahlungen unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer von derzeit 35%, welche bei Fälligkeit in Abzug gebracht und von der Emittentin zugunsten der Eidgenössischen Steuerverwaltung abgeführt wird.

### 5.2.10 Anwendbares Recht/Gerichtsstand

Form, Inhalt und Auslegung dieser Anleihebedingungen unterstehen schweizerischem Recht. Gerichtsstand ist St. Gallen. Die Zahlung an einen durch rechtskräftigen Entscheid eines schweizerischen Gerichts als Gläubiger anerkannten Obligationär oder Couponsinhaber hat für die AMAGVIK AG schuldbefreiende Wirkung.

### 5.2.11. Änderung der Anleihebedingungen

Die Anleihebedingungen können jederzeit 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 und Couponsinhaber nicht in wesentlichem Masse beeinträchtigt werden. Eine solche Änderung der Anleihebedingungen ist für alle Obligationäre und Couponsinhaber bindend.

Die Bekanntmachung einer solchen Änderung erfolgt gemäss Ziffer 5.2.8 dieser Anleihebedingungen.

### 5.2.12 Teilnichtigkeit

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

## 6. Angaben über die Emittentin

### 6.1 Allgemeine Angaben

Firma	AMAGVIK AG
Sitz der Gesellschaft	Vadianstrasse 24, CH-9000 St. Gallen (SG)
Rechtsform	Aktiengesellschaft i.S.d. Art. 620 ff OR
Rechtsordnung, die auf den Emittenten Anwendung findet	Schweizerische Eidgenossenschaft (Schweiz)
Gründungsdatum	04.04.2017
Dauer der Gesellschaft	unbeschränkt
Gesellschaftszweck	Gemäss Art. 2 der Statuten der AMAGVIK AG lautet der Gesellschaftszweck wie folgt: <i>Die Gesellschaft bezweckt den Erwerb, Veräusserung, Entwicklung, Finanzierung, Verwaltung, Bau und Umbau sowie das Halten und die Bewirtschaftung von Immobilien aller Art in der Schweiz.</i> <i>Die Gesellschaft kann Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im In- und Ausland errichten und sich an anderen Unternehmen im In- und Ausland beteiligen sowie alle Geschäfte tätigen, die</i>

	<i>direkt und indirekt mit ihrem Zweck in Zusammenhang stehen. Sie kann auch Finanzierungen für eigene oder fremde Rechnung vornehmen sowie Garantien und Bürgschaften für Tochtergesellschaften und Dritte eingehen.</i>
Datum der Statuten	12.06.2024
Registereintragung	Handelsregisteramt des Kantons St. Gallen
Firmennummer (UID)	CHE-449.213.378
EU-Legal Entity Identifier (LEI)	5067001124N539PAH063

## 6.2 Angaben über die Organe

### 6.2.1 Verwaltungsrat

#### Bis 11.12.2024:

Verwaltungsratspräsident: Drazen Mijatovic	
Geschäftsadresse	Vadianstrasse 24, CH-9000 St. Gallen
Funktion bei der Emittentin	Operativ tätiges Verwaltungsratsmitglied
Tätigkeit innerhalb der Emittentin	Projektleitung Immobilien

Verwaltungsrat: Michael Oehme	
Geschäftsadresse	Vadianstrasse 24, CH-9000 St. Gallen
Funktion bei der Emittentin	Operativ tätiges Verwaltungsratsmitglied
Tätigkeit innerhalb des Emittentin	Leitung von Verwaltung und Finanzen

#### Ab 11.12.2024:

Verwaltungsratspräsident: Michael Oehme	
Geschäftsadresse	Vadianstrasse 24, CH-9000 St. Gallen
Funktion bei der Emittentin	Operativ tätiges Verwaltungsratsmitglied
Tätigkeit innerhalb der Emittentin	Leitung von Verwaltung und Finanzen

Verwaltungsrat: Joekis Rosario	
Geschäftsadresse	Vadianstrasse 24, CH-9000 St. Gallen
Funktion bei der Emittentin	Operativ tätiges Verwaltungsratsmitglied
Tätigkeit innerhalb der Emittentin	Projektleitung Immobilien

## 6.2.2 Geschäftsleitung

Es wurde kein Geschäftsführungsorgan bestellt. Die beiden Verwaltungsräte sind operativ tätig.

