



**Barton Group Familienholding GmbH**  
**Barton & Co. GmbH**  
**Immobilien Barton-Schreiber GmbH**

Am Kurpark 7  
53177 Bonn

Tel +49 (0)228 / 5 506 688  
Fax +49 (0)228 / 94 375 472  
Mail: [info@ibs-property.de](mailto:info@ibs-property.de)



## Unsere ESG-Leitlinie für **nachhaltiges,** verantwortliches Handeln und Investieren

# Inhalt

<b>Die Barton Group und Nachhaltigkeit</b>	<b>02</b>
<b>Unser ESG-Leitbild</b>	<b>04</b>
<b>Integration von ESG-Kriterien</b>	<b>05</b>
Die sechs ESG-Prinzipien der UN	05
Regelmäßige Mitarbeiterschulungen	09
Das Barton Group ESG Committee	09
Monitoring der ESG-Strategie	10
<b>Umsetzung der ESG-Unternehmensrichtlinien auf Anlagevehikel- und Unternehmensebene</b>	<b>11</b>
Umweltaspekte	11
Soziale Aspekte	13
Verhaltenskodex	13
Compliance	13
Arbeitsbedingungen	14
Menschenrechte	15
Umwelt	16
Schlussbestimmung	16
Governance-Aspekte	16
<b>Berücksichtigung von ESG-Nachhaltigkeitskriterien im Rahmen von Transaktionen</b>	<b>17</b>



## DIE BARTON GROUP UND NACHHALTIGKEIT

ESG-Kriterien (Environment, Social, Governance) sind zu ein wesentlicher Bestandteil unseres Handelns geworden. Es handelt sich dabei um nicht-finanzielle Faktoren, die unsere Geschäfts- und Handlungsmaximen maßgeblich beeinflussen.

Die Nichtbeachtung von ESG-Kriterien oder der nachlässige Umgang in der Ausführung kann zu erheblichen Risiken wie Menschenrechtsverletzungen, Umweltbeeinträchtigungen, Korruptionsvorwürfen oder anderen entsprechenden vehementen Vorwürfen von erheblichem Maße führen.

Daher kümmern wir uns als Barton Group sehr sorgfältig um ESG-Themen. Wir möchten sicherstellen, dass diese sich nicht zu möglichen Geschäftsrisiken entwickeln, sehen aber vor allem auch die Chance, unseren Teil und Einfluss für die Weiterentwicklung zu einer nachhaltigen, ressourcenschonenden und -bewahrenden Gesellschaft beizutragen. Ziel ist es, mit unserer Leitlinie für verantwortliches Handeln und Investieren die Grundlage für eine standardisierte und einheitliche Verhaltensweise im Rahmen der ESG-Richtlinie zu schaffen.





“  
**Wir sind uns unserer  
Verantwortung bewusst**  
”

## Unser ESG-Leitbild



### ÖKOLOGISCH

- Wir nutzen unsere Gestaltungsmöglichkeiten, um Umwelteinflüsse so gering wie möglich zu halten
- Wir arbeiten an ökonomisch sinnvollen Lösungen, um den CO2-Verbrauch zu reduzieren
- Wir beziehen Energieeinsparungsmöglichkeiten bei Umbaumaßnahmen mit ein
- Wir beziehen unsere Stakeholder im kontinuierlichen Austausch in Hinblick auf mögliche umweltschonende Reduktionsmaßnahmen mit ein
- Wir prüfen (energetische) Modernisierungen
- Wir gehen sorgsam mit der Verwendung von umweltschonenden Ressourcen um



### SOZIAL

- Als Familienunternehmen sind wir im Besonderen für unsere Mitarbeiter da
- Wir schaffen ein sicheres und chancenreiches Arbeitsumfeld
- Mit der Implementierung UN-Charta geben wir ein klares Statement ab
- Wir stehen für sozialverträglichen Umgang
- Wir stehen für offene Kommunikation und Transparenz
- Mietanpassungen im Bestand
- Wir sensibilisieren unsere Mitarbeiter für verantwortungsvolles Handeln sowie ökologische und soziale Nachhaltigkeit



### WIRTSCHAFTLICH

- Wir richten uns streng nach unserem Verhaltenskodex und Code of Business
- Wir arbeiten stetig an der Weiterentwicklung unserer transparenten Berichterstattung
- Wir stehen für stringentes Risikomanagement
- Wir stehen für die stringente, zielorientierte und transparente Einbindung unserer Investoren
- Unsere Vergütungsrichtlinie zielt darauf ab, die besten Mitarbeiter zu gewinnen und langfristig zu halten, ohne unverhältnismäßige Risiken für unsere Kunden und Unternehmen einzugehen
- Wir sind ein Ausbildungsbetrieb
- Unsere Mitarbeiter können sich weiterbilden. u.a. an der Barton Akademie
- Job-Ticket Angebot
- Flexible Arbeitsplätze
- Mitarbeiterrabatte, Jobbike

# Integration von ESG-Kriterien



Die Barton Group agiert im Sinne und auf Grundlage ihrer nachhaltigen Unternehmensentwicklung und ist sich ihrer unternehmerischen gesellschaftlichen Verantwortung bewusst. So können die Interessen z.B. unserer Anleger, Mitarbeiter, Mieter und Dienstleister im Rahmen unserer Handlungsmaxime angemessen berücksichtigt werden. Dahingehend verfügt die Barton Group u.a. über eine Richtlinie im Umgang mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie Lieferanten und externen Dienstleistern. So haben wir uns einer Selbstverpflichtung in Bezug auf die Einhaltung u.a. von Arbeits- und Umweltstandards unterworfen, die entsprechend an externe Dienstleister und Lieferanten weitergegeben wird. Dementsprechend wird das Handeln auf Grundlage folgender Nachhaltigkeitsgrundsätze, angelehnt an die „UN Principles for Responsible Investment“, umgesetzt\*:

## DIE SECHS ESG-PRINZIPIEN DER UN

### Principles of Responsible Investments

As institutional investors, we have a duty to act in the best longterm interests of our beneficiaries. In this fiduciary role, we believe that environmental, social, and corporate governance (ESG) issues can affect the performance of investment portfolios (to varying degrees across companies, sectors, regions, asset classes and through time). We also recognise that applying these Principles may better align investors with broader objectives of society. Therefore, where consistent with our fiduciary responsibilities, we commit to the following:

### Die Grundsätze für verantwortungsbewusstes Investment

Als institutionelle Investoren haben wir die Pflicht, im optimalen Langfristinteresse unserer Kunden zu agieren. In dieser Rolle als Treuhänder glauben wir, dass Ökologie-, Sozial- und Unternehmensführungs-Themen (ESG) die Leistung eines Investmentportfolios (in unterschiedlichem Ausmaß über Unternehmen, Sektoren, Regionen, Anlageklassen und über die Zeit) beeinflussen kann. Wir stellen zudem fest, dass die Anwendung dieser Grundsätze Investoren besser in Einklang bringt mit umfassenden Zielvorstellungen der Gesellschaft. Darum verpflichten wir uns, wo immer mit unserer treuhänderischen Verantwortung vereinbar, zu Folgendem:

### 1. We will incorporate ESG issues into investment analysis and decision-making processes.

#### Possible actions:

- Address ESG issues in investment policy statements
- Support development of ESG-related tools, metrics, and analyses
- Assess the capabilities of internal investment managers to incorporate ESG issues
- Assess the capabilities of external investment managers to incorporate ESG issues
- Ask investment service providers (such as financial analysts, consultants, brokers, research firms, or rating companies) to integrate ESG factors into evolving research and analysis
- Encourage academic and other research on this theme
- Advocate ESG training for investment professionals

### 2. We will be active owners and incorporate ESG issues into our ownership policies and practices.

#### Possible actions:

- Develop and disclose an active ownership policy consistent with the Principles
- Exercise voting rights or monitor compliance with voting policy (if outsourced)
- Develop an engagement capability (either directly or through outsourcing)
- Participate in the development of policy, regulation, and standard setting (such as promoting and protecting shareholder rights)
- File shareholder resolutions consistent with long-term ESG considerations
- Engage with companies on ESG issues
- Participate in collaborative engagement initiatives
- Ask investment managers to undertake and report on ESG-related engagement

### 1. Wir werden Ökologie-, Sozial- und Unternehmensführungs-Themen (ESG) in Investmentanalyse- und Entscheidungsfindungsprozesse einbeziehen.

#### Handlungsmöglichkeiten:

- Ansprechen von ESG-Themen bei Statements zur Investitionspolitik
- Unterstützung der Entwicklung von ESG-bezogenen Instrumenten, Messgrößen und Analysen
- Abschätzen der Fähigkeit von betriebsangehörigen Investmentmanagern, ESG-Themen einzubeziehen
- Abschätzen der Fähigkeit von externen Investmentmanagern, ESG-Themen einzubeziehen
- Anfrage an Investmentberater (wie Finanzanalysten, Consultants, Broker, Forschungsunternehmen, Ratingagenturen), ESG-Faktoren in neue Forschung und Analyse einzubeziehen
- Ermutigung zur akademischen und anderweitigen Forschung auf diesem Gebiet
- Eintreten für ESG-Training für Investmentprofis

### 2. Wir werden aktive Inhaber sein und ESG-Themen in unsere Eigentümerpolitik und -praxis integrieren.

#### Handlungsmöglichkeiten:

- Entwicklung und Verlautbarung einer aktiven Eigentümerpolitik, die in Einklang mit den Grundsätzen steht
- Ausüben des Stimmrechts oder Nachweis der Übereinstimmung mit der Stimmrechtspolitik (falls ausgelagert)
- Entwicklung von Leistungskapazität für ESG-Engagement (entweder direkt oder durch Outsourcing)
- Teilnehmen an der Entwicklung in Politik, Regulierung und dem Setzen von Standards (wie Vorantreiben und Schützen der Rechte von Anteilseignern)
- Verinnerlichen von Gesellschafterbeschlüssen mit langfristiger ESG-Wirkung
- Beschäftigen mit ESG-Themen mit anderen Unternehmen
- Teilnehmen an Gemeinschaftsinitiativen für ESG-Engagement
- Anfrage an Investmentmanager, ESG-bezogenes Engagement zu unternehmen und darüber zu berichten

# Integration von ESG-Kriterien



## 3. We will seek appropriate disclosure on ESG issues by the entities in which we invest.

### Possible actions:

- Ask for standardised reporting on ESG issues (using tools such as the Global Reporting Initiative)
- Ask for ESG issues to be integrated within annual financial reports
- Ask for information from companies regarding adoption of/adherence to relevant norms, standards, codes of conduct or international initiatives (such as the UN Global Compact)
- Support shareholder initiatives and resolutions promoting ESG disclosure

## 3. Wir werden auf angemessene Offenlegung von ESG-Themen bei den Unternehmen achten, in die wir investieren.

### Handlungsmöglichkeiten:

- Nachfrage nach standardisierter Berichterstattung über ESG-Themen (z.B. Nutzen von Instrumenten wie der Global Reporting Initiative)
- Nachfrage nach der Integration von ESG-Themen in die jährlichen Finanzberichte
- Nachfrage nach Informationen von Unternehmen betreffend die Übernahme/das Befolgen von relevanten Normen, Standards, Codes of Conduct oder internationalen Initiativen (wie etwa den UN Global Compact)
- Unterstützen von Gesellschafterinitiativen und Gesellschafterbeschlüssen, die die Ausweispflicht von ESG voranbringen

## 4. We will promote acceptance and implementation of the Principles within the investment industry.

### Possible actions:

- Include Principles-related requirements in requests for proposals (RFPs)
- Align investment mandates, monitoring procedures, performance indicators and incentive structures accordingly (for example, ensure investment management processes reflect long-term time horizons when appropriate)
- Communicate ESG expectations to investment service providers
- Revisit relationships with service providers that fail to meet ESG expectations
- Support the development of tools for benchmarking ESG integration
- Support regulatory or policy developments that enable implementation of the Principles

## 4. Wir werden die Akzeptanz und die Umsetzung der Grundsätze in der Investmentindustrie vorantreiben.

### Handlungsmöglichkeiten:

- Entwicklung und Verlautbarung einer aktiven Eigentümerpolitik, die in Einklang mit den Grundsätzen steht
- Ausüben des Stimmrechts oder Nachweis der Übereinstimmung mit der Stimmrechtspolitik (falls ausgelagert)
- Entwicklung von Leistungskapazität für ESG-Engagement (entweder direkt oder durch Outsourcing)
- Teilnehmen an der Entwicklung in Politik, Regulierung und dem Setzen von Standards (wie Vorantreiben und Schützen der Rechte von Anteilseignern)
- Verinnerlichen von Gesellschafterbeschlüssen mit langfristiger ESG-Wirkung
- Beschäftigen mit ESG-Themen mit anderen Unternehmen
- Teilnehmen an Gemeinschaftsinitiativen für ESG-Engagement
- Anfrage an Investmentmanager, ESG-bezogenes Engagement zu unternehmen und darüber zu berichten

## 5. We will work together to enhance our effectiveness in implementing the Principles.

### Possible actions:

- Support/participate in networks and information platforms to share tools, pool resources, and make use of investor reporting as a source of learning
- Collectively address relevant emerging issues
- Develop or support appropriate collaborative initiatives

## 5. Wir werden zusammenarbeiten, um die Effektivität bei der Umsetzung der Grundsätze zu steigern.

### Handlungsmöglichkeiten:

- Unterstützen von Teilnehmern an Netzwerken und Informationsplattformen, um Instrumente und gemeinschaftliche Ressourcen zu nutzen und die Investorenberichterstattung als eine Quelle des Lernens zu nutzen
- Gemeinsames Ansprechen von relevanten drängenden Themen
- Entwicklung oder Unterstützung von geeigneten Gemeinschaftsinitiativen

## 6. We will each report on our activities and progress towards implementing the Principles.

### Possible actions:

- Disclose how ESG issues are integrated within investment practices
- Disclose active ownership activities (voting, engagement, and/or policy dialogue)
- Disclose what is required from service providers in relation to the Principles
- Communicate with beneficiaries about ESG issues and the Principles
- Report on progress and/or achievements relating to the Principles using a 'Comply or Explain' approach
- Seek to determine the impact of the Principles
- Make use of reporting to raise awareness among a broader group of stakeholders

## 6. Wir werden jeder über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Grundsätze berichten.

### Handlungsmöglichkeiten:

- Offenlegung, wie ESG-Themen innerhalb der Investmentpraxis umgesetzt werden
- Offenlegung von aktiven Eigentümerhandlungen (Beschlüsse, Engagement und/oder Politikdialog)
- Offenlegung, was bezüglich der Grundsätze von den Investmentberatern gefordert wird
- Kommunizieren mit Treuhandgebern über ESG-Themen und die Grundsätze
- Berichten über den Fortschritt und/oder die Erfolge bezüglich der Grundsätze anhand einer "Entsprich-oder-Erklär's"-Regel"
- Versuch, den Einfluss der Grundsätze zu ermitteln
- Nutzen der Berichterstattung, um das Bewusstsein innerhalb einer umfassenderen Gruppe von Stakeholdern zu schärfen

§ The Comply or Explain approach requires signatories to report on how they implement the Principles, or provide an explanation where they do not comply with them.

§ Die "Entsprich oder Erklär's"-Vorgehensweise verlangt von den Unterzeichnern, dass sie darüber berichten, wie sie die Grundsätze implementieren, oder aber eine Erklärung liefern, warum sie diesen nicht entsprechen.

## Integration von ESG-Kriterien



Das Risikomanagement, insbesondere die unbedingte Einhaltung der ethischen Richtlinien der Barton Group wie vor allem auch das rechtskonforme Verhalten der Gesellschafter bzw. Geschäftsführung und das aller Mitarbeiter sowie der Dienstleister, hat für uns hohe Priorität in allen Tätigkeitsfeldern. Dieses reicht von der Überprüfung des Transaktionsprozesses von Beginn an auf ökonomische und rechtliche Risiken, insbesondere nach dem Geldwäschegesetz und dessen rechtskonforme Steuerung, über die Beachtung des Wettbewerbsrechts, die strikte Einhaltung der Barton Group-internen Richtlinie zur Vermeidung von Korruption und Untreue, die Arbeitnehmer-Compliance sowie die ESG-Richtlinie bis hin zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten und dem Datenschutz.

### REGELMÄßIGE MITARBEITERSCHULUNGEN

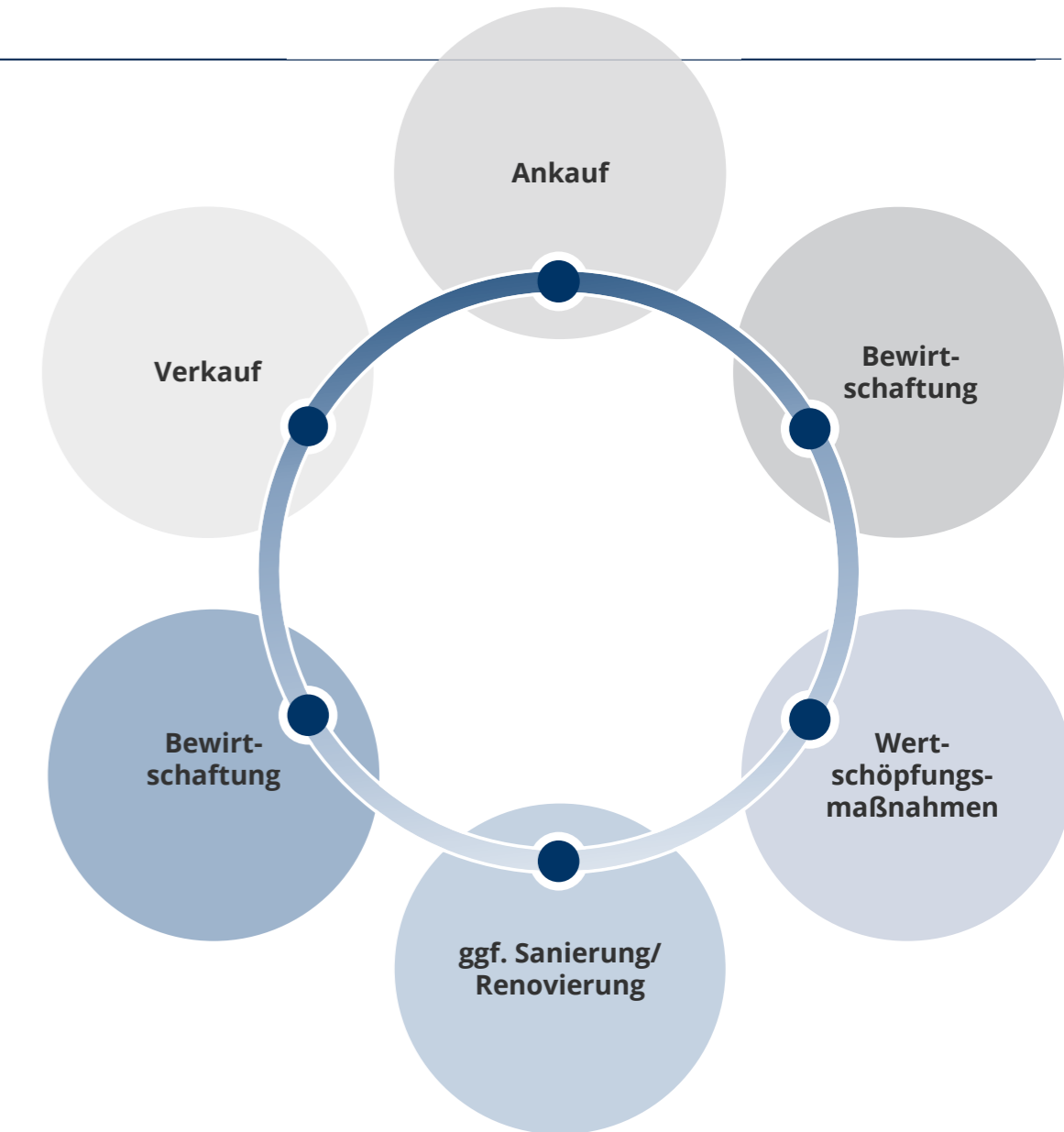
Die Einhaltung der ESG-Anforderungen, die im Rahmen der ESG-Richtlinie von unseren Geschäftspartnern, Stakeholdern und Mitarbeitern gefordert wird, bedarf einer regelmäßigen Sensibilisierung und Schulung aller Mitarbeiter der Barton Group. Daher werden unsere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen regelmäßig innerhalb der etablierten Barton Akademie der Barton Group über etwaige Aktualisierungen der ESG-Richtlinie informiert und über gesetzliche, aufsichtsrechtliche und interne Anpassungen der Maßgaben unterrichtet. Die Teilnahme der Mitarbeiter an den Veranstaltungen der Barton Akademie ist grundsätzlich verpflichtend.

### BARTON GROUP ESG COMMITTEE

Dieses Gremium wurde speziell für die ESG-Themen implementiert und wird durch die Mitglieder der Geschäftsführung, Compliance Officer und Direktoren sowie durch Portfolio-Manager besetzt. Das Gremium ist zentral für die Festlegung einer nachhaltigen Anlagestrategie verantwortlich. Über das Committee wird die permanente Integration von ESG-Erkenntnissen in den fundamentalen Research-Prozess sichergestellt. Das Gremium beschäftigt sich mit den zentralen Fragen rund um das Thema ESG und konkreten Umsetzungsmöglichkeiten. Darüber hinaus werden konkrete Geschehnisse und/oder strukturelle Trends unter Nachhaltigkeits-aspekten für Risiko-, Ertrags- und Bewertungsüberlegungen von besonderer Relevanz untersucht.

### MONITORING DER ESG-STRATEGIE

Entlang der kompletten Wertschöpfungskette der von der Barton Group verwalteten Assets sind ESG-Aspekte zu definieren, umzusetzen und zu monitoren. Bereits im Ankauf werden die Objekte einer ESG-Analyse unterzogen (s. auch „Berücksichtigung von ESG-Nachhaltigkeitskriterien im Rahmen von Transaktionen“). Die aufgezeigten Potentiale werden in einer objektspezifischen ESG-Strategie identifiziert und deren Umsetzung definiert. Im Rahmen des Risiko-Reportings einmal pro Quartal erfolgt je Asset ein ESG-Reporting, welches den Umsetzungsstand aufzeigt. Mithilfe dieses Monitorings können in jeder Lebenszyklusphase eines jeden Assets sowie in jedem operativen Teilbereich entlang des vollintegrierten Managementansatzes geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der ESG-DNA identifiziert und ergriffen werden. So stellt die Barton Group sicher, dass während des gesamten Lebenszyklus eines Assets für den Bewirtschaftungszeitraum durch die Barton Group nachhaltige Parameter umgesetzt werden können.



# Umsetzung der ESG-Unternehmensrichtlinien auf Anlagevehikel- und Unternehmensebene sowie deren strategische Einbindung



## 1. UMWELTASPEKTE

Im Rahmen der Entscheidungsfindungsprozesse der Barton Group werden Umweltaspekte sowie Umweltschutzmaßnahmen und Informationen über den Zustand von Luft, Wasser und Boden herangezogen. So prüfen wir z.B. im Rahmen der Due Diligence von Immobilienankäufen behördliche Altlastenverzeichnisse auf eventuelle umweltbeeinträchtigende Auswirkungen und machen diese zum Gegenstand von Entscheidungsgrundlagen.

Im Rahmen des operativen Immobilienmanagements haben wir ein enges Monitoring und regelmäßige Kontrollen implementiert, um mögliche ökologische Risikofaktoren, die für Störfälle oder Umweltbeeinträchtigungen sorgen können, frühzeitig identifizieren und beseitigen zu können. Wir prüfen alle Prozesse unter Berücksichtigung rechtlicher und anderer Anforderungen sowie deren Auswirkungen auf Ziele der Umweltpolitik. Darüber hinaus sollen perspektivisch hausinterne Projekte aufgesetzt werden, die sich mit der nachhaltigen Bewirtschaftung von größeren Immobilienkomplexen beschäftigen, z.B. mit der Energieversorgung durch regenerative Energie wie Solar. Die Umstellung auf Ökostrom wurde im Jahr 2020 vollzogen.

Ferner werden die Mitarbeiter der Barton Group im Umgang mit ökologischen Ressourcen sensibilisiert, beispielsweise im Hinblick auf die Reduktion ihres CO<sub>2</sub>-Verbrauchs. Seitens der Barton Group gibt es entsprechende Programme, wie z.B. sogenannte Jobtickets, die die umfassende Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglichen. Zudem sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Rahmen der Reiserichtlinie angehalten, wenn möglich öffentliche Verkehrsmittel zu nutzen. Siehe 4.3. der Dienstreiserichtlinie.



# Umsetzung der ESG-Unternehmensrichtlinien auf Anlagevehikel- und Unternehmensebene sowie deren strategische Einbindung



## 2. SOZIALE ASPEKTE

### 1. Verhaltenscodex

#### a. Präambel

Entsprechend unseren Grundwerten Rechtschaffenheit, Integrität, Vertrauenswürdigkeit, Verantwortlichkeit, Transparenz und Fairness haben wir einen hohen Anspruch, auf eine sozial, ökonomisch und ökologisch zukunftsfähige Weise zu wirtschaften. Wir verstehen Nachhaltigkeit als Zukunftsgestaltung in Verantwortung. Diese Verantwortung haben wir im Verhaltenskodex definiert.

Von unseren Lieferanten und Dienstleistern erwarten wir, dass sie die gleichen Standards einhalten. Der Verhaltenskodex beschreibt die Standards innerhalb der Barton Group sowie für die Geschäftsbeziehungen mit unserem Unternehmen.

#### b. Geltungsbereich

Die Prinzipien des Verhaltenskodexes sind für das gesamte Unternehmen verbindlich. Sie gelten für alle Beschäftigten ebenso wie für deren Dienstleister und Lieferanten.

Der Verhaltenskodex kann und soll nicht für alle Situationen detaillierte Handlungsanweisungen geben, sondern stellt den generellen Rahmen und die Handlungsmaximen dar. Seine Ausführung ist daher bei Bedarf durch unternehmensinterne Regelungen und Anweisungen festgelegt, wobei bestehende Tarifverträge, Richtlinien und Betriebsvereinbarungen uneingeschränkt neben dem Verhaltenskodex gelten.

Alle Führungskräfte haben die Aufgabe, den Verhaltenskodex des Unternehmens zu vermitteln und seine Einhaltung sicherzustellen. Hier tragen sie als Vorbild eine besondere Verantwortung.

## 2. Compliance

### a. Einhaltung von Gesetzen, anerkannten Standards und Leitlinien

Die Einhaltung dieses Verhaltenskodexes sowie der geltenden Normen darf nicht durch Nebenabreden, wie zum Beispiel vertragliche Vereinbarungen oder vergleichbare Maßnahmen, umgangen werden.

### b. Korruptionsprävention

Der Geschäftspartner/Dienstleister erklärt sich gegen Korruption und Bestechung und steht für die Beachtung internationaler und lokaler Antikorruptions- und Bestechungsgesetze ein.

Der Geschäftspartner muss versichern, dass er Mitarbeitern keine unzulässigen Vorteile anbietet, verspricht oder gewährt, um deren Entscheidungsfindung zu beeinflussen.

### c. Kartell- und Wettbewerbsrecht

Auch der Geschäftspartner beachtet alle anwendbaren nationalen und internationalen Kartellgesetze sowie die Gesetze gegen unlauteren Wettbewerb. Preis- oder Konditionenabsprachen mit Wettbewerbern sind daher ebenso zu unterlassen wie sