



# Green Bond Framework

Zug Estates Holding AG

Januar 2022

## Green Bond Framework – Zug Estates

### 1 Über Zug Estates

Die Zug Estates Gruppe konzipiert, entwickelt, vermarktet und bewirtschaftet Liegenschaften in der Region Zug. Dabei konzentriert sie sich auf zentral gelegene Areale, welche vielfältige Nutzungen und eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Der grösste Teil des Immobilienportfolios befindet sich in zwei Arealen in Zug und Risch Rotkreuz und ist nach Nutzungsarten breit diversifiziert.

Das Immobilienportfolio wird aktiv verwaltet und bildet das Fundament für das langfristige Wachstum der Unternehmensgruppe. Ausgehend von den arealspezifischen Gegebenheiten werden gebäudeübergreifende Entwicklungskonzepte umgesetzt, die nachhaltig und ressourcenschonend sind.

Die Zug Estates Gruppe betreibt in Zug über die Tochtergesellschaft Hotelbusiness Zug AG mit den beiden führenden Businesshotels Parkhotel Zug und City Garden sowie den Serviced City Apartments ein auf Geschäftskunden ausgerichtetes City Resort mit rund 250 Übernachtungseinheiten und einem ergänzenden Gastronomieangebot.

Die Zug Estates Holding AG ist an der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Tickersymbol ZUGN, Valorenummer 14 805 212).

### 2 Nachhaltigkeitsstrategie

Gemäss UNEP (United Nations Environment Programme) verursachen Gebäude rund ein Drittel der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen. Immobilien sind für 40 Prozent des weltweiten Energieverbrauchs sowie 50 Prozent des Verbrauchs von natürlichen Ressourcen verantwortlich.

Zug Estates hat sich zum Ziel gesetzt, einen Beitrag zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen von Immobilien zu leisten. Seit über 10 Jahren entwickelt, realisiert und betreibt die Unternehmung entlang nachhaltiger Grundsätze ein Portfolio von Renditeliegenschaften, dessen CO<sub>2</sub>-Absenkpfad bereits 2023 nahezu bei null liegen wird. In jeder Phase werden relevante ökologische, soziale und wirtschaftliche Themen berücksichtigt. Die Priorisierung der Themen zeigt die folgende Wesentlichkeitsmatrix.



■ Umweltthemen   
 ■ Soziale Themen   
 ■ Governance Themen   
 ■ Übergeordnete Themen

Zug Estates legt den Hauptfokus ihrer Nachhaltigkeitsstrategie auf ökologische Aspekte, da das Unternehmen hier den weitaus grössten Impact haben kann. Jedoch wird auch den Bereichen Soziales und Governance eine hohe Beachtung geschenkt und diese Themenfelder gewinnen nicht zuletzt auch durch die Berichterstattung nach GRI-Standards seit Herbst 2021 zunehmend an Bedeutung.

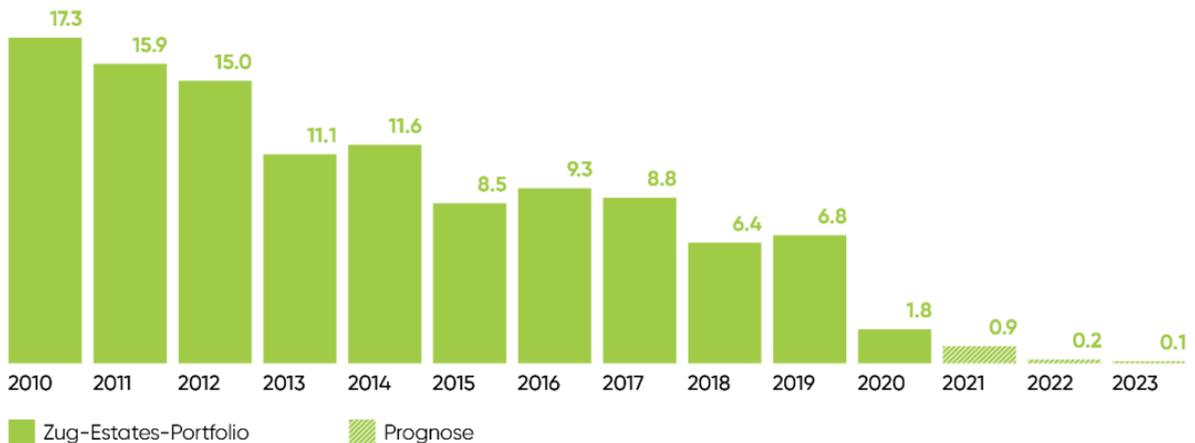
Aufgrund der langjährigen Auseinandersetzung mit diversen Aspekten der Nachhaltigkeit im Immobilienwesen, kann Zug Estates auf einen attraktiven Sustainability Journey zurückblicken, während dem sie mehrfach ihre Schweizer Pionierrolle in diesem Feld unter Beweis stellen konnte.



