

## SECOND PARTY OPINION (SPO)

---

Nachhaltigkeitsqualität der Emittentin und des Sustainability Bond Frameworks

ABZ

19. August 2021

### VERIFIKATIONSPARAMETER

---

Art(en) der in Betracht  
gezogenen  
Instrumente

- Sustainability Bond

Relevante Standards

- Green Bond Principles (GBPs), Social Bond Principles (SBPs) und Sustainability Bond Guidelines (SBGs) der International Capital Market Association (ICMA)

Umfang der  
Prüfung

- ABZ Sustainability Bond Framework (Stand August 2021)
- ABZ Anlagepool (Stand August 2021)

Lebenszyklus

- Überprüfung vor der Emission

Gültigkeit

- Solange das Sustainability Bond Framework von ABZ unverändert bleibt

## INHALTSVERZEICHNIS

Umfang der Arbeit .....	3
ZUSAMMENFASSUNG DER BEWERTUNG VON ISS ESG.....	4
ISS ESG SPO BEWERTUNG .....	5
TEIL I: VERBINDUNG ZWISCHEN DEM SUSTAINABILITY BOND UND DER NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE VON ABZ.....	5
A. DAS INDIKATIVE NACHHALTIGKEITSPROFIL VON ABZ .....	5
B. ÜBEREINSTIMMUNG DES SUSTAINABILITY BONDS MIT DER NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE DER ABZ.....	7
TEIL II: ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN GREEN BOND AND SOCIAL BOND PRINZIPIEN DER ICMA SOWIE DEN LEITLINIEN FÜR SUSTAINABILITY BONDS.....	9
TEIL III: NACHHALTIGKEIT - QUALITÄT DER AUSGABE .....	11
A. BEITRAG DES SUSTAINABILITY BONDS ZU DEN UN-SDGs .....	11
B. MANAGEMENT VON ÖKOLOGISCHEN UND SOZIALEN RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM ANLAGEPOOL .....	12
ANNEX 1: Methodik .....	16
ANNEX 2: Qualitätsmanagementprozesse.....	17
ÜBER ISS ESG SPO .....	18

## Umfang der Prüfung

Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) hat ISS ESG mit der Überprüfung ihres Sustainability Bonds beauftragt, wobei drei Kernelemente zur Bestimmung der Nachhaltigkeitsqualität des Instruments bewertet werden:

1. Die Verbindung des Sustainability Bonds mit der Nachhaltigkeitsstrategie der ABZ - auf der Grundlage des allgemeinen Nachhaltigkeitsprofils der ABZ und der emissionsspezifischen Kategorien für die Verwendung der Erlöse.
2. ABZ's Sustainability Bond (Version August 2021) – bewertet auf Grundlage der Green und Social Bond Principles (GBPs, SBPs) der International Capital Market Association (ICMA) sowie den Sustainability Bond Guidelines (SBGs).
3. Der Anlagepool - ob die Projekte einen positiven Beitrag zu den SDGs der Vereinten Nationen leisten und die themenspezifischen Key Performance Indicators (KPIs) von ISS ESG erfüllen (siehe Anhang 2).

## ZUSAMMENFASSUNG DER BEWERTUNG VON ISS ESG

SPO ABSCHNITT	ZUSAMMENFASSUNG	BEWERTUNG <sup>1</sup>
<b>Teil 1:</b>  <b>Verbindung zwischen dem Sustainability Bond und der Nachhaltigkeitsstrategie der Emittentin</b>	<p>Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) ist eine in der Schweiz ansässige Baugenossenschaft. Sie setzt sich für die Reduktion von Treibhausgasemissionen ein, zu deren Massnahmen unter anderem die kontinuierliche Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien (z.B. Solarenergie) für Strom und Heizung, die Nutzung von Fernwärme und Wärmepumpen sowie durch Energiesparmassnahmen bei Sanierungen (z.B. verbesserte Dämmung) gehören.</p> <p>Die Verwendung der Erlöse, die durch den Sustainability Bond finanziert werden, steht im Einklang mit der Nachhaltigkeitsstrategie der Emittentin und den wesentlichen ESG-Themen innerhalb der Branche der Emittentin. Die Begründung für die Emission eines Sustainability Bonds wird von der Emittentin klar beschrieben.</p>	<p><b>In Übereinstimmung mit der Nachhaltigkeitsstrategie der Emittentin</b></p>
<b>Teil 2:</b>  <b>Ausrichtung an den GBPs, SBPs und SBGs</b>	<p>Die Emittentin hat für seinen Sustainability Bond ein formales Konzept für die Verwendung der Erlöse, die Prozesse zur Projektbewertung und -auswahl, die Verwaltung der Erlöse und die Berichterstattung festgelegt. Dieses Konzept steht im Einklang mit den GBPs, SBPs und SBGs.</p>	<p><b>Ausgerichtet</b></p>
<b>Teil 3:</b>  <b>Nachhaltigkeitsqualität des Anlagepools</b>	<p>Die allgemeine Nachhaltigkeitsqualität des Anlagepools in Bezug auf Nachhaltigkeitsvorteile, Risikovermeidung und -minimierung ist laut der Bewertung von ISS ESG gut. Mit dem Erlös des Sustainability Bonds wird die Emittentin grüne Gebäude und erschwinglichen Wohnraum (re)finanzieren.</p> <p>Diese Kategorien der Erlösverwendung leisten einen positiven Beitrag zu den SDGs 10 «Verringerung von Ungleichheiten» und 11 «Nachhaltige Städte und Gemeinden». Die mit diesen Kategorien der Erlösverwendung verbundenen ökologischen und sozialen Risiken wurden gut verwaltet.</p>	<p><b>Positiv</b></p>

<sup>1</sup> Die Bewertung von ISS ESG basiert auf dem ABZ Sustainability Bond Framework (Version August 2021), auf dem analysierten Anlagepool, wie er im August 2021 eingegangen ist, und auf dem ISS ESG indikativen Corporate Rating zum Zeitpunkt der Publikation dieses SPOs.

## ISS ESG SPO BEWERTUNG

### TEIL I: SUSTAINABILITY BOND IM KONTEXT DER NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE DER ABZ

#### A. DAS INDIKATIVE NACHHALTIGKEITSPROFIL DER ABZ

**Hinweis zur Methodik:** Bitte beachten Sie, dass die ABZ nicht Teil des ISS ESG Corporate Rating Universums ist. Das nachstehende Nachhaltigkeitsprofil der ABZ ist daher eine Bewertung des für den Immobiliensektor zuständigen Analysten, welches ausschliesslich auf öffentlich zugänglichen Informationen beruht. Während des Prozesses hat keine direkte Kommunikation zwischen der Emittentin und dem Analysten stattgefunden. Das folgende Profil basiert nicht auf einem ISS ESG Corporate Rating, sondern berücksichtigt die Methodik von ISS ESG Research.

Klassifizierung der Branche: Immobilien

#### Schlüsselthemen der Industrie

- Klimaschutz, Energieeffizienz und erneuerbare Energien
- Ökologische und soziale Aspekte bei der Standortwahl
- Erwägungen zu grünen Gebäuden
- Sicherheit am Arbeitsplatz und Unfallverhinderung
- Gesundheit und Wohlbefinden der Bewohner

#### Indikative ESG-Risiko- und Leistungsbewertung

Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) ist eine in der Schweiz ansässige Baugenossenschaft im Grossraum Zürich mit mehr als 5'000 Wohnungen und über 12'000 Bewohnern.

In Anbetracht der Tatsache, dass Gebäude einen vergleichsweise grossen Anteil zu den von Menschen verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen beitragen, setzt sich ABZ für die Reduktion der Treibhausgas (THG)-Emissionen ein, u.a. durch die kontinuierliche Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien (z.B. Solarenergie) für Strom und Heizung, dem Einsatz von Fernwärme und Wärmepumpen sowie durch Energiesparmassnahmen bei Sanierungen (z.B. verbesserte Isolation).

ABZ veröffentlicht die THG-Emissionen aus dem Wärmebereich in tCO<sub>2</sub>e pro BewohnerIn, die in den letzten Jahren zurückgegangen sind. Darüber hinaus stellt das Unternehmen Kennzahlen zum Energieverbrauch von Gebäuden in kWh/m<sup>2</sup> (Energiebaugebiet) zur Verfügung. Die Emissionsintensitäten sind jedoch nicht pro Bodenfläche verfügbar, und das Unternehmen legt keine THG-Emissionen aus Strom für downstream-geleaste Anlagen<sup>1</sup> (Scope-3-Emissionen) offen. Es gibt Ziele zur Reduzierung der THG-Emissionen und des Energieverbrauchs und das Unternehmen beschreibt Massnahmen zur Erreichung dieser Ziele.

Zur Förderung des Umweltbewusstseins der BewohnerInnen wurden MieterInnengruppen gegründet, die sich z.B. mit der korrekten Abfallentsorgung aller MieterInnen auseinandersetzen. Um den MieterInnen einen breiten Zugang zu verschiedensten Transportmitteln zu ermöglichen, wurden

<sup>1</sup> Anlagen, die sich im Besitz des Unternehmens befinden und an andere Unternehmen vermietet werden.

ausserdem einzelne Ladestationen für Elektrofahrzeuge und zahlreiche Fahrradabstellplätze eingerichtet. Im Zusammenhang mit der Entwicklung neuer Gebäude verweist ABZ auf die Auswahl umweltfreundlicher Baustoffe für Holz und Holzwerkstoffe und schliesst die Verwendung von ozonabbauenden oder klimawirksamen Stoffen aus. Zu den Baumaterialien gibt es keine weiteren Angaben. Obwohl das Unternehmen Angaben darüber macht, wie es versucht, die biologische Vielfalt in der Umgebung seiner Wohnsiedlungen zu erhöhen, gibt es keinen Hinweis auf ein aktives Biodiversitätsmanagement bei der Standortauswahl und -entwicklung. Dennoch vermeidet das Unternehmen Pflanzen, die in der Schweiz nicht heimisch sind und entfernt invasive Neophyten. Schliesslich hat das Unternehmen einige interne Richtlinien eingeführt, die sich mit Gesundheits- und Sicherheitsmassnahmen für MieterInnen, MitarbeiterInnen und AuftragnehmerInnen befassen.

## Indikative Bewertung des Produktportfolios

### Soziale Auswirkungen des Produktportfolios:

Durch die Erzielung des überwiegenden Teils der Einnahmen aus der Verwaltung von günstigen Wohnimmobilien (Mieteinnahmen) trägt ABZ wesentlich zur Erreichung des sozialen Ziels der Bereitstellung grundlegender Dienstleistungen bei.

