

Green Bond Framework
23. August 2022

allreal

Inhaltsverzeichnis

| | |
|-------------------------|---|
| 1. Übersicht | 5 |
| 2. Green Bond Framework | 9 |

1. Übersicht

1.1 Über Allreal

Allreal kombiniert ein ertragsstabiles Immobilienportfolio mit der Tätigkeit des Generalunternehmers (Entwicklung und Realisation). Der Wert des Immobilienportfolios beläuft sich auf über CHF 5.1 Milliarden. Im Geschäftsjahr 2021 betrug das von der Generalunternehmung abgewickelte Projektvolumen CHF 343 Millionen. In Zürich, Basel, Bern und Genf beschäftigt das Immobilienunternehmen mehr als 250 Mitarbeitende. Allreal, mit operativem Sitz im Glattpark, ist ausschliesslich in der Schweiz tätig. Die Aktien der Allreal Holding AG sind an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Allreal deckt die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie ab, von der Entwicklung über die Realisation bis zur langfristigen Immobilienanlage einschliesslich Portfoliomanagement, Gebäudemanagement und Bewirtschaftung.

Dabei strebt Allreal ein auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes, kontinuierliches qualitatives Wachstum, stetige Erträge und eine berechenbare, auf Dividendenwachstum ausgerichtete Ausschüttungspolitik für ihre Aktionäre an.

1.2 Nachhaltigkeitsstrategie

Bei Allreal bestimmen verantwortliches unternehmerisches Handeln und eine nachhaltige Unternehmensführung die Denk- und Arbeitsweise. Das Unternehmen ist sich seiner Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft bewusst und nimmt diese wahr. Allreal hat im Geschäftsjahr 2021 die Nachhaltigkeitsstrategie grundlegend neu erarbeitet. Dabei fokussiert das Unternehmen auf die Themenfelder, auf die es den grössten Einfluss hat.

Ökologie

Die Vision ist klar: Das Immobilienunternehmen will bis spätestens im Jahr 2050 mit dem Portfolio der Renditeliegenschaften die CO₂-Neutralität erreichen und bis im Jahr 2030 den Anteil fossiler Energieträger halbieren. Dabei setzt Allreal auf die intensive Zusammenarbeit mit den Gebäudenutzern, auf individuelle Objektstrategien sowie auf einen breit angelegten Ausbau der Photovoltaikanlagen. Bereits heute liegt der Anteil der erneuerbaren Energie am gemessenen Gesamtenergieverbrauch bei rund 36 Prozent. Mit Blick auf die Tätigkeiten der Generalunternehmung setzt Allreal zudem vermehrt auf den konsequenten Einsatz von wiederverwendbaren Materialien. Zur Erreichung des Absenkpfeils werden ab dem Jahr 2022 Teilkompensationen der CO₂-Emissionen in Form eines Kaufs entsprechender Zertifikate vorgenommen.

Gesellschaft

Leistungsfähige, kompetente und motivierte Mitarbeitende sind für eine nachhaltig erfolgreiche Geschäftstätigkeit von grosser Bedeutung. Allreal zahlt allen Mitarbeitenden, unabhängig, ob voll- oder teilzeitbeschäftigt, geschlechtsneutral faire, marktgerechte Saläre und bietet überdurchschnittliche Sozial- und Lohnnebenleistungen. Auf Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz legt Allreal grossen Wert. Dank der Flexibilisierung der Arbeitszeit wird zudem die Vereinbarkeit von Beruf und Familie gefördert und echte Chancengerechtigkeit geschaffen.

Governance

Allreal will gegenüber allen Anspruchsgruppen ein fairer und verlässlicher Partner sein. Das Unternehmen nimmt die Verantwortung für die Einhaltung der Mindestlöhne und der gesetzlich vorgeschriebenen Arbeitsbedingungen wahr und verlangt dies auch von seinen Dienstleistern und Unternehmern. Das Unternehmen berichtet jährlich über die erzielten Fortschritte und lässt sich an den formulierten ESG-Zielen messen, wobei auch die Vergütung an die Gruppenleitung vom Erreichen dieser Ziele abhängig ist.