Diese stetigen Nachhaltigkeitsbemühungen haben dazu geführt, dass Zug Estates sowohl im Branchenvergleich als auch absolut über nachweislich äusserst gute ökologische Nachhaltigkeitskennwerte verfügt und ihr Portfolio bereits 2023 nahezu CO<sub>2</sub>-frei betreiben kann. Aktuell liegt dieser Wert bei 1.8 kg pro Quadratmeter Energiebezugsfläche, und damit belegt Zug Estates eine Spitzenposition in der Schweizer Immobilienbranche.

## Absenkpfad Scope 1+2 Zug Estates Portfolio

Spez. Treibhausgasemissionen [kg/m<sup>2</sup> EBF]



Des Weiteren setzt Zug Estates gezielt auf Innovationen zur Steigerung der Qualität ihrer Produkte und Dienstleistungen sowie zur Optimierung ihrer Prozesse mit dem Ziel, Mehrwert für Mensch und Natur zu schaffen.

Alle hochgesteckten Nachhaltigkeitsziele und Versprechen gegenüber relevanten Anspruchsgruppen kann Zug Estates nur einhalten, wenn das Unternehmen langfristig profitabel wirtschaftet. Dieses Ziel wurde in der Wesentlichkeitsmatrix unter dem Punkt «Wirtschaftlicher Erfolg» abgebildet. Wesentlicher Bestandteil hiervon ist auch eine entsprechend nachhaltige Finanzierung der Investitionsaktivitäten.

### 3 Green Bond Framework

Die Aufnahme von Green Bonds ist die logische Konsequenz des Engagements der Zug Estates für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung und integriert die Gesamtstrategie des Unternehmens mit seinem Zugang zu den Finanzmärkten.

Um die Übereinstimmung mit der internationalen Marktpraxis zu gewährleisten, erfüllt das Green Bond Framework der Zug Estates die Kernpunkte der Green Bond Principles (GBP) der International Capital Market Association (ICMA).

Die GBP (Version: Juni 2021) sind freiwillige Prozessrichtlinien, welche Transparenz und Offenlegung empfehlen und die Integrität in der Entwicklung dieses stark wachsenden Marktes fördern.

Im Rahmen dieses Frameworks werden die nachfolgenden Offenlegungen wie folgt strukturiert:

- Mittelverwendung (*Use of Proceeds*)
- Investitionsentscheidungsprozess (*Process for Evaluation and Selection*)
- Management der Mittel (*Management of Proceeds*)
- Impact Reporting (*Reporting*)
- Externer Bericht (*External Review*)

## 3.1 Mittelverwendung

Die Mittel aus der Platzierung des Green Bonds werden unmittelbar in das Suurstoffi-Areal in Risch Rotkreuz investiert, welches höchsten Nachhaltigkeitsanforderungen genügt und bereits heute vollständig CO<sub>2</sub>-frei betrieben wird.

