




GREENMAN

Nachhaltigkeitsbericht



„Wenn wir wollen,
dass alles so bleibt,
wie es ist, müssen
sich die Dinge än-
dern.“

- Giuseppe Tomasi di Lampedusa, The Leopard

Lebensmittelhandel
Fachmärkte EDEKA
SFDR Mieter
Umwelt
Verbraucher
Bewusstsein
Gesellschaft
REWE Miete
Einfluss
Carport Erneuerbare
Energie CO₂-Bilanz
Photovoltaik
Kaufland
Bildung
Ambition
Energieunabhängigkeit

Rechtlicher Hinweis & Berichtszeitraum

Dieses Dokument enthält eine klare und begründete Erklärung, wie die Premier Benchmark Property Limited t/a Greenman Investments („**Greenman**“) in ihrer Eigenschaft als AIFM des alternativen Investmentfonds Greenman Investments S.C.A., SICAV-FIS und deren Teilfonds Greenman Open („**OPEN**“) und Greenman European Supermarkets („**GES**“) (zusammen die „**Fonds**“) gemäß Artikel 7 und nachfolgend Artikel 4 der Verordnung (EU) 2019/2088 über die nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („**SFDR**“) offenlegt sowie ihre Überlegungen zu den wichtigsten negativen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren für die Fonds und die im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsfaktoren der Fonds ergriffenen Maßnahmen (der „**Nachhaltigkeitsbericht**“).

Der Nachhaltigkeitsbericht deckt den Zeitraum vom Datum der Aufnahme des SFDR-Anhangs in das Emissionsdokument der Fonds (25. März 2021) bis zum 31. Dezember 2021 ab (der „**Zeitraum**“). Allerdings haben die Maßnahmen, die im Namen der Fonds, insbesondere von OPEN, in diesem Zeitraum initiiert wurden, zu wesentlich bedeutsamen Ergebnissen und Verpflichtungen geführt, und dementsprechend umfasst dieser Nachhaltigkeitsbericht alle nachfolgenden Ereignisse, die für OPEN ab dem Ende des Zeitraums bis zum 30. September 2022 (zusammen der „**erweiterte Zeitraum**“) eingetreten sind.

Zusammenfassung der wichtigsten Informationen

Im März 2021 stufte Greenman in seiner Eigenschaft als AIFM sowohl Greenman OPEN („**OPEN**“) als auch Greenman European Supermarkets („**GES**“) als Artikel 8-Fonds im Sinne der Verordnung über die Offenlegung nachhaltiger Finanzinstrumente („**SFDR**“) ein.

Als Artikel 8-Fonds ging Greenman spezifische Nachhaltigkeitsverpflichtungen für OPEN ein (die „**SFDR-Verpflichtungen**“).

100 % der SFDR-Verpflichtungen mit Erledigungsfristen wurden innerhalb der vorgeschriebenen Fristen erfüllt.

100 % der SFDR-Verpflichtungen ohne Abschlussfristen sind angelaufen.

Von den SFDR-Verpflichtungen mit jährlichen Höchst- und Mindestzielen für die Kapitalzuweisung haben 57 % ihre Kapitalzuweisung erreicht. Bei den übrigen lag die Kapitalzuweisung unter dem Mindestziel.

Es gibt eine erhebliche Überschneidung zwischen den sechs Umweltzielen der **EU-Taxonomie** und den Maßnahmen, die Greenman zur Erfüllung der SFDR-Verpflichtungen von OPEN im Berichtszeitraum unternommen hat.

Seit 2017 konzentriert sich Greenman darauf, sicherzustellen, dass das OPEN-Portfolio angesichts der Veränderungen im Lebensmitteleinzelhandel relevant bleibt, und hat eine Reihe von **Joint Ventures** mit OPEN gegründet, um sicherzustellen, dass die SFDR-Verpflichtungen die **finanziellen Ziele** von OPEN erfüllen.

Im Jahr 2021 startete Greenman einen **ambitionierten Plan**, um den Kohlenstoff-Fußabdruck von OPEN so weit zu reduzieren, dass bis 2050 die kombinierten Netto-Kohlenstoffemissionen des OPEN-Portfolios NULL betragen.

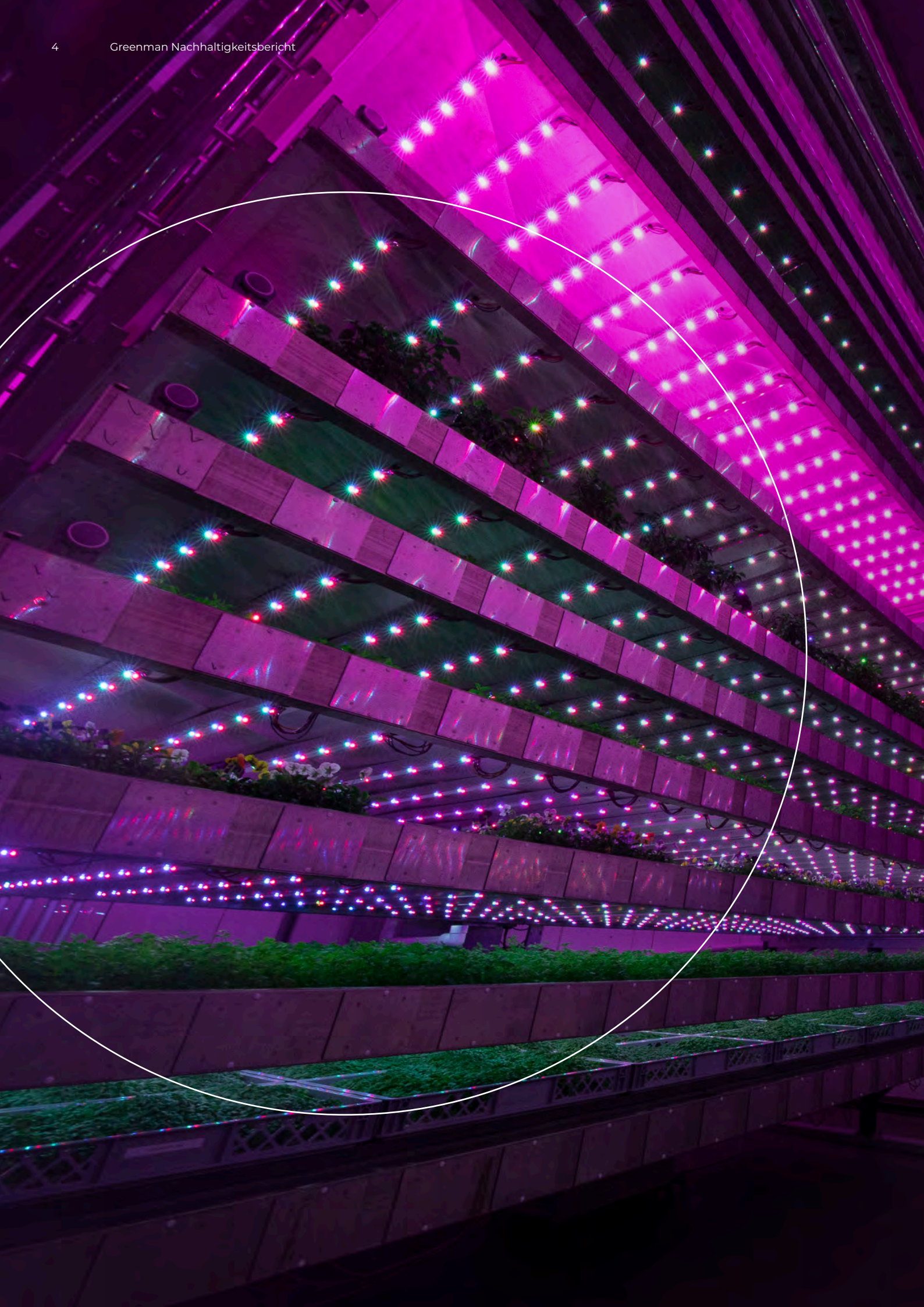
Greenman verfolgt den Ansatz **„Umwandeln statt Abreißen“**, um sicherzustellen, dass die im Lebenszyklus von OPEN enthaltenen Emissionen effizient minimiert werden.

Im Jahr 2021 wurde Greenman Energy („**GME**“) gegründet, das erhebliche Mengen an Kohlenstoffemissionen einsparen und zusätzliche Einnahmen aus dem Verkauf der von den Dächern der OPEN-Immobilien erzeugten Energie an Mieter und EV-Nutzer erzielen wird.

Im Jahr 2021 wurde Potager Farm („**Potager**“) gegründet, die dem Wunsch der Verbraucher nach nachhaltiger und lokaler Lebensmittelproduktion durch den Bau und Betrieb vertikaler Farmen auf den OPEN-Grundstücken nachkommen wird.

Die Greenman-Gruppe wird eine Reihe von **Bildungsinitiativen** starten, um die rund 280.000 täglichen Besucher der OPEN-Liegenschaften für die Themen Nachhaltigkeit und Klimawandel zu sensibilisieren.

Im Jahr 2023 wird die Gruppe einen **Nachhaltigkeitsausschuss** unter dem Vorsitz eines erfahrenen nicht geschäftsführenden Direktors bilden.



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 01. Angaben zum Unternehmen | 6 |
| 1.1. Die Greenman-Gruppe | 7 |
| 1.2. Premier Benchmark Property Limited | 8 |
| 1.3. Greenman Investments S.C.A., SICAV-FIS | 8 |
| 1.4. Greenman OPEN | 9 |
| 1.5. Greenman European Supermarkets | 10 |
| 02. Hintergrund | 11 |
| 2.1. Verordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor | 12 |
| 2.2. SFDR-Pflichten von Greenman OPEN | 13 |
| 2.3. EU-Taxonomie | 14 |
| 2.4. Greenmans Joint Ventures mit Fonds, OPEN und GES | 16 |
| 2.5. Einnahmequellen aus nachhaltigen Aktivitäten | 17 |
| 03. Mission | 18 |
| Highlights | 20 |
| 3.1. Verantwortung | 21 |
| 3.2. Ambition | 21 |
| 3.3. Auswirkung | 21 |
| 3.4. Aufklärung | 22 |
| 3.5. Industriepartnerschaften | 22 |
| 3.6. Zielerreichung | 22 |
| 04. Der Weg zur Netto-Null | 23 |
| 4.1. Hintergrund zum Netto-Null-Ziel | 24 |
| 4.2. Netto-Null Ziele | 25 |
| 4.3. Ergebnis | 31 |
| 4.4. Eingebettete Emissionen und langfristige Ausrichtung | 32 |
| 05. Investitionen | 33 |
| 5.1. Greenman Energy | 34 |
| 5.2. Potager | 37 |
| 06. Initiativen | 39 |
| 6.1. Basalt | 40 |
| 6.2. Beezdorf | 40 |
| 6.3. Greenkizz | 42 |
| 6.4. Wohltätigkeitsprojekte | 42 |
| 07. Unternehmensführung | 43 |
| 7.1. Vorstandsagenda | 44 |
| 7.2. Konzeptanpassung | 44 |
| 7.3. Nachhaltigkeitsausschuss | 44 |
| 7.4. Mitgliedschaften und Allianzen | 44 |

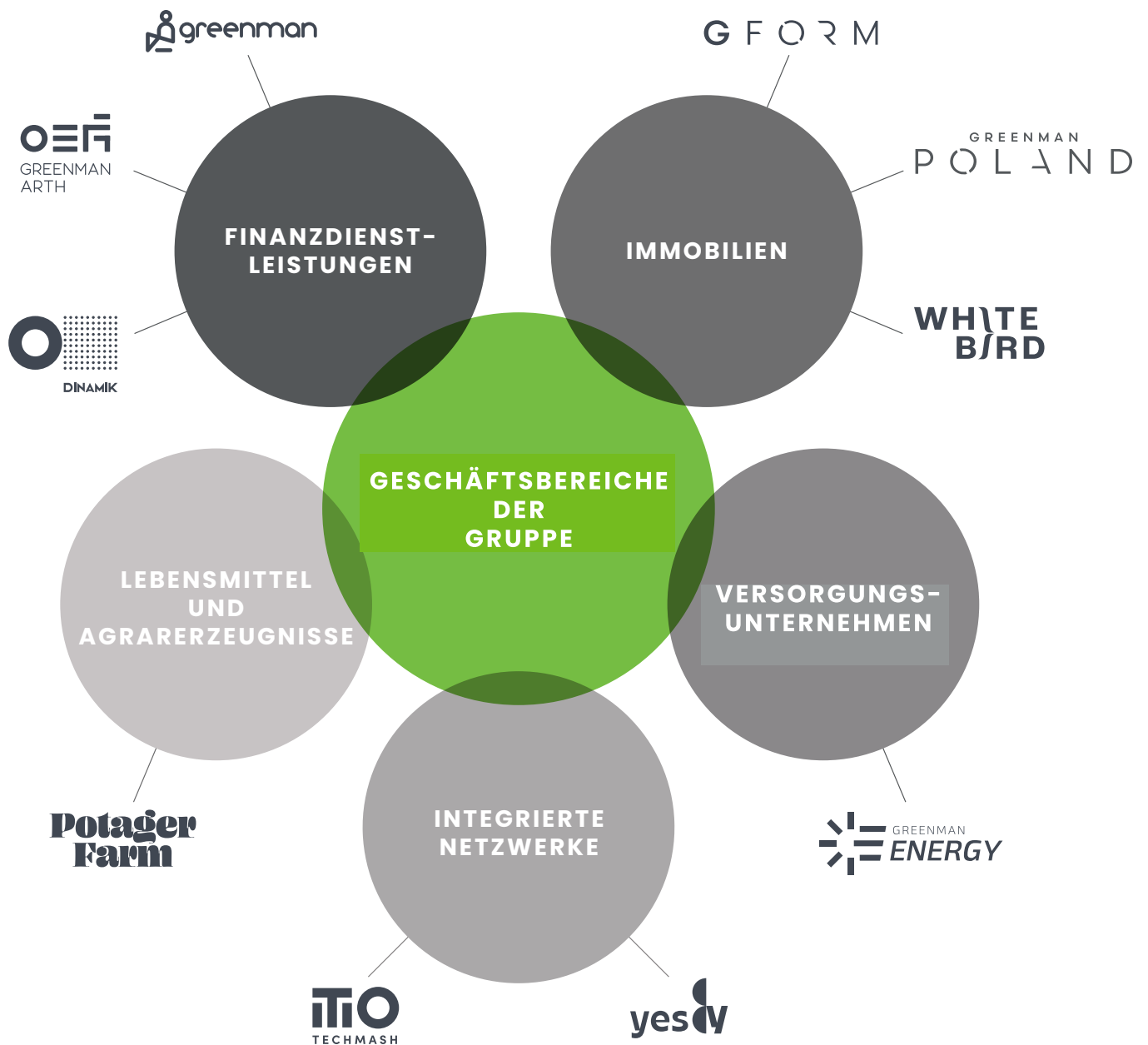


01.

Angaben zum Unternehmen

1.1. Die Greenman-Gruppe

Die Greenman-Gruppe ist ein Zusammenschluss von Tochtergesellschaften, darunter Unternehmen, die von der Central Bank of Ireland („CBI“), der CSSF und anderen beaufsichtigt werden, unter der Kontrolle eines einzigen Unternehmens - Greenman Holdings Limited (die „Gruppe“). Die Gruppe wurde 2020 gegründet und hat ihren Hauptsitz in Dublin, Irland; ihre Tochtergesellschaften beschäftigen ca. 130 Mitarbeiter in 6 Ländern, die in 5 verschiedenen Geschäftsbereichen tätig sind.



1.2. Premier Benchmark Property Limited

Premier Benchmark Property Limited t/a Greenman Investments („Greenman“) ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft von Greenman Holdings Limited. Sie ist ein alternativer Investmentfondsmanager („AIFM“) unter der Aufsicht der Central Bank of Ireland („CBI“). Greenman ist seit 2014 AIFM der Fonds.

1.3. Greenman Investments S.C.A., SICAV-FIS

Greenman Investments S.C.A., SICAV-FIS ist eine am 4. April 2014 als *société en commandite par actions* (Kommanditgesellschaft auf Aktien) nach luxemburgischem Recht gegründete luxemburgische *Société d'investissement à capital variable - fonds d'investissement spécialisé* (Investmentgesellschaft mit variablem Kapital – ein spezialisierter Investmentfonds) (der „Fonds“). Der Fonds ist im luxemburgischen Handelsregister RCSL unter der Nummer B 186533 eingetragen. Der Fonds hat eine Umbrella-Struktur, die aus zwei Teilfonds besteht. Für jeden Teilfonds wird ein separates Portfolio von Vermögenswerten geführt; die jeweiligen Investitionen werden gemäß dem Anlageziel und der Anlagestrategie des jeweiligen Teilfonds durch Greenman getätigt.



1.4. Greenman OPEN

Greenman OPEN ist der erste Teilfonds des Fonds („**OPEN**“). OPEN ist ein offener Immobilienfonds, dessen Portfolio deutsche Supermärkte und Lebensmittelgeschäfte in Deutschland umfasst. Zum 30.09.2022 zählen 77 Immobilien zu dem Portfolio mit einem Bruttoanlagenwert von ca. 1,09 Mrd. €. Mehr als 60% der jährlichen Mieteinnahmen in Höhe von ca. 52,8 Mio. Euro werden von vier der größten deutschen Supermarktketten generiert, die zusammen ca. 70% des deutschen Lebensmittelmarktes von ca. € 260 Mrd. € ausmachen.