## 6.2.3 Revisionsstelle

Als gesetzliche Revisionsstelle im Sinne von Art. 727 ff. OR fungiert derzeit die OBT AG, Rorschacher Str. 63, CH-9004 St. Gallen. Die Revisionsstelle ist bei der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde (RAB) eingetragen und wird durch diese beaufsichtigt. Die aktuelle Registernummer der Revisionsstelle ist 500149. Die OBT AG amtierte als Revisionsstelle für den inkorporierten Halbjahresbericht 2024. Die inkorporierten Jahresabschlüsse 2023 und 2022 inklusive der zusätzlichen Angaben zum Jahresbericht 2022 wurden von der Ferax Treuhand AG, Letziggraben 89, CH-8003 Zürich als gesetzliches Revisionsorgan geprüft. Aufgrund der Sitzverlegung der Emittentin von Zug nach St. Gallen hat die Gesellschafterversammlung eine neue Revisionsstelle gewählt, die räumlich näher gelegen ist.

## 6.3 Geschäftstätigkeit

### 6.3.1 Haupttätigkeit

Die Geschäftstätigkeit der AMAGVIK AG fokussiert auf den Bereich der "Wohnimmobilien". Dies umfasst einerseits das Entwickeln und anschließende im Bestandhalten eines neuen, noch zu errichtenden Wohnimmobilienportfolios in der Schweiz und andererseits die Projektentwicklung von Wohnimmobilien und deren anschließender Abverkauf. Dadurch wird die AMAGVIK AG einerseits laufende Mieteinkünfte aus dem zukünftigen Bestandsportfolio und andererseits Gewinne und Liquidität aus den Projektentwicklungen und dem anschließendem Abverkauf generieren.

Als kotiertes Immobilienunternehmen bietet die AMAGVIK AG Investoren eine indirekte Beteiligung an wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen in der Ostschweiz und die Beteiligung beim Aufbau eines wohnwirtschaftlichen Immobilienportfolios. Die Emittentin richtet die unternehmerischen Aktivitäten auf die Stärkung der Ertragskraft und die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts aus. Dabei werden ein auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes kontinuierliches qualitatives Wachstum, eine Verstetigung der Erträge und eine berechenbare, auf Dividendenzahlung ausgerichtete Unternehmenspolitik angestrebt. Die AMAGVIK AG deckt mit Hilfe von externen Partnern die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie ab, von der Entwicklung über die Realisation bis zur langfristigen Immobilienanlage einschliesslich Portfoliomanagement, Gebäudemanagement und Bewirtschaftung.

### Bereich Bestandsimmobilien

Die AMAGVIK AG strebt den Aufbau eines wohnwirtschaftlichen Immobilienportfolios in der Schweiz an. Derzeit befinden sich noch keine Bestandsobjekte im Portfolio.

## **Bereich Entwicklung & Realisation**

Alle derzeitigen Liegenschaften sind dem Bereich Entwicklung & Realisation zuzuordnen. Bei den Liegenschaften handelt es sich um Grundstücke in der Ostschweiz, die für wohnwirtschaftliche Projektentwicklungen geeignet sind. Die Tätigkeiten in diesem Bereich umfassen alle Leistungen, die für eine erfolgreiche Projektentwicklung und einen späteren Verkauf notwendig sind. Diese umfassen die erfolgreiche Baurechtsschaffung, die Erstellung der Gebäude sowie den späteren Abverkauf an Eigennutzer oder Investoren.

### **6.3.2 Patente und Lizenzen**

Es bestehen keine Abhängigkeiten in Bezug auf Patente und Lizenzen.

### **6.3.3 Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren**

Es sind keine gegen die Emittentin gerichtete Gerichts-, Schiedsgerichts- oder Administrativverfahren anhängig 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.

## **6.4 Kapital**

### **6.4.1 Kapitalstruktur und Stimmrechte**

Das Aktienkapital beträgt CHF 4'000'000 und ist eingeteilt in 4'000'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1 per Stichtag des letzten Jahresabschlusses. Die Namenaktien sind voll liberiert und per Prospektdatum an der BX Swiss kotiert. Jede Namenaktie verfügt über eine Stimme und ist zu gleichen Teilen dividendenberechtigt. Es wird keine Dividende gezahlt.