### Umweltauswirkungen des Produktportfolios:

Da keine der Liegenschaften des Unternehmens nach einem anerkannten Nachhaltigkeitsstandard (z. B. SNBS, Minergie) zertifiziert zu sein scheint, wird davon ausgegangen, dass die Gesamtheit der Vermögenswerte des Unternehmens keine wesentlichen positiven Umweltauswirkungen hat. Auf Nachfrage äussert das Unternehmen jedoch, dass es die Einhaltung der relevanten Baustandards (einschliesslich Minergie) sicherstellt, ohne die entsprechenden Zertifikate zu erwerben. Dies geschieht durch eine Qualitätsbeurteilung zwischen dem Totalunternehmer und der ABZ nach Abschluss der Bauarbeiten.<sup>2</sup>

## Bewertung von Kontroversen

### 1. Unternehmensüberprüfung:

Der mit der Erstellung dieses Berichts beauftragte Analyst hat eine Bewertung der Kontroversen vorgenommen, die ausschliesslich auf öffentlich zugänglichen Informationen beruht. Es gibt keinen Hinweis darauf, dass ABZ in eine der unten genannten Kontroversen verwickelt ist.

### 2. Industrierisiken:

Basierend auf einer Überprüfung der umstrittensten Themen im Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum 2. Juni 2021 beziehen sich die grössten Risiken, die gegen Unternehmen in der Immobilienbranche gemeldet wurden, auf Aktivitäten, die negative Auswirkungen auf die Menschenrechte sowie auf Geschäftsmissbrauch haben können. Ebenso relevant sind Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Arbeitsrecht. Die drei wichtigsten Probleme, die gegen Unternehmen der Branche gemeldet

<sup>2</sup> ABZ hält fest, dass Neu- und Ersatzbauten in Zukunft mit den entsprechenden MINERGIE-Zertifikaten zertifiziert werden sollen. Zudem hat das Unternehmen das Gutachten eines Zürcher Ingenieurbüros vorgelegt, das bestätigt, dass die "Siedlung Glattpark" - eine der zu finanzierenden Siedlungen - den Anforderungen des MINERGIE-ECO-Standards entspricht. Die externe Prüfstelle ist als offizieller Partner des MINERGIE-Labels aufgeführt und verfügt weltweit über 30 Niederlassungen. Schliesslich ist anzumerken, dass keines der über diese Anleihe finanzierten Gebäude vor 2017 gebaut wurde und keines von ihnen auf fossile Energieträger angewiesen ist. Sie können somit als vergleichsweise energieeffizient und klimafreundlich im Sinne des geltenden Standards betrachtet werden.

wurden, sind: (i) angebliche Nichtbeachtung der Verbraucherrechte; (ii) Nichtverhinderung von Bestechung und (iii) Nichtverhinderung von Geldwäsche. Des Weiteren sind hier angebliche Missachtungen des Rechts auf sichere und gesunde Arbeitsbedingungen, Missachtungen des Rechts nicht gefoltert/unmenschlich behandelt zu werden, sowie eine Missachtung der Gesundheit und Sicherheit der Verbraucher zu erwähnen.

## **B. ÜBEREINSTIMMUNG DES SUSTAINABILITY BONDS MIT DER NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE DER ABZ**

### *Wichtige Nachhaltigkeitsziele und -prioritäten, die von der Emittentin festgelegt wurden*

Die genossenschaftlich organisierte ABZ weist eine Geschichte des nachhaltigen Wirtschaftens auf. Gemäss Statuten soll die Genossenschaft ihren Mitgliedern in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung preiswerten und gesunden Wohnraum verschaffen und erhalten. Dementsprechend ist die ABZ gemeinnützig organisiert. Zu den weiteren in den Statuten vorgeschriebenen Grundsätzen gehört, dass die Gebäude der Genossenschaft dauerhaft jeder spekulativen Nutzung entzogen werden sollen. Die Mieten werden nach dem Kostenmieteprinzip berechnet. Die Mieten liegen im Durchschnitt rund 38% unter den vergleichbaren Marktmieten. Der Anteil an MieterInnen mit einem steuerbaren Haushaltseinkommen von unter CHF 40'000 ist um 15% höher im Vergleich zu den übrigen städtischen Wohnungen. Diese Gruppe macht rund die Hälfte aller MieterInnen der ABZ aus. Als strategisches Ziel hat die ABZ einen Anteil von 15%-20% des Wohnungsbestandes im Segment der sehr preisgünstigen Wohnungen mit einer monatlichen Nettomiete von weniger als CHF 700 definiert. In den letzten drei Jahren lag dieser Anteil zwischen 16%-18%. Eine entsprechende Stiftung unterstützt MieterInnen der ABZ mit geringem Haushaltseinkommen finanziell.