OPEN - Auf einen Blick

77

Immobilien

241

Mieter

96%

Gebäudenutzung

8,4

Jahre WARLT

429 Mio. €

Vorrangiges
Fremdkapital

41%

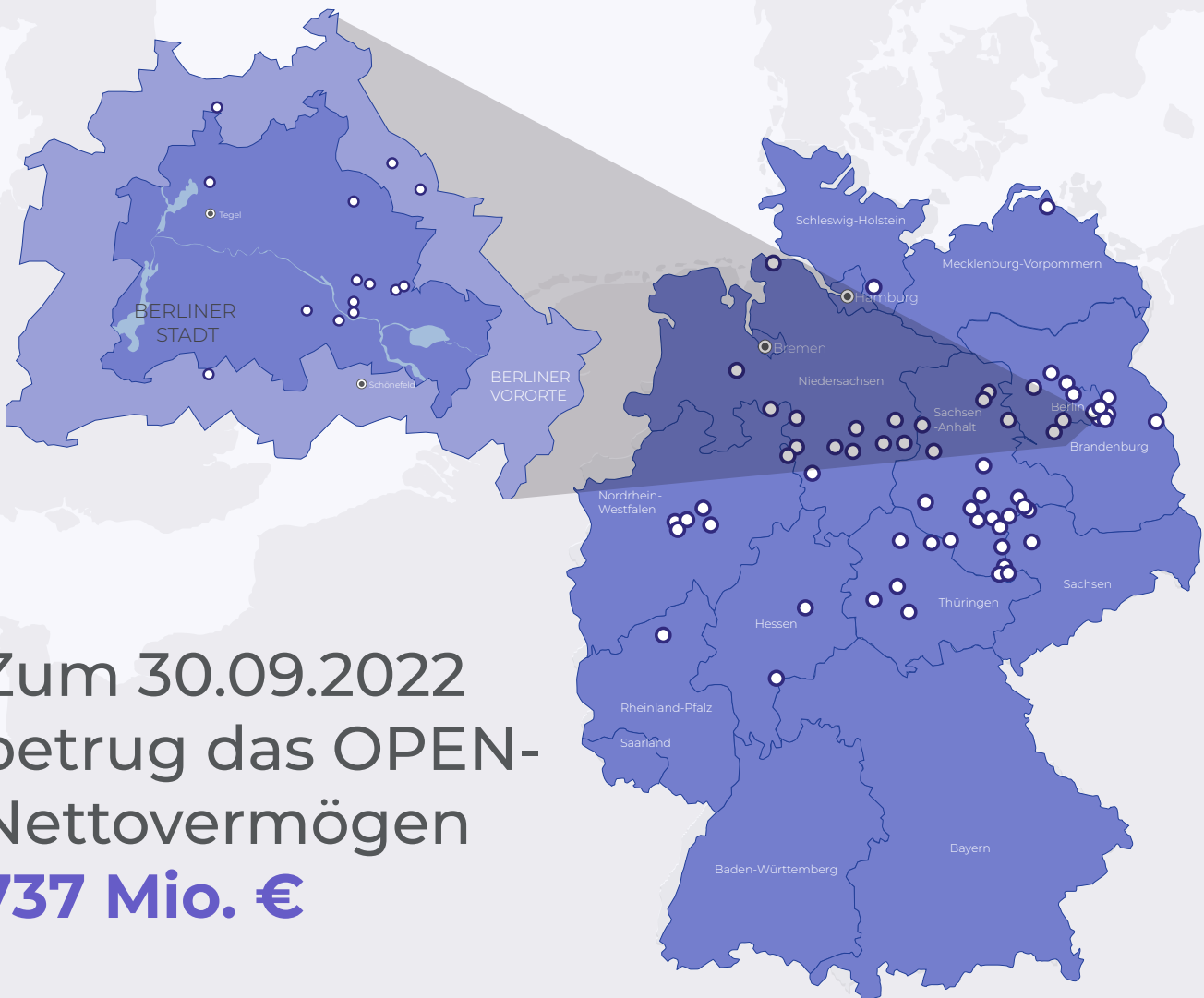
Fremdkapital
LTV

5,21

Jahre gewichtete
Laufzeit der Schulden

115 Mio. €

Vermögenswert



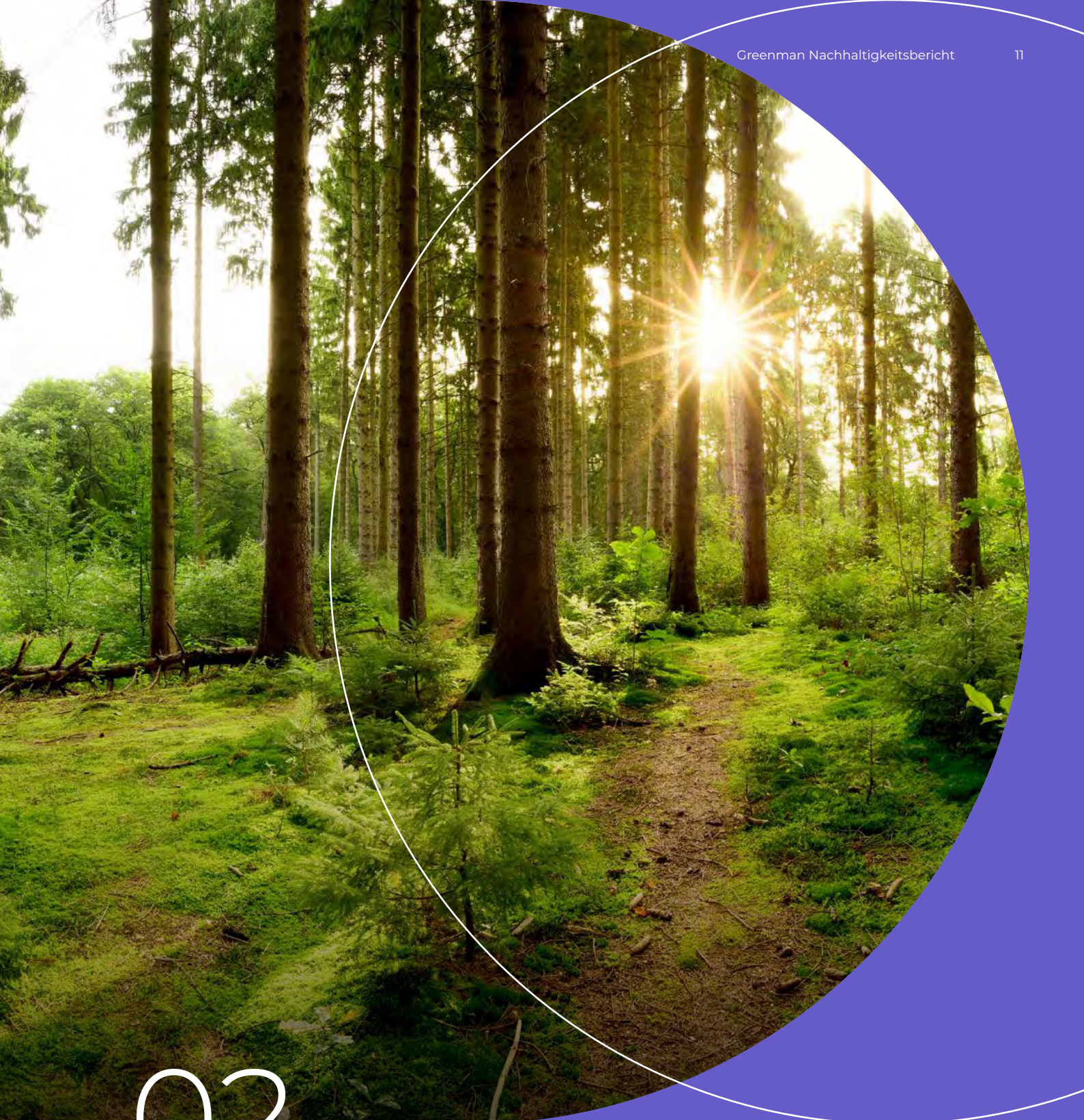
Zum 30.09.2022
betrug das OPEN-
Nettovermögen
737 Mio. €

1.5. Greenman European Supermarkets

Greenman European Supermarkets, ein im Januar 2021 aufgelegter teiloffener Immobilienfonds, ist der zweite Teilfonds des Fonds („GES“). GES kann Immobilien in der Lebensmittelbranche, Logistikimmobilien und Omnichannel-Plattformen für den Online- und Einzelhandel von Lebensmitteln in den EU-Mitgliedstaaten erwerben. GES hat die Flexibilität, sich an den Unternehmen, die Eigentümer der Immobilien sind, zu beteiligen oder Schuldtitel für diese Immobilieneigentümer auszugeben.

Zum 31.12.2021 hat GES keine Investitionen getätigt und muss folglich für den Zeitraum nichts berichten.





02.

Hintergrund

2.1. **Verordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor**

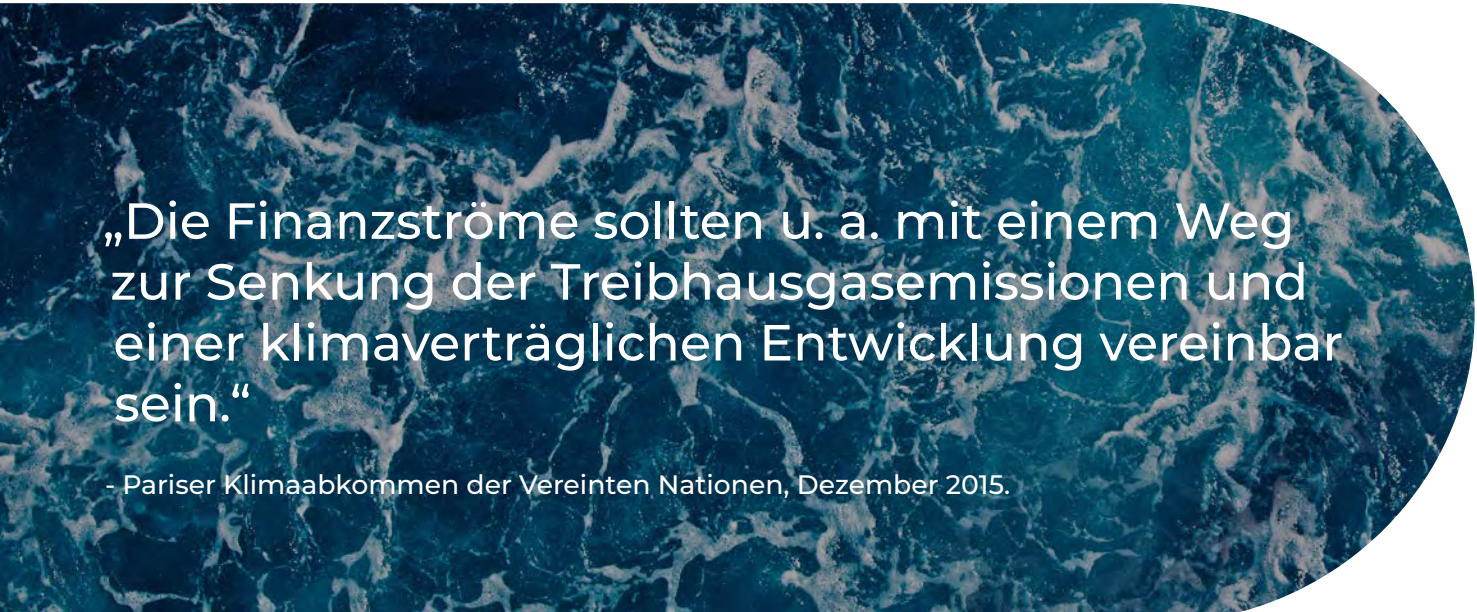
Die Verordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (Sustainable Finance Disclosure Regulation – „**SFDR**“) ist eine Europäische Verordnung, die eingeführt wurde, um die Transparenz auf dem Markt für nachhaltige Anlageprodukte zu verbessern, Greenwashing zu verhindern und die Transparenz in Bezug auf Nachhaltigkeitsaussagen zu erhöhen. Sie schreibt umfassende Offenlegungspflichten für eine breite Palette von Kennzahlen in Sachen Umwelt, Soziales und Governance („**ESG**“) vor.

Die SFDR, die seit 2021 in Kraft ist, ist ein grundlegender Pfeiler der EU-Agenda für nachhaltige Finanzen und wurde von der Europäischen Kommission als zentraler Bestandteil ihres Aktionsplans für Nachhaltigkeit 2018 eingeführt.

Die SFDR unterteilt Investitionsfonds in drei unterschiedliche Fonds-Typen:

| | |
|-------------------------|---|
| Artikel 6-Fonds: | Wenn der AIFM der Ansicht ist, dass Nachhaltigkeitsrisiken für einen bestimmten Fonds nicht relevant sind |
| Artikel 8-Fonds: | Wenn der AIFM ökologische oder soziale Merkmale oder eine Kombination dieser Merkmale in einem bestimmten Fonds fördert |
| Artikel 9-Fonds: | Wenn der AIFM bei einem bestimmten Fonds nachhaltige Investitionen als Ziel hat |

Greenman hat sowohl Greenman OPEN als auch Greenman European supermarkets als Artikel 8-Fonds eingestuft und fördert auf dieser Grundlage die ökologischen und sozialen Merkmale ihrer Immobilien und anderen Investitionen.



„Die Finanzströme sollten u. a. mit einem Weg zur Senkung der Treibhausgasemissionen und einer klimaverträglichen Entwicklung vereinbar sein.“

- Pariser Klimaabkommen der Vereinten Nationen, Dezember 2015.

2.2. SFDR-Pflichten von Greenman OPEN

Als Artikel 8-Fonds ist Greenman im Namen von OPEN zu folgenden Maßnahmen verpflichtet:

| Art d. Maßnahme | Kurze Beschreibung | (ggf.) Abschlussdatum | Status d. Maßnahme |
|--|--|----------------------------------|-----------------------|
| Umweltverträglichkeitsprüfung | Abschluss der ersten Umweltverträglichkeitsprüfung für eine Immobilie im Portfolio | 31.12.2021 | abgeschlossen |
| Wirkungsanalyse | Analyse der Verträglichkeitsprüfung und spezifische Empfehlungen zur Verbesserung der Nachhaltigkeitsfaktoren | 30.06.2022 | abgeschlossen |
| Verbesserungsplan | Greenman wird einen Verbesserungsplan zur Umsetzung der Empfehlungen aus der Wirkungsanalyse entwickeln. | (erste Prüfung) | abgeschlossen |
| Vermehrt umweltrechtliche Due-Diligence-Prüfungen | Wenn Greenman neue Grundstücke für OPEN erwirbt, muss es (entweder extern oder intern) eine Due-Diligence-Prüfung durchführen, um die prinzipiellen nachteiligen Auswirkungen des Grundstücks und die Möglichkeiten zu ihrer Beseitigung zu ermitteln. | Jeder Ankauf nach dem 30.09.2021 | abgeschlossen |
| Energiereduzierung | Modernisierung der technischen und baulichen Infrastruktur der OPEN-Liegenschaften zur Senkung des Energieverbrauchs, wobei jährlich mindestens 0,2 % des Nettoinventarwerts des OPEN für derartige Maßnahmen eingesetzt werden. | ab 01.07.2021 | laufend |
| Erzeugung erneuerbarer Energie | Planung und Installation der erforderlichen Infrastruktur für die Erzeugung erneuerbarer Energien in den Liegenschaften von OPEN, wobei mindestens 0,2 % des Nettoinventarwerts von OPEN für derartige Maßnahmen eingesetzt werden. | ab 01.07.2021 | laufend |
| Smarte Gebäude | Modernisierung von Anlagen, Systemen, Steuerungen und Abläufen in den Liegenschaften von OPEN zur Senkung des Energieverbrauchs und zur Erhöhung der Energierückgewinnung, wobei jährlich mindestens 0,2 % des Nettoinventarwerts von OPEN für derartige Maßnahmen eingesetzt werden. | ab 01.07.2021 | nicht begonnen |
| Einsatz von KI | Planung und Installation von Anlagen, die Daten überwachen, kartieren, auswerten und verteilen können, um Systeme künstlicher Intelligenz zur Senkung des Energieverbrauchs in den Liegenschaften von OPEN zu entwickeln, wobei jährlich mindestens 0,2 % des Nettoinventarwerts von OPEN für derartige Maßnahmen eingesetzt werden. | ab 01.07.2021 | nicht begonnen |
| Nachhaltige Lebensmittelproduktion | Planung, Einrichtung und Betrieb der Infrastruktur sowie Managementaktivitäten, die zur Entwicklung, Unterstützung und Schaffung nachhaltiger Lebensmittelproduktionsbetriebe erforderlich sind; Aufklärung von Mietern und deren Kunden über nachhaltige landwirtschaftliche Aktivitäten und Förderung der Herstellung und des Verkaufs von rückverfolgbaren, nachhaltigen und lokalen Lebensmitteln in den OPEN-Liegenschaften, wobei jährlich mindestens 0,2 % des Nettoinventarwerts von OPEN für derartige Maßnahmen eingesetzt werden. | ab 01.07.2021 | laufend |
| Lieferketten Management | Planung, Installation und Betrieb der Infrastruktur und Umsetzung sämtlicher Managementaktivitäten, die für die Entwicklung, Unterstützung, Überwachung und Bewertung von sowie Investition in den neuen und künftigen Einzelhandelsvertrieb im Lebensmittel- und Non-Food-Bereich auf oder in der Nähe von OPEN-Grundstücken erforderlich sind, wobei jährlich mindestens 0,2 % des Nettoinventarwerts von OPEN für derartige Maßnahmen eingesetzt werden. | ab 01.07.2021 | nicht begonnen |
| Gemeinnützige & Bildungsinitiativen | Im Namen des Fonds investiert Greenman in operative Einheiten und operative Infrastrukturen und ergreift jegliche Managementaktivitäten, die notwendig sind, um gemeinnützige Organisationen zu unterstützen, die sich für die Aufklärung über Lebensmittel, nachhaltige Lebensmittelproduktion, Hunger, Lebensmittelarmut und die Versorgung wirtschaftlich benachteiligter, älterer und ausgegrenzter Menschen in den Gemeinden, in denen sich die Immobilien befinden, einsetzen, wobei jährlich mindestens 0,2% des Nettoinventarwerts von OPEN für derartige Maßnahmen eingesetzt werden. | ab 01.07.2021 | laufend |

2.3. EU-Taxonomie

Im Jahr 2022 wurden ergänzende Rechtsvorschriften zur SFDR eingeführt. Die EU-Verordnung 2020/852, bekannt als EU-Taxonomie, definiert weiter, wie ein Fondsmanager im Namen eines Fonds, der nachhaltige Ziele verfolgt, Investitionen begründet, aufzeichnet und darüber berichtet. Ziel dieser Verordnung ist es, einen standardisierten und transparenten Rahmen zu schaffen, der Anlegern das Vertrauen gibt, dass ihre Investitionen Unternehmen dabei unterstützen, klimafreundlicher zu werden und gleichzeitig eine Marktfragmentierung abzuschwächen und Greenwashing zu vermeiden.