### **6.4.2 Kapitalband**

Mit Änderung der Statuten zum 13.06.2023 verfügt die Gesellschaft gem. Art. 3a der Statuten über ein Kapitalband, wobei die obere Grenze des Kapitalbands CHF 6'000'000, d.h. 6'000'000 Namenaktien von je CHF 1.00 nominal und die untere Grenze CHF 2'000'000, d.h. 2'000'000 Namenaktien von je CHF 1.00 nominal beträgt. Dies soll der Gesellschaft ermöglichen, die Kapitalstruktur flexibel zu handhaben und das Aktienkapital den aktuellen Gegebenheiten in kurzer Zeit anzupassen. Der Verwaltungsrat ist nach den Statuten ermächtigt das Aktienkapital bis zum 09. Mai 2028 innerhalb der oberen Grenze sowie der unteren Grenze jederzeit und in beliebigen Beträgen ein oder mehrere Male zu erhöhen oder herabzusetzen.

Eine Erhöhung des Aktienkapitals kann durch Ausgabe von bis zu 2'000'000 vollständig zu liberierenden Namensaktien mit dem Nennwert von je CHF 1.00 erfolgen. Bei einer Erhöhung des Aktienkapitals im Rahmen des Kapitalbands legt der Verwaltungsrat, soweit erforderlich, den Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien, die Anzahl Aktien, deren Ausgabebetrag, die Art der Einlagen (einschließlich Barliberierung, Sacheinlage, Verrechnung und Umwandlung von Reserven oder eines Gewinnvortrags in Aktienkapital), die Bedingungen der Bezugsrechtsausübung und den Beginn der Dividendenberechtigung fest. Dabei kann der Verwaltungsrat neue Aktien mittels Festübernahme durch eine Bank, ein Bankenkonsortium oder einen anderen Dritten und anschliessendem Angebot an die bisherigen Aktionäre oder an Dritte (sofern die Bezugsrechte der bisherigen Aktionäre aufgehoben sind oder nicht gültig ausgeübt werden) ausgeben.

Eine Herabsetzung kann durch Vernichtung von bis zu 2'000'000 Namenaktien im Nennwert von je CHF 1.00, durch Herabsetzung des Nennwerts im Betrag von bis zu CHF 0.50 pro Namenaktie, oder durch

eine Kombination von beidem, solange die untere Grenze des Kapitalbands nicht unterschritten wird, erfolgen.

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre zu beschränken oder zu entziehen und es einzelnen Aktionären, Dritten, der Gesellschaft oder einer ihrer Konzerngesellschaften zuzuweisen im Fall der Verwendung der Aktien:

1. Für den Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Liegenschaften oder zur Finanzierung oder Refinanzierung solcher Transaktionen; oder
2. für die Beschaffung von Eigenkapital auf eine schnelle und flexible Weise, welche ohne den Ausschluss der Bezugsrechte der bisherigen Aktionäre nicht oder nur schwer oder zu wesentlich schlechteren Bedingungen möglich wäre; oder
3. zum Zweck der Erweiterung des Aktionärskreises der Gesellschaft in bestimmten Finanz- oder Investorenmärkten, zur Beteiligung von strategischen Partnern einschliesslich Finanzinvestoren oder im Zusammenhang mit der Kotierung von neuen Aktien an inländischen oder ausländischen Börsen.

Der Verwaltungsrat kann nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen lassen oder diese bzw. die Aktien, für welche eingeräumte Bezugsrechte nicht ausgeübt wurden, zu Marktkonditionen platzieren oder anderweitig im Interesse der Gesellschaft verwenden.

Bei einer Herabsetzung des Aktienkapitals im Rahmen des Kapitalbands legt der Verwaltungsrat, soweit erforderlich, die Verwendung des Herabsetzungsbetrags fest.

Erhöht sich das Aktienkapital aufgrund einer Erhöhung aus bedingtem Aktienkapital nach Artikel 3b der Statuten, so erhöhen sich die obere Grenze und die untere Grenze des Kapitalbands entsprechend dem Umfang der Erhöhung des Aktienkapitals.

### **6.4.3 Bedingtes Aktienkapital**

Gemäß Art. 3b der Statuten kann das Aktienkapital der Gesellschaft sich durch Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten, die im Zusammenhang mit der Emission von neuen oder bereits ausgegebenen Wandelanleihen, Obligationen mit Optionsrechten oder sonstigen Finanzmarktinstrumenten sowie im Zusammenhang mit Arbeitnehmerbeteiligungen - unter Vorbehalt des Artikel 21b der Statuten (Grundsätze der Vergütung für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung) durch die Gesellschaft oder eine ihrer Tochtergesellschaften gewährt wurden, um maximal CHF 2'000'000 durch Ausgabe von höchstens 2'000'000 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00 erhöhen.