Allreal hat sich im Jahr 2021 folgenden Ziele gesetzt:

Environment



CO₂-Neutralität bis spätestens 2050

- Vollständige Verbrauchserfassung und Ausarbeitung Objektstrategien bis Ende 2022
- Halbierung Verbrauch fossiler Brennstoffe bis 2030
- Teilkompensation CO₂-Emissionen ab 2022
- Kommunikation Zielerreichungsgrad auf Jahresbasis ab 2022



Aktive Steuerung des Nutzerverhaltens

- Allreal rüstet bis im ersten Halbjahr 2024 mindestens 20% der Garagenparkplätze in den Renditeliegenschaften mit Elektroladestationen aus
- Kampagne zur Nutzersensibilisierung, Einführung Green-Lease-Regelungen und Schaffung finanzieller Anreize ab 2022



Eigenständige Bestimmung des Energiebezugs

- Strategiefestlegung Energiebeschaffung ab 2023
- Breit angelegter Ausbau von PV-Anlagen bei 40 Renditeliegenschaften bzw. rund 63 000 m² Dachfläche bis 2024



Konsequenter Einsatz von wiederverwendbaren Materialien

- Lebenszyklusbetrachtung von Materialien für neue Eigenprojekte ab 2022

Green Bond Framework

1. Übersicht

2. Green Bond Framework

Social



Umfassende Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

- Zusammenstellung und Kommunikation aller Themen, die Allreal heute abdeckt: 2021 abgeschlossen



Echte Chancengerechtigkeit

- Erarbeitung Entscheidungsgrundlage betreffend Teilpensionierung: 2021 abgeschlossen
- Erarbeitung Personalstrategie mit aktiver Förderung der Vereinbarkeit von Arbeit und Familie ab 2022
- Wegleitung für die diskriminierungsfreie Vermietung von Mietwohnungen ab 2023



Qualitativ hochstehende Gestaltung von Lebensräumen

- Einsatz eines externen Beirats ab 2023, um bei fertiggestellten Projekten diese in Bezug auf Städtebau, Architektur, Soziologie und Freiraum zu beurteilen



Gewährleistung von Datensicherheit

- Anforderungskatalog zum Datenschutz bis Ende 2022
- Erstellung des Prozesses und von Arbeitsanweisungen zum Datenumgang bis Ende 2022

Governance



Organisatorische Einbindung auf Stufe Unternehmensführung

- Die Leitung Nachhaltigkeit wird spätestens Mitte 2022 operativ sein. Ein rascher Teamaufbau mit Spezialisten für einzelne ESG-Fachbereiche ist prioritär



Empfängerorientierte Berichterstattung

- Die Festlegung des definitiven Berichterstattungsstandards erfolgt bis 2023 (bisher GRI) und steht in Abhängigkeit der weiteren Branchenentwicklung
- Der Nachhaltigkeitsbericht wird ab dem Geschäftsjahr 2023 durch die externe Revisionsstelle auditiert



Zeitgemäße Zusammensetzung VR/GLG

- Der Frauenanteil im Verwaltungsrat soll bis ins Jahr 2023 weiter erhöht werden
- Auf Stufe der Gruppenleitung identifiziert das Unternehmen zurzeit Mitarbeiterinnen, die über das Potenzial verfügen, um bei Vakanzen Einsitz in der Gruppenleitung zu nehmen: 2021 abgeschlossen



Einfaches und langfristig ausgerichtetes Vergütungssystem

- Zur stärkeren Betonung der langfristigen Vergütungselemente werden die Aktienvergütungen in Zukunft über eine längere Periode ausgedehnt und erste Zuteilungen frühestens nach einem Jahr gemacht: 2021 abgeschlossen
- Die Erreichung von ESG-Zielen ist Teil der individuellen Zielvereinbarung und damit relevant für die Funktionsboni: 2021 abgeschlossen

1.3 Begründung für die Ausgabe einer grünen Anleihe

Die Wertschöpfung für alle Anspruchsgruppen des Unternehmens ist ein wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells. Die Ausgabe eines Green Bonds ist die konsequente Weiterführung der Nachhaltigkeitsbestrebungen von Allreal. Mit der Ausgabe werden die Anstrengungen zur Verbesserung der Energieeffizienz und der Reduktion der CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios mit der nachhaltigen Finanzierung der entsprechenden Investitionen unterstützt.