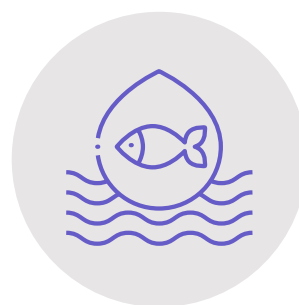
Die sechs Umweltziele aus Artikel 9 der EU-Taxonomie, die an anderen Stellen der Verordnung näher erläutert werden, sind die folgenden:



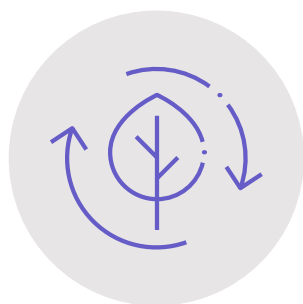
Eindämmung des Klimawandels



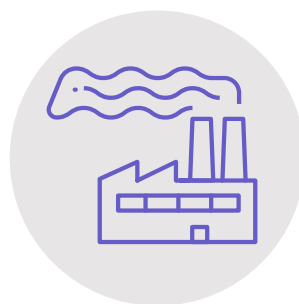
Anpassung an den Klimawandel



Die nachhaltige Nutzung und der Schutz der Wasser- und Meeresressourcen



Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft




Verhütung und Bekämpfung der Umweltverschmutzung



Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme

Anhand von unterstützenden technischen Screening-Kriterien stellt die EU-Taxonomie Unternehmen, Investoren und Regulierungsbehörden geeignete Definitionen dafür bereit, welche Wirtschaftstätigkeiten als ökologisch nachhaltig angesehen werden können. Es gibt wesentliche Überschneidungen zwischen den sechs Zielen der EU-Taxonomie, den Zielen aus dem SFDR-Anhang von OPEN (Stand: 30.09.2022) und den von Greenman im Auftrag von OPEN durchgeführten Maßnahmen. Die Angleichung der regulatorischen Pflichten von Greenman und OPEN und ihren Investitionsabsichten bilden die Grundlage für das langfristige Kapitalallokationsprogramm.



Eine Taxonomie ist ein Klassifizierungsschema, insbesondere eine hierarchische Klassifizierung, in der Dinge in Gruppen oder Typen eingeteilt werden, damit Benutzer die gesuchten Informationen leichter finden können.

2.4. Greenmans Joint Ventures mit Fonds, OPEN und GES

2019 legte Greenman ein Programm auf, um zu prüfen, wie die OPEN-Immobilien am besten aufgewertet werden können, damit sie für den bestehenden Mieter lebensfähig bleiben, unabhängig von Änderungen der Ladenkonzepte und der Betriebsstrategie dieses Mieters während und nach dem bestehenden Mietvertrag. Der Schwerpunkt lag auf innovativen Technologien, modernen Baumaterialien und infrastrukturellen Lösungen, die innovative Ideen der Mieter ergänzen und das Aufkommen bahnbrechender Technologien und Praktiken aufgreifen. Ziel ist es, an der Diskussion über die Zukunft des Lebensmittelvertriebs und -einzelhandels teilzunehmen.

Verbesserungen und Innovationen erfordern die Zuteilung einer beträchtlichen Kapitaldecke von OPEN. Greenman ist sich der Renditeerwartungen seiner Investoren bewusst und plant, mit dem für diese Maßnahmen eingesetzten Kapital nach Möglichkeit zusätzliche Einnahmen für OPEN zu generieren. Diese Zielsetzung schlug sich nieder in einer messbaren Größe, wonach bis Ende 2025 mindestens 5 % der Einnahmen von OPEN keine Mieteinnahmen sind, sondern aus anderen Aktivitäten stammen (das „**5 by 25**“-Prinzip).

Operative Tätigkeiten sind oft ebenso wichtig wie eine sinnvolle Kapitalallokation. Daher wird die Greenman-Gruppe eine Reihe separater Unternehmen gründen (die „**Ergänzenden Unternehmen**“), die die strategische Ausrichtung, das Experten-Know-how und die Managementkapazitäten zur Sicherung des Eigenkapitals von OPEN bereitstellen und Joint Ventures mit OPEN, GES und anderen Einheiten eingehen, um sich auf die Erzielung von Gewinnen gemäß dem 5 by 25-Prinzip zu konzentrieren und gleichzeitig die Nachhaltigkeitsziele von OPEN zu erreichen (die „**Fonds-Joint Ventures**“).

Um zu zeigen, dass die Interessen der Greenman-Gruppe jenen von OPEN, GES und deren Investoren entsprechen, wird Greenman mindestens 25% des erforderlichen Eigenkapitals für jedes Fonds-JV pari-passu zu dem von OPEN bereitgestellten Eigenkapital bereitstellen (das „**75/25-Prinzip**“).



Ziel ist es, an der Diskussion über die Zukunft des Lebensmittelvertriebs und -einzelhandels teilzuhaben.

2.5. Einnahmequellen aus nachhaltigen Aktivitäten

Jegliches Fondskapital, das Greenman zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele eines Fonds einsetzt, sollte entweder eigenständig oder über ein Fonds-JV auch positive finanzielle Erträge erwirtschaften. Diese Erträge werden in drei Einnahmequellen kategorisiert:

| Einnahmequelle | Direkte Einkünfte | Indirekte Einkünfte | Gemeinschaftseinkommen |
|---------------------|--|---|--|
| Definition | Eine Investition in eine wirtschaftliche Tätigkeit, die neben der Erreichung eines Nachhaltigkeitsziels unmittelbar zusätzliche mietfreie Einnahmen für einen Fonds generiert. | Eine Investition in eine wirtschaftliche Tätigkeit, die neben der Erreichung eines Nachhaltigkeitsziels indirekt zusätzliche Einnahmen für einen Fonds generiert. | Eine Investition in eine wirtschaftliche Tätigkeit, die neben der Erreichung eines Nachhaltigkeitsziels zu einer Erhöhung der Einnahmen für einen Mieter oder einer anderen Gegenpartei des Fonds führt, wodurch indirekt ein zusätzlicher Wert für einen Fonds geschaffen wird. |
| Beispiel | Zusätzliche Einnahmen für OPEN erzielt durch GMEs Verkauf von Strom, der in einer der OPEN-Liegenschaften erzeugt wird. | Eine OPEN-Investition in Infrastruktur, die zu einer Senkung der Betriebskosten einer Immobilie führt und daher das Nettobetriebsergebnis einer Immobilie („NOI“) erhöht. | Eine OPEN-Investition in ein Community Awareness-Programm, durch das mehr Verbraucher eine OPEN-Liegenschaft besuchen und dieser Besucheranstieg dazu führt, dass ein Mieter seine Mietverpflichtungen verlängert. |
| Bewertungsverfahren | 5, 10 oder 15 Jahre durchschnittliche „Cash-on-Cash“-Rendite auf gebundenes Eigenkapital. | Kapitalisierter Wert des für diese Immobilie erhöhten NOI. | Veränderung der Bewertung, abgeleitet aus dem verlängerten Mietverpflichtungen des Mieters. |





03.

Mission

Wir haben die Absicht, die Portfolios von OPEN und GES vollständig mit den Klimazielen der EU im Rahmen des Europäischen Green Deals abzustimmen, in dem sich alle 27 Mitgliedstaaten verpflichtet haben, Europa zum ersten klimaneutralen Kontinent zu machen und sicherzustellen, dass die EU die Verpflichtungen des Pariser Abkommens erfüllt, die globale Erwärmung bis 2050 auf weniger als 1,5 % des vorindustriellen Niveaus zu begrenzen.

Der Europäische Green Deal sieht außerdem vor, das „Wirtschaftswachstum vom Ressourcenverbrauch zu entkoppeln“ und enthält die Verpflichtung, dass „kein Mensch und kein Ort zurückgelassen wird“. Die EU hat bestimmte Vorteile für die EU-Bürger hervorgehoben. Unsere Aufgabe ist es, durch unser Portfolio die gleichen Vorteile für die Besucher der Fondsimmobilien zu bieten.

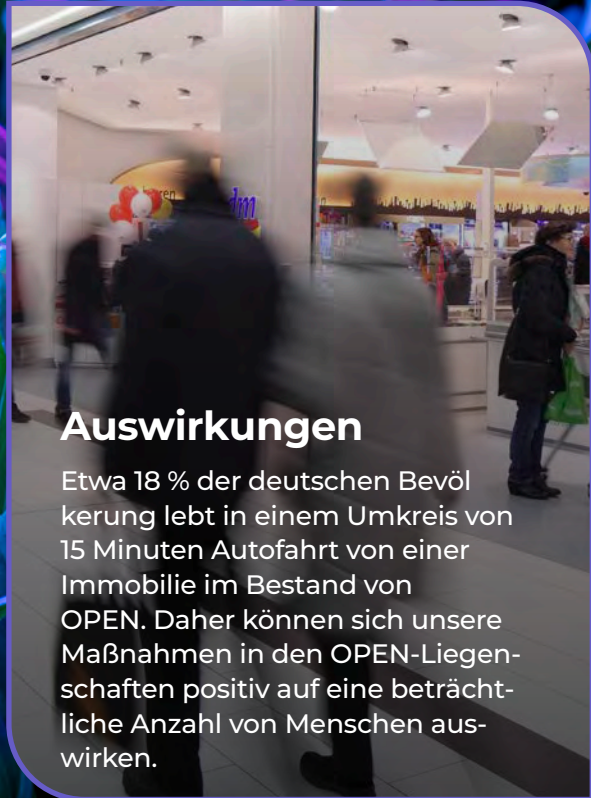
| Im EU Green Deal skizzierte Vorteile für EU-Bürger | Abgestimmt mit Nachhaltigkeitszielen unserer Fonds |
|---|--|
| Sauberere Energie und saubere wegbereitende technologische Neuerungen | Ja |
| Frische Luft, sauberes Wasser, gesunde Böden und Artenvielfalt | Ja |
| Sauberere Energie und saubere wegbereitende technologische Neuerungen | Ja |
| Renovierte, energieeffiziente Gebäude | Ja |
| Gesunde und erschwingliche Lebensmittel | Ja |
| Länger haltbare Produkte, die repariert, recycelt und wiederverwendet werden können | Ja |
| Mehr öffentliche Verkehrsmittel | Ja |
| Zukunftssichere Arbeitsplätze und Qualifizierungsmaßnahmen für die Übergangsphase | Ja |
| Weltweit wettbewerbsfähige und widerstandsfähige Industrie | Ja |

