

# AOC | Die Stadtentwickler GmbH

## Grüne Inhaberschuldverschreibung – Dezember 2021

Die AOC plant die Emission einer grünen Inhaberschuldverschreibung zur (Re-)Finanzierung von Projekten in den Bereichen umweltfreundliche Gebäude, erneuerbare Energien und sauberer Transport und hat imug | rating um die Erstellung eines unabhängigen Gutachtens (Second Party Opinion) gebeten.

Die folgenden Ergebnisse basieren auf der Überprüfung des Emittenten und des Rahmenwerkes (Dezember 2021) in Übereinstimmung mit den freiwilligen Leitlinien der Green Bond Principles (GBP), herausgegeben von der International Capital Market Association (Stand Juni 2021).



imug | rating bestätigt, dass die von der AOC herausgegebene grüne Inhaberschuldverschreibung in Einklang mit den Green Bond Principles (GBP) 2021 steht.

### RAHMENWERK



- ✓ Verwendung der Erlöse
- ✓ Projektbewertung und -auswahl
- ✓ Management der Erlöse
- ✓ Berichterstattung

### EMITTENT



- ✓ Nachhaltigkeitsperformance/-strategie
- ✓ Kontroversrecherche
- ✓ Analyse von kontroversen Geschäftsaktivitäten

### STELLUNGNAHME



Das Rahmenwerk für die grüne Inhaberschuldverschreibung der AOC erfüllt die Anforderungen der Green Bond Principles. Mit der Finanzierung von umweltfreundlichen Gebäuden, erneuerbaren Energien sowie sauberem Transport wird ein positiver Nachhaltigkeitsbeitrag geleistet, der auf zwei Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UN SDGs) einzahlt: Ziel 7 „Bezahlbare und Saubere Energie“ und Ziel 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“.

Das Kerngeschäft der AOC liegt im Bereich Konzeption, Planung und Realisierung von Wohn- und Gewerbeprojekten. Der Emittent ist nicht in Kontroversen oder in kontroversen Geschäftsfeldern involviert. Die Emission der grünen Inhaberschuldverschreibung steht im Einklang mit den strategischen Nachhaltigkeitszielen der AOC: den Ausbau umweltfreundlicher Gebäude zu unterstützen.

imug | rating  
Hannover, 21. Januar 2022

[www.imug-rating.de](http://www.imug-rating.de)

## 1. HINTERGRUND

imug | rating wurde beauftragt, eine unabhängige Stellungnahme (Second Party Opinion) zu dem Rahmenwerk und der geplanten grünen Inhaberschuldverschreibung der AOC | Die Stadtentwickler GmbH (im Folgenden auch „AOC“, „der Emittent“ oder „das Unternehmen“) zu erstellen. Die Bewertung des Finanzierungsrahmens erfolgt anhand der Green Bond Principles (GBP) der International Capital Market Association (ICMA) vom Juni 2021.

Die AOC plant im Februar 2022 die Herausgabe einer grünen Inhaberschuldverschreibung, um Projekte im Bereich umweltfreundliche Gebäude zu finanzieren und zu refinanzieren. Damit will das Unternehmen den Veränderungsprozess zur Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes aktiv mitgestalten.

Die AOC Gruppe mit Hauptsitz in Magdeburg wurde 2004 gegründet. Ende August 2021 fand die Umfirmierung der AOC Immobilien AG in die AOC - Die Stadtentwickler GmbH statt. Die AOC beschäftigt zurzeit 38 Mitarbeiter\*innen, die sowohl in Magdeburg als auch in den Bürostandorten Dresden, Erfurt und Leipzig tätig sind.

Der Fokus des Unternehmens liegt auf der Konzeption, Planung und Realisierung von Wohn- und Gewerbeprojekten. Dazu gehören sowohl klassische Wohnanlagen als auch größere Gewerbeimmobilien sowie Mixed-Used-Quartiere, die einen Mehrzweck-Nutzen erfüllen.

Das Unternehmen realisiert die Immobilienprojekte in den Mittel- und Oberzentren der Bundesländer Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen sowie Berlin. In Zukunft will AOC auch verstärkt Projekte zur Revitalisierung und energetischen Sanierung von Bestandsimmobilien umsetzen.

Als Projektentwickler bildet der Kauf von Grundstücken für die zu errichtenden Gebäude die Grundlage der Tätigkeit der AOC. Jeder Projektentwicklungsprozess wird ab der frühen Phase der Vorplanung durch einen DGNB Planer begleitet. Durch den DGNB Planer werden sowohl die DGNB-konforme Planung als auch Durchführung auf der Baustelle sichergestellt.

Seit 2008 wurden durch die AOC Wohn- und Gewerbeflächen mit 82.000 m<sup>2</sup> realisiert bzw. neu errichtet. Darüber hinaus plant AOC für den Realisierungszeitraum bis 2025 Bauvorhaben mit rund 120.000 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche.

imug | rating hat die Bewertung von Mitte Dezember 2021 bis Mitte Januar 2022 durchgeführt. Die AOC hat alle relevanten Dokumente zur Verfügung gestellt. Zusätzlich führte imug | rating Interviews mit verantwortlichen Mitarbeitern der AOC. Wir sind der Ansicht, dass es uns die vorliegenden Informationen ermöglichen, eine aussagekräftige Stellungnahme zur Übereinstimmung des Rahmenwerkes mit den oben genannten Leitlinien abzugeben.