Die hierauf gestützte Erklärung über den Erwerb der Aktien hat schriftlich zu erfolgen und auf die Ausübung des Wandel- und/oder Optionsrechts Bezug zu nehmen. Ein Verzicht auf das Recht zum Erwerb von Aktien aufgrund des Wandel- und/oder Optionsrechts kann auch formlos oder durch Zeitablauf erfolgen; dies gilt auch für den Verzicht auf die Ausübung und den Verfall dieses Rechts.

Der Verwaltungsrat wird ermächtigt, die berechtigten Arbeitnehmer zu bezeichnen und die Bedingungen für die Optionsberechtigung und die Optionsausübung in einem entsprechenden Reglement festzusetzen. In einem solchen Reglement kann insbesondere der Zeitpunkt der Zuteilung, die Bewertung, die anwendbaren Halte-, Vesting- oder Ausübungsfristen (einschliesslich deren Beschleunigung, Verkürzung oder Aufhebung im Fall von vordefinierten Ereignissen), die maximal zu gewährende Anzahl Eigenkapitalinstrumente, Wandel- oder Optionsrechten oder anderen Rechten auf Eigenkapitalinstrumente, ein allfälliger Rückforderungsmechanismus sowie ein allfälliger Abschlag bei der Zuteilung geregelt werden.

Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen. Der Erwerb der Namenaktien durch die Ausübung von Options- oder Wandelrechten und die weitere Übertragung der Namenaktien unterliegen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Artikel 5 und 6 der Statuten.

Das Vorwegzeichnungsrecht der Aktionäre kann durch Beschluss des Verwaltungsrats eingeschränkt oder ausgeschlossen werden zur:

1. Finanzierung oder Refinanzierung des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen oder von neuen Investitionsvorhaben der Gesellschaft; oder
2. Emission der Options- und Wandelanleihen auf internationalen Kapitalmärkten.

Soweit das Vorwegzeichnungsrecht ausgeschlossen ist,

3. sind die Anleiheobligationen zu Marktbedingungen im Publikum zu platzieren;
4. ist die Ausübungsfrist der Optionsrechte auf höchstens fünf Jahre und jene der Wandelrechte auf höchstens zehn Jahre ab dem Zeitpunkt der Anleiheemission anzusetzen; und
5. ist der Ausübungspreis für die neuen Aktien mindestens entsprechend dem Marktpreis im Zeitpunkt der Anleiheemission festzulegen.

Es gibt derzeit keine ausstehenden Wandelanleihen, Optionen oder wesentliche Obligationsanleihen.

#### **6.4.4 Ausstehende Anleihen**

Zum Datum dieses Prospektes hat die Emittentin keine Anleihen ausstehend.

#### **6.4.5 Eigene Beteiligungsrechte**

Die Emittentin besitzt per 15. November 2024 keine eigenen Namenaktien.

### **6.5. Bekanntmachungen**

Alle Bekanntmachungen der Emittentin erfolgen gemäß Artikel 27 der Statuten rechtsgültig durch einmalige Veröffentlichung im „Schweizerischen Handelsamtsblatt“.

### **6.6. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin**

Für die Jahresrechnung der AMAGVIK AG gilt jeweils der 31.12. als Stichtag. Die geprüften Jahresabschlüsse der AMAGVIK AG für die Jahre 2023 und 2022 sind zusammen mit den jeweiligen Berichten der Revisionsstelle in den Geschäftsberichten 2023 und 2022 der AMAGVIK AG dargestellt. Beide Berichte sind durch Verweis in diesen Prospekt inkorporiert. Die Jahresabschlüsse der AMAGVIK AG für die Jahre 2023 und 2022 sowie die zusätzlichen Angaben zum Jahresbericht 2022 wurden von der Revisionsgesellschaft Ferax Treuhand AG, Letzigraben 89, CH-8003 Zürich ersgeprüft.