Das gemischt genutzte Suurstoffi-Areal umfasst 105'000m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Es bietet Lebensraum für 1'400 Bewohner, gegen 2'000 Studierende sowie über 2'500 Arbeitsplätze. Die Arealentwicklung befasst sich deshalb nicht nur mit dem Nachhaltigkeitsaspekt grüner Gebäude, sondern auch mit Themen wie erneuerbare Energiegewinnung, naturnahe Aussenraumgestaltung, umweltfreundliche Mobilität, soziale Durchmischung, etc.

Bezogen auf die gemäss GBP geeigneten Green Projects Kategorien, werden mit den getroffenen Initiativen Beiträge zu den nachfolgenden Kategorien erzielt:

- Grüne Gebäude (Green Buildings)
- Erneuerbare Energie (Renewable energy)
- Energieeffizienz (Energy efficiency)
- Nachhaltiges Wasser- und Abwassermanagement (Sustainable water and wastewater management)
- Umweltfreundliche Mobilität (Clean transportation)
- Terrestrische Biodiversität (Terrestrial biodiversity)

### Grüne Gebäude

Sämtliche Gebäude auf dem Suurstoffi Areal werden CO<sub>2</sub>-frei betrieben. Ermöglicht wird dies durch ein Energiesystem, welches im Erstellungszeitpunkt einzigartig in der Schweiz war. Ein Anergienetz mit Wärmepumpen versorgt alle Arealgebäude mit CO<sub>2</sub>-freier Wärme- und Kälteenergie aus den bis zu 280 Meter tiefen Erdsondenfeldern unter dem Areal und nutzt dadurch das Erdreich unter dem Areal als natürlichen Wärme- bzw. Kältespeicher.

Auch beim Erstellungsprozess der Gebäude auf dem Suurstoffi Areal wurde grossen Wert auf Nachhaltigkeit gelegt, wobei vor allem dem Bauen mit Holz eine hohe Bedeutung beigemessen wurde. Bereits 2014 wurde eine Siedlung mit insgesamt 156 Wohnungen aus Holz erstellt, die damals grösste Holzbausiedlung der Zentralschweiz. 2018 hat Zug Estates das erste Holzhochhaus der Schweiz erstellt und mit einer Höhe von 60 Metern befindet sich seit 2019 auch das derzeit höchste Holzhochhaus auf dem Areal. Der Anteil von Holzbauten in Bezug auf die vermietbare Fläche beträgt aktuell 33.2 Prozent.

Zug Estates hat zum Zeitpunkt der jeweiligen Erstellung bei allen Gebäuden auf dem Areal die Richtwerte von Minergie eingehalten. Es wurde jedoch darauf verzichtet, die entsprechenden Zertifizierungen einzuholen. Dass die Gebäude dem Minergie-Standard entsprechen, wurde durch die Firma OekoWatt berechnet. Durch die Befreiung der VHKA-Pflicht hat dies die Energiefachstelle der Baudirektion des Kantons Zug mit einem Entscheid vom März 2019 bestätigt.

Damit die Gebäude sowohl in sich als auch im Kontext des gesamten Areals und dessen Umfeld sich optimal einordnen, wurde für jedes Baufeld im Suurstoffiareal ein Projektwettbewerb für Generalplanerteams gemäss SIA 142 durchgeführt. Die interdisziplinären Juryteams bestanden jeweils

aus externen und Zug Estates internen Experten, wobei die Stimmenmehrheit bei den externen Experten lag. Die Beurteilungskriterien umfassen unter anderem Architektur, Städtebau, Freiraum, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Funktionalität, Materialien und Bauökologie.