AOC | Die  
Stadtentwick-  
ler GmbH



## 2. RAHMENWERK

### 2.1. Verwendung der Erlöse

imug | rating bestätigt, dass die Definition der Projektkategorien eindeutig ist und im Einklang mit den Green Bond Principles steht. Die (re-)finanzierten Projekte leisten einen klaren Umweltnutzen, der vom Emittenten quantifiziert wird.

Die Projekte leisten voraussichtlich einen positiven Beitrag zu zwei Zielen der Vereinten Nationen (UN SDGs): Ziel 7 „Bezahlbare und Saubere Energie“ und Ziel 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“.

#### PROJEKTFINANZIERUNG

- Keine Refinanzierung
- Refinanzierung (25 Prozent)
  - 36 Monate
  - 24 Monate
  - 12 Monate
- Finanzierung

Der Emittent finanziert neu zu errichtende bzw. zu revitalisierende Immobilien sowie refinanziert bereits im Bau befindliche umweltfreundliche Gebäude. Refinanzierungen werden nur für Assets bzw. Projekte durchgeführt, die nicht länger als 36 Monate zurückliegen.

Die Nettoerlöse der grünen Inhaberschuldverschreibung werden für die Refinanzierung und Finanzierung von Projekten in folgenden Bereichen verwendet:

#### Umweltfreundliche Gebäude – Neubauten und Revitalisierung/Sanierung von Bestandsimmobilien

##### ■ Ziele und Nutzen

- ▶ Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen
- ▶ Bau von gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Gebäuden
- ▶ Revitalisierung/Energetische Sanierung von gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Bestandsimmobilien

#### Erneuerbare Energien – Errichtung von Photovoltaikanlagen

##### ■ Ziele und Nutzen

- ▶ Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen
- ▶ Erhöhung der installierten Stromerzeugungskapazität aus erneuerbaren Energiequellen

#### Sauberer Transport – Elektrifizierung des Fuhrparks

##### ■ Ziele und Nutzen

- ▶ Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen
- ▶ Umstellung des Fuhrparks auf Elektrofahrzeuge bzw. Hybridfahrzeuge

Mit den Bauvorhaben der AOC wird u. a. die Revitalisierung von gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Bestandsimmobilien refinanziert. Bei der Revitalisierung handelt es sich um eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme, bei der die historische Bausubstanz so umgestaltet wird, dass eine zeitgemäße Nutzung erfolgen kann. Denkmalpflegerische Gesichtspunkte sind dabei von entscheidender Bedeutung. Das charakteristische Erscheinungsbild der historischen Bauwerke bzw. des Milieus muss erhalten bleiben.

Die durch die grüne Inhaberschuldverschreibung (re-)finanzierten Projekte leisten einen positiven Beitrag zur Nachhaltigkeit, indem sie zur Abschwächung des Klimawandels beitragen. Der Emittent ist in der Lage, den Umweltnutzen quantifiziert darzustellen.

Die durch die grüne Inhaberschuldverschreibung (re-)finanzierten Projekte im Bereich umweltfreundliche Gebäude, erneuerbare Energien und sauberer Transport leisten voraussichtlich einen Beitrag zu zwei Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UN SDGs): Ziel 7 „Bezahlbare und saubere Energie“ und Ziel 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“.

### UN SDG 7: Bezahlbare und saubere Energie



Das UN SDG 7 zielt darauf ab, den Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle zu sichern. Bis 2030 sollen u. a. folgende Ziele erreicht sein:

- ▶ Den Anteil erneuerbaren Energien am globalen Energiemix erhöhen und Investitionen in die Energieinfrastruktur und saubere Energietechnologien fördern.
- ▶ Die globale Verbesserungsrate der Energieeffizienz verdoppeln.

Die AOC leistet durch die Verwendung der Erlöse aus der grünen Inhaberschuldverschreibung zur Finanzierung von Projekten im Bereich erneuerbare Energien einen Beitrag zum UN SDG 7.

### UN SDG 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden



Das UN SDG 11 zielt darauf ab, Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu gestalten. Bis 2030 sollen u. a. folgende Ziele erreicht sein:

- ▶ Die Verstärkung inklusiver und nachhaltiger gestalten und die Kapazitäten für eine partizipatorische, integrierte und nachhaltige Siedlungsplanung und -steuerung in allen Ländern verstärken.
- ▶ Den allgemeinen Zugang zu sicheren, inklusiven und zugänglichen Grünflächen und öffentlichen Räumen gewährleisten, insbesondere für Frauen und Kinder, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen.

Die AOC leistet durch die Verwendung der Erlöse aus der grünen Inhaberschuldverschreibung zur Refinanzierung und Finanzierung von Projekten im Bereich umweltfreundliche Gebäude einen Beitrag zum UN SDG 11.



## 2.2. Projektauswahl und -bewertung

imug | rating bestätigt, dass der Prozess der Projektauswahl und -bewertung in Einklang mit den Green Bond Principles steht.

Die Ausgabe der grünen Inhaberschuldverschreibung unterstützt die Erreichung der Unternehmensziele der AOC. Der Emittent hat strukturierte Prozesse implementiert, anhand derer er in der Lage ist, geeignete Projekte mit einem klaren Umweltnutzen zu identifizieren. Der zugrundeliegende Prozess ist transparent, strukturiert und auf mehrere Verantwortungsebenen aufgeteilt. Weiterhin verfügt der Emittent über einen Prozess, um wesentliche Risiken im Zusammenhang mit den Projekten zu identifizieren und zu steuern.

### AUSWAHL UND BEWERTUNG

Um einen strukturierten Prozess für die Projektauswahl und -bewertung zu gewährleisten, hat der Emittent ein „Komitee für Grüne Emissionen“ für die grüne Inhaberschuldverschreibung mit den folgenden Vertretern gebildet:

- ▶ Leiter des Nachhaltigkeitsmanagements
- ▶ Vertreter der Geschäftsführung
- ▶ Vertreter der Projektentwicklung

Das Komitee ist für die Auswahl und Bewertung geeigneter grüner Projekte gemäß den Förderkriterien des Rahmenwerkes verantwortlich. Die ausgewählten Projekte werden in der regelmäßig gepflegten Projektübersicht aufgeführt und dort als grünes Projekt gekennzeichnet. Das Komitee tagt anlassbezogen, mindestens aber halbjährlich.

- Der Prozess ist eindeutig definiert und dokumentiert/angemessen strukturiert.
- Die Auswahl und Bewertung der Projekte basiert auf klar definierten Zuständigkeiten.
- Es gibt ein zuständiges Komitee für grüne Emissionen.
- Die Prüfung und Nachverfolgbarkeit der Projekte wird sichergestellt.

Folgende Aufgaben werden durch das Komitee für Grüne Emissionen erfüllt:

- ▶ Abgleich der Eignungskriterien für die Auswahl von Assets bzw. Projekten mit den strategischen Nachhaltigkeitszielen der AOC.
- ▶ Überprüfung der Liste geeigneter Assets bzw. Projekte mit den zugrundeliegenden Eignungskriterien des Rahmenwerkes für Grüne Emissionen.
- ▶ Einhaltung von geltendem Recht und projektspezifischen Umwelt- und Sozialstandards für die ausgewählten Assets bzw. Projekte (entsprechend DGNB-Standard).
- ▶ Kontrolle der Zuteilung der Erlöse zu geeigneten Assets bzw. Projekten.
- ▶ Überprüfung der Aktualität der Auswahlkriterien und ggf. Diskussion zu Anpassungsvorschlägen. Die Kriterien können dabei ausschließlich strenger gestaltet werden. Beispielsweise kann ein niedrigeres Niveau an Energiebedarf und/oder -verbrauch oder eine höhere DGNB Zertifizierung beschlossen werden.
- ▶ Genehmigung der Berichterstattung zur grünen Inhaberschuldverschreibung.

## EIGNUNGSKRITERIEN

Der Emittent hat Eignungskriterien für die Auswahl und Bewertung der Projekte definiert.

PROJEKTKATEGORIE	PROJEKTTYP	KRITERIEN
Umweltfreundliche Gebäude	Gewerbliche und wohnwirtschaftliche Neubauten	<i>Standards</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Mindestens DGNB Gold Status</li> <li>▶ KfW 55, KfW 55 EE, KfW 55 NH oder KfW 40 Standard</li> <li>▶ Mindestens Energieeffizienzklasse B bzw. einen Endenergiebedarf von 75 kWh/m<sup>2</sup>a</li> </ul>
	Revitalisierung/Energetische Sanierung von gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Bestandsimmobilien	<i>Standards</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Effizienzhausstandard Denkmal, Denkmal EE, KfW 100, KfW 100 EE oder besser</li> <li>▶ Umsetzung von bezuschussten Einzelmaßnahmen (BEG EM) für effiziente Gebäude (u. a. Förderungen für Heizungen, Dämmungen, Fenster)</li> </ul>
Erneuerbare Energien	Photovoltaikanlagen	<i>Standort</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Dach- und Fassadenflächen</li> <li>▶ Ausrichtungsmöglichkeit der PV-Module (Süd, Ost bzw. West)</li> </ul>
Sauberer Transport	Fahrzeuge mit Elektro- bzw. Hybridantrieb	<i>Auswahl</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Baujahr ab 2022</li> <li>▶ mindestens ein kombiniertes Antriebssystem (Hybrid)</li> </ul>

### Zusätzliche Prüfungsaspekte

- Bewertungskriterien sind Gegenstand externer Prüfung
- Interne Bewertung

## AUSSCHLUSSKRITERIEN

Die Finanzierung von Investitionsvorhaben in den Bereichen Tabak, Tierversuche, Rüstung, Gentechnik oder Atomversuche wird von dem Emittenten ausgeschlossen. Darüber hinaus wird bei der Wahl des Käufers oder Mieters auf die Einhaltung von Compliance-Vorschriften der entsprechenden deutschen Kreditinstitute geachtet.

## ESG-RISIKOMANAGEMENT

imug | rating ist der Ansicht, dass die AOC über geeignete Richtlinien und Prozesse verfügt, um die mit den Projekten verbundenen ESG-Risiken zu managen.

Die mit den Emissionserlösen der grünen Inhaberschuldverschreibung (re-)finanzierten Projekte weisen neben den positiven Umweltauswirkungen auch gewisse ESG-Risiken (Umwelt, Soziales und Governance) auf. Dazu gehören ökologische Belastungen, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz sowie Abfallbelastung bzw. Recycling und Konflikte mit lokalen Anspruchsgruppen.

Die AOC hat Maßnahmen ergriffen, um auftretende ESG-Risiken zu steuern:

- ▶ **Klimamaßnahmen:** Das Unternehmen baut aktuell Gebäude in den Energieeffizienzklassen KfW 55, KfW 55 EE, KfW 55 NH oder KfW 40 und wird zukünftig Gebäude mit dem DGNB Gold Status bauen. Am Unternehmensstandort in Leipzig wird Strom aus erneuerbaren Energien genutzt. Die weiteren Unternehmens-Standorte folgen 2022.
- ▶ **Umweltmanagement:** Die Bauprojekte der AOC werden durch einen DGNB Planer begleitet. Dabei werden Kriterien wie „Risiken für die lokale Umwelt“ und „Verantwortungsbewusste Ressourcengewinnung“ im Laufe eines Pre-Assessments von Gebäuden berücksichtigt. Dadurch wird sichergestellt, dass die in den Gebäuden verwendeten Baustoffe und Produkte keine erhöhte Schadstoff- oder Risikostoffexposition aufweisen.
- ▶ **Kreislaufwirtschaft:** Im Laufe eines Pre-Assessments durch einen DGNB Planer wird das Kriterium „Rückbau und Recyclingfähigkeit“ einbezogen. Das Kriterium unterstützt den Ansatz von „Circular Economy“, um den Abbau von natürlichen Ressourcen zu reduzieren bis gänzlich darauf zu verzichten. Nach Elektro- und Elektronikgerätegesetz (ElektroG) werden die PV-Module zur Wiederverwertung an den Hersteller zurückgegeben.
- ▶ **Schutz der biologischen Vielfalt:** Das DGNB-Kriterium „Biodiversität“ wird im Zuge der Planungs- und Baubegleitung geprüft. Ziel ist es, die Erhaltung der biologischen Vielfalt an Gebäuden und angrenzenden Außenbereichen zu ermöglichen.
- ▶ **Menschen- und Arbeitsrechtsstandards:** In einem Teil der Bauverträge wurden durch die AOC Tariftreueklauseln aufgenommen.
- ▶ **Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz:** Auf den Baustellen wird ein Sicherheits- und Gesundheitskoordinator ernannt, der Arbeitsschutzschulungen durchführt. Des Weiteren hat die AOC für 2022 eine standortübergreifende Ersthelferschulung geplant.
- ▶ **Produktsicherheit:** Ein Bodengutachten stellt sicher, dass jedes Grundstücks vor der Übergabe altlastfrei ist. Nach einem Schallschutzgutachten wird die geforderte Schallschutzqualität mit der Bauteilkonfiguration erreicht. Die AOC erstellt für jedes Bauobjekt ein Brandschutzkonzept, dessen Umsetzung nach der Fertigstellung von einem Sachverständigen überprüft wird. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens prüft eine unabhängige Institution die Umsetzung gemäß der Baubeschreibung.
- ▶ **ESG-Aspekte bei Vertragspartnern, Lieferanten und Unterlieferanten:** Die AOC wird zukünftig bei der Auswahl von Vertragspartner\*innen die ESG-Kriterien berücksichtigen. Für 2022 ist die Erstellung eines Lieferantenkodexes geplant.
- ▶ **Dialog mit lokalen Anspruchsgruppen:** Die AOC wird 2022 eine Stakeholder-Analyse durchführen. Auf dieser Basis plant das Unternehmen zukünftig regelmäßige Gespräche mit den wichtigsten Anspruchsgruppen zu führen.
- ▶ **Compliance:** Die Verantwortung für das Thema Compliance sowie die Kontrolle der Ziele in diesem Bereich übernimmt das Nachhaltigkeitsmanagement.



## 2.3. Management der Erlöse

imug | rating bestätigt, dass die Regeln für das Management der Erlöse in Einklang mit den Green Bond Principles stehen.

Die AOC hat interne Regelungen festgelegt, die einen transparenten Allokationsprozess erlauben.

### NACHVERFOLGUNG DER ERLÖSE

- Unterkonto
- Teilportfolio
- Wird auf eine andere Weise angemessen nachverfolgt

Alle allokierten Mittel der grünen Inhaberschuldverschreibung werden auf Konten der für das jeweilige Projekt im Bereich umweltfreundliche Gebäude gegründeten Projektgesellschaft verwaltet. Der Nachweis der Mittelverwendung für Projekte im Bereich erneuerbare Energien und sauberer Transport wird durch entsprechende Rechnungen und Zahlungsnachweise dokumentiert.

In Ausnahmefällen werden Zwischenfinanzierungen für den Erwerb von Grundstücken durchgeführt. Der Erwerb bildet die Grundlage für die Errichtung der umweltfreundlichen Gebäude. Der Rückfluss der Mittel findet unmittelbar nach Verkauf des Projektes statt.

- Der Emittent verfügt über einen internen Prozess, mittels dessen sichergestellt wird, dass die Erlöse ausschließlich für die ausgewählten Projekte in den Bereichen umweltfreundliche Gebäude, erneuerbare Energien und sauberer Transport verwendet werden.

Die Zuweisung der Mittel erfolgt dabei vom Geschäftskonto auf die Konten der Projektgesellschaften und wird durch die Geschäftsführung und die Finanzbuchhaltung im Vier-Augen-Prinzip sichergestellt. Ergänzend werden über ein Projektcontrolling alle entsprechenden Kosten in den Bereichen erneuerbare Energien oder sauberer Transport in einer Projektkalkulationsdatei aufgeführt und entsprechend gekennzeichnet.

- Der Emittent wird, solange die grüne Inhaberschuldverschreibung ausstehend ist, die Bilanz der Nettoerlöse periodisch den Projekten zuteilen.

Die Finanzabteilung der AOC überprüft halbjährlich, ob der Gesamtwert der möglichen grünen Assets den ausstehenden Nennwert der grünen Inhaberschuldverschreibung unterschreitet. Das Ergebnis der Überprüfung wird dem Komitee für Grüne Emissionen sowie dem Nachhaltigkeitsausschuss präsentiert.

Sollten Mittel frei werden oder der Gesamtwert der möglichen grünen Assets den Nennwert der grünen Inhaberschuldverschreibung unterschreiten, wird die AOC innerhalb von 24 Monaten in neue grüne Assets investieren, die den zugrundeliegenden Eignungskriterien entsprechen.

- Der Emittent wird gegenüber den Investoren die geplante (zeitweise) Platzierung offenlegen.

In dem Fall, dass eine förderfähige Immobilie veräußert wird oder die Mittel durch andere Umstände wieder frei werden, wird die frei werdende Liquidität innerhalb von max. 24 Monaten in neue Assets bzw. Projekte (re-)investieren, die die zugrundeliegenden Kriterien erfüllen. In Ausnahmefällen können freie finanzielle Mittel interimweise bei einem Kreditinstitut angelegt werden, das über ein gutes Nachhaltigkeitsrating einer anerkannten Nachhaltigkeitsratingagentur verfügt.

- Der Emittent verpflichtet sich die Erlöse in einem definierten Zeitraum den Projekten zuzuteilen.

Die Allokation der verbleibenden Erlöse erfolgt spätestens 36 Monate nach der Emission der grünen Inhaberschuldverschreibung.

- Externe Verifizierung



## 2.4. Berichterstattung

imug | rating bestätigt, dass der Berichterstattungsprozess in Einklang mit den Green Bond Principles steht.

Der Emittent verpflichtet sich über die Mittelzuweisung, als auch über den ökologischen Nutzen der Projekte zu berichten. Der zugrundeliegende Prozess der Datenerfassung und -konsolidierung ist eindeutig definiert.

imug | rating bewertet die Verpflichtung des Emittenten zur zukünftigen regelmäßigen Berichterstattung über die Verwendung der Erlöse und den Nachhaltigkeitsnutzen der Inhaberschuldverschreibung als aussagekräftig und belastbar.

### EBENE DER BERICHTERSTATTUNG

- Auf Projektportfolio-Basis
- Auf Projektebene

### INDIKATOREN ZUR BERICHTERSTATTUNG

#### Allokation der Mittel

- Höhe des Gesamtbetrages der Emissionserlöse
- Höhe des allokierten Betrages
- Anteil der Refinanzierung
- Angaben zu eventuell nicht allokierten Emissionserlösen
- Projektbeschreibung

#### Nachhaltigkeitsinformationen

- Darstellung des Nachhaltigkeitsnutzens (quantitativ)
- Darstellung des Nachhaltigkeitsnutzens (qualitativ)

#### Weitere Informationen

- Berichterstattung Risikomanagement
- Berichterstattung bei wesentlichen Änderungen
- Externe Verifizierung der Berichterstattung (Impact Reporting)
- Externe Verifizierung der Berichterstattung (Allocation Reporting)

Die AOC verpflichtet sich über die Höhe der eingenommenen Erlöse, über die (re-)finanzierten Projekte und deren Nachhaltigkeitsnutzen sowie ESG-Risiken zu berichten. Der Nachhaltigkeitsausschuss bespricht den Umgang mit möglichen aufgetretenen Risiken und definiert bei Bedarf entsprechende Gegenmaßnahmen. Der Emittent verpflichtet sich zu einer unabhängigen Verifizierung der Berichterstattung.

### BERICHTERSTATTUNG ERFOLGT ÜBER

- Website
- Geschäftsbericht/Nachhaltigkeitsbericht
- Interne Kanäle, ausschließlich an Investoren

### HÄUFIGKEIT

- Jährlich
- Halbjährlich
- Anderweitig

### BERICHTSZEITRAUM

- Bis zur vollständigen Allokation der Erlöse sowie bei wesentlichen Änderungen (z. B. Veräußerungen von Assets)
- Solange die grüne Inhaberschuldverschreibung ausstehend ist

### PROZESS DER DATENERFASSUNG UND -KONSOLIDIERUNG

- Der zugrundeliegende Prozess der Datenerfassung und -konsolidierung ist klar strukturiert.

Der Leiter des Nachhaltigkeitsmanagements ist für die Koordination der Berichterstattung verantwortlich. Dieser legt den Bericht vor Veröffentlichung dem Komitee für Grüne Emissionen und dem Nachhaltigkeitsausschuss vor. Die Erstellung und Veröffentlichung des Berichts liegt bei der für Nachhaltigkeit zuständigen Abteilung.

- Offenlegung der Methodik und/oder Annahmen
- Unterliegt einer externen Kontrolle

### ÖKOLOGISCHE BERICHTERSTATTUNGSINDIKATOREN

Die ausgewählten ökologischen Berichterstattungsindikatoren werden von imug | rating als relevant und aussagekräftig erachtet. Der Emittent wird die erwartete positive Wirkung der Finanzierungstätigkeit anhand von quantitativen Output- und Impact-Indikatoren darstellen.

PROJEKTKATEGORIE	OUTPUT INDIKATOREN	IMPACT INDIKATOREN
Umweltfreundliche Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ DGNB Zertifizierungsstatus</li> <li>▶ Energieeffizienzklasse</li> <li>▶ KfW-Förderung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ CO<sub>2</sub>-Einsparung der geeigneten Projekte</li> <li>▶ Vergleich zu relevanten Benchmarks und Berechnungslogik</li> </ul>
Erneuerbare Energien - Photovoltaik	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Anzahl der Anlagen erneuerbarer Energieerzeugung</li> <li>▶ Installierte Leistung in kWh der installierten Photovoltaikanlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ CO<sub>2</sub>-Einsparung der geeigneten Projekte</li> <li>▶ Vergleich zu relevanten Benchmarks und Berechnungslogik</li> </ul>
Sauberer Transport	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Anzahl der Fahrzeuge mit Elektroantrieb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ CO<sub>2</sub>-Einsparung der geeigneten Projekte</li> <li>▶ Vergleich zu relevanten Benchmarks und Berechnungslogik</li> </ul>



### 3. EMITTENT

#### NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Die Emission steht im Einklang mit den GBP und trägt dazu bei, die Strategie des Unternehmens und damit den Ausbau umweltfreundlicher Gebäude zu unterstützen. Das Geschäftsmodell der AOC liegt in der Konzeption, Planung und Realisierung von Wohn- und Gewerbeprojekten unter Berücksichtigung von ökologischen Aspekten. Somit steht die Ausgabe der grünen Inhaberschuldverschreibung im Einklang mit der Unternehmensstrategie der AOC.

#### Unternehmens- strategie

Die AOC ist ein inhabergeführter Projektentwickler mit Sitz in Magdeburg, der sich auf die Konzeption, Planung und Realisierung von Wohn- und Gewerbeprojekten spezialisiert hat. Zukünftig plant der Emittent, das Geschäftsmodell durch die Revitalisierung und energetische Sanierung von Bestandsimmobilien zu erweitern.

Die Nachhaltigkeitsstrategie des Emittenten ist in die übergreifende Unternehmensstrategie integriert und entspricht dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK).

Die AOC als Projektentwickler für Immobilien realisiert Bauvorhaben und orientiert sich an den deutschen und internationalen Klimazielen. Aktiv möchte AOC an dem Veränderungsprozess zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen beitragen. Dafür berücksichtigt der Emittent bei der Projektumsetzung folgende Nachhaltigkeitsziele:

- ▶ Ab 2021: Bau von Gebäuden mit mindestens KfW 55, KfW 55 EE, KfW 55 NH oder KfW 40 Standards
- ▶ Ab 2022: Bau von Gebäuden mit mindestens DGNB Gold Status
- ▶ Ab 2022: Erhöhung des Anteils von Dachflächen mit Gründächern bzw. Photovoltaikanlagen bei Neubauten auf 80 Prozent
- ▶ Ab 2022: Erhöhung des Anteils nachhaltiger Baustoffe bei Gebäuden mit DGNB Gold Status

Die Strategie von der AOC steht im Einklang mit der Emission der grünen Inhaberschuldverschreibung.

#### KONTROVERSE GESCHÄFTSFELDER UND KONTROVERSEN

imug | rating hat die AOC auf insgesamt 10 kontroverse Geschäftsfelder<sup>1</sup> geprüft. Die AOC ist nicht in kontroversen Geschäftsfeldern aktiv. Es liegen zum Stichtag 20.12.2021 keine Informationen zur Involvierung der AOC in Kontroversen vor.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Die kontroversen Geschäftsfelder sind im Methodikteil (S.16) definiert.

<sup>2</sup> Die kontroversen Geschäftsaktivitäten sind im Methodikteil (S.16) definiert.



## 4. STELLUNGNAHME

Als Projektentwickler spezialisiert sich die AOC | Die Stadtentwickler GmbH auf die Konzeption, Planung und Realisierung von Wohn- und Gewerbeprojekten. Der Beitrag zur Nachhaltigkeit wird von imug | rating als positiv eingeschätzt.

Das Rahmenwerk der AOC, das die Finanzierungsaktivitäten des Emittenten unterstützen soll, wurde analysiert und als geeignet eingestuft, die Emission der grünen Inhaberschuldverschreibung zu unterstützen. In diesem Rahmen kann die AOC förderfähige Projekte finanzieren und refinanzieren, die vollständig im Einklang mit den aktuellen Green Bond Principles (Stand Juni 2021) stehen.

### **Das Rahmenwerk für die grüne Inhaberschuldverschreibung der AOC | Die Stadtentwickler GmbH steht im Einklang mit den Green Bond Principles.**

Die Projekte der AOC tragen durch den Bau von umweltfreundlichen Gebäuden, die Revitalisierung bzw. energetische Sanierung von Immobilien, der Errichtung von Photovoltaikanlagen sowie der Umstellung des Fuhrparks auf Elektrofahrzeuge bzw. Hybridfahrzeuge dazu bei, den bereits existierenden Klimawandel abzuschwächen. Mit der Finanzierung von Projekten in den Bereichen umweltfreundliche Gebäude, erneuerbare Energien und sauberer Transport wird ein positiver Nachhaltigkeitsbeitrag geleistet, der auf zwei Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UN SDGs) einzahlt: Ziel 7 „Bezahlbare und Saubere Energie“ und Ziel 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“.

imug | rating bestätigt, dass die Strategie der AOC im Einklang mit der Emission der grünen Inhaberschuldverschreibung steht. Das Kerngeschäft der AOC ist die Realisierung von Wohn- und Gewerbeprojekten unter Berücksichtigung von ökologischen Aspekten. Es gibt keine Hinweise dafür, dass die AOC in Kontroversen oder weitere kontroverse Geschäftsfelder involviert ist.

## 5. METHODIK

Die vorliegende SPO wurde von qualifizierten Analyst\*innen von imug | rating erstellt. Unser Nachhaltigkeitsresearch erfolgt ausschließlich nach anerkannten und methodisch gesicherten Verfahren. Für alle Research-Aktivitäten und Kundenprozesse haben wir strenge Qualitätsstandards definiert. Bereits im Jahr 2002 hat imug | rating einen Code of Conduct verabschiedet, der die Unabhängigkeit, Nachvollziehbarkeit und Qualität der Nachhaltigkeitsbewertungen gewährleistet. Um die Research- und Arbeitsprozesse noch stärker an anerkannten Standards auszurichten, hat sich imug | rating im Juni 2019 einem externen Audit unterzogen und die Zertifizierung nach der Qualitätsmanagement-Norm ISO 9001:2015 erhalten. Die Rezertifizierung wurde im Juni 2021 im Rahmen eines Überwachungsaudits bestätigt.

Nach eingehender Prüfung des Rahmenwerks bestätigt imug | rating, ob eine Emission mit den Green Bond Principles (GBP) 2021, Social Bond Principles (SBP) 2021, den Sustainability Bond Guidelines (SBG) 2021 sowie den Social Loan Principles (SLP) 2021 und den Green Loan Principles (GLP) 2021 übereinstimmt.

Für eine positive Bewertung müssen dabei folgende Punkte vom Emittenten transparent berichtet und nachvollziehbar umgesetzt werden: (1) Verwendung der Erlöse, (2) Prozessauswahl und -bewertung, (3) Management der Erlöse und (4) Berichterstattung. Neben dem Rahmenwerk bilden Gespräche mit relevanten Mitarbeitenden des Emittenten und öffentlich zugängliche Informationen die Informationsgrundlage für die vorliegende SPO. Diese Quellen wurden nur genutzt, wenn die Informationen nachvollziehbar und dokumentiert sind. Zudem wird dem Emittenten ein Fragenkatalog zugesandt, um das ESG-Risikomanagement des Emittenten in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance tiefgehend zu prüfen.

Darüber hinaus prüft imug | rating, ob eine Emission mit der Unternehmensstrategie des Emittenten übereinstimmt oder bei fehlender Strategie bereits passende Maßnahmen im Umweltbereich umgesetzt werden.

imug | rating analysiert die Aktivitäten des Emittenten in folgenden kontroversen Geschäftsfeldern: Fossile Brennstoffe (u. a. thermische Kohle oder unkonventionelle Öl- und Gasförderung), Herstellung von Atomenergie und strategischer Produkte/Dienstleistungen zum Betrieb von Atomkraftwerken, Herstellung von konventionellen und kontroversen Waffen und Rüstungsgütern, Massentierhaltung/Tierversuche, grüne Gentechnik, Glücksspiel, Tabak, Alkohol, Pornografie, und gefährliche Chemikalien. Es werden alle kontroversen Geschäftsaktivitäten unabhängig von einer Umsatzschwelle angeführt.

imug | rating überprüft jeden Emittenten zudem auf weitere kontroverse Geschäftspraktiken. Dies beinhaltet mögliche Kontroversen, z. B. Verstöße gegen international anerkannte Nachhaltigkeitsnormen, wie den UN Global Compact oder die ILO-Kernarbeitsnormen. Es werden nur die Kontroversen aufgeführt, die durch verlässliche und belastbare öffentliche Quellen nachweisbar sind. Die Untersuchung deckt folgende Bereiche ab: Umweltschädigung (Biodiversitätsverlust etc.), Gesellschaft (Menschenrechte, Sozialstandards, Arbeitssicherheit, Gesundheitsschutz etc.) und Unternehmensführung (Korruption, Steuerhinterziehung, Kartell, Geldwäsche, Betrug etc.). imug | rating kategorisiert Kontroversen hinsichtlich ihres Schweregrades (unwesentlich, signifikant und kritisch). Neben dem Schweregrad einer Kontroverse wird auch die Häufigkeit ihres Auftretens berücksichtigt.

#### Transparenz und rechtliche Hinweise

Offenlegung der Beziehung zwischen imug | rating und dem Emittenten: imug | rating hat bislang keine Prüfungs- oder Beratungstätigkeit für die AOC | Die Stadtentwickler GmbH durchgeführt. Zwischen imug | rating und dem Emittenten besteht weder eine finanzielle noch anderweitige Beziehung.

Diese unabhängige Second Party Opinion wurde gemäß der Methodik von imug | rating und unter strikter Einhaltung des Verhaltenskodexes (Code of Conduct) von imug | rating zur Vermeidung von Interessenkonflikten und zur Wahrung der Anforderungen an Objektivität und Transparenz, Unabhängigkeit sowie an Integrität und an professionelles Verhalten erstellt.

Die imug rating GmbH („imug | rating“) ist eine unabhängige Nachhaltigkeits-Ratingagentur und 100-prozentige Tochtergesellschaft der imug Beratungsgesellschaft für sozial-ökologische Innovationen mbH („imug Beratungsgesellschaft“). Der Arbeitsbereich imug | csr der Muttergesellschaft imug Beratungsgesellschaft hat den Emittenten bei der Erstellung des Rahmenwerks beraten. Um jedwede Interessenkonflikte zu vermeiden, haben imug | rating und die imug Beratungsgesellschaft entsprechende Policies und wirksame Informationsbarrieren implementiert, um einen Austausch zwischen den beratenden und prüfenden Organisationen und Mitarbeitenden zu unterbinden. Weder die imug Beratungsgesellschaft noch einer ihrer Mitarbeitenden wird über den Inhalt der Second Party Opinion von imug | rating vor deren Veröffentlichung oder Verbreitung informiert.

Bei der Durchführung des externen Gutachtens orientiert sich imug | rating an den ethischen und professionellen Prinzipien sowie an Transparenz- und Unabhängigkeitsgrundsätzen im Sinne der Richtlinien für externe Prüfungen von Green, Social und Sustainability-Linked Bonds der ICMA (ICMA's Guidelines for Green, Social, Sustainability and Sustainability-Linked Bonds External Reviews).

Bei der Erbringung der Research- und Ratingdienstleistungen geht imug | rating mit angemessener Qualifikation sowie der gebotenen Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit vor und unternimmt alle zumutbaren Anstrengungen, um die Richtigkeit der bereitgestellten Informationen sicherzustellen.

Auf der Grundlage von Daten des Emittenten erstellt imug | rating eine Second Party Opinion über die Nachhaltigkeitsleistung der grünen Inhaberschuldverschreibung. Die hierin enthaltenen Informationen werden daher „wie besehen“ zur Verfügung gestellt. imug | rating gibt weder ausdrücklich noch stillschweigend eine Garantie hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit, Aktualität, Marktgängigkeit oder Nützlichkeit dieser Informationen.

Der Emittent ist in vollem Umfang für die Bestätigung der Einhaltung der in seinen Richtlinien festgelegten Verpflichtungen sowie für deren Ausführung und Überwachung verantwortlich. Das von imug | rating verfasste Gutachten betrachtet weder die finanzielle Performance der grünen Inhaberschuldverschreibung noch die effektive Zuteilung ihrer Erlöse. imug | rating übernimmt keine Verantwortung für Folgen aus einer Nutzung dieser Second Party Opinion als Grundlage von Investitionsentscheidungen oder sonstiger Geschäfte durch Dritte.

Bei den hierin enthaltenen Informationen handelt es sich weder um Beurteilungen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit oder der Bonität des Emittenten noch um irgendeine Form der Finanz- oder Anlageberatung noch um Aussagen zur Eignung von Anlageinstrumenten für bestimmte Anleger\*innen oder Anlegergruppen. Sämtliche von imug | rating abgegebenen Ergebnisse und Werturteile stellen grundsätzlich keine Kauf- oder Anlageempfehlungen dar. imug | rating schließt, im gesetzlich zulässigen Umfang, die Haftung gegenüber dem Kunden und Dritten in Schadensfällen grundsätzlich aus, die in einem mittelbaren oder unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung ihrer Research- und Ratingergebnisse stehen könnten.

imug | rating behält sich alle Rechte, insbesondere das Recht am geistigen Eigentum an den hierin enthaltenen oder wiedergegebenen Informationen, Methoden und Meinungen vor. Die Second Party Opinion wird dem Emittenten von imug | rating zur Verfügung gestellt und darf von ihm im Rahmen der hierüber zwischen dem Emittenten und imug | rating getroffenen Vereinbarung verwendet werden. Jede darüberhinausgehende, vollständige oder auszugsweise Veröffentlichung oder sonstige Weitergabe an oder durch Dritte erfordert die vorherige schriftliche Zustimmung von imug | rating.

## imug | rating

---



imug | rating ist eine Tochtergesellschaft der 1995 gegründeten imug Beratungsgesellschaft für sozial-ökologische Innovationen mbH in Hannover. Wir sind seit über 20 Jahren als Ratingagentur auf dem nachhaltigen Finanzmarkt präsent und der führende unabhängige Akteur auf dem deutschsprachigen Markt für anspruchsvolle ESG-Informationen und -Ratings. Unser Qualitätsmanagement ist branchenweit einzigartig mit ISO 9001 zertifiziert.

imug rating GmbH  
Postkamp 14 a  
30159 Hannover  
fon: +49 511 12196 0  
mail: [rating@imug.de](mailto:rating@imug.de)  
web: [www.imug-rating.de](http://www.imug-rating.de)

Analyst\*innen  
▶ Christina Tyca  
▶ Daria Ezhkova