In Bezug auf ökologische Aspekte gibt das Unternehmen an, diese bei der Standortwahl, bei Neubauten, bei Renovationen und beim Unterhalt zu berücksichtigen. Gemäss Grundsatz 4 des ABZ-Leitbildes "Verantwortung für die Umwelt übernehmen" handelt die ABZ "bei Bau, Betrieb und Verwaltung ökologisch und fördert umweltbewusstes Verhalten der Bewohner". Die ABZ setzt sich für das Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft ein. Zudem setzt das Unternehmen nach eigenen Angaben auf erneuerbare Energien und strebt eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen an. Konkrete Umweltziele werden konsequent in den vier Bereichen Energie und Klima, Bauen und Beschaffung, Natur und Umwelt sowie Mobilität verfolgt. Seit 2015 konnten die jährlichen Treibhausgasemissionen pro Einwohner von 0,71 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten durch Heizen auf 0,41 Tonnen im Jahr 2020 reduziert werden. Darüber hinaus produzieren die eigenen Photovoltaikanlagen nach Angaben des Unternehmens erneuerbare Energie zur Versorgung von über 1'300 Haushalten. Die Wohnfläche pro EinwohnerIn liegt rund 20% unter dem Durchschnitt der Privathaushalte in der Stadt Zürich.

### *Begründung für die Emission*

Mit der Emission dieser Anleihe verschafft sich die ABZ als erste Baugenossenschaft der Schweiz direkten Zugang zum Kapitalmarkt. Mit der Emission eines Sustainability Bonds will das Unternehmen ihren AnlegerInnen ermöglichen, die nachweislich positiven Auswirkungen der ABZ Baugenossenschaft auf Umwelt und Gesellschaft zu finanzieren und die entsprechenden Ziele der ABZ zu unterstützen.

*Beitrag der Erlösverwendungskategorien zu den Nachhaltigkeitszielen und -prioritäten*

ISS ESG hat die im Rahmen dieses Sustainability Bonds finanzierten Erlösverwendungskategorien unter Berücksichtigung der von der Emittentin festgelegten Nachhaltigkeitsziele sowie der wichtigsten Herausforderungen der ESG-Branche, wie sie in der Corporate-Rating-Methodik der ISS ESG für den Immobiliensektor definiert sind, ausgearbeitet. Bei den wichtigsten Herausforderungen der ESG-Branche handelt es sich um zentrale Themen, die für die jeweilige Branche im Hinblick auf die Nachhaltigkeit von großer Bedeutung sind, z. B. Klimawandel und Energieeffizienz im Gebäudesektor. Aus dieser Darstellung hat die ISS ESG für jede einzelne Erlösverwendungskategorie eine Einstufung des Beitrags zur Strategie abgeleitet.

ERLÖSVERWENDUNGS-KATEGORIE	NACHHALTIGKEITSZIELE DER EMITTENTIN	ZENTRALE ESG-BRANCHEN-HERAUSFORDERUNGEN	BEITRAG
<b>Grüne Gebäude</b>	✓	✓	Beitrag zu einem wesentlichen Ziel
<b>Bezahlbarer Wohnraum</b>	✓	✓	Beitrag zu einem wesentlichen Ziel

**Stellungnahme:** *ISS ESG ist der Ansicht, dass die Verwendung der Erlöse, die durch diese Anleihe finanziert werden, mit der Nachhaltigkeitsstrategie der Emittentin und den wesentlichen ESG-Themen für die Branche der Emittentin übereinstimmen. Die Gründe für die Emission des Sustainability Bonds werden von der Emittentin klar beschrieben.*



## TEIL II: ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN GREEN BOND UND SOCIAL BOND PRINZIPIEN DER ICMA SOWIE DEN LEITLINIEN FÜR SUSTAINABILITY BONDS

### 1. Verwendung von Erlösen

Der Nettoerlös des von der ABZ emittierten Sustainability Bonds wird ausschliesslich für die Finanzierung und Refinanzierung des Baus oder des Besitzes von umweltfreundlichen Liegenschaften der ABZ Wohnbaugenossenschaft in der Schweiz verwendet. Die Mittel der ABZ-Anleihe werden in den sechs Monaten nach ihrer Fälligkeit zur Tilgung von Hypotheken und Darlehen verwendet, die der Finanzierung der Siedlungen "Glattpark" Opfikon, "Entlisberg 2" Zürich-Wollishofen und "Toblerstrasse" Zürich dienen. Damit können die mehr als 700 gemeinnützigen Wohnungen in diesen Siedlungen ganz oder teilweise finanziert werden.

**Stellungnahme:** ISS ESG ist der Ansicht, dass die Beschreibung der Verwendung der Erlöse aus dem Sustainability Bond der ABZ mit den GBP, SBP und SBG übereinstimmt. Die erwarteten ökologischen und sozialen Vorteile werden klar beschrieben. Darüber hinaus gibt ABZ an, dass alle Erlöse vollständig für die Tilgung der in der Rahmenvereinbarung enthaltenen Hypotheken und Darlehen verwendet werden.

### 2. Verfahren zur Projektbewertung und -auswahl

Die finanzierten Gebäude müssen die folgenden Kriterien erfüllen:

- Teil des ABZ-Wohnbauparks und damit ein überwiegend gemeinnütziger Zweck (Kostenmiete), demokratisch organisierte Wohngebäude;
- Einhaltung der folgenden anerkannten Energiestandards: 2000 Watt Gesellschaft, Minergiestandard oder GEAK A;
- Einhaltung aller von der ABZ geforderten Umweltrichtlinien sowie der ABZ-Mietrichtlinien;
- Nutzung der Energieträger Erdwärme, Wasser, Sonne, Holz, Pellets, Ökostrom, Biogas oder Fernwärme auf Basis nicht-fossiler Energie;
- Standort Schweiz und damit Einhaltung der relevanten schweizerischen umwelt- und sozialrechtlichen Bestimmungen.