Highlights



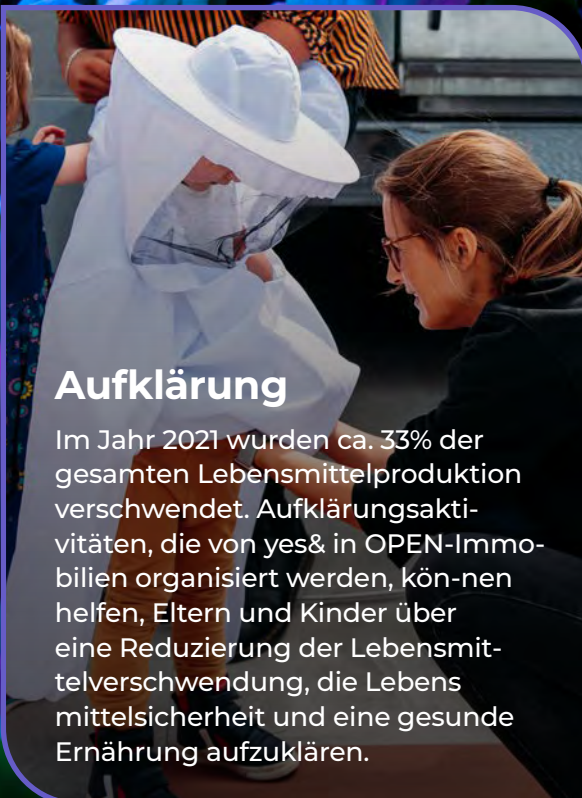
Verantwortung

Im Namen von OPEN sind wir verantwortlich für den Betrieb von 77 Immobilien mit einer Verkaufsfläche von ca. 350.000 m² und einem Bruttogesamtmarkt, der täglich von ca. 280.000 deutschen Verbrauchern besucht wird.



Auswirkungen

Etwa 18 % der deutschen Bevölkerung lebt in einem Umkreis von 15 Minuten Autofahrt von einer Immobilie im Bestand von OPEN. Daher können sich unsere Maßnahmen in den OPEN-Liegenschaften positiv auf eine beträchtliche Anzahl von Menschen auswirken.



Aufklärung

Im Jahr 2021 wurden ca. 33% der gesamten Lebensmittelproduktion verschwendet. Aufklärungsaktivitäten, die von yes& in OPEN-Immobilien organisiert werden, können helfen, Eltern und Kinder über eine Reduzierung der Lebensmittelverschwendung, die Lebensmittelsicherheit und eine gesunde Ernährung aufzuklären.



Ambition

Etwa 33 % der persönlichen Treibhausgasemissionen eines jeden EU-Bürgers sind das Ergebnis des Fleischkonsums. Unsere ehrgeizige Agenda zum Klimawandel wird die Strategie unserer Mieter zur Reduzierung dieser Werte unterstützen.

3.1. Verantwortung

Greenman und die Greenman-Gruppe sind über OPEN und GES und als Einzelpersonen verpflichtet sich, viel Zeit, Gedanken und Ressourcen zu investieren, um engagiert gegen den Klimawandel zu kämpfen und dabei zu helfen, soweit möglich die Bedingungen für alle Bewohner unseres Planeten zu verbessern.

Unsere Konzerngesellschaften sind Teil eines Netzwerks von Unternehmen, die zum Teil Finanzierung, Infrastrukturplanung, Herstellung, Vermarktung, Lagerung, Lieferung und Verkauf bestimmter wichtiger Güter und Dienstleistungen für die Öffentlichkeit verantworten. Als Verwalter von beträchtlichem Anlegerkapital ist es unsere Pflicht, sicherzustellen, dass dieses Kapital diesem Netzwerk zugeführt wird, um die Tiefe und Geschwindigkeit der Umsetzung neuer Lösungen, Systeme und Ansätze zur Bekämpfung des Klimawandels zu erhöhen.

3.2. Ambition

Das Immobilienportfolio von OPEN emittiert jährlich ca. 116.400 t CO₂. Unser Ziel ist es, dies bis 2050 auf null auf Nettobasis zu reduzieren. Wir schätzen jedoch, dass diese Emissionen nur 2 % der gesamten Treibhausgasemissionen (Scope 1, 2 & 3) unserer Mieter im Lebensmittelbereich ausmachen. Wir können zwar nur die Scope-2-Emissionen unserer Mieter direkt beeinflussen, aber unser ehrgeiziges Ziel ist es, unsere Mieter im Lebensmittelbereich bei der Reduzierung ihrer Scope 1 & 3-Emissionen zu unterstützen.

3.3. Auswirkung

Die COVID-19-Pandemie hat gezeigt, dass die großen Lebensmittelbetriebe über das Supermarktnetz für uns Verbraucher von grundlegender Bedeutung sind.

Ohne den Zugang zu täglich frischen Lebensmitteln würde sich das Leben unserer Bevölkerungen erheblich verschlechtern. Wir schätzen die Gesamtzahl der Menschen, die in einem Radius von 15 Minuten Fahrtzeit um eine Immobilie des OPEN-Portfolios leben, auf ca. 15,4 Mio. Menschen (das „**Gesamteinzugsgebiet**“), was etwa 18,3 % der deutschen Bevölkerung entspricht. Maßnahmen, die wir im Namen von OPEN ergreifen, können eine geringe, aber positive Auswirkung auf das Leben eines kleinen Teils des Gesamteinzugsgebiets haben, die Mieter des Portfolios unterstützen und uns helfen, unsere Ziele zum Klimawandel zu erreichen.

3.4. Aufklärung

Etwa 7,8 Millionen Haushalte befinden sich im Gesamteinzugsgebiet, und oft liegen die OPEN-Immobilien in der Nähe von Stadtzentren, Gemeindezentren und Schulen. yes&, ein Unternehmen der Gruppe, das Dienstleistungen im Bereich des Center- und Veranstaltungsmanagements für OPEN erbringt, organisiert Veranstaltungen und Aktivitäten in den Objekten, bei denen Aufklärung im Mittelpunkt steht. Diese Veranstaltungen werden eine hervorragende Möglichkeit sein, die Menschen im Gesamteinzugsgebiet zu Themen bezüglich Lebensmitteln, Klima und Soziales aufzuklären, die einen direkten Einfluss auf ihr tägliches Leben haben.

3.5. Industriepartnerschaften

Als anerkannte Einrichtung mit einem weitreichenden Netz von Geschäftspartnern und Beziehungen zur Industrie wollen wir Vordenker werden, die die Debatte mitgestalten, bewährte Vorgehensweisen aufzeigen und kleinere oder weniger erfahrene Partner dabei unterstützen, bessere Investitions- und Betriebsentscheidungen zu treffen. Zu den wichtigsten Beziehungen dieser Art zählen unsere Partnerschaften mit unseren Mietern aus der Lebensmittelbranche. Unsere Lebensmittelfirmen sind sich der Herausforderungen, die der Klimawandel mit sich bringt, sehr bewusst. Ihre Rolle bei der Reduzierung von Lebensmittelabfällen, dem Verkauf von verarbeiteten Lebensmitteln und der Verkürzung der Lebensmittelversorgungsketten ist von entscheidender Bedeutung für das Wohlergehen der Menschen und für die Pariser Ziele der EU.

3.6. Zielerreichung

Das Portfolio von OPEN ist recht einheitlich, und viele seiner Mieter nutzen mehrere Objekte im Portfolio, die normalerweise nur einen kleinen Teil ihrer gesamten Ladenfläche ausmachen. Initiativen und Pilotprojekte, die in OPENs Portfolio gestartet werden können - wenn sie erfolgreich sind - können ohne allzu große Änderungen schnell auf die übrigen Immobilien des Portfolios und auf das gesamte Filialnetz des Mieters ausgeweitet werden. Folglich können sich erfolgreiche Initiativen schnell sehr positiv auf unsere und die Klimaschutzziele unserer Mieter auswirken.



04.

Der Weg zur Netto-Null

4.1. Hintergrund zum Netto-Null-Ziel

Um das Portfolio des Fonds vollständig auf den Europäischen Green Deal und die EU-Taxonomie abzustimmen, haben wir uns zum Ziel gesetzt, die Netto-Kohlenstoffemissionen des OPEN bis 2050 auf null zu reduzieren. Zur Erreichung dieses Ziels haben wir eine Reihe von Maßnahmen definiert und werden diese umsetzen, wodurch bis 2050 die gesamten Netto-Emissionen des OPEN von 208 kg/Co₂/m² Mietfläche/Jahr (Schätzung für das Geschäftsjahr 2022) auf null gebracht wird.

Diese Maßnahmen werden die Treibhausgasemissionen Scope 2 unserer Mieter drastisch reduzieren und sich positiv auf ihre Scope 1- und 3-Emissionen auswirken. Die Maßnahmen lassen sich in sechs Kategorien unterteilen:

| Kategorie | Beschreibung |
|----------------------------------|---|
| Verringerung des Stromverbrauchs | Senkung des Stromverbrauchs jeder Immobilie durch die Einführung einer Reihe von Stromsparmaßnahmen. |
| Verringerung des Gasverbrauchs | Ersetzen aller mit Gas betriebenen Gebäudesysteme durch Systeme, die mit umweltfreundlicheren Technologien betrieben werden. |
| Gebäudeeffizienz | Steigerung der Energieeffizienz jeder Immobilie auf ein Niveau, das den DGNB-Kriterien für die Nutzung von Gebäuden entspricht oder diese übertrifft. |
| Rückgewinnung von Wärmeverlusten | Ersetzen und Aufrüsten von Gebäudesystemen zur Reduzierung von Wärmeverlusten. |
| Erzeugung erneuerbarer Energien | Installation und Betrieb von PV-Anlagen und anderen Systemen zur erneuerbaren Energieerzeugung auf jeder geeigneten Immobilie. |
| EV-Ladeinfrastruktur | Installation und Betrieb von EV-Ladestationen bei jeder geeigneten Immobilie. |

4.2. Netto-Null Ziele

Unsere Netto-Null-Ziele für das Portfolio von OPEN sind die folgenden:

Portfolio-Stromverbrauch (MWh/Jahr)

SCHRITT 1

Reduzierung des Gesamtstromverbrauchs des Portfolios um **2% im Vergleich** zu den Verbrauchswerten für das Jahr 2023 (einschließlich des gesamten Scope 2-Strombedarfs aller Mieter) bis 31.12.2025

SCHRITT 2

Reduzierung des Gesamtstromverbrauchs des Portfolios um **11,5 % im Vergleich** zu den Verbrauchswerten für das Jahr 2025 (einschließlich des gesamten Scope 2-Strombedarfs aller Mieter) bis zum 31.12.2035.

SCHRITT 3

Reduzierung des Gesamtstromverbrauchs des Portfolios um **30% im Vergleich** zu den Verbrauchswerten für das Jahr 2035 (einschließlich des gesamten Scope 2-Strombedarfs aller Mieter) bis zum 31.12.2050.



Reduzierung des gesamten Stromverbrauchs des Portfolios um 30% im Zeitraum 2035 bis 2050.

Portfolio-Gasverbrauch (MWh/Jahr)

SCHRITT 1

Reduzierung des gesamten Gasverbrauchs des Portfolios um **5% im Vergleich** zu den Verbrauchswerten für das Jahr 2023 (einschließlich des gesamten Scope 2-Gasbedarfs aller Mieter) bis zum 31.12.2025.