## **Erneuerbare Energiegewinnung**

Auf den Dächern der Gebäude des Suurstoffi-Areals und teilweise auch den Gebäudefassaden sind, soweit möglich, Solarstromanlagen verbaut. Diese erzielten 2020 eine Stromproduktion von 810 MWh. Zug Estates betreibt auf dem Areal einen eigenen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV), an dem sich sämtliche Bewohner und Geschäftsmieter anschliessen dürfen. Per 31.12.2021 haben sich insgesamt 343 Parteien beteiligt. Dies erlaubt es Zug Estates den Bewohnern auf dem Areal den Solarstrom direkt zu verkaufen und dadurch die Belastung des nationalen bzw. internationalen Stromnetzes zu reduzieren. Strom, welcher nicht im erforderlichen Ausmass auf dem eigenen Areal produziert werden kann, wird hinzugekauft. Der Bezug erfolgt ausschliesslich aus erneuerbaren Energiequellen. Hierfür wurde vertraglich sichergestellt, dass die externen Energiequellen in der lokalen Umgebung liegen, was zusätzlich zu einer Entlastung des Grids beiträgt und Ressourcen für den Aufbau und Unterhalt grosser Stromnetzwerke einspart.

## **Naturnahe Aussenraumgestaltung**

Bei der Gestaltung des Suurstoffi-Areals hat Zug Estates grossen Wert auf eine grüne Aussenraumgestaltung mit einer hohen Biodiversität gelegt. Untersuchungen der Hochschule Luzern belegen, dass durch die existierenden Beschattungen, die grossen Anteile begrünter Flächen und eine geschickte Positionierung der Gebäude die Aussentemperatur auf dem Areal nachweislich tiefer als in den Quartieren in der Nachbarschaft liegt.

Dank einem hohen Fokus auf eine breite und ausgewogene Biodiversität in der Aussenraumgestaltung wurde das gesamte Areal von der Stiftung für Natur und Wirtschaft als «naturnaher Lebensraum» zertifiziert.

## **Umweltfreundliche Mobilität**

Zug Estates legt auf dem weitgehend verkehrsfreien Suurstoffi-Areal grossen Wert auf eine umweltfreundliche Mobilität und verfolgt einen dualen Strategieansatz:

Einerseits wird versucht, den Mobilitätsbedarf zu reduzieren. Hierzu tragen das gemischtgenutzte Areal und die vielfältige Arealinfrastruktur bei. Zudem werden Mieterinnen und Mieter, welche bereits auf dem Areal arbeiten, bei der Wohnungsvergabe bevorzugt, was den Bedarf zum Pendeln unmittelbar reduziert.

Andererseits beteiligt sich Zug Estates aktiv an Prozessen und Projekten zur Gestaltung einer nachhaltigen Mobilität.

- Zug Estates hat mit der Gemeinde Rotkreuz eine lokale Interessengemeinschaft ins Leben gerufen, die zusammen mit anderen grösseren Grundeigentümern nach Lösungen zur Gestaltung der Mobilität sucht.

- Das Suurstoffi-Areal liegt unmittelbar neben dem Bahnhof der Gemeinde. Zug Estates hat sich finanziell wesentlich an der Erstellung einer zusätzlichen Bahnüberführung beteiligt, damit das Bahnhofsperron direkt aus dem Areal heraus betreten werden kann.
- Allen Mieterinnen und Mietern haben die Möglichkeit, einen elektrifizierten Parkplatz zu erhalten.
- Auf dem Areal stehen ausreichend Mobility-Fahrzeuge zur Benutzung bereit.
- Zug Estates betreibt derzeit zusammen mit der Post, Mobility und der Mobilitätsakademie ein Pilotprojekt namens «Sorglos mobil». Dieses kombiniert öffentlichen Verkehr, E-Bikes, Cargo-Fahrräder und Car-Sharing in einem einzelnen Produkt (Mobile App) und soll dereinst schweizweit ausgerollt werden.

## **Soziale Aspekte**

Auch die sozialen Komponenten des Lebens auf dem Areal finden eine sehr hohe Beachtung. Wichtigste Basis bildet der Umstand, dass das Areal gemischtgenutzt wird, womit Wohnen, Arbeit, Freizeit, Gesundheit und Bildung an einem Ort verbunden werden. Einen besonders hohen Stellenwert wird dabei einer vielseitigen Quartierinfrastruktur beigemessen, die von Zug Estates aktiv kuratiert wird.