**Stellungnahme:** ISS ESG ist der Ansicht, dass der Prozess für die Projektbewertung und -auswahl, den der Sustainability Bond von ABZ vorsieht, mit den GBPs, SBPs und SBGs übereinstimmt. Die Auswahlkriterien sind klar definiert und kategoriespezifisch. Ausserdem stimmen die ausgewählten Projekte mit der Nachhaltigkeitsstrategie der Emittentin überein.

### Management der Emissionserlöse

Die Verwendung der Erlöse für den oben genannten Zweck wird im Anhang des Jahresabschlusses erläutert (Substitution bestehender Finanzierungen durch Emissionserlöse aus ABZ-Anleihen im Gesamtvolumen von CHF ...). Kann ein Teil des Emissionserlöses nicht nach den in diesem Rahmen definierten Kriterien der Finanzierung zugeführt werden, wird der entsprechende Betrag während maximal sechs Monaten in bar gehalten. Sollte es nicht möglich sein, die Mittel innerhalb dieses

Zeitraums zuzuweisen, wird dieser Betrag in eine Anleihe einer anderen Emittentin investiert, welche die Kriterien für nachhaltige Anleihen erfüllt.<sup>3</sup>

**Stellungnahme:** ISS ESG ist der Ansicht, dass die vorgeschlagene Verwaltung der Erlöse des Sustainability Bonds der ABZ im Einklang mit den GBP, SBP und SBG steht. Der durch die Anleihe eingenommene Betrag wird in Übereinstimmung mit bewährten Marktpraktiken in bar gehalten, bis eine Zuteilung der Erlöse möglich ist. Darüber hinaus legt die ABZ den voraussichtlichen Zuteilungszeitraum und das Verfahren im Falle einer Veräusserung oder eines Aufschubs fest.

### 3. Berichterstattung

Die ABZ veröffentlicht einen umfassenden Jahresbericht und ab dem Geschäftsjahr 2021 einen erweiterten Nachhaltigkeitsbericht auf Basis der SDGs. Darin wird die ABZ zu jeder unter diesem Sustainability Bond Framework begebenen Anleihe bis zur deren Rückzahlung folgende Informationen veröffentlichen:

- Aufteilung des Emissionserlöses (in %) Volumen der Emission;
- die Anzahl der durch die Anleihe finanzierten Genossenschaftswohnungen,
- die Anzahl der finanzierten und zu Selbstkosten vermieteten Wohnungen;
- Einhaltung der Energiestandards bei Gebäuden;
- verwendete Energiequellen;
- Emissionen pro Einwohner in Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten, die durch die Wärmeerzeugung verursacht werden

Die Finanzberichterstattung wird von einem unabhängigen Abschlussprüfer geprüft und bestätigt.

**Stellungnahme:** ISS ESG ist der Ansicht, dass die von ABZ vorgeschlagene Berichterstattung betreffend des Sustainability Bonds mit den GBPs, SBPs und SBGs übereinstimmt. ABZ ist transparent in Bezug auf das Niveau der Berichterstattung, die Häufigkeit, den Umfang und die Art der berichteten Informationen. Darüber hinaus wird die Berichterstattung im Einklang mit den besten Marktpraktiken von einer unabhängigen Stelle geprüft.

<sup>3</sup> Die folgenden Kriterien müssen erfüllt sein: (1) Anleihe in CHF, Euro, USD, vorrangig, unbesichert oder besichert; (2) Emittent mit Investment Grade; (3) unabhängige Prüfung oder nachhaltiges Anleiherating durch einen anerkannten Wirtschaftsprüfer.

## TEIL III: NACHHALTIGKEIT - QUALITÄT DER AUSGABE

### A. BEITRAG DES SUSTAINABILITY BONDS ZU DEN UN-SDGs

Basierend auf der Bewertung der Nachhaltigkeitsqualität des Anlagepools des Sustainability Bonds und unter Verwendung einer proprietären Methodik bewertete ISS ESG den Beitrag des Sustainability Bonds der ABZ zu den von den Vereinten Nationen definierten Zielen für nachhaltige Entwicklung (UN SDGs).

Diese Bewertung wird auf einer 5-Punkte-Skala dargestellt (siehe Anhang 2 zur Methodik):

<b>Erhebliche Beeinträchtigung</b>	<b>Begrenzte Beeinträchtigung</b>	<b>Keine Netto- auswirkungen</b>	<b>Begrenzter Beitrag</b>	<b>Erheblicher Beitrag</b>
--	---------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------

Jede Kategorie der Verwendung der Erlöse aus dem Sustainability Bond wurde auf ihren Beitrag zu den SDGs bzw. auf ihre Beeinträchtigung dieser Ziele geprüft:

ERLÖSVERWENDUNGS- KATEGORIE	BEITRAG ODER BEEINTRÄCHTIGUNG	SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
<b>Grüne Gebäude</b>	<b>Begrenzter Beitrag</b>	
<b>Bezahlbarer Wohnraum</b>	<b>Erheblicher Beitrag</b>	 

**B. MANAGEMENT VON ÖKOLOGISCHEN UND SOZIALEN RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM ANLAGEPOOL**

Die nachstehende Tabelle zeigt die Ergebnisse einer ISS ESG-Bewertung des Anlagepools anhand der KPIs von ISS ESG.

**BEWERTUNG ANHAND DER KPIs von ISS ESG****Standortwahl**

- ✓ 100 % der Anlagen verfügen über eine Politik zur verantwortungsvollen Standortwahl (z. B. Erschliessung von Industriebranchen, Ausschluss von Schutzgebieten und Standorte mit hohem Umweltwert).
- ✓ 100 % der Anlagen befinden sich in einem Umkreis von 1 km von einem oder mehreren öffentlichen Verkehrsmitteln.

**Baustandards**

- ✓ 100% der Anlagen befinden sich in der Schweiz, wo hohe Arbeits-, Gesundheits- und Sicherheitsstandards gelten (z.B. ILO-Kernkonventionen).
- ✓ 100% der Anlagen sehen eine nachhaltige Beschaffung von Baumaterialien vor (z.B. recycelte Materialien, Zertifizierung von Holzwerkstoffen durch Dritte).

**Minimierung des Wasserverbrauchs in Gebäuden**

- ✓ 100% der Anlagen sehen Massnahmen zur Reduzierung des Wasserverbrauchs vor (d.h. wassersparende Armaturen sowie verbrauchsabhängige Messung des Warmwassers pro Mieteinheit).

**Sicherheit der Gebäudenutzer**

- ✓ 100% der Anlagen verfügen über betriebliche Sicherheitsmassnahmen, die den Schweizer Vorschriften entsprechen (z.B. Notausgänge, Sprinkleranlagen, Brandmeldeanlagen).

**Energieverbrauch und Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen**

- ✓ Der durchschnittliche Gebäudeenergieverbrauch (Wattstunde pro m<sup>2</sup> EBF, klimabereinigt) beträgt: Glattpark: 38, Tobler: 20, Entlisberg 2: 16<sup>4</sup>.

**Standards für bezahlbaren Wohnraum**

- ✓ Bei 100% der Anlagen liegen die Mieten unter dem örtlichen Durchschnittsmietniveau.
- ✓ Bei 97 % der Vermögenswerte beinhalten die Mietrechte ein lebenslanges Wohnrecht.

**Energieeffizienz**

<sup>4</sup> Aufgrund der Trocknungsphase nach Fertigstellung der Gebäude ist dieser Wert im Glattpark höher als in Tobler und Entlisberg 2. Es ist zu erwarten, dass der Wert im Glattpark auch maximal den Wert der anderen beiden Standorte erreichen wird.

- ✓ Für 100 % der Anlagen gelten gute Energieeffizienzstandards (z. B. Heizenergiebedarf unter 50 kWh/m<sup>2</sup>a).
- ✓ Die Gebäude in den Siedlungen Toblerstrasse, Entlisberg 2 und Glattpark gehören zu den besten 15% der ABZ-Anlagen in Bezug auf die Energieeffizienz.

### Nachhaltigkeitszertifikate

- Keine der Anlagen hat ein Minergie-P-ECO (oder ein gleichwertiges) Zertifikat erhalten.<sup>5</sup> Das Unternehmen gibt jedoch an, dass die Gebäude in Anlehnung an den Minergie-P-ECO-Standard gebaut werden. Für eine der Siedlungen ("Siedlung Glattpark") wurde dies von einem externen Ingenieurbüro, das als offizieller Partner des Minergie-Zertifizierungslabels aufgeführt ist, bestätigt.
- 

<sup>5</sup> Das Unternehmen gibt an, dass die Gebäude nach dem Minergie-Standard gebaut werden. Der Aufwand für die Zertifizierung wird jedoch nicht betrieben, da ABZ die Liegenschaften nicht für den Verkauf baut (statutarische Einschränkung). Anstelle der Zertifizierung wird der Totalunternehmer, der mit dem Bau einer Siedlung beauftragt wurde, vertraglich an die entsprechenden Nachhaltigkeitsvorgaben gebunden. Zu Kontrollzwecken werden die Gebäude bei der Abnahme einer qualitätssichernden Prüfung der Nachhaltigkeitsvorgaben unterzogen.

### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

1. Gültigkeit des SPO: Solange das Sustainability Bond Framework der ABZ unverändert bleibt
2. ISS ESG verwendet ein wissenschaftlich fundiertes Ratingkonzept, um die ökologische und soziale Leistung von Unternehmen und Ländern zu analysieren und zu bewerten. Dabei halten wir uns an die höchsten Qualitätsstandards, die im Responsibility Research weltweit üblich sind. Darüber hinaus erstellen wir eine Second Party Opinion (SPO) zu Anleihen, die auf Daten der Emittentin basiert.
3. Wir weisen jedoch darauf hin, dass wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der in dieser SPO enthaltenen Informationen übernehmen. Jegliche Haftung von ISS ESG im Zusammenhang mit der Verwendung dieser SPO, den darin enthaltenen Informationen und deren Nutzung ist ausgeschlossen. Insbesondere weisen wir darauf hin, dass die Überprüfung der Einhaltung der Selektionskriterien ausschliesslich auf Basis von Stichproben und von der Emittentin eingereichten Unterlagen erfolgt.
4. Alle von uns abgegebenen Meinungsäusserungen und Werturteile stellen in keiner Weise Kauf- oder Anlageempfehlungen dar. Insbesondere ist der SPO keine Beurteilung der wirtschaftlichen Rentabilität und Kreditwürdigkeit einer Anleihe, sondern bezieht sich ausschliesslich auf die oben genannten sozialen und ökologischen Kriterien.
5. Wir weisen darauf hin, dass diese SPO, insbesondere die darin enthaltenen Bilder, Texte und Grafiken sowie das Layout und das Firmenlogo von ISS ESG und ISS-ESG urheber- und markenrechtlich geschützt sind. Jede Verwendung bedarf der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Zustimmung von ISS. Als Nutzung gilt insbesondere das Kopieren oder Vervielfältigen der SPO im Ganzen oder in Teilen, die kostenlose oder entgeltliche Verbreitung der SPO oder die Verwertung dieser SPO in jeder anderen denkbaren Weise.

Der Emittent, der Gegenstand dieses Berichts ist, hat möglicherweise Selbstbewertungsinstrumente und Veröffentlichungen von ISS Corporate Solutions, Inc. ("ICS"), einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft von ISS, erworben oder ICS hat für die Emittentin Beratungs- oder Analysedienstleistungen erbracht. Kein Mitarbeiter von ICS hat bei der Erstellung dieses Berichts eine Rolle gespielt. Wenn Sie ein institutioneller Kunde von ISS sind, können Sie sich per E-Mail an [disclosure@issgovernance.com](mailto:disclosure@issgovernance.com) über die Nutzung von Produkten und Dienstleistungen von ICS durch einen Emittenten erkundigen.

Dieser Bericht wurde der United States Securities and Exchange Commission oder einer anderen Aufsichtsbehörde weder vorgelegt noch wurde er von dieser genehmigt. ISS hat diesen Bericht mit der gebotenen Sorgfalt erstellt, übernimmt jedoch weder ausdrücklich noch stillschweigend eine Garantie für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Nützlichkeit dieser Informationen und haftet nicht für die Folgen, die sich aus dem Verlassen auf diese Informationen für Investitions- oder andere Zwecke ergeben. Insbesondere stellen die Recherchen und Bewertungen kein Angebot, keine Aufforderung oder Beratung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren dar und sind auch nicht dazu gedacht, um Stimmen oder Stimmrechtsvollmachten zu werben.

ISS ist ein unabhängiges Unternehmen, das sich mehrheitlich im Besitz der Gruppe Deutsche Börse befindet, zusammen mit Genstar Capital und dem ISS-Management. ISS arbeitet auf einer unabhängigen Basis mit diesen Unternehmen und hat Grundsätze zum Schutz der Unabhängigkeit und

## SECOND PARTY OPINION

Nachhaltigkeitsqualität der Emittentin und des  
Sustainability Bond Frameworks



Integrität der ISS-Research-Angebote verabschiedet. Der Emittent, der Gegenstand dieses Berichts ist, kann ein Kunde von ISS oder ICS oder die Muttergesellschaft eines Kunden von ISS oder ICS sein oder mit einem solchen verbunden sein.

© 2021 | Institutional Shareholder Services und/oder mit ihr verbundene Unternehmen

## ANNEX 1: Methodik

### ISS ESG Grüne und Soziale KPIs

Die ISS ESG Green Bond und Social Bond KPIs dienen als Struktur für die Bewertung der Nachhaltigkeitsqualität - d.h. des sozialen und ökologischen Mehrwerts - der Erlösverwendung des Sustainability Bonds der ABZ.

Sie umfassen zum einen die Definition der Erlösverwendungskategorie, die einen sozialen und/oder ökologischen Mehrwert bietet, und zum anderen die spezifischen Nachhaltigkeitskriterien, anhand derer dieser Mehrwert und damit die Nachhaltigkeitsleistung der Anlagen eindeutig identifiziert und beschrieben werden kann.

Die Nachhaltigkeitskriterien werden durch spezifische Indikatoren ergänzt, die eine quantitative Messung der Nachhaltigkeitsleistung der Anlagen ermöglichen und auch für die Berichterstattung genutzt werden können. Wenn die Mehrheit der Anlagen die Anforderungen eines Indikators erfüllt, wird dieser Indikator positiv bewertet. Diese Indikatoren können massgeschneidert werden, um die kontextspezifischen ökologischen und sozialen Risiken zu erfassen.

Wenn Sie die in diesem SPO verwendeten KPIs einsehen möchten, wenden Sie sich bitte an Federico Pezzolato (Details siehe unten), der sie Ihnen direkt zusenden wird.

### Methodik der Bewertung von Umwelt- und Sozialrisiken

ISS ESG bewertet, ob die in den Anlagepool aufgenommenen Vermögenswerte den in den KPIs des Sustainability Bonds aufgeführten Erlösverwendungskategorien und Kriterien entsprechen.

Alle Prozentangaben beziehen sich auf die Menge der Vermögenswerte innerhalb einer Kategorie (z. B. Windenergie). Darüber hinaus bedeutet die Bewertung "keine oder eingeschränkte Informationen verfügbar" entweder, dass ISS ESG keine Informationen zur Verfügung gestellt wurden oder dass die bereitgestellten Informationen die Anforderungen der ISS ESG Sustainability Bond KPIs nicht erfüllten.

Die Bewertung wurde anhand von Informationen und Dokumenten durchgeführt, die ISS ESG auf vertraulicher Basis der ABZ zur Verfügung gestellt wurden (z. B. Due Diligence-Berichte). Darüber hinaus wurden die von der Emittentin zur Verfügung gestellten Informationen durch nationale Gesetze und Standards, je nach Standort der Anlage, ergänzt.

### Bewertung des Beitrags und der Assoziation zu den SDG

Die 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) wurden im September 2015 von den Vereinten Nationen verabschiedet und bieten einen Massstab für die wichtigsten Chancen und Herausforderungen auf dem Weg in eine nachhaltigere Zukunft. Mithilfe einer eigens entwickelten Methode ermittelt ISS ESG, inwieweit der Sustainability Bond der ABZ zu den entsprechenden SDGs beiträgt.



## ANNEX 2: Qualitätsmanagementprozesse

### UMFANG

Die ABZ beauftragte ISS ESG mit der Erstellung eines SPO für einen Sustainability Bond. Der Second Party Opinion Prozess beinhaltet die Überprüfung, ob das Sustainability Bond Framework mit den ICMA GBPs, SBPs und SBGs übereinstimmt, um die Nachhaltigkeitsnachweise des Sustainability Bonds sowie die Nachhaltigkeitsstrategie der Emittentin zu bewerten.

### KRITERIEN

Relevante Standards für diese Second Party Opinion

- ICMA GBPs, SBPs, SBGs
- ISS ESG KPI für Grüne Gebäude und bezahlbaren Wohnraum

### VERANTWORTUNG DER EMITTENTIN

Die Aufgabe der ABZ bestand darin, Informationen und Unterlagen zu liefern:

- Rahmenwerk/Framework
- Anlagepool/Selektionskriterien
- Dokumentation des ESG-Risikomanagements auf der Ebene der Vermögenswerte

### ISS ESG'S VERIFIKATIONSPROZESS

ISS ESG ist eines der weltweit führenden unabhängigen Forschungs-, Analyse- und Ratingunternehmen im Bereich Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG). Das Unternehmen ist seit über 25 Jahren aktiv an den nachhaltigen Kapitalmärkten tätig. Seit 2014 hat sich ISS ESG einen Ruf als anerkannter Vordenker auf dem Markt für grüne und soziale Anleihen erworben und wurde zu einer der ersten von der Climate Bond Initiative (CBI) zugelassenen Prüfstelle.

ISS ESG hat diese unabhängige Second Party Opinion des von der ABZ zu emittierenden Sustainability Bonds auf der Grundlage der ISS ESG-Methodik und in Übereinstimmung mit den ICMA Green Bond Principles, Social Bond Principles und Sustainability Bond Guidelines durchgeführt.

Die Zusammenarbeit mit der ABZ fand von Juni bis August 2021 statt.

### ISS ESG'S GESCHÄFTSPRAKTIKEN

ISS hat diese Überprüfung unter strikter Einhaltung des ISS-Ethikkodexes durchgeführt, der detaillierte Anforderungen an Integrität, Transparenz, fachliche Kompetenz und Sorgfalt, professionelles Verhalten und Objektivität für die Geschäfts- und Teammitglieder von ISS enthält. Dieser Kodex soll sicherstellen, dass die Überprüfung unabhängig und ohne Interessenkonflikte mit anderen Teilen der ISS-Gruppe durchgeführt wird.

## ÜBER ISS ESG SPO

ISS ESG ist eine der weltweit führenden Rating-Agenturen im Bereich der nachhaltigen Geldanlagen. Die Agentur analysiert Unternehmen und Länder hinsichtlich ihrer ökologischen und sozialen Leistung.

Im Rahmen unserer Sustainable (Green & Social) Bond Services unterstützen wir Unternehmen und Institutionen, die nachhaltige Anleihen emittieren, beraten sie bei der Auswahl der zu finanzierenden Projektkategorien und helfen ihnen bei der Definition anspruchsvoller Kriterien.

Wir bewerten die Übereinstimmung mit externen Grundsätzen (z. B. den ICMA Green / Social Bond Principles), analysieren die Nachhaltigkeitsqualität der Anlagen und überprüfen die Nachhaltigkeitsleistung des Emittenten selbst. Im Anschluss an diese drei Schritte erstellen wir einen unabhängigen SPO, damit die AnlegerInnen so gut wie möglich über die Qualität der Anleihe / des Kredits aus der Sicht der Nachhaltigkeit informiert sind.

Weitere Informationen: <https://www.isscorporatesolutions.com/solutions/esg-solutions/green-bond-services/>

Informationen über SPO-Dienste erhalten Sie bei:

**Federico Pezzolato**

SPO Business Manager EMEA/APAC

[Federico.Pezzolato@isscorporatesolutions.com](mailto:Federico.Pezzolato@isscorporatesolutions.com)

+44.20.3192.5760

**Miguel Cunha**

SPO Business Manager Americas

[Miguel.Cunha@isscorporatesolutions.com](mailto:Miguel.Cunha@isscorporatesolutions.com)

+1.917.689.8272

Für Informationen zu diesem Sustainability Bond SPO wenden Sie sich bitte an: [SPOOperations@iss-esg.com](mailto:SPOOperations@iss-esg.com)

### Projekt Team

**Projektleitung**

Giorgio Teresi  
Analyst  
ESG Consultant

**Projektunterstützung**

Rafael Heim  
Analyst  
ESG Consultant

**Projektbetreuung**

Viola Lutz  
Associate Director  
Deputy Head of Climate Services