2. Green Bond Framework

Basis für das hier vorliegende Rahmenwerk für grüne Anleihen von Allreal (Allreal Green Bond Framework) sind die im Jahr 2021 kommunizierte Nachhaltigkeitsstrategie und die darin formulierten Ziele. Es wird im Folgenden definiert, unter welchen Bedingungen das Unternehmen grüne Anleihen zur Finanzierung oder Refinanzierung geeigneter Projekte im Bereich Nachhaltigkeit emittiert.

Allreal hat sich ambitionierte Nachhaltigkeitsziele gesetzt. Grüne Anleihen sind ein Finanzierungsinstrument, um dieses Engagement zielgerichtet umzusetzen. Mit der Schaffung eines Green-Bond-Programms unterstützt das Unternehmen den Übergang zu nachhaltigen Immobilieninvestitionen. Gleichzeitig wird die Investorenbasis erweitert, so dass Investoren, die wie Allreal die Verantwortung im Bereich Nachhaltigkeit wahrnehmen wollen, eine Option erhalten, gezielt in solche Anlagen zu investieren.

Das Rahmenwerk für grüne Anleihen von Allreal orientiert sich an den Green Bond Principles der International Capital Market Association (ICMA), Version 2021. Die Green Bond Principles der ICMA sind freiwillige Prozessrichtlinien. Sie haben sich als eine der wichtigsten Richtlinien für die Emission von grünen Anleihen auf den Kapitalmärkten etabliert und sind weltweit anerkannt. Entsprechend beinhaltet das Rahmenwerk die folgenden Kernkomponenten:

- Verwendung der Erlöse
- Prozess der Projektbewertung und -auswahl
- Verwaltung der Erlöse
- Berichterstattung
- Externe Überprüfung

Das Rahmenwerk für grüne Anleihen von Allreal und eine Second Party Opinion sind auf der Website von Allreal verfügbar: allreal.ch/investoren-und-medien/berichterstattung.

2.1 Verwendung der Emissionserlöse

Allreal wird nachhaltige Projekte ganz oder teilweise durch die erzielten Emissionserlöse finanzieren und/oder rückblickend auf maximal fünf Jahre bei Investitionskosten (Capex) und maximal drei Jahre bei wiederkehrenden Aufwendungen (Opex) refinanzieren. Die Finanzierung von Investitionen in folgende Anlagekategorien ist gemäss dem Rahmenwerk für grüne Anleihen vorgesehen:

| Anlagekategorie | Beschreibung |
|---------------------|--|
| Green Buildings | Erwerb und Entwicklung von neuen oder bestehenden Gebäuden, die ein anerkanntes Zertifikat wie LEED Gold, SNBS Gold oder Minergie-Eco erhalten haben oder erhalten werden Es können auch Gebäude finanziert werden, die basierend auf ihrem Minergie-Zertifikat einen tiefen Energieverbrauch aufweisen und zusätzlich durch erneuerbare Energien beheizt werden. (Dabei sind folgende Energieträger inkludiert: stromgeführte Wärmepumpen, Holzheizungen mit Schnitzeln oder Pellets sowie Fernwärme basierend auf mindestens 80% erneuerbaren Energien) |
| Erneuerbare Energie | Installation von Photovoltaikanlagen für die lokale Erzeugung erneuerbaren Stroms |

Im Anhang des Rahmenwerks für grüne Anleihen sind beispielhaft gegenwärtige Projekte aufgeführt, für welche die Mittel in der Anlagekategorie Green Buildings, Energieeffizienz und Erneuerbare Energie verwendet werden können.

2.2 Prozess zur Projektbewertung und -auswahl

Das ESG-Komitee bestehend aus dem CEO, CFO, Leiter Immobilien und Leiter Nachhaltigkeit (das «ESG-Komitee») ist für die Auswahl und die Beurteilung von geeigneten Finanzierungsprojekten gemäss dem Rahmenwerk für grüne Anleihen verantwortlich und überwacht die Mittelallokation sowie deren Einfluss auf die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele.

Allreal stellt nach bestem Bemühen sicher, dass alle ausgewählten Projekte aus den oben erwähnten Anlagekategorien den offiziellen nationalen und internationalen Umwelt- und Sozialstandards sowie den lokalen Gesetzen und Verordnungen entsprechen. Das Unternehmen stellt dies durch das interne ESG-Team sowie verschiedene interne Prozesse sicher. Dies wird insbesondere mittels eines Verhaltenskodex und einer extern eingerichteten Anlaufstelle zur Meldung von Verstössen sichergestellt. Dabei schreibt Allreal neben dem integren und gesetzeskonformen Handeln unter anderem auch ein Diskriminierungsverbot sowie den Schutz der Umwelt und den Datenschutz vor.

Bei der Entwicklung von Projekten überprüft zudem ein Beirat für Lebensräume, der aus externen Fachpersonen zusammengesetzt ist, die soziologisch relevanten Punkte eines Objekts und stellt die hohen Anforderungen an sozialverträgliche Entwicklungen von Immobilien sicher.

Das Unternehmen berichtet jährlich über die Massnahmen zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele. Seit 2019 erscheint dieser Bericht in Übereinstimmung mit den international anerkannten Standards der Global Reporting Initiative (GRI).

So erhalten alle interessierten Anspruchsgruppen transparent, regelmässig und zuverlässig Informationen über die Nachhaltigkeitsbestrebungen des Unternehmens. Zusätzlich wird Allreal mindestens bis zur vollständigen Allokation der Mittel jährlich einen Bericht zu den grünen Anleihen erstellen.

2.3 Zuweisung der Emissionserlöse

Allreal beabsichtigt, Emissionserlöse aus grünen Anleihen, die unter diesem Rahmenwerk begeben wurden, einer vom Unternehmen erstellten und im internen Kontrollsystem erfassten Liste förderungswürdiger grüner Projekte und bestehender Anlageliegenschaften zuzuweisen (Register förderungswürdiger grüner Projekte, siehe Anhang 3.1).

Die förderfähigen grünen Projekte und Anlageliegenschaften bleiben so lange im Register, wie sie die zum Zeitpunkt der Emission einer solchen grünen Anleihe geltenden Förderkriterien erfüllen, ohne dass dies durch spätere Änderungen des Rahmenwerks für grüne Anleihen berührt wird. Das ESG-Komitee wird das Register der förderungswürdigen grünen Projekte und Anlageliegenschaften jährlich überprüfen und dies entsprechend dokumentieren. Sollten einzelne Projekte die Förderkriterien nicht mehr erfüllen oder aus dem Portfolio der Anlageliegenschaften aus-

scheiden, wird sich Allreal nach besten Kräften bemühen, diese Projekte so bald wie möglich mit gleichwertigen Projekten zu ersetzen.

Die Nettoerlöse aus den von Allreal begebenen grünen Anleihen werden auf das allgemeine Konto eingezahlt und sind für die Zuteilung auf Projekte oder Anlageliegenschaften aus dem von dem ESG-Komitee bestimmten Register vorgesehen. Allreal beabsichtigt, einen Gesamtbetrag an Vermögenswerten im Register der förderungswürdigen grünen Projekte zu halten, der mindestens dem Gesamtbetrag der Nettoerlöse aller ausstehenden grünen Anleihen entspricht. Die Zuteilung kann für Projekte (Capex) erfolgen, die innerhalb der letzten 60 Monate fertiggestellt wurden oder innerhalb der nächsten 24 Monate erstellt werden. Bis zur vollständigen Zuteilung wird Allreal die nicht zugeteilten Nettoerlöse nach eigenem Ermessen vorübergehend als Liquidität in Form von Barmitteln, Barmitteläquivalenten und/oder anderen kurzfristigen liquiden Instrumenten halten. Die Zahlung von Kapital und Zinsen erfolgt aus dem allgemeinen Konto und ist nicht an die Leistung der förderfähigen grünen Projekte gebunden.

2.4 Berichterstattung über die Zuweisung

Allreal wird bis zur vollständigen Zuteilung jährlich einen Bericht zu den grünen Anleihen veröffentlichen. Dieser Bericht wird Informationen über die Verwendung der Nettoerlöse und die damit verbundenen Wirkungskennzahlen enthalten:

- einen aktuellen Überblick über die Gesamtsumme der Erlöse, die den förderungswürdigen Projekten und Vermögenswerten zugeteilt wurden
- Aufteilung der Gesamtsumme der Erlöse, die den förderungswürdigen Projekten und Vermögenswerten zugeteilt wurden, nach Finanzierung und Refinanzierung
- Angabe des verbleibenden Saldos der nicht zugeteilten Mittel

Allreal beabsichtigt, nach bestem Bemühen und vorbehaltlich der Datenverfügbarkeit, relevante Wirkungskennzahlen offenzulegen, die Folgendes umfassen können:

- angestrebte oder erwirkte Zertifizierung der über die Mittel der Green-Bond-Anleihen finanzierten Objekte
- Energieverbrauch (kWh/m² vermietbare Fläche pro Jahr)
- lokal erzeugte erneuerbare Energien (MWh pro Jahr)
- jährlich verringerte/vermiedene Treibhausgasemissionen (tCO₂-Äquivalent)

Jeder Jahresbericht wird vom ESG-Komitee geprüft und im Anschluss genehmigt. Der Bericht wird jeweils auf der Website von Allreal bei der entsprechenden Anleihe (<https://allreal.ch/investoren-und-medien/anleihen>) publiziert.

2.5 Externe Überprüfung

Allreal hat einen externen Gutachter mit der Überprüfung dieses Rahmenwerks für grüne Anleihen beauftragt. Die von Sustainalytics erstellte Second Party Opinion über die Struktur des Rahmenwerks und seine Übereinstimmung mit den Green Bond Principles sind abrufbar auf der Website von Allreal unter allreal.ch/investoren-und-medien/berichterstattung.

Green Bond Framework

1. Übersicht

2. Green Bond Framework

Allreal wird sich bemühen, von einem externen Prüfer einen Bericht mit begrenzter Sicherheit zu erhalten, der jährlich ausgestellt wird, bis alle Erlöse aus den Anleihen zugeteilt wurden, und der bestätigt, dass ein Betrag in Höhe der Nettoerlöse aus den Anleihen in Übereinstimmung mit allen wesentlichen Aspekten der in diesem Rahmenwerk für grüne Anleihen dargelegten Zulassungskriterien zugeteilt wurde.

3.1 Register der förderungswürdigen Projekte und Anlageliegenschaften

| Anlagekategorie | Art der Investition | Adresse/Projekt | Projektbeschrieb | Zertifizierung | Vermietbare Fläche |
|---------------------|---|--|--|--------------------------------------|--|
| Green Buildings | Refinanzierung von bestehenden Verbindlichkeiten | Bülach ZH, Fangletenstrasse 4-18 | Bestehende Wohnliegenschaft mit 76 Wohnungen (*2018) | Minergie-Eco | 7 253 m ² |
| Green Buildings | Refinanzierung von bestehenden Verbindlichkeiten | Zürich, Grünhof-Areal, Grüngasse 33-43 | Bestehende Wohnliegenschaft mit 75 Wohnungen (*2021) | Minergie | 6 711 m ² |
| Green Buildings | Refinanzierung und Finanzierung von Investitionen | Zürich, Bellerivestrasse 36 | In Totalumbau und -sanierung befindliche Geschäftsliegenschaft mit Fertigstellung im zweiten Halbjahr 2023 | Voraussichtlich LEED Gold oder höher | 11 950 m ² |
| Green Buildings | Refinanzierung von bestehenden Verbindlichkeiten | Zürich, Schiffbaustrasse 2 | Bestehende Geschäftsliegenschaft mit Büro- und Gewerbenutzung (*2017) | Minergie | 13 141 m ² |
| Green Buildings | Refinanzierung von bestehenden Verbindlichkeiten | Zürich, Hardstrasse 299/301 | Bestehende Geschäftsliegenschaft mit Büro- und Gewerbenutzung (*2020) | Minergie-Eco | 5 960 m ² |
| Erneuerbare Energie | Finanzierung von Investitionen | Photovoltaikanlagen | Installation von Photovoltaikanlagen auf Renditeliegenschaften zur Produktion von Solarstrom im Zeitraum von 2022 bis 2024 | | Ausbau von rund 60 000 m ² PV-Anlagen mit einer Leistung von rund 6 300 kWp |

Gesellschaft

Allreal Holding AG
Grabenstrasse 25
6340 Baar/Schweiz

allreal
schafft Werte