SCHRITT 2

Senkung des Gesamtgasverbrauchs des Portfolios um **37% im Vergleich** zu den Verbrauchswerten für das Jahr 2023 (einschließlich des gesamten Scope 2-Gasbedarfs aller Mieter) bis zum 31.12.2035.

SCHRITT 3

Vergleichsweise Senkung des Gesamtgasverbrauchs des Portfolios **auf 0** (einschließlich des gesamten Scope 2-Gasbedarfs aller Mieter) bis zum 31.12.2050.

Gebäudeeffizienz (verbrauchte kWh Energie/m² vermietete Fläche/Jahr)

SCHRITT 1

Erhöhung des prozentualen Anteils der Immobilien im Portfolio von OPEN mit einem Stromverbrauch von weniger als 160 kWh/m² Mietfläche um 3% auf **19%** bis zum 31.12.2025.

SCHRITT 2

Erhöhung des prozentualen Anteils der Immobilien im Portfolio von OPEN mit einem Stromverbrauch von weniger als 160 kWh/m² Mietfläche um 45% auf **64%** bis zum 31.12.2035.

SCHRITT 3

Erhöhung des prozentualen Anteils der Immobilien im Portfolio von OPEN mit einem Stromverbrauch von weniger als 160 kWh/m² Mietfläche um 36% auf **100%** bis zum 31.12.2050.

Rückgewinnung von Kühlwärmeverlusten (KWh/m² vermietete Fläche/Jahr)

SCHRITT 1

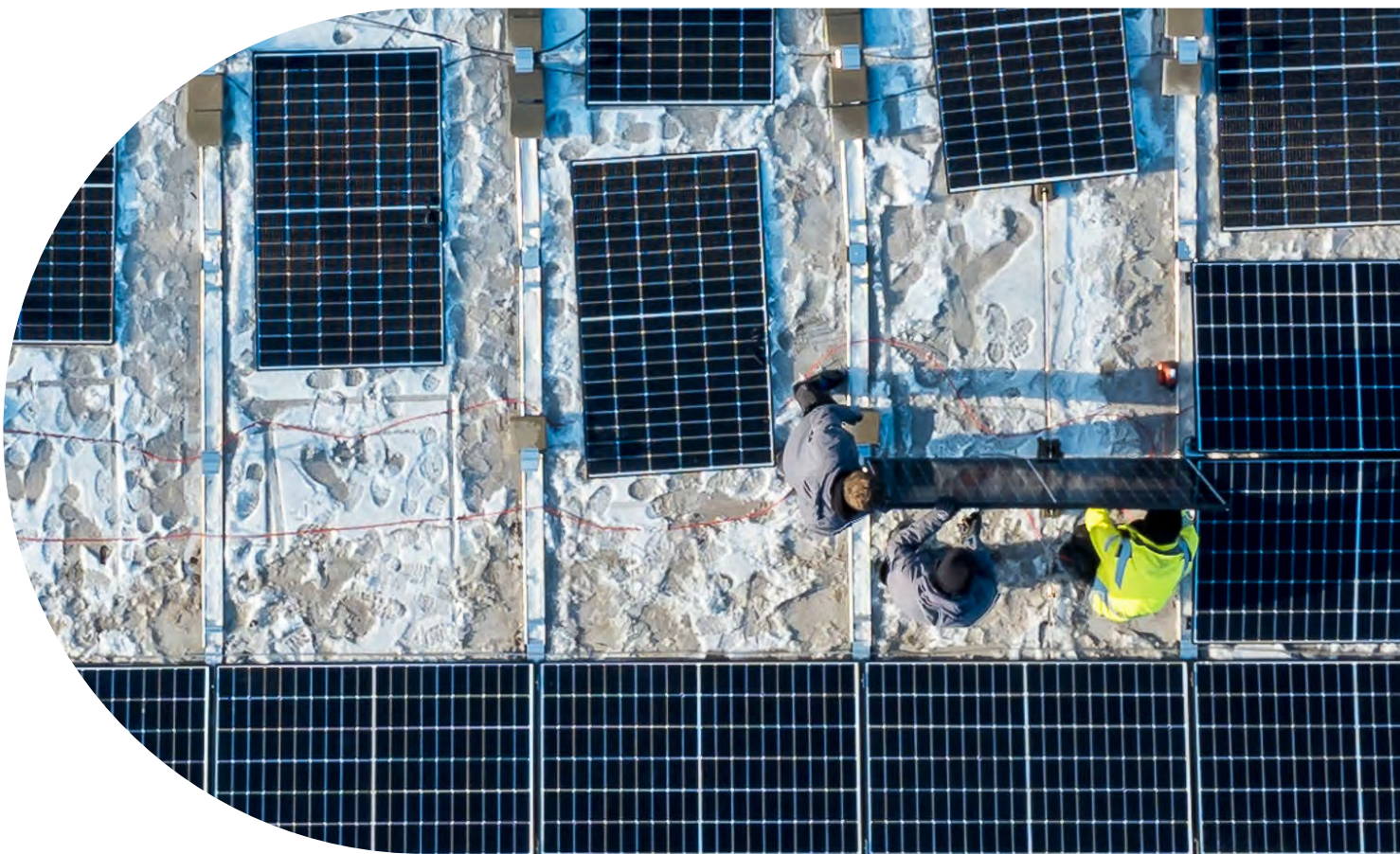
Reduzierung der Wärmeverluste im Portfolio im Bereich Kühlung/Kälte um **2% im Vergleich** zu den Verbrauchswerten für das Jahr 2023 (einschließlich aller mieterbezogenen Wärmeverluste im Gebäude) bis zum 31.12.2025.

SCHRITT 2

Reduzierung der Wärmeverluste im Portfolio im Bereich Kühlung/Kälte um **30% im Vergleich** zu den Verbrauchswerten für das Jahr 2023 (einschließlich aller mieterbezogenen Gebäudewärmeverluste) bis zum 31.12.2025.

SCHRITT 3

Reduzierung der Wärmeverluste im Portfolio im Bereich Kühlung/Kälte um **70% im Vergleich** zu den Verbrauchswerten für das Jahr 2023 (einschließlich aller mieterbezogenen Gebäudewärmeverluste) bis zum 31.12.2025.



Erneuerbare Energieerzeugung durch Photovoltaik (Dächer - MWh/Jahr)

SCHRITT 1

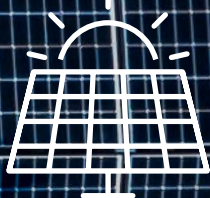
Erzeugen von mindestens **5.000 (MWh/Jahr)** auf den Dächern der Immobilien im Portfolio von OPEN.

SCHRITT 2

Erhöhung der Menge an erneuerbarer Energie, die auf den Dächern der Immobilien im Portfolio von OPEN generiert wird, von 5.000 (MWh/Jahr) auf mindestens **26.000 (MWh/Jahr)**.

SCHRITT 3

Erhöhung der Menge an erneuerbarer Energie, die auf den Dächern der Immobilien im Portfolio von OPEN generiert wird, von 26.000 (MWh/Jahr) auf mindestens **53.000 (MWh/Jahr)**.



Mindestens 53.000 MWh/Jahr,
die durch PV-Dachanlagen
auf den OPEN-Liegenschaften
erzeugt werden.

Erzeugung erneuerbarer Energie durch Photovoltaik (Carports - MWh/Jahr)

SCHRITT 1

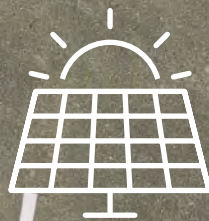
Erzeugung von mindestens **4.000 (MWh/Jahr)** durch Carports auf den Parkplätzen der Immobilien im OPEN-Portfolio.

SCHRITT 2

Erhöhung der Menge an erneuerbarer Energie, die durch Carports auf den Parkplätzen der Immobilien im OPEN-Portfolio erzeugt wird, von 4.000 (MWh/Jahr) auf mindestens **22.000 (MWh/Jahr)**.

SCHRITT 3

Erhöhung der Menge an erneuerbarer Energie, die durch Carports auf den Parkplätzen der Immobilien im OPEN-Portfolio erzeugt wird, von 22.000 (MWh/Jahr) auf mindestens **55.000 (MWh/Jahr)**.



Bis 2050 werden die Carports auf den OPEN-Parkflächen 55.000 MWh pro Jahr erzeugen.

Laden von Elektrofahrzeugen (Anzahl Ladungen von Elektroautos/Jahr)

SCHRITT 1

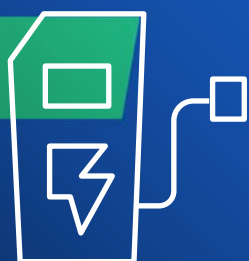
Mindestens **12.500 (Ladungen/Jahr)** durch Hypercharger, die sich auf den Parkflächen der Immobilien im OPEN-Portfolio befinden.

SCHRITT 2

Erhöhung der Anzahl an Ladevorgängen an Hyperchargern, die sich auf den Parkflächen der Immobilien im OPEN-Portfolio befinden, von 12.500 auf mindestens **250.000 (Ladungen/Jahr)**.

SCHRITT 3

Erhöhung der Anzahl an Ladevorgängen an Hyperchargern, die sich auf den Parkflächen der Immobilien im OPEN-Portfolio befinden, von 250.000 auf mindestens **6.500.000 (Ladungen/Jahr)**.



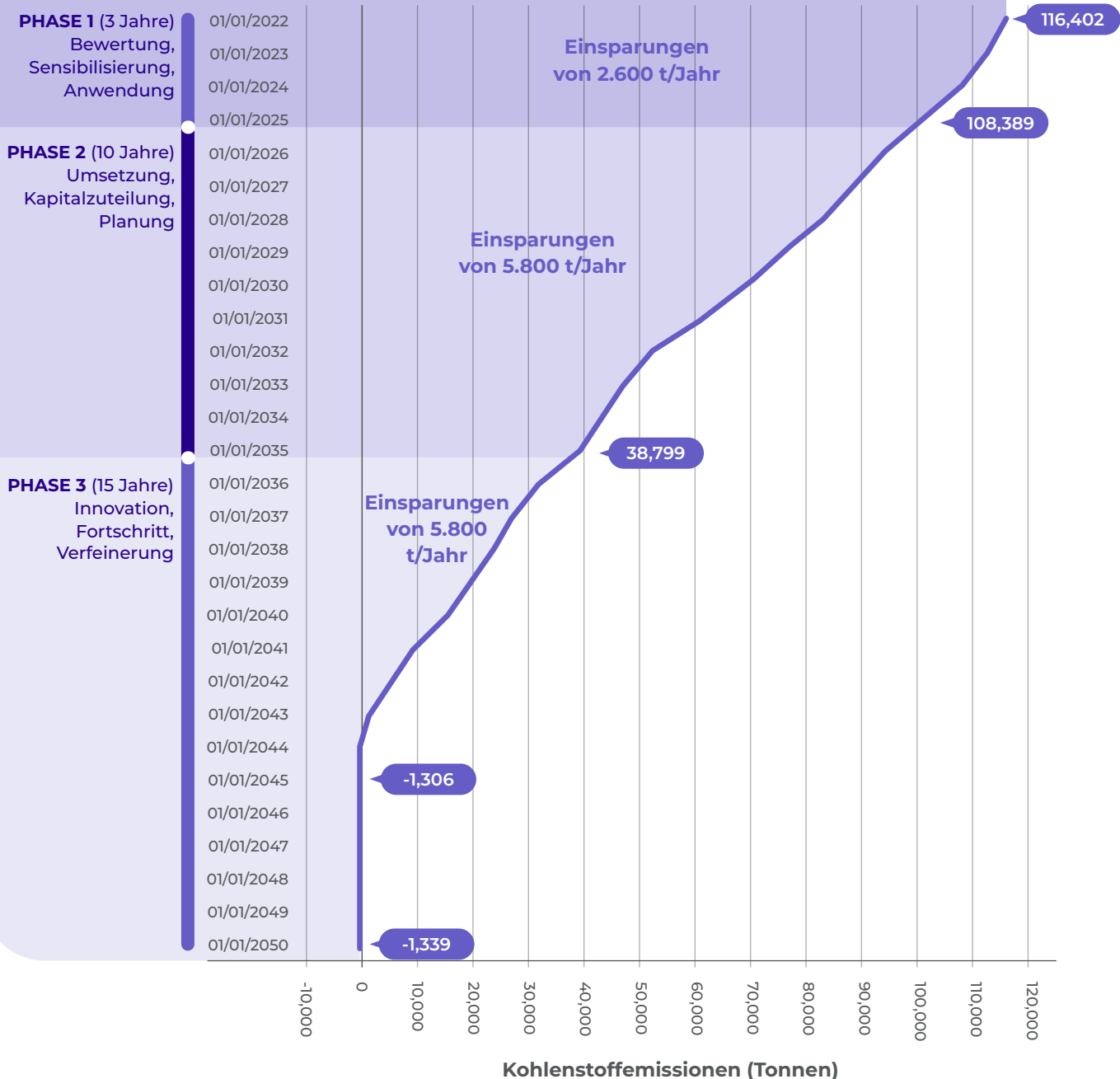
Bis 2050 werden auf den Parkflächen des OPEN-Portfolios Hypercharger installiert, die 6.500.000 Ladungen pro Jahr ermöglichen.



4.3. Ergebnis

Wir prognostizieren, dass bis zum 31. Dezember 2050 die Menge an erneuerbarer Energie den Energieverbrauch des Portfolios übersteigen wird und somit der CO₂-Fußabdruck des Portfolios auf Nettobasis unter null liegen wird.

OPEN - Der Weg zur Kohlenstoffneutralität



4.4. Eingebettete Emissionen und langfristige Ausrichtung

Wir werden für jede Immobilie jährliche Leistungsziele festlegen und über die tatsächlichen Ergebnisse gegenüber der prognostizierten Leistung berichten. Die Überwachung der Leistung ist von entscheidender Bedeutung für das Erreichen der Nachhaltigkeitsziele von OPEN.

OPEN verfolgt eine „Buy and Hold“-Strategie. Wir sorgen dafür, dass jede für OPEN erworbene Immobilie während ihrer gesamten Lebensdauer im Fonds verbleibt. Ziel ist es, dass OPEN auch im Jahr 2050 noch existiert und damit auch jede darin enthaltene Immobilie.

Es obliegt uns daher, sicherzustellen, dass jedes Objekt, das unsere Performanceerwartungen nicht durchgängig erfüllt, umgenutzt und umgebaut wird und auf eine Weise genutzt wird, die unsere Leistungserwartungen erfüllen kann – dies ist der Ansatz „Umwandeln statt Abreißen“.

Einer der Hauptvorteile unseres Konzepts „Umwandeln statt Abreißen“ ist die enorme Reduzierung der eingebetteten Emissionen, die oft 20-50 % der (eingebetteten und betrieblichen) Kohlenstoffemissionen eines Gebäudes über seine gesamte Lebensdauer ausmachen.



Unser Ansatz wird sein, Gebäude, die nicht konsequent unsere Nachhaltigkeitsziele erfüllen, nicht abzureißen, sondern umzuwandeln.



05.

Investitionen

Im Jahr 2021 gründeten wir zwei Fonds-Joint Ventures, die beide als komplementäre Geschäftsbereiche zur OPEN-Geschäftstätigkeit gelten. Sie wurden nach dem 75/25-Prinzip gegründet. Die Fortschritte dieser Fonds-Joint Ventures lassen sich wie folgt zusammenfassen.

5.1. Greenman Energy

Die Kommanditgesellschaft Greenman Energy Assets GmbH & Co. KG wurde im November 2021 gegründet. Ihre Gesellschafter sind die Greenman Ventures S.a.r.l, eine hundertprozentige OPEN-Tochtergesellschaft, und die Greenman Energy Operations GmbH & Co. KG („GME“), die mehrheitlich im Besitz und unter der Kontrolle der Greenman-Gruppe steht.





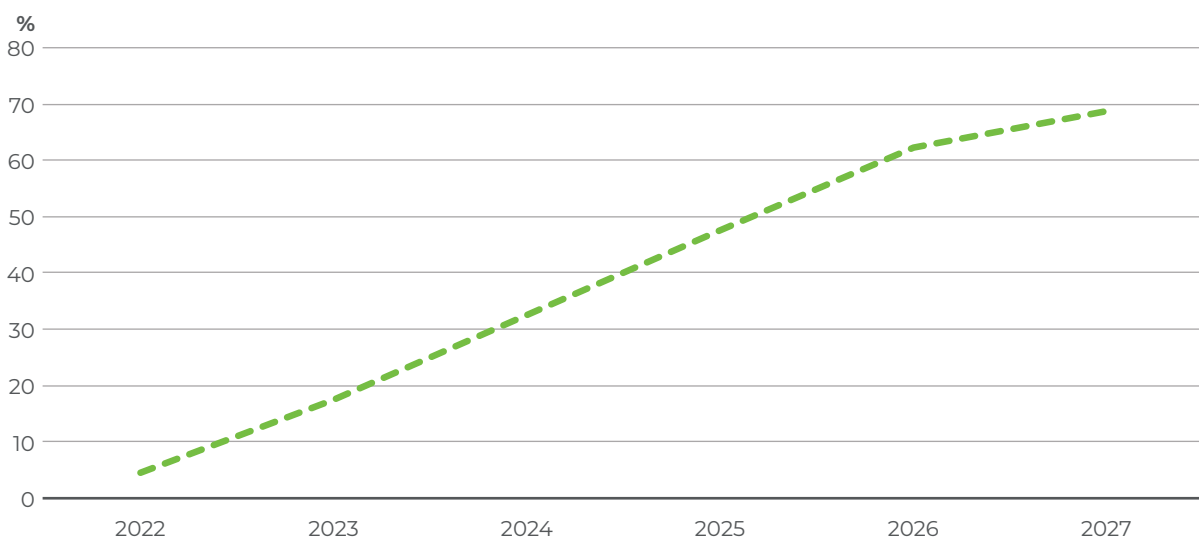
Bis zum 31.12.2023 wird erwartet, dass das PV-Portfolio von GME ca. 3.000 kWh an erneuerbarer Energie erzeugen wird.

Energieerzeugung

GME ist verantwortlich für die Konzeption, Planung und Finanzierung der Installation von photovoltaischen Solaranlagen („PV“) auf den Dächern und Carports der Liegenschaften von OPEN und GES. Nach der Installation wird OPEN den erzeugten Strom an die Mieter in den einzelnen Gebäuden verkaufen.

GME schätzt, dass 34 der Immobilien des Portfolios unmittelbar für PV-Installationen geeignet sind, was dazu führen dürfte, dass bis 2025 ca. 49 % des Portfolios und bis 2027 bis zu 69% des Portfolios mit PV-Anlagen ausgestattet werden.

% Dachfläche





Bis zum 31.12.2023 wird erwartet, dass das Hypercharger-Netz von GME 310 Autos/Tag aufladen wird.

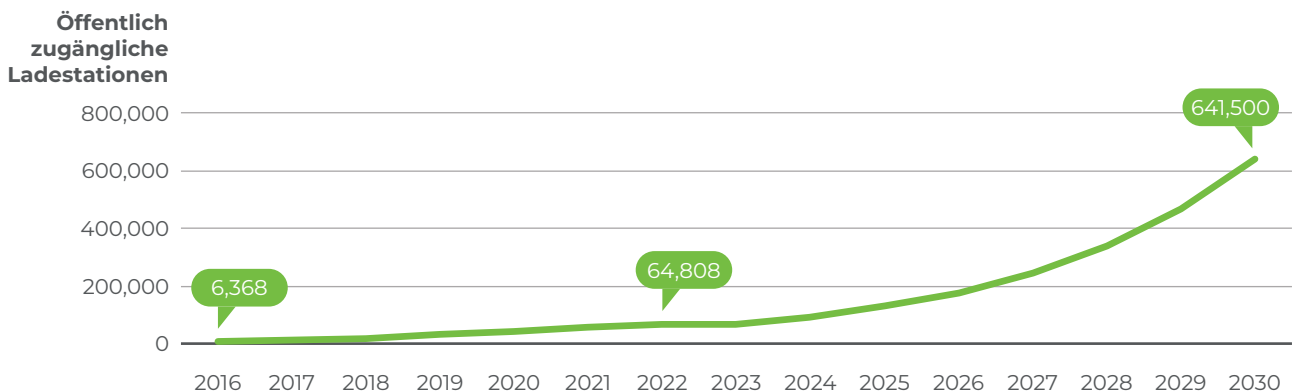
Autoladenetz

GME schätzt, dass die Immobilien im OPEN-Portfolio von täglich etwa 190.000 Fahrzeugen besucht werden. Bis 2030 könnten es ca. 40.000 Besuche von Elektrofahrzeugen pro Tag bei denselben Immobilien sein.

GME ist verantwortlich für die Konzeption, Planung und Finanzierung der Installation von Hyperchargern („HPC“) auf den Parkflächen der Immobilien im Eigentum von OPEN und GES. Sobald diese installiert sind, wird OPEN den Kunden, die ihre Fahrzeuge aufladen, während sie einkaufen, diesen Ladevorgang in Rechnung stellen.

GME schätzt, dass die Immobilien des Portfolios unmittelbar für die Installation von 62 Hyperchargern geeignet sind.

Entwicklung von Ladestationen in Deutschland



Weitere Informationen über GME finden Sie unter www.greenman.energy

5.2. Potager

Die Kommanditgesellschaft Potager Farm GmbH & Co. KG wurde im November 2021 gegründet. Ihre Gesellschafter sind die Greenman Ventures S.a.r.l, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft von OPEN, und die Potager Operations GmbH & Co. KG („**Potager**“), die mehrheitlich im Besitz und unter der Kontrolle der Greenman-Gruppe steht.

Potager ist verantwortlich für die Konzeption, Planung und Finanzierung der Installation von Vertical Urban Farms („**VF**“) auf den Parkflächen der Liegenschaften im Besitz von OPEN und GES.

Obwohl Urban Farming und Vertical Farming bekannte Konzepte sind, ist die Kombination mit der Landwirtschaft in kontrollierter Umgebung in einem größeren kommerziellen Maßstab relativ neu. Die Strategie von Potager ist der Aufbau eines rentablen Unternehmens, das sich auf eine Reihe von strategischen Schlüsselmerkmalen konzentriert, durch die die Vorteile des Vertical Urban Farming, das Immobilienportfolio von GME und seine Mieter sowie das Branchennetzwerk kombiniert werden. Zu diesen Merkmale zählt folgendes:

| Merkmal | Beschreibung | Gelegenheit für Potager |
|--|--|--|
| Verbraucherwunsch nach nachhaltiger Lebensmittelherstellung | Die Nachfrage der Verbraucher nach gesunden und frischen Bio-Produkten steigt. | Potager kann vertikale Farmen an GM-Standorten platzieren (u.a. auf Parkflächen) und von dort direkt an Unternehmen verkaufen, die dann (unmittelbar) an den Verbraucher verkaufen („ D2B2C “). |
| Kosten für Lagerung und Vertrieb von Lebensmitteln | Die Kosten und logistischen Anforderungen an die Lagerung und Lieferung von frischen Lebensmitteln sind eine große Herausforderung. | Potager kann vertikale Farmen in Lebensmittelverteilungszentren und C&C-Märkten direkt am Punkt der „letzten Meile“ verkaufen und von dort (unmittelbar) an die typischen C&C-Kunden („ D2B2B “). |
| Verbraucher-nachfrage nach lokaler/handwerklicher Herstellung | Die Verbrauchernachfrage nach Regionalität steigt sowohl in Bezug auf Herkunft als auch in Bezug auf den Hersteller. | Potager kann vertikale Farmen an GM-Standorten platzieren (u.a. auf Parkflächen) und von dort direkt an die Verbraucher verkaufen („ D2C “). |
| Nicht-Nicht-Nahrungsmittel-Pflanzen | Die Verbrauchernachfrage nach der Verwendung natürlicher Inhaltsstoffe in Medikamenten, Parfüms, Kosmetika und anderen lebensmittelnahen Produkten steigt. | Potager kann bestimmte Pflanzen mit bestimmten Merkmalen anbauen (Nicht-Nahrungsmittel-Pflanzen, „ NFP “). |
| Erzeugung von Saatgut & biologische Vielfalt | Die Saatguterzeugung in der konventionellen Landwirtschaft ist ein schwieriger Prozess. | Potager kann Pflanzen für Saatgut oder Setzlinge schneller und „grüner“ wachsen lassen („ SP “). |
| F&E für Vertikale Farmen | Es gibt zu wenig Forschung und Entwicklung für Pflanzensorten, die in vertikalen Farmen gedeihen, und für „Rezepte“ für einen effizienten Anbau dieser Sorten. | Potager kann seine Anbaukenntnisse für die Entwicklung und den Verkauf von geistigen Eigentumsrechten für effizientes Pflanzenwachstum einsetzen („ IPP “). |

Was ist eine vertikale Farm?

Vertical Farming ist die Praxis des Anbaus von Nutzpflanzen in vertikal gestapelten Schichten innerhalb eines versiegelten Gebäudes, in dem alle Umweltbedingungen wie Licht, Wärme, Feuchtigkeit und Nährstoffe automatisch gesteuert werden können, um optimale Wachstumsbedingungen aufrechtzuerhalten. Dieses System ist bekannt als Landwirtschaft mit kontrollierter Umgebung (*Controlled Environment Agriculture*, „CEA“).

CEA optimiert die Nutzung von Wasser, Energie und Licht und verhindert witterungsbedingte Leistungseinschränkungen der Kulturen.

Die erste Farm von Potager wird auf dem OPEN-Grundstück in der Tycher Str. 6, 12683 Berlin in Betrieb genommen. Die Farm besteht aus drei 6 Meter hohen Anbautürmen mit einer Anbaufläche von ca. 650m² und der dazugehörigen Infrastruktur, einschließlich eines Zwischengeschosses für bestimmte Geräte, eines temperaturgesteuerten Keimraumes, eines Erntebereichs, verschiedener Büro- und Lagerräume.

Weitere Informationen über Potager finden Sie unter www.potager.farm

Die erste Farm von Potager wird im 3. Quartal 2023 betriebsbereit sein und Pflanzen anbauen.



06.

Initiativen

6.1. Basalt

Eine Marke ist mehr als ein Logo, eine Marke kann für Persönlichkeit, Einprägsamkeit und Wiedererkennung sorgen. Im Jahr 2023 wird **yes&** eine Marke für den ESG-Rahmen und die ESG-Initiativen der Greenman-Gruppe entwickeln. Die Marke wird darauf abzielen, visuell und verbal die ESG-Mission der Gruppe, ihre ehrgeizigen Netto-Null-Ziele und die Schritte zur Erreichung dieser Ziele zu kommunizieren.

Der Markenname Basalt steht für den ökologischen Wandel, den die Gruppe unterstützen will. Basalt ist ein Gestein, das durch die schnelle Abkühlung von Lava entsteht; Basaltstapel, die typischerweise sechseckig sind, stehen für die sechs Umweltziele der EU-Taxonomie, auf die sich das Rahmenwerk der Gruppe stützen wird. Die Marke und die Website werden im 2. Quartal 2023 eingeführt.

6.2. Beездorf

Eine der wirksamsten Lösungen zur Bekämpfung des Klimawandels liegt in den Lebensmitteln, die wir essen. Die Aufklärung junger Menschen ist eine der nachhaltigsten Möglichkeiten, um dies zu erreichen. Weniger als 25 % der Kinder erhalten Bildungsmöglichkeiten im Lebensmittelbereich in der Schule, und 83 % derjenigen, die eine solche Bildung genießen, essen mit größerer Wahrscheinlichkeit frische unverarbeitete Lebensmittel¹. Ein Drittel der frischen, unverarbeiteten Lebensmittel, die uns in Europa zur Verfügung stehen, wird von Bienen und tausenden anderer Fluginsekten bestäubt².

Die Beездorf-Initiative führt Veranstaltungen, Aktivitäten und Wettbewerbe in den OPEN-Einzelhandelszentren und örtlichen Schulen im Einzugsgebiet durch, um Schulkinder über gesunde und nachhaltige Lebensmittelproduktion und -versorgung sowie die Bedeutung der Bienen für die Artenvielfalt aufzuklären.

Highlights 2022



3

Standorte



200

Schulkinder



1.080.000

Bienen in unseren Stöcken

Ziele 2030



ca. 35

Standorte



11.000.000

Bienen in unseren Stöcken

1 Ending Food Ignorance: Aufklärung ist zu wichtig, um sie den großen Lebensmittelkonzernen zu überlassen. Wissenschaftliches Zentrum im öffentlichen Interesse, USA


2 Europa: Europäische Exekutivagentur für Forschung

Die Beездorf-Küche

In Deutschland ist der Verbrauchersektor „Lebensmittel“ für rund 15% der Treibhausgasemissionen (THG) verantwortlich. Aufgrund des hohen Bedarfs an außer Haus Lebensmitteln haben Veränderungen in diesem Bereich das Potenzial, eine klimaeffiziente Ernährung erheblich zu steigern.

Die Beездorf-Küche, die 2023 an den Start geht, wird sich bemühen, Schulkinder vor Ort über die Vorteile einer nachhaltigen Landwirtschaft, den Anbau eigener Lebensmittel, gesunde Ernährung und Kochen aufzuklären. Sie wird Informationstage mit lokalen Ernährungswissenschaftlern, Köchen und Landwirten sowie Besuche bei den Bienenstöcken anbieten und sich mit den Mietern des Einkaufszentrums, lokalen Wohlfahrtsverbänden und der Berliner Tafel e.V., einem gemeinnützigen Verein, der sich für die Versorgung von Bedürftigen mit Lebensmitteln einsetzt, koordinieren.

Das Projekt wird mit einem Schulwettbewerb abgeschlossen, bei dem der in den Beездorfer Bienenstöcken erzeugte Honig verkauft wird, wobei der Erlös lokalen Organisationen und Schulen zugutekommt.



Junge Menschen erkennen Avocados (76%) oder Auberginen (66%) leicht, weil sie in Emojis auftauchen; Allerdings wissen 33% nicht, dass Thunfisch ein Fisch ist und 10% denken Eier stammen von Kühen³.



6.3. Greenkizz

Die Greenkizz-Initiative konzentriert sich auf die Förderung und Aufklärung zu nachhaltigen Umweltaktivitäten in der Umgebung der OPEN-Einzelhandelszentren und arbeitet mit lokalen Behörden, Gemeinden und regionalen Anbietern zusammen.

Unter der Marke Greenkizz wurden verschiedene Aktivitäten durchgeführt, wie zum Beispiel eine wöchentliche Müllsammelgruppe, bei der ca. 0,5 Tonnen Abfall pro Woche gesammelt wurden. Seit dem Start des Projekts wurden bisher fast 20 Tonnen Müll gesammelt.

In Zusammenarbeit mit den örtlichen Schulen fanden 2022 außerdem Aktionen zum Pflanzen von Blumen und Wiederbegrünungstage statt, bei denen 240 kg einheimische Wildblumensamen gesät wurden.

In Anbetracht der Energiekrise arbeitete Greenkizz außerdem mit den OPEN-Einzelhandelszentren zusammen, um die Weihnachtsbeleuchtung und die Dauer der Beleuchtung zu reduzieren, wodurch ca. 16,8 Tonnen CO₂ eingespart wurden. Die durch eine solche Reduzierung generierten finanziellen Einsparungen wurden an die regionalen Tafeln gespendet.

Greenkizz ist derzeit an einem Standort, dem Biesdorf Center, aktiv im Einsatz. 2023 wird die Initiative auf drei weitere Zentren ausgeweitet, und bis 2030 ist die Tätigkeit in etwa 25 Gemeinden geplant.

6.4. Wohltätigkeitsprojekte

Die yes&-Center Dienstleistungen unterstützen und sammeln Spenden für verschiedene lokale und internationale Wohltätigkeitsorganisationen, die in enger Beziehung zu den lokalen Gemeinden stehen. Im Jahr 2022 wurden insgesamt 48.000 € zur Unterstützung lokaler Vereine, regionalen Tafel-Vereine und einer Polnischen Humanitären Aktion (PAH) gesammelt.



07.

Unternehmens- führung

7.1. Vorstandsagenda

Die Vorstände sowohl der Greenman Holdings als auch seines Netzwerks von Unternehmen haben sich vollkommen der ambitionierten Nachhaltigkeitsstrategie von Greenman für langfristige und nachhaltige Ziele für OPEN und GES verschrieben.

Die Vorstandsmitglieder sind sich der Bedeutung der Setzung nachhaltiger Ziele und der Schaffung eines Rahmens für die Umsetzung, Verwaltung und Überwachung der nachhaltigen Ziele der Fonds bewusst. Die Vorstände werden sicherstellen, dass angemessene Ressourcen für die Erreichung dieser Ziele bereitgestellt werden.

7.2. Konzeptanpassung

Die Netto-Null-Agenda der Gruppe wird durch einen „Top-Down“-Ansatz bestimmt. Die Gruppe hat ein Nachhaltigkeitskonzept (das „**GSP**“) eingeführt, das jedem Konzernunternehmen den notwendigen strategischen Rahmen für die Gestaltung und Umsetzung eines Nachhaltigkeitskonzepts bereitstellt.

Greenman hat ein Nachhaltigkeitskonzept eingeführt, das:

- a. solide und angemessen ist;
- b. die gesetzlichen Verpflichtungen von Greenman (SFDR & EU-Taxonomie) gegenüber OPEN und GES erfüllt;
- c. mit der Unternehmensführungspolitik von Greenman übereinstimmt; und;
- d. einen Rahmen für die Implementierung von operativen Prozessen und Verfahren bietet, um sicherzustellen, dass die Ziele des Konzepts korrekt umgesetzt werden.

7.3. Nachhaltigkeitsausschuss

Im Jahr 2023 wird die Gruppe einen Nachhaltigkeitsausschuss (der „**Nachhaltigkeitsausschuss**“) bilden. Zu den Mitgliedern des Nachhaltigkeitsausschusses werden mindestens ein Mitglied des Vorstands von Greenman sowie einige leitende Angestellte der Greenman-Gruppe gehören, wobei ein erfahrener unabhängiger, nicht geschäftsführender Direktor den Vorsitz übernimmt.

7.4. Mitgliedschaften und Allianzen

Im September 2022 wurde die Greenman-Gruppe Mitglied der Institutional Investor Group on Climate Change („**IIGCC**“). Die IIGCC ist die europäische Mitgliedsorganisation für die Zusammenarbeit von Investoren bei Klimawandelthemen und die Stimme der Investoren, die sich für eine prosperierende, kohlenstoffarme Zukunft einsetzen. Die Aufgabe des IIGCC besteht darin, die Investorengemeinschaft dabei zu unterstützen und zu befähigen, bis 2030 signifikante und reale Fortschritte in Richtung einer kohlenstofffreien und widerstandsfähigen Zukunft zu erzielen. Die Greenman-Gruppe möchte aktiver Teilnehmer am IIGCC-Immobilienforum sein.