Zur Unterstützung der sozialen Durchmischung bietet Zug Estates 74 preiswerte Zimmer für Studierende an. 160 Wohnungen sind mit Dienstleistungen verfügbar, die gezielt auf das Wohnen im Alter ausgerichtet sind. Zudem betreibt Zug Estates auf dem Areal eine Niederlassung mit eigenen Mitarbeitenden, um den Kontakt und den Servicegrad gegenüber den Bewohnern hochzuhalten. Diese Dienstleistungen werden ergänzt durch eine digitale Mieter-App, welche sowohl den Austausch mit der Verwaltung als auch den anderen Bewohner des Areals vereinfacht.

## **United Nations' Sustainable Development Goals (SDGs)**

Mit dem Suurstoffi-Areal und den bereits getroffenen und kontinuierlich weiterentwickelten Massnahmen trägt Zug Estates insgesamt zu den folgenden United Nations' Sustainable Development Goals (SDGs) bei:

- Affordable and Clean energy (Goal 7)
- Industry, Innovation and Infrastructure (Goal 9)
- Sustainable Cities and Communities (Goal 11)
- Climate Action (Goal 13)

## **3.2 Investitionsentscheidungsprozess**

Die Mittel aus der Platzierung des Green Bonds werden vollumfänglich ins Suurstoffi-Areal investiert, welches bereits heute sehr hohe Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllt. Entsprechend wurden viele der Investitionsentscheidungsprozesse bezüglich Nachhaltigkeit bereits im Rahmen der Entwicklung des Gesamtareals während den vergangenen zehn Jahren gefällt.

Als Arealentwicklerin befasst sich Zug Estates jedoch nicht nur mit nachhaltigen Investitionsprozessen im Rahmen der Akquisition oder Entwicklung von neuen Immobilien, sondern setzt sich konstant auch mit der Frage auseinander, wie die bestehenden Areale in weiteren Nachhaltigkeitsbereichen weiterentwickelt werden können.

Hierzu verfügt Zug Estates über ein interdisziplinäres Nachhaltigkeitsteam, welches sich mehrmals jährlich trifft und an den Verwaltungsrat rapportiert.

Das Team besteht aus einem Kernteam unter der Leitung des CEO, welches die entsprechenden Initiativen koordiniert. Zudem besteht ein erweitertes Team von Mitarbeitern aus den Bereichen Projektentwicklung, strategisches Arealmanagement, Personal, Portfoliomanagement, Kommunikation und Finanzen, das sich in regelmässigen Abständen mehrmals jährlich sowohl intern als auch mit externen Impulsgebern austauscht und für die Umsetzung der getroffenen Initiativen verantwortlich ist. Ein umfassender Einblick in die diversen Themenfelder bietet folgende Webseite: <https://www.zugestates.ch/nachhaltigkeit>.

### 3.3 Management der Mittel

Die Mittel aus der Emission des Green Bonds werden ausschliesslich und unmittelbar zur Finanzierung und Refinanzierung der unter 3.1 beschriebenen Projekte für das Sauerstoff-Areal verwendet. Dank dieser unmittelbaren Allokation sind keine temporären Platzierungen von Mittel aus der Emission des Green Bonds erforderlich.

### 3.4 Reporting

Neben der unternehmensübergreifenden Nachhaltigkeitsberichtserstattung publiziert Zug Estates jährlich ein spezifisches Green Bond Reporting auf ihrer Website unter <https://www.zugestates.ch/stories/green-bond-reporting>.

Dieses umfasst sowohl ein Allocation Reporting als auch ein Impact Reporting.



#### 3.4.1 Allocation Reporting

Die Mittel aus der Emission des Green Bonds werden ausschliesslich und unmittelbar mit Emission des Green Bonds zur Finanzierung und Refinanzierung der unter 3.1 beschriebenen Projekte für das Sauerstoff-Areal verwendet.