### **6.7 Angaben über den jüngsten Geschäftsgang der Emittentin**

Im ersten Halbjahr 2024 wurde mit der erfolgreichen Börsenkotierung der Amagvik AG an der BX Swiss AG ein wichtiger Grundstein für verbreiterte Finanzierungsbasis der derzeit laufenden Neubauprojekte gelegt:

Bei der Liegenschaft in Romanshorn ist nach der finalen Planung der Bau von zwei Mehr - familienhäusern mit je 3 Wohnungen (4,5 bis 5,5 Zimmer Wohnungen) sowie einer gemeinsamen Tiefgarage mit nunmehr 12 Einstellplätzen vorgesehen. Wir haben uns hierzu entschlossen, um den Standort flexibel – gegebenenfalls durch einen Mix aus Stockwerkeigentum und Renditeliegenschaft – ausbauen zu können.

Bei einem weiteren Wohnbauprojekt mit insgesamt 39 Mietwohnungen (Mix 2,5 und 3,5 Zimmer Wohnungen) sowie einer Tiefgarage mit 53 Einstellplätzen in Dussnang-Oberwangen ist der Baubeginn erfolgt. Hierzu wurden zunächst die auf dem Grundstück befindlichen alten Gebäude abgerissen und umweltgerecht entsorgt und das Grundstück gereinigt. Bei der vorgesehenen Überbauung in Wängi mit insgesamt 14 Wohnungen (2,5 bis 4,5 Zimmer Wohnungen) und 20 Tiefgaragenplätzen wurde der Rohbau final fertiggestellt. Nach den entsprechenden vorbereitenden Massnahmen soll demnächst mit dem Innenausbau begonnen werden. Zur Entlastung der finanziell angespannten Situation hat sich der Verwaltungsrat zum Verkauf des laufenden Bauprojekts in Wängi/TG entschlossen. Das Überbauungsprojekt mit insgesamt 14 Wohnungen kann mit Gewinn verkauft werden. Die mit dem Projekt verbundenen Hypotheken werden entsprechend zurückgeführt. Die Eigentumsübertragung ist bis Ende November 2024 vorgesehen.

Das vierte Projekt im Stadtgebiet von Amriswil wurde im 2023 beurkundet und umfasst 42 grosszügig geplante Wohneinheiten mit 2,5 bis 4,5 Zimmer Wohnungen sowie 66 Tiefgaragenplätzen. Die Pläne sind in finaler Abstimmung mit der Gemeinde und den Architekten. Mit einer Baubewilligung ist im Frühjahr 2025 zu rechnen.

Das erste Halbjahr 2024 schloss mit einem Halbjahresverlust von TCHF -393 (H1 2023: TCHF -253) ab. Das negative Resultat ergibt sich weiterhin aus den noch nicht fertiggestellten Bauten und demzufolge fehlenden Mieteinnahmen der Gesellschaft.

Die Bilanzrelationen blieben im Vergleich zum Jahresende 2023 nahezu unverändert. Die Bilanzsumme belief sich auf TCHF 16 345 (31.12.2023: TCHF 16 345). Auf der Aktivseite dominieren die Liegenschaften im Anlagevermögen mit TCHF 15 399 (31.12.2023: TCHF 15 395). Das Umlaufvermögen beinhaltet flüssige Mittel von TCHF 39 (31.12.2023: TCHF 45).

Auf der Passivseite beliefen sich die verzinslichen Verbindlichkeiten (u.a. Hypothekendarfinanzierungen und Darlehen aus verbundenen Unternehmen der Hauptaktionäre) für die Neubauliegenschaften im Portfolio auf insgesamt TCHF 14 128 (31.12.2023: TCHF 13 788). Weitere kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen machten TCHF 124 (31.12.2023: TCHF 72) aus. Das Eigenkapital der Gesellschaft zum 30. Juni 2024 belief sich auf TCHF 2 092 bzw. 12.8% der Bilanzsumme (31.12.2023: 15.2%).

## 6.8 Wesentliche Veränderungen seit dem letzten Halbjahresbericht

Seit dem letzten Halbjahresbericht (01.01. – 30.06.2024) ist eine wesentliche Änderung in der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der AMAGVIK AG eingetreten: Die Emittentin konnte die Liegenschaft in CH-9545 Wängi im November 2024 gewinnbringend veräußern.

# 7. Verantwortung für den Prospekt

Die AMAGVIK AG, Vadianstrasse 24, CH-9000 St. Gallen, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospektes und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

St. Gallen, 15. November 2024

AMAGVIK AG



