

SECOND PARTY OPINION (SPO)

Nachhaltigkeitsqualität des Emittenten und des Sustainable Finance Frameworks

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft
11. Oktober 2021

VERIFIKATIONSPARAMETER

Art(en) der in Betracht gezogenen Instrumente	<ul style="list-style-type: none">• Green Bond• Social Bond• Sustainability Bond
Relevante Standards	<ul style="list-style-type: none">• Green Bond Principles (GBPs), Social Bond Principles (SBPs) und Sustainability Bond Guidelines (SBGs) der International Capital Market Association (ICMA)
Umfang der Prüfung	<ul style="list-style-type: none">• Sustainable Finance Framework der Nassauischen Heimstätte (Stand 07.10.2021)• Selektionskriterien
Lebenszyklus	<ul style="list-style-type: none">• Überprüfung vor der Emission
Gültigkeit	<ul style="list-style-type: none">• Solange das Sustainable Finance Framework der Nassauischen Heimstätte unverändert bleibt

INHALTSVERZEICHNIS

Umfang der Prüfung.....	3
ZUSAMMENFASSUNG DER BEWERTUNG VON ISS ESG	4
ISS ESG SPO BEWERTUNG	5
TEIL I: GREEN BOND IM KONTEXT DER NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE DER NASSAUISCHEN HEIMSTÄTTE.....	5
A. BEWERTUNG DER ESG-LEISTUNG DER NHW	5
B. ÜBEREINSTIMMUNG DES SUSTAINABILITY BONDS MIT DER NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE DER NHW	7
TEIL II: ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN GREEN BOND UND SOCIAL BOND PRINZIPIEN DER ICMA SOWIE DEN LEITLINIEN FÜR SUSTAINABILITY BONDS	10
TEIL III: NACHHALTIGKEITSQUALITÄT DER EMISSION	14
A. BEITRAG DES SUSTAINABILITY BONDS ZU DEN UN SDGs	14
B. MANAGEMENT VON ÖKOLOGISCHEN UND SOZIALEN RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM ANLAGEPOOL	16
ANNEX 1: Methodik	20
ANNEX 2: Qualitätsmanagementprozesse.....	21
ÜBER ISS ESG SPO	22

Umfang der Prüfung

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft («Nassauische Heimstätte» oder «NHW») hat ISS ESG mit der Überprüfung ihres Sustainable Finance Framework beauftragt, wobei drei Kernelemente zur Bestimmung der Nachhaltigkeitsqualität des Instruments bewertet werden:

1. Die Einbettung des Green, Social und Sustainability Bonds in die Nachhaltigkeitsstrategie der NHW – auf der Grundlage des allgemeinen Nachhaltigkeitsprofils der NHW und der emissionspezifischen Kategorien für die Verwendung der Erlöse.
2. NHW's Sustainable Finance Framework (Version 07.10.2021) – bewertet auf Grundlage der Green Bond Principles (GBPs), Social Bond Principles (SBPs) und Sustainability Bond Guidelines (SBGs) der International Capital Market Association (ICMA).
3. Die Selektionskriterien – 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 ¹
<p>Teil 1:</p> <p>Einbettung des Sustainable Finance Frameworks mit der Nachhaltigkeitsstrategie des Emittenten</p>	<p>Laut dem am 05.08.2021 veröffentlichten ISS ESG-Corporate Rating zeigt der Emittent in Bezug auf die wichtigsten ESG-Themen, mit denen der Immobiliensektor konfrontiert ist, eine hohe Nachhaltigkeitsleistung im Vergleich zur Branchen-Vergleichsgruppe. Der Emittent belegt Platz 74 von 380 Unternehmen in seinem Sektor.</p> <p>ISS ESG ist der Ansicht, dass die Verwendung der Erlöse, die durch diese Anleihe finanziert werden, mit der Nachhaltigkeitsstrategie des Emittenten und den wesentlichen ESG-Themen für die Branche übereinstimmen. Die Gründe für die Emission eines Sustainability Bonds werden vom Emittenten klar beschrieben.</p>	<p>In Übereinstimmung mit der Nachhaltigkeitsstrategie des Emittenten</p>
<p>Teil 2:</p> <p>Übereinstimmung mit den GBPs, SBPs und SBGs</p>	<p>Der Emittent 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.</p>	<p>Übereinstimmend</p>
<p>Teil 3:</p> <p>Nachhaltigkeitsqualität der Selektionskriterien</p>	<p>Die allgemeine Nachhaltigkeitsqualität der Selektionskriterien in Bezug auf Nachhaltigkeitsvorteile, Risikovermeidung und -minimierung ist laut der Bewertung von ISS ESG gut. Mit dem Erlös des Sustainability Bonds wird der Emittent energieeffiziente Gebäude, bezahlbaren Wohnraum und Zugang zu (Bildungs-)Dienstleistungen (re)finanzieren.</p> <p>Diese Kategorien der Erlösverwendung leisten einen positiven Beitrag zu den SDGs 1 «Keine Armut», 4 «Hochwertige Bildung» und 11 «Nachhaltige Städte und Gemeinden». Die mit diesen Kategorien der Erlösverwendung verbundenen ökologischen und sozialen Risiken wurden gut verwaltet.</p>	<p>Positiv</p>

¹ Die Bewertung von ISS ESG basiert auf dem NHW Sustainable Finance Framework (Version 07.10.2021), auf den analysierten Selektionskriterien und auf dem ISS ESG indikativen Corporate Rating, das zum SPO-Lieferdatum gilt.

ISS ESG SPO BEWERTUNG

TEIL I: SUSTAINABLE FINANCE FRAMEWORK IM KONTEXT DER NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE DER NASSAUISCHEN HEIMSTÄTTE

A. BEWERTUNG DER ESG-LEISTUNG DER NHW

Das ISS ESG Corporate Rating liefert wesentliche und zukunftsorientierte Daten und Leistungsbewertungen zu den Themen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG).

UNTERNEHMEN	SEKTOR	DEZIL-RANG	TRANSPARANZ-LEVEL
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE WOHNUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT	IMMOBILIEN	2	SEHR HOCH

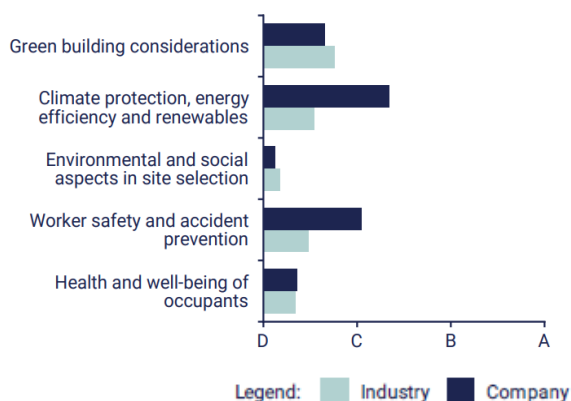
Dies bedeutet, dass das Unternehmen derzeit eine hohe Nachhaltigkeitsleistung im Vergleich zu seinen Mitbewerbern in Bezug auf die wichtigsten ESG-Themen des Immobiliensektors aufweist und einen Dezil-Rang von 2 in der Vergleichsgruppe erreicht, wobei ein Dezil-Rang von 1 die höchste relative ESG-Leistung auf einer Skala von 10 bis 1 anzeigt.

ESG Leistung

Mit diesem Rating belegt die Nassauische Heimstätte per 07.09.2021 Platz 74 von 380 innerhalb der von ISS ESG bewerteten Unternehmen im Immobiliensektor.

Die wichtigsten Herausforderungen, denen sich die Unternehmen in diesem Sektor in Bezug auf das Nachhaltigkeitsmanagement stellen müssen, sind in der Grafik rechts dargestellt, ebenso wie die Leistung des Emittenten in Bezug auf diese zentralen Herausforderungen gegenüber der durchschnittlichen Leistung der Vergleichsgruppe.

Key Issue Performance



Nachhaltigkeitschancen

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH verfügt im Konzern über mehr als 59.000 Wohnungen im deutschen Bundesland Hessen. Ein erheblicher Teil davon ist staatlich gefördert und nur für MieterInnen unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen zugänglich. Im Hinblick auf den Umweltaspekt wurde ein aus vier Wohngebäuden bestehendes Stadtquartier in Frankfurt-Niederrad mit der Green-Building-Zertifizierung DGNB Gold ausgezeichnet. Die zertifizierten Objekte

machen jedoch nur einen geringen Anteil der Flächen im Portfolio des Unternehmens aus (Stand Dezember 2020).

Nachhaltigkeitsrisiken

Für Immobilienunternehmen, die Wohnimmobilien verwalten und entwickeln, stehen die wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen im Zusammenhang mit der Gesundheit und Sicherheit von Mitarbeitern und Mietern, dem Klimawandel und der Ressourceneffizienz. Obwohl es keine Hinweise auf eine umfassende Strategie gibt, hat das Unternehmen in verschiedenen Bereichen wichtige Schritte unternommen. Zur Bewältigung sozialer Risiken hat das Unternehmen beispielsweise wichtige Elemente eines unternehmensweiten Managementsystems für Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz eingeführt. Die dortigen Bemühungen haben dazu geführt, dass die Unfallrate gesunken ist und es in den letzten Jahren keine tödlichen Unfälle unter den Mitarbeitern des Unternehmens gab. Das Unternehmen setzt sich auch für die Gesundheit, das Wohlbefinden und die Sicherheit der Mieter ein. Allerdings scheinen Gesundheits- und Sicherheitsaspekte in Bezug auf Auftragnehmer und Lieferanten nicht umfassend behandelt zu werden. Was den Umweltschutz betrifft, so verfügt die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH über eine Klimastrategie, die eine Bestandsaufnahme der Treibhausgasemissionen und Reduktionsziele umfasst. Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung von Gebäuden und zur Erhöhung des Anteils von Energie aus erneuerbaren Quellen in den Mietobjekten durchgeführt. Es gibt jedoch keine Hinweise auf einen systematischen Ansatz zur Verbesserung der Energieeffizienz aller bestehenden und neuen Gebäude. Insgesamt ist die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH diesen Nachhaltigkeitsrisiken aufgrund der geografischen Konzentration ihrer Vermögenswerte in Deutschland, wo hohe rechtliche und faktische Standards für das Gebäudemanagement vorherrschen, nur begrenzt ausgesetzt.

Unternehmensführung


Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH ist nicht börsennotiert. Ihre Hauptgesellschafter sind das Land Hessen (61,4 % des Gesellschaftskapitals) und die Stadt Frankfurt am Main (27,3 % des Gesellschaftskapitals, Stand: 3. August 2021). Da der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Tarek Al-Wazir, Staatsminister des Landes Hessen ist (Stand: 3. August 2021) und eine große Anzahl von Aufsichtsratsmitgliedern Regierungsvertreter sind und somit die Hauptgesellschafter vertreten, können der Aufsichtsrat (Stand: 1. August 2021) sowie der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats (Stand: 31. März 2021) nicht als unabhängig angesehen werden. Unabhängige Ausschüsse, die für die Ernennung und Vergütung zuständig sind, scheinen nicht vorhanden zu sein. Was Letzteres betrifft, so legt das Unternehmen die Vergütungspläne für die Mitglieder der Geschäftsleitung auf individueller Basis fest und unterteilt diese nach Festbeträgen, variablen, leistungsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristigen Anreizen, die einen Anreiz für eine nachhaltige Wertschöpfung bieten könnten.

Was die Unternehmensführung der Nachhaltigkeit angeht, so gibt es keinen Hinweis auf die Existenz eines unabhängigen Ausschusses, der auf Vorstandsebene für dieses Thema zuständig ist. Es bleibt auch unklar, wie die erwähnten Nachhaltigkeitsziele in den variablen Teil der Managervergütung integriert werden. Ein Kodex der Geschäftsethik für die Mitarbeiter des

Unternehmens scheint nicht vorhanden zu sein, jedoch decken Unternehmensvereinbarungen einzelne Themen wie Korruption sowie Geschenke, Gefälligkeiten und Bewirtung ab. Weitere wichtige Themen wie Kartellverstöße, Insider-Geschäfte, Interessenkonflikte und die Gültigkeit von Finanzinformationen werden nicht behandelt. Um die Einhaltung der Vereinbarungen zu gewährleisten, erhalten die Mitarbeiter Compliance-Schulungen und können anonyme und vertrauliche Meldewege nutzen, um Unregelmäßigkeiten zu melden.

Nachhaltigkeitsauswirkungen des Produkt- und Dienstleistungsportfolios

Mithilfe einer eigens entwickelten Methodik hat ISS ESG den Beitrag des aktuellen Produkt- und Dienstleistungsportfolios der Nassauischen Heimstätte zu den von den Vereinten Nationen definierten Zielen für nachhaltige Entwicklung (UN SDGs) bewertet. Diese Analyse beschränkt sich auf die Bewertung der Endprodukteigenschaften und umfasst nicht die Praktiken entlang des Produktionsprozesses der Nassauischen Heimstätte.

PRODUKT-/ DIENSTLEISTUNGS- PORTFOLIO	DAMIT VERBUNDENER PROZENTSATZ DER EINNAHMEN	BEITRAG/ BEEINTRÄCHTIGUNG	UN SDGS
Verwaltung von günstigen Wohngebäuden/Verwaltung von Sozialwohnungen	87%	BEITRAG	
Andere	N/A	KEINE NETTOAUSWIRKUNGEN	N/A

Verstöße gegen internationale Normen und ESG-Kontroversen

Das Unternehmen wird derzeit mit keinen schwerwiegenden Kontroversen in Verbindung gebracht.

B. ÜBEREINSTIMMUNG DES SUSTAINABLE FINANCE FRAMEWORK MIT DER NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE DER NHW

Die wichtigsten vom Emittenten festgelegten Nachhaltigkeitsziele und -prioritäten

Die Umsetzung einer Nachhaltigkeitsstrategie versteht die Nassauische Heimstätte als zukunftssichernd und damit als Fortentwicklung des Kerngeschäftes. Eine Strategie wurde 2014 entwickelt und 2017/18 planmäßig fortgeschrieben. Es wurden messbare Ziele, insbesondere im Bereich Klimaschutz ergänzt sowie ein konkreter Maßnahmenplan für drei Jahre entwickelt.² Die

² Die NHW erhebt jährlich rd. 170 Indikatoren zur Umsetzung und Steuerung ihrer nachhaltigen Entwicklung. Transparenz zu ihren Nachhaltigkeitsaktivitäten wird über die jährliche Veröffentlichung eines Nachhaltigkeitsberichts gesichert.

Nachhaltigkeitsstrategie wurde zudem in die Unternehmensstrategie 2018+ integriert. Transparenz zu ihren Nachhaltigkeitsaktivitäten wird über die jährliche Veröffentlichung eines Nachhaltigkeitsberichts gesichert.

Die Nassauische Heimstätte bündelt ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten in drei Schwerpunktprojekten: „Energie und Klimaschutz“, „Nachhaltigkeit im Bauprozess“ und „Verantwortungsvolle Beschaffung“. Ersteres fokussiert die soziale und energetische Quartiersentwicklung, die Vollmodernisierung sowie den zunehmenden Einsatz von regenerativen Energieträgern. Bestandsentwicklung und Werterhalt erfolgt unter der Prämisse der größtmöglichen Maximierung positiver Effekte für NHWs Mieter, den Umwelt- und Klimaschutz, sowie der Zukunftssicherung des Kerngeschäfts. Im Schwerpunktprojekt „Nachhaltigkeit im Bauprozess und Betrieb“ werden die ganzheitliche Planung unter Berücksichtigung des Lebenszyklus, die Steigerung der Ressourceneffizienz, die Reduzierung der Umweltbelastung, die Berücksichtigung des demographischen Wandels und die Förderung der Wohngesundheits unter Kostengesichtspunkten beim Bauen für die Zukunft und im Betrieb voran getrieben. Zuletzt, im Schwerpunktprojekt „Verantwortungsvolle Beschaffung“ wird ressortübergreifend die Strategie für den verantwortungsvollen, zentralen Einkauf entwickelt und durch die Organisationseinheit Kompetenzcenter Einkauf und Vertragsmanagement umgesetzt. Natürliche Ressourcen und Materialien, intakte Böden, schadstofffreie Flächen und der Umgang mit Abfall sind eng mit dem Kerngeschäft der NHW verknüpft. Bei der Beschaffung von Materialien und Bauprodukten hat die NHW einen direkten Einfluss auf nachhaltigen Konsum und nimmt die Verantwortung durch Nachhaltigkeitsbewertung von Bauprodukten oder die Berücksichtigung von Nachhaltigkeits-Zertifikaten wie der „Blaue Engel“ wahr.

Allgemeine Nachhaltigkeitsaspekte die sowohl für grüne als auch soziale Projektkategorien gelten

Die NHW hat sich zu Zielen/Richtlinien/Kriterien im Bezug auf den Umweltschutz verpflichtet. So gilt für alle durch die NHW realisierten Projekte:

Eine Zielvereinbarung mit dem Land Hessen zur Klimaneutralität für alle Anlagen der NHW. Diese Zielvereinbarung geht über den gesetzlichen Standard hinaus. Die Primärenergie ist dort gestaffelt vorgegeben; hier ist der Zielwert 27 kWh/m²a für Heizwärme, Warmwasser und Hilfs- und Allgemeinstrom.

Zudem ist die Mietenpolitik der Nassauischen Heimstätte und Wohnstadt durch eine gesellschaftspolitische Ausrichtung geprägt, was durch die unterdurchschnittlich Hohen Mieten belegt wird. Die derzeitige Durchschnittsmiete im Bestand der NHW liegt bei 6,09 €/m² und damit deutlich unter dem hessenweiten Durchschnitt³. Des Weiteren definiert die NHW verschiedene Richtlinien zur Biodiversität, die Vorgaben zur Materialauswahl, Einkauf und Beschaffung wie auch Nähe zu Naturschutzgebieten festlegen.

Begründung für die Emission

Die Nassauische Heimstätte betrachtet Nachhaltigkeit als einen zentralen Teil ihrer Unternehmensstrategie. Sowohl Klimaschutz als auch die soziale Verantwortung werden als zwei grundlegende Pfeiler ihres Handelns definiert. Mit dem diesem SPO zugrundeliegenden Sustainable Finance Framework will der Emittent eine transparente Methodik aufstellen, auf Basis derer

³ Auswertungen des Mikrozensus, die im Jahr 2019 veröffentlicht wurden, weisen für Hessen eine Durchschnittsmiete von ca. 7,6 €/m² aus. Hierzu kooperiert die NHW mit Kommunen und unterschiedlichen Trägern.

„nachhaltige Finanzinstrumente“ begeben werden, um zu zeigen, dass sich ihr Verständnis von Nachhaltigkeit auch in der Unternehmensfinanzierung widerspiegelt.

Zu diesen "Nachhaltigen Finanzinstrumenten" gehören Anleihen und Schuldscheindarlehen (SSD), die öffentlich oder als Privatplatzierungen ausgegeben werden um Grüne und/oder Soziale Projekte, die mit den Grundsätzen dieses Rahmenwerks übereinstimmen, zu finanzieren und/oder zu refinanzieren.

- Grüne Anleihen/SSD sind Nachhaltige Finanzierungsinstrumente, die geeignete grüne Projekte (wie in Abschnitt II.1 - Verwendung der Erlöse definiert) finanzieren und/oder refinanzieren;
- Soziale Anleihen/SSD sind Nachhaltige Finanzinstrumente, die geeignete soziale Projekte (wie in Abschnitt II.1 - Verwendung der Erlöse definiert) finanzieren und/oder refinanzieren;
- Sustainability Anleihen/SSD sind Nachhaltige Finanzierungsinstrumente, die geeignete grüne Projekte (wie in Abschnitt 0 Verwendung der Erlöse definiert) finanzieren und/oder refinanzieren und geeignete soziale Projekte (wie in Abschnitt 0 Verwendung der Erlöse definiert) finanzieren und/oder refinanzieren;

Dieses Rahmenwerk liefert eine Darstellung über die Mittelverwendung, über das Reporting bis hin zur externen Verifizierung. Dadurch stellt die NHW die Einhaltung eines nachvollziehbaren und transparenten Prozesses über die Laufzeit der Finanzprodukte sicher.

Beitrag der Erlösverwendungskategorien zu den Nachhaltigkeitszielen und -prioritäten

ISS ESG hat die im Rahmen dieses Sustainability Bonds finanzierten Erlösverwendungskategorien unter Berücksichtigung der vom Emittenten festgelegten Nachhaltigkeitszielen 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, wie z. B. Klimawandel und Energieeffizienz im Gebäudesektor. Aus dieser Darstellung leitete ISS ESG den Grad des Beitrags zur Strategie der einzelnen Kategorien für die Verwendung der Erträge ab.

ERLÖSVERWENDUNGS-KATEGORIE	NACHHALTIGKEITSZIELE DES EMITTENTEN	ZENTRALE ESG-BRANCHEN-HERAUSFORDERUNGEN	BEITRAG
Grüne Gebäude	✓	✓	Beitrag zu einem wesentlichen Ziel
Bezahlbarer Wohnraum	✓	✓	Beitrag zu einem wesentlichen Ziel
Zugang zu wesentlichen Dienstleistungen (Bildung)	✓	✓	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 des Emittenten und den wesentlichen ESG-Themen für die Branche des Emittenten übereinstimmen. Die Gründe für die Emission eines Sustainability Bonds werden vom Emittenten 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

Die Verwendung der Nettoerlöse Nachhaltiger Finanzinstrumente bzw. die Definition geeigneter Kategorien ist das Kernstück des Sustainable Finance Frameworks.

Die NHW ist bestrebt die Nettoerlöse innerhalb von 24 Monaten nach Begebung eines Nachhaltigen Finanzinstruments zu verwenden. Die Nettoerlöse können für Projekte verwendet werden, die den Kriterien entsprechen und maximal 36 Monate vor dem Datum der Emissionen einen Rechnungsabschluss vorliegen haben.

Im Fokus der NHW liegen der freifinanzierte und geförderte Wohnungsbau, die Vermietung und der Verkauf von Wohnungen, der Erwerb von Baugrundstücken, die Projekt- und Bauland-Entwicklung, das Immobilienmanagement sowie die Beratung von Städten, Gemeinden und Wirtschaftsunternehmen in Fragen der Stadtentwicklung. Dabei sind Klimaschutz und soziales Engagement Kern der unternehmerischen Entwicklung. Der Fokus dieses Frameworks liegt daher auf dem energieeffizienten und bezahlbaren Wohnbau in Hessen. Die Finanzierung bzw. Refinanzierung von Projekte innerhalb folgender geeigneter Kategorien werden daher für den „Sustainable Finance Pool“ der NHW angewendet.

Grüne Projektkategorie

PROJEKTKATEGORIE	GRÜNE SUBKATEGORIE	EIGNUNGSKRITERIEN/ GRENZWERTE ⁴
Energie-effiziente Wohngebäude	Neubau: Wohnbau	Vor 2021 erbaute Gebäude: Energieausweis mindestens der Klasse A <i>Nach 2021 erbaute Gebäude:</i> Der Primärenergiebedarf liegt 10% unter dem nationalen Plan der geltenden Gesetzgebung (GEG 2020).
	Modernisierung: Umfassende energetische Modernisierung	Die Modernisierung führt zu einem Primärenergiebedarf gemäß dem nationalen Plan bzw. zu einer Verringerung des Primärenergiebedarfs um mindestens 30% ⁵

⁵ Dies entspricht den technischen Bewertungskriterien 7.1., 7.2. und des Anhangs 1 zur EU-Taxonomie EU 2020/852.

Soziale Projektkategorien

PROJEKTKATEGORIE	SOZIALE SUBKATEGORIE	EIGNUNGSKRITERIEN/GRENZWERTE
Bezahlbarer Wohnraum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnhaussanierung mit sozial- und familienpolitischen Zielen ▪ Geförderter Wohnungsneubau ▪ Erwerb von Bestandsimmobilien des sozialen Wohnungsbaus ▪ Erwerb von Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau⁶ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Projekte des sozialen Wohnungsbaus für einkommensschwache Gruppen ▪ Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, der unter der lokalen Durchschnittsmiete liegt ▪ Projekte, die den Zugang zu behindertengerechten, sicheren und angemessenen Wohnungen erweitern. Außerdem werden in Teilen barrierefreie Wohnungen zur Verfügung gestellt
Zugang zu wesentlichen Dienstleistungen (Bildung)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Errichtung von Kindertagesstätten und Schulen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bau und/oder Sanierung von frühkindlichen Bildungseinrichtungen, Grund- und Sekundarschulen, Fachschulen, Berufsbildungszentren

Die NHW versteht sich nicht nur als Teil der Gesellschaft, sondern will sie mitgestalten, auch und vor allem im sozialen Bereich. Gemäß Gesellschaftsverträgen von Nassauischer Heimstätte und Wohnstadt ist „Zweck der Gesellschaft (...) vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung. Dabei sind im Besonderen auch Wohnungssuchende zu berücksichtigen, die aufgrund ihrer persönlichen Verhältnisse oder Umstände Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben.“ Aufgrund der baujahresbedingt steigenden Anzahl an Wohnungen mit auslaufenden öffentlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen hat sich die NHW als Ziel gesetzt, einen Anteil von mindestens 30% des Wohnungsbestandes auch zukünftig in der Förderung zu belassen. Der Anteil geförderter Wohnungen am Gesamtbestand wird jährlich aktualisiert im Nachhaltigkeitsbericht ausgewiesen.

Die Neubauvorhaben werden im Durchschnitt mit einem Anteil von 30%, in Frankfurt am Main von 40%, geförderten Wohnungen errichtet. Durch die Kommunen wird sichergestellt, dass Personen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, diese Wohnung erhalten.

⁶ Die NHW erwirbt Grundstücke auf denen geförderte Wohnungen errichtet werden müssen. Der Nachweis der regelkonformen Verwendung der eingeworbenen Mittel erfolgt durch geeignete Dokumente, z.B. in Grundstückskaufverträgen oder in städtebaulichen Verträgen eingegangene Verpflichtungen zum Bau von geförderten Wohnungen.

Grundsätzlich schließt die NHW unbefristete Wohnraummietverträge mit ihren Mietern und besitzt eine große Anzahl langjähriger Mieter. Diese werden im Rahmen von Mieterjubiläumsfeiern oder kleinen Aufmerksamkeiten, die durch den Bereich Marketing und Sozialmanagement organisiert werden, geehrt.

Das allgemeine Gleichbehandlungsgesetz wird eingehalten, was sicherstellt, dass die Mitarbeiter diese Regeln kennen. Eine Compliance Abteilung hält die Einhaltung in einem kontinuierlichen Prozess, in dem Hinweisen auf Verstöße umgehend nachgegangen werden, nach.

Stellungnahme: ISS ESG ist der Ansicht, dass die Beschreibung der Verwendung der Erlöse aus dem Sustainability Bond von NHW mit den GBPs, SBPs und SBGs übereinstimmt. Die erwarteten ökologischen und sozialen Vorteile werden klar beschrieben und sind in Übereinstimmung mit der Nachhaltigkeitsstrategie von NHW.

2. Verfahren zur Projektbewertung und -auswahl

Grüne Projekte

Auf Grundlage der aktuellen Zustandskennzahlen des Immobilienbestandes sowie unter Einbeziehung der Zielsetzungen aus der Portfolio- und der Nachhaltigkeitsstrategie, identifiziert der Bereich Portfoliomanagement („PM“) für die Modernisierung und Neubauprojekte geeignete Objekte und erstellt für diese indikative Investitionsrechnungen. Hieraus resultiert ein Sustainable Finance Pool der sich aus Neubauprojekten und einer Modernisierungsrangliste, die aus der Bewirtschaftungsperspektive („RC“) und technischer Sicht („UB Mod“) bewertet wird, zusammensetzt. Integraler Bestandteil der technischen Bewertung sind die Nachhaltigkeitsaspekte und hier besonders die Energieeinsparungspotenziale.

In Abstimmungsgesprächen zwischen den drei genannten Bereichen (PM, RC und UB Mod) wird die Vorschlagsliste modifiziert und finalisiert. Die Ergebnisse und Entscheidungen werden der Geschäftsführung zur Beschlußfassung vorgelegt. Der Abstimmungs- und Entscheidungsprozess ist transparent und kann bei Bedarf offengelegt werden.

Soziale Projekte

Grundlage für die Auswahl geeigneter Standorte innerhalb des Geschäftsgebietes der NHW für Neubauvorhaben ist die Portfoliostrategie, die insbesondere die perspektivische demografische Entwicklung und die ökonomischen Potenziale der Standorte berücksichtigt.

Der Bereich „Projektentwicklung, Akquisition und Vertrieb“ ist für die Akquisition von Grundstücken und die Konzeption von Neubauprojekten verantwortlich. Der Anteil geförderter Wohnungen wird in enger Abstimmung mit den betroffenen Kommunen geprüft und festgelegt. Der Bereich „Portfolio- und Mietenmanagement“ prüft in Abstimmung mit der Bewirtschaftungsperspektive („RC“) die Sozialverträglichkeit der Mietansätze bei freifinanzierten und geförderten Wohnungen und erstellt auf Basis der entwickelten Konzepte Investitionsrechnungen. Die GF beschließt die Neubauprojekte.

Stellungnahme: ISS ESG ist der Ansicht, dass der Prozess für die Projektbewertung und -auswahl, den der Sustainability Bond von NHW vorsieht, mit den GBPs, SBPs und SBGs übereinstimmt. Zudem ist der Emittent transparent hinsichtlich der Verantwortungen verschiedener Bereiche im Kontext der Projektbewertung und -auswahl.

3. Verwaltung der Emissionserlöse

Die Nettoerlöse der unter dem Framework begebenen Finanzinstrumente werden zur Finanzierung bzw. Refinanzierung von Projekten aus dem Sustainable Finance Pool verwendet.

Neben der angemessenen Konzeption und Planung der Modernisierungsmaßnahmen und Neubauprojekten, erfüllt die NHW selbst bestimmte Vorgaben, um eine ordnungsgemäße Mittelverwendung sicherzustellen. Dies betrifft neben den für die Projektdurchführung erforderlichen personellen und finanziellen Ressourcen auch ein internes Management- und Controllingssystem, welches der Vorgabe und Einhaltung eines Vier-Augen-Prinzips gerecht wird.

Übersteigen die Ausgaben die Einnahmen, so werden diese Ausgaben aus den internen liquiden Mitteln finanziert. Nicht zugeordnete Einnahmen werden bis zur vollständigen Mittelverwendung, nach eigenem Ermessen, als vorübergehendes Investment in Barmitteln und Barmittel-Äquivalente veranlagt. Dabei achtet die NHW darauf, dass kurzfristige Finanzanlagen nur bei Kreditinstituten angelegt werden, die den Nachhaltigkeitsansprüchen der NHW genügen. Das setzt unter anderem voraus, dass diese Kreditinstitution über ein Nachhaltigkeitsrating mit „Prime“-Bewertung⁷ verfügen.

Stellungnahme: ISS ESG ist der Ansicht, dass die vorgeschlagene Verwaltung der Erlöse des Sustainability Bonds von NHW mit den GBPs, SBPs und SBGs übereinstimmt. Der durch die Anleihe eingenommene Betrag wird in Übereinstimmung mit bewährten Marktpraktiken in bar gehalten, bis eine Zuteilung der Erlöse möglich ist. Darüber hinaus werden Nachhaltigkeitskriterien für vorübergehend nicht zugeteilte Mittel definiert.

4. Berichterstattung

Bis zur vollständigen Allokation der Emissionserlöse aller ausstehenden Finanzinstrumente, die unter diesem Framework begeben werden, wird die NHW jährlich einen Bericht zur Entwicklung, der unter dem Sustainable Finance Framework umfassten Nettoerlöse der Finanzinstrumente, bereitstellen und den Investoren zur Verfügung stellen (der „Sustainable Finance Bericht“). Der Bericht wird auf Portfolioebene erstellt, d.h. sowohl grüne als auch soziale Finanzierungen werden getrennt nach Finanzierungsinstrument in einem Bericht dargestellt. Der Sustainable Finance Bericht umfasst zwei Teile, die Verwendung der Nettoerlöse („Allocation Reporting“) sowie das Impact Reporting. Der Sustainable Finance Bericht wird nach einer internen Freigabe zusätzlich durch einen externen Dienstleister in Abgleich zu diesem Framework geprüft und genehmigt. Der Prüfbericht wird im jährlichen Sustainable Finance Bericht veröffentlicht.

Die vollständigen Berichte enthalten eine qualitative Beschreibung des Projektfortschritts unter Bezugnahme auf die Anforderungen der SPO und die nachstehenden Indikatoren. Die Dokumentation basiert auf SAP-Buchhaltungsdaten und Energieausweisen vor/nach der Durchführung von

⁷ Der Prime-Status wird an Unternehmen vergeben, die ehrgeizige Leistungsanforderungen in Bezug auf die wichtigsten ESG-Themen erfüllen.

Modernisierungsmaßnahmen. NHW verwendet die folgenden Indikatoren, um die Auswirkungen zu messen:

Wirkungsberichterstattung:

1. Grüne Finanzierungsinstrumente:
 - Primärenergiebedarf: Durchschnittlicher Primärenergiebedarf (in kWh/m²) oder Reduzierung des Primärenergiebedarf nach der Modernisierung.
 - Vermeidung von CO₂-Emissionen: Jährliche CO₂-Emissionen (in kgCO₂eq/m²) im Vergleich zum lokalen Durchschnitt oder Reduzierung der CO₂-Emissionen nach der Modernisierung.

2. Soziale Finanzierungsinstrumente:
 - Förderquote von bezahlbarem Wohnraum: Anzahl der Wohnungen und der Bewohner:innen, die Mietpreisbindungen haben.
 - Durchschnittsmiete der geförderten Wohnungen.
 - Anzahl der gebauten Bildungseinrichtungen

Allokationsbericht:

- Liste der unter diesem Framework begebenen Finanzinstrumente mit Volumen
- Die Höhe der allokierten Erlöse der im jeweiligen Kalenderjahr ausgegebenen Nachhaltigen Finanzinstrumente
- die Höhe der nicht allokierten Erlöse der im jeweiligen Kalenderjahr ausgegebenen Nachhaltigen Finanzinstrumente
- Volumen oder Anteil an Finanzierungen und Refinanzierung Darstellung der allokierten Volumina nach Kategorien gemäß 2.1.1. und 2.1.2

Stellungnahme: ISS ESG ist der Ansicht, dass die von NHW vorgeschlagene Berichterstattung betreffend des Sustainability Bonds mit den GBPs, SBPs und SBGs übereinstimmt. NHW ist transparent in Bezug auf das Niveau der Berichterstattung, die Häufigkeit, den Umfang und die Art der Berichterstattung. Des Weiteren beabsichtigt NHW bis zur vollständigen Allokation der Emissionserlöse einen entsprechenden Bericht vorzulegen, was den Best Practices am Markt entspricht.

TEIL III: NACHHALTIGKEITSQUALITÄT DER EMISSION

A. BEITRAG DES SUSTAINABILITY BONDS ZU DEN UN SDGs

Basierend auf der Bewertung der Nachhaltigkeitsqualität der Selektionskriterien des Sustainability Bonds und unter Verwendung einer proprietären Methodik, bewertete ISS ESG den Beitrag von NHWs Sustainability Bond 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):

Erhebliche Beeinträchtigung	Begrenzte Beeinträchtigung	Keine Netto- auswirkungen	Begrenzter Beitrag	Erheblicher Beitrag
--------------------------------	-------------------------------	------------------------------	-----------------------	------------------------

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
Grüne Gebäude⁸	Erheblicher Beitrag	
Bezahlbarer Wohnraum	Erheblicher Beitrag	
Zugang zu wesentlichen Dienstleistungen (Bildung)	Erheblicher Beitrag	

⁸Diese Bewertung unterscheidet sich von dem standardmäßigen ISS ESG SDG Solutions Assessment (SDGA), einer Methodik zur Bewertung der Auswirkungen des Produkt- und Dienstleistungsportfolios eines Emittenten auf die SDGs. Der Einblick auf Projektebene im Rahmen des vorliegenden SPOs ermöglicht die Berücksichtigung detaillierterer Informationen, einschließlich der Standards aus den „Delegated Acts“ der EU-Taxonomie (Juni 2021). Für Projekte, die im Rahmen der Mittelverwendungskategorie "Grüne Gebäude" finanziert werden sollen und die die technischen Bewertungskriterien erfüllen, wird ein erheblicher Beitrag zum Klimaschutz durch die Projekte bescheinigt. Dieser Ansatz ist allerdings nicht gleichzusetzen mit einer vollständigen Überprüfung, ob die zu finanzierenden Vermögenswerte mit der EU-Taxonomie übereinstimmen.

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

Voraussetzung für Energieeffizienz bei Grüne Gebäude

- ✓ 100% der in diesem Sustainable Finance Framework (re)finanzierten Vermögenswerte werden einem detaillierten Auswahlverfahren unterzogen, welches angemessene Standards für die Energieeffizienz gewährleistet.

Standortwahl

- ✓ Für 100% der Anlagen liegen Richtlinien zur verantwortungsvollen Standortwahl vor (z. B. Erschließung von Brachflächen, Ausschluss von Schutzgebieten und Standorte mit hohem Umweltwert).
- ✓ 75% der Anlagen befinden sich in einem Umkreis von 1 km von einem oder mehreren öffentlichen Verkehrsmitteln.
- Es liegen keine oder nur begrenzt Informationen vor, ob sich die Bildungseinrichtungen innerhalb von 250m von einem oder mehreren öffentlichen Verkehrsmitteln befinden.

Baustandards

- ✓ 100% der Anlagen befinden sich in Deutschland, wo hohe Sozialstandards für das Baugewerbe gelten (z.B. ILO-Kernkonventionen).
- ✓ Für 100% der Anlagen liegen Richtlinien vor, die eine nachhaltige Beschaffung von Baumaterialien gewährleisten (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), wie in den nationalen Bestimmungen vorgesehen.

Sicherheit der Gebäudenutzer

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

Standards für bezahlbaren Wohnraum

- ✓ Für die Mehrheit der Vermögenswerte liegen die Mieten unter dem durchschnittlichen lokalen Mietniveau.⁹
 - ✓ Bei 100% der Anlagen beinhalten die Mieterrechte ein unbefristetes Mietverhältnis.
- Für 100% der Anlagen liegen Richtlinien vor, die sicherstellen sollen, dass die Objekte der NHW frei von Diskriminierung vergeben werden. Des Weiteren strebt der Emittent im
- ✓ Rahmen verschiedener Kooperationen mit karitativen Organisationen gezielt an, Wohnraum an diejenigen zur Verfügung zu stellen, die aufgrund ihrer persönlichen Verhältnisse oder Umstände Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben.

Energieeffizienz

- ✓ Für 100% der Anlagen gelten gute Energieeffizienzstandards (z. B. Heizenergiebedarf unter 50 kWh/m²a). Es besteht eine Zielvereinbarung mit dem Land Hessen zur Klimaneutralität für alle Anlagen der NHW, wobei der Zielwert bei 27 kWh/m²a für Heizwärme, Warmwasser und Hilfs- und Allgmeinestrom liegt.
- Keine oder limitierte Informationen liegen bezüglich des Prozentsatzes der Vermögenswerte vor, die nach der Energieeffizienzrate zu den obersten 15% des Gebäudestandards gehören.

Nachhaltigkeitszertifikate

- Es liegen keine oder nur begrenzte Informationen bezüglich des Prozentsatzes der Vermögenswerte vor, die eine entsprechende Zertifizierung (z.B. DGNB, BREEAM oder gleichwertig) erhalten haben.

⁹ Die derzeitige Durchschnittsmiete im Bestand der NHW liegt bei 6,09 €/m² und damit deutlich unter dem hessenweiten Durchschnitt Auswertungen des Mikrozensus, die im Jahr 2019 veröffentlicht wurden, weisen für das Bundesland Hessen eine Durchschnittsmiete von ca. 7,60 €/m² aus.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

1. Gültigkeit des SPO: Solange das Sustainable Finance Framework von NHW 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 des Emittenten 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 vom Emittenten 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 den Emittenten 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 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

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 KPIs

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

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 von der NHW zur Verfügung gestellt wurden (z. B. Due Diligence-Berichte). Darüber hinaus wurden die vom Emittenten 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 von der NHW zu den entsprechenden SDGs beiträgt.

ANNEX 2: Qualitätsmanagementprozesse

UMFANG

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

KRITERIEN

Relevante Standards für die vorliegende Second Party Opinion

- ICMA GBPs, SBPs, SBGs
- ISS ESG KPI set: Grüne Gebäude und bezahlbarer Wohnraum

VERANTWORTUNG DES EMITTENTEN

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

- Rahmenwerk/Framework
- Asset pool/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 einem der ersten von der CBI zugelassenen Verifizierer.

ISS ESG hat diese unabhängige Second Party Opinion des von der NHW 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 NHW fand von Juli bis September 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 Anleger 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

+44.20.3192.5760

Miguel Cunha

SPO Business Manager Americas

Miguel.Cunha@isscorporatesolutions.com

+1.917.689.8272

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

Projekt Team

Projektleitung

Rafael Heim
Analyst
ESG Consultant

Projektunterstützung

Henrik Hopmann
Analyst
ESG Consultant

Projektüberwachung

Viola Lutz
Associate Director
Head of Climate Services