Das Corporate Finance Department wird die Mittelallokation im Rahmen des internen Reportings und des Liquiditätsmanagements sicherstellen. Über die Mittelverwendung wird einmal jährlich im Rahmen des öffentlichen Green Bond Reportings Bericht erstattet.

Der Bericht über die Zuweisung enthält die folgenden Informationen:

- Marktwert des Sauerstoff-Areals
- Gesamtwert der Emissionserlöse aus grünen Anleihen
- Anteil zugewiesener Emissionserlöse

Sollte das Sauerstoff-Areal veräussert werden, werden die Mittel innerhalb 24 Monaten wieder in nachhaltige Projekte investiert, welche die Anforderungen der Green Bond Principles erfüllen. Die Allokation der Mittel würde durch das Nachhaltigkeitsteam mit Zustimmung des Verwaltungsrats festgelegt und das Framework würde entsprechend angepasst. Die Investoren würden mit einem ad-hoc Reporting und anschliessend im Rahmen des jährlichen Green Bond Reportings über die Veränderung in der Mittelverwendung informiert.

### **3.4.2 Impact Reporting**

Zug Estates publiziert jährlich Ende August einen umfassenden Nachhaltigkeitsbericht über sämtliche Nachhaltigkeitsaktivitäten des Unternehmens. Der Bericht ist öffentlich zugänglich und kann auf unserer Website unter <https://www.zugestates.ch/downloads> eingesehen werden. Die Berichterstattung erfolgt nach den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) und umfasst Themen aus den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance.

Zusätzlich zur Nachhaltigkeitsberichtserstattung veranstaltet Zug Estates jeweils im Herbst ein Nachhaltigkeitsforum, welches der interessierten Öffentlichkeit offensteht. Neben einem Update zu den aktuellen Nachhaltigkeitsbemühungen der Zug Estates diskutieren nationale und internationale Experten aktuelle Themen und Initiativen in verschiedenen Bereichen der Nachhaltigkeit.

Neben der unternehmensübergreifenden Nachhaltigkeitsberichtserstattung werden im Green Bond Reporting spezifische Nachhaltigkeitskenngrössen auf die einzelnen den Green Bonds hinterlegten Immobilien bzw. Portfolianteilen heruntergebrochen. Bezogen auf das Sauerstoff-Areal ist vorgesehen, die nachfolgenden Kennzahlen jährlich zu publizieren:

- Anteil zertifizierter Flächen nach den Richtlinien naturnaher Lebensräume durch die Stiftung Natur & Wirtschaft (in %)
- Anzahl Verträge für den Zusammenschluss Eigenverbrauch (ZEV)
- Anteil der Parkplätze, die für die Installation einer E-Ladestation ausgerüstet sind (in %)
- Endenergieverbrauch pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (in kWh/m<sup>2</sup>)
- Treibhausgasemissionen Scope 1 und 2 pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (in kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>)
- Stromproduktion (PV-Anlagen) (MWh)
- Anteil der vermietbaren Flächen in Holzbauten (in %)
- Wasserintensität (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> Vermietete Fläche)
- Wasserentnahme (m<sup>3</sup>)

## 3.5 Externe Berichte

Zug Estates hat den unabhängigen Prüfer ISS ESG mit der Prüfung der Übereinstimmung des Frameworks für grüne Finanzierungen mit den GBPs beauftragt. Der Prüfungsbericht von ISS ESG ist auf der Website der Zug Estates verfügbar:

[https://zugestates.ch/assets/img/png/220113\\_SPO\\_ISS\\_ESG\\_Zug\\_Estates\\_Green\\_Bond.pdf](https://zugestates.ch/assets/img/png/220113_SPO_ISS_ESG_Zug_Estates_Green_Bond.pdf)

Aufgrund der unmittelbaren Investition der Mittel aus dem Green Bond in ein bestehendes nachhaltiges Areal erübrigt sich eine regelmässige Überprüfung der Mittelallokation durch einen externen Prüfer.