



Nachhaltigkeitsrichtlinie (ESG Policy)

Dezember 2024

aam2core Holding AG

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	4
2	ESG IM ANKAUF	5
3	ESG IM ASSET MANAGEMENT	6
4	ESG BEI PROJEKTENTWICKLUNGEN	7
5	SCHLUSSBEMERKUNGEN	10
6	INKRAFTTRETEN UND PFLEGE DER RICHTLINIE	11

1 EINLEITUNG

Die aam2core Holding AG ist ein Investment- und Asset-Manager, der sich auf die Immobilienwirtschaft in Deutschland und der DACH-Region fokussiert. Mit umfassender Expertise und hoher operativer und technischer Immobilienkompetenz liegt unsere Kernkompetenz im aktiven Asset Management.

Das Portfolio umfasst die Asset-Klassen Wohnen, Büro und Logistik / Light-Industrial. Durch aktives Asset Management fokussieren wir uns auf die Renditeoptimierung durch das Heben von Wertschöpfungspotenzialen von Immobilien in den Risikoklassen ‚Core‘ bis ‚Opportunistic‘.

Die aam2core Holding AG verpflichtet sich, ihre finanziellen Ziele zu erreichen und gleichzeitig hohe ESG-Anforderungen (Environmental/Social/Governance) zu definieren und soweit als möglich umzusetzen, die vor potenziellen Renditeeinbußen schützen, indem sie die Widerstandsfähigkeit gegenüber zunehmenden regulatorischen Anforderungen, Volatilität der Betriebskosten, Erwartungen der Mieter und Kriterien künftiger Käufer sicherstellen. Im Gegenzug erwarten wir durch diese ESG-Strategie eine verbesserte Liquidität, eine stärkere Mieterbindung und ein höheres Einkommenswachstum. ESG-Fragen sind von zentraler Bedeutung für die Entscheidungsfindung bei Investitionen und im Asset Management. Unser Ziel ist es, die Nachhaltigkeitsqualität unserer Aktivitäten und Produkte stetig zu verbessern.

In dieser Richtlinie sind unsere ESG-Verpflichtungen festgelegt. Die Erfüllung dieser ESG-Verpflichtungen wird durch einen strukturierten Managementansatz in Anlehnung an ein integriertes Umweltmanagementsystem nach ISO 14001 auf allen Ebenen und bei allen Aktivitäten unterstützt. Dieser folgt dem kontinuierlichen Verbesserungsprozess (Plan-Do-Check-Act). In diesem Rahmen überprüfen wir kontinuierlich unsere ESG-Anforderungen inklusive deren Ziele und Fortschritte. Dementsprechend identifizieren wir stetig neue, relevante ESG-Aspekte, die unser Unternehmen und unsere Aktivitäten betreffen (Plan). Auf Basis dieser Ergebnisse setzen wir durchgehend neue ESG-Maßnahmen um (Do) und überprüfen die Umsetzung kontinuierlich (Check), um die ESG-Maßnahmen entsprechend anzupassen (Act).

Unsere ESG-Richtlinie orientiert sich an den 10 Prinzipien des UN Global Compact.

1. Unternehmen sollen den Schutz der internationalen Menschenrechte unterstützen und achten.
2. Unternehmen sollen sicherstellen, dass sie sich nicht an Menschenrechtsverletzungen mitschuldig machen.
3. Unternehmen sollen die Vereinigungsfreiheit und die wirksame Anerkennung des Rechts auf Kollektivverhandlungen wahren.
4. Unternehmen sollen für die Beseitigung aller Formen von Zwangsarbeit eintreten.
5. Unternehmen sollen für die Abschaffung von Kinderarbeit eintreten.
6. Unternehmen sollen für die Beseitigung von Diskriminierung bei Anstellung und

- Erwerbstätigkeit eintreten.
7. Unternehmen sollen im Umgang mit Umweltproblemen dem Vorsorgeprinzip folgen.
 8. Unternehmen sollen Initiativen ergreifen, um größeres Umweltbewusstsein zu fördern.
 9. Unternehmen sollen die Entwicklung und Verbreitung umweltfreundlicher Technologien beschleunigen.
 10. Unternehmen sollen gegen alle Arten der Korruption eintreten, einschließlich Erpressung und Bestechung.

Der Einhaltung dieser Prinzipien haben wir uns verpflichtet.

ESG-Faktoren werden sowohl beim Ankauf als auch im Asset Management und bei der Projektentwicklung berücksichtigt.

2 ESG IM ANKAUF

Im Rahmen der Due Diligence werden Nachhaltigkeitskriterien – ökologische, soziale und verhaltensrelevante – in der Prüfung der Objekte berücksichtigt. Hierbei wird unter Berücksichtigung der Asset-Klasse eine Vielzahl der nachfolgenden Aspekte betrachtet und hieraus mögliche Verbesserungspotenziale für die Nachhaltigkeitsaspekte ermittelt.

- Resilienz und Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel, einschließlich Hochwasserrisiko und -schutz
- Risiken durch Altlasten (Boden und Grundwasser) und Gebäudeschadstoffe
- Gebäudetechnische Ausstattung
- Energie- und Wasserversorgung
- Energieausweise und andere regulatorische Risiken
- Energieverbrauch und damit verbundene Treibhausgasemissionen sowie Möglichkeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz und zur Senkung des CO₂-Fußabdrucks im Hinblick auf die Erreichung von Klimaneutralität (Net Zero); auch zur Senkung der Betriebskosten und zur Steigerung des Investitionswertes)
- Wasserverbrauch und Möglichkeiten zur Nutzung von Regen- und Grauwasser
- Aspekte der Kreislaufwirtschaft (v. a. bei Neubau und Sanierung), u. a. Bewertung der Material- und Ressourceneffizienz (inkl. Abschätzung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials) sowie der Anpassungsfähigkeit, Flexibilität und Demontagefähigkeit
- Abfallaufkommen und Möglichkeiten zur Abfalltrennung
- Innenraumqualität (Berücksichtigung von Gesundheit, Sicherheit und Wohlergehen der Gebäudenutzer/Mieter)
- Verkehrsanbindung und Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs
- Barrierefreiheit und Inklusion
- Digitalisierung
- Grünflächen und Biodiversität
- Für alle neuen Ankäufe wird zudem die Möglichkeit einer Installation einer PV-Anlage untersucht

- Für alle Ankäufe wird geprüft, inwieweit mietpreisgedämpfte Flächen für Kitas oder soziale Einrichtungen bereitgestellt werden können
- Bewertung eines ggfs. vorhandenen Mieterbesatzes in Bezug auf ethisch bedenkliche Unternehmen
- Anteil von Sozial-/Gemeinschaftsflächen bzw. deren Erweiterungsmöglichkeiten

Zusätzlich wird für alle Ankäufe die Konformität mit der EU Taxonomieverordnung ((EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung) überprüft.

So werden Stärken und Risiken aus Nachhaltigkeitsperspektive von Anfang an identifiziert, Möglichkeiten der Umsetzung erkannt und daraus entstehende Empfehlungen von Asset-spezifischen Nachhaltigkeitsmaßnahmen in die CAPEX-Planung integriert.

Zusätzlich entwickeln wir Ausschlusskriterien für Technologien und Praktiken, von denen wir uns als Unternehmen distanzieren (z. B. für Unternehmen, die in umweltschädigende Technologien und/oder fossile Energien investieren, mit Waffen handeln oder gegen Menschenrechte verstoßen).

Sobald die Akquisition abgeschlossen ist, findet ein strukturierter Übergabeprozess vom Investmentteam an das Asset Management statt. Nach Abschluss der Akquisition kann dieses dann mit der kontinuierlichen Optimierung des Assets beginnen. Dies wird bei Bedarf durch die Erstellung eines Klimaschutzfahrplans, in Anlehnung an das Pariser Klimaschutzabkommen, mithilfe des CRREM-Tools unterstützt.

3 ESG IM ASSET MANAGEMENT

Wir verpflichten uns, das Asset Management so zu gestalten, dass die ESG Performance der verwalteten Assets bei deren Verkauf höher ist als bei deren Erwerb. Aufgrund dessen werden die folgenden Maßnahmen, soweit dies in Anbetracht der individuellen Spezifika der Immobilien und Abwägung aller Möglichkeiten, sinnvoll erscheint, in das Asset Management einzeln oder gesamtheitlich integriert, um eine kontinuierliche Verbesserung der ESG-Leistung zu erreichen:

- Erfassung der Ressourcenverbräuche (Energie, Wasser, Abfall) und ggfs. Optimierung der Zählerinfrastruktur
- Erstellung und kontinuierliche Fortschreibung und Aktualisierung des Klimaschutzfahrplans und stetiger Abgleich der Gebäudeperformance mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens.
- Untersuchung weiterer Möglichkeiten zur Optimierung der Ressourceneffizienz (Energie, Wasser und Abfall); dabei Bestimmung des CO₂-Fußabdrucks im Betrieb mithilfe einer Stranding Risk-Analyse nach CRREM und ggf. Durchführung von notwendigen technischen und ggf. baulichen Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und

- Einhaltung der Klimaschutzziele (laut Pariser Abkommen, EU Green Deal sowie Klimaschutzplan der Bundesregierung) bis hin zu einer Klimaneutralität (Net Zero).
- Energiemanagement für einen energieeffizienten Gebäudebetrieb
- Prüfung des Einsatzes neuer Technologien zur regenerativen Energieversorgung (z. B. Wärmepumpen und Photovoltaik)
- Entwicklung von Mieterleitfäden für die verschiedenen Zielgruppen unserer Assets zur Förderung eines nachhaltigen Gebäudebetriebs
- Kontinuierliche Überprüfung der ESG-Aktivitäten mit den Mietern und anderen Interessensgruppen (Dienstleistern, Nachbarn, lokalen Gemeinschaften usw.) und regelmäßige Stakeholderanalysen, um die Bedürfnisse aller Interessengruppen (engl. Stakeholders) zu identifizieren (z. B. durch Mieterbefragungen) sowie Erwartungen und Ergebnisse aufeinander abzustimmen
- Angebot von ESG-Schulungen für Asset Manager
- Wo möglich, Umsetzung von sozialen Initiativen im lokalen Umfeld der Immobilien
- Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit (Anteil barrierefreier Wohnungen oder barrierefreie WCs und Parkplätze in Gewerbeimmobilien)
- Maßnahmen zur Verhinderung von Bestechung und Korruption oder Betrug, Einhaltung der Treuepflichten sowie Datenschutz und Privatsphäre
- Perspektivisch sollen nachhaltigkeitsbezogene Assetdaten in Quartalsberichten abgebildet werden.
- Entwicklung eines regelmäßigen Nachhaltigkeitsreportings
- Schrittweise Einführung „grüner Mietverträge“ (v. a. für Gewerbemietler)
- Umstellung auf Ökostrom für die Allgemeinflächen, wo möglich
- Keine Vermietung an ethisch bedenkliche Unternehmen
- Schaffung von Sozial-/Gemeinschaftsflächen bzw. mietpreisgedämpften Flächen zur Vermietung an Kitas oder soziale Einrichtungen
- Maßnahmen zur Verbesserung der Themen Diversität, Gerechtigkeit und Inklusion

Zur Messung der ESG Performance nehmen wir mit Teilen unseres Portfolios am jährlichen GRESB-Reporting teil. Dies ermöglicht auch einen Vergleich mit den Marktteilnehmern aus unserer Peer Group. Darüber hinaus werden Bestandsobjekte, in einem Pre-Check, im Hinblick auf eine potentielle Green Building-Zertifizierung untersucht und bei Bedarf zertifiziert.

4 ESG BEI PROJEKTENTWICKLUNGEN

Zu Beginn der Projektentwicklungsphase im Rahmen von Neubauten oder größeren Renovierungen können Nachhaltigkeitsmerkmale definiert und frühzeitig in alle Phasen der Entwicklung integriert werden. Diese Richtlinie legt Maßnahmen fest, die bei solchen Projekten beachtet werden sollen:

- Analyse sozialer Bedürfnisse am Standort der Projektentwicklung sowie Förderung der künftigen Akzeptanz des jeweiligen Gebäudes in der Nachbarschaft durch entsprechende Berücksichtigung kommunaler Aspekte während der Planungsphase insbesondere mit Blick auf die Themen Diversität, Gerechtigkeit und Inklusion.

- Entwicklung eines sogenannte Code of Conduct für Lieferanten zur Einhaltung der 10 Prinzipien des UN Global Compact (Einhaltung der Menschenrechte, Arbeitssicherheit, Umweltschutz usw.)
- Untersuchung der ökologischen Auswirkungen mithilfe einer Lebenszyklusanalyse (LCA)
- Einsatz von nachhaltigen Baustoffen, z. B. mit hohem Wiederverwendungs- und/oder Recyclinganteil, niedrigem Schadstoffgehalt und niedrigem CO₂-Fußabdruck (Net Zero)
- Ausschluss von Materialien, die potentiell negative Auswirkungen auf die Nutzer haben könnten gemäß roter Liste des International Living Future Institute.
- Nachhaltiges Energiekonzept inkl. Nutzung erneuerbarer Energien, um möglichst Klimaneutralität (Net Zero) zu erreichen
- Nachhaltiges Wasserkonzept, ggf. Regen- und/oder Grauwassernutzung
- Einhaltung der neuesten Standards für Gesundheit und Wohlbefinden in Bezug auf Raumgestaltung, Außenraumgestaltung, Materialien und Gebäudetechnik
- Nachhaltiges Außenanlagenkonzept inkl. Förderung der Biodiversität
- Nachhaltiges Mobilitätskonzept inkl. Schaffung notwendiger Infrastrukturen für Fahrräder und Elektrofahrzeuge
- Nachhaltiges Digitalisierungskonzept (z. B. Smart Metering, digitale Konnektivität, digitale Gebäudedokumentation, Materialpass...)
- Erstellung eines Managementplans für eine nachhaltige Baustelle, um die Umweltauswirkungen während der Bauphase zu minimieren und den Einfluss auf die Umgebung zu begrenzen
- Strukturierter Übergabeprozess an das Asset Management um sicherzustellen, dass die Nachhaltigkeitsmerkmale des jeweiligen Gebäudes im täglichen Betrieb angemessen berücksichtigt werden.
- Zukünftig wird angestrebt, die Kriterien nach Umweltziel 1 der Taxonomieverordnung für Neubau bzw. Renovierungen einzuhalten, sofern dies möglich ist, wie im Nachfolgenden zusammenfassend dargestellt:

Neubau		
Taxonomie-anforderung	Kategorie	Anforderung
Umweltziel 1: Abschwächung des Klimawandels	Technische Bewertungs- kriterien	Der Primärenergiebedarf ist mindestens 10% niedriger als der Anforderungswert für ein Niedrigstenergiegebäude (Nearly Zero-Energy Building, NZEB)
		Prüfung des Gebäudes auf Luftdichtigkeit; Offenlegung der Ergebnisse
		Prüfung der Gebäudehülle mittels Thermographie; Offenlegung der Ergebnisse
		Es wurde das aus dem Bau resultierende Lebenszyklus-GWP (Global Warming Potential) des Gebäudes für jede Phase im Lebenszyklus berechnet.

Neubau		
Taxonomie-anforderung	Kategorie	Anforderung
Widerstandsfähigkeit gegenüber dem Klimawandel	„DNSH“-Kriterien	Die physischen Klimarisiken (z. B. Wasserknappheit, Hitzestress usw.), die für die Tätigkeit wesentlich sind, wurden im Wege einer robusten Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung ermittelt.
Nachhaltige Nutzung von Wasser und Meeresressourcen	„DNSH“-Kriterien	Wassersparende Armaturen und Wassernutzungs- und Wasserschutzmanagementpläne
Kreislaufwirtschaft	„DNSH“-Kriterien	Mindestens 70% (nach Gewicht) des bau- und abrissbedingten Abfalls wird recycelt. Die Planung und Umsetzung des Projektes erfolgt nach Kriterien der Kreislaufwirtschaft.
Vermeidung von Verschmutzung	„DNSH“-Kriterien	Es werden kein Asbest und keine anderen Gefahrenstoffe (z. B. VOC-haltige Materialien) verbaut. Des Weiteren werden Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen minimiert. Bei Altlastenverdacht erfolgt eine entsprechende Untersuchung.
Schutz und Wiederherstellung Biodiversität und Ökosysteme	„DNSH“-Kriterien	Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und kein Bau auf fruchtbarem bzw. ökologisch vielfältigem Land oder Forst.

* DNSH = Do No Significant Harm

Renovierung		
Taxonomie-anforderung	Kategorie	Anforderung
Umweltziel 1: Abschwächung des Klimawandels	Technische Bewertungskriterien	Die Renovierung/Sanierung führt zu einer Verringerung des Primärenergiebedarfs um mindestens 30%.
Widerstandsfähigkeit gegenüber dem Klimawandel	„DNSH“-Kriterien	Die physischen Klimarisiken (z.B. Wasserknappheit, Hitzestress usw.), die für die Tätigkeit wesentlich sind, wurden im Wege einer robusten Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung ermittelt.

Renovierung		
Taxonomie-anforderung	Kategorie	Anforderung
Nachhaltige Nutzung von Wasser und Meeresressourcen	„DNSH“-Kriterien	Wassersparende Armaturen und Wassernutzungs- und Wasserschutzmanagementpläne
Kreislaufwirtschaft	„DNSH“-Kriterien	Mindestens 70% (nach Gewicht) des bau- und abrissbedingten Abfalls wird recycelt. Die Planung und Umsetzung des Projektes erfolgt nach Kriterien der Kreislaufwirtschaft.
Vermeidung von Verschmutzung	„DNSH“-Kriterien	Es werden kein Asbest und keine anderen Gefahrenstoffe (z. B. VOC-haltige Materialien) verbaut. Des Weiteren werden Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen minimiert.
Schutz und Wiederherstellung Biodiversität und Ökosysteme	„DNSH“-Kriterien	(keine Anforderung für Renovierungen)

* DNSH = Do No Significant Harm

5 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die aam2core Holding AG verpflichtet sich, die oben genannten ESG-Praktiken in ihre Geschäftsstrategie und -abläufe zu integrieren. Dabei behandeln wir Partner und Lieferanten mit Respekt und Integrität, um dauerhafte und vertrauensvolle Geschäftsbeziehungen aufzubauen. Diese Richtlinie und die eingegangenen Verpflichtungen werden ständig überprüft, um sicherzustellen, dass wir mit diesem Anspruch erfolgreich sind.

Unser übergeordnetes Ziel ist es, durch unsere geschäftlichen Aktivitäten einen positiven Beitrag zur Lösung gesellschaftlicher Nachhaltigkeitsfragen zu leisten.

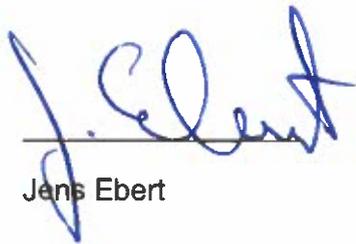
6 INKRAFTTRETEN UND PFLEGE DER RICHTLINIE

Diese Richtlinie tritt per 01.12.2024 in Kraft.

Sie muss jährlich überprüft werden oder sofern Änderungen im rechtlichen und/oder regulativen Rahmen eine solche Überprüfung erforderlich machen.

Genehmigt

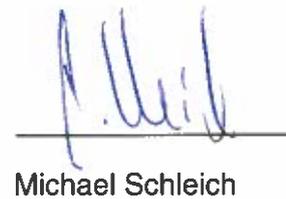
(Unterschriften)



Jens Ebert



Stefan de Greiff



Michael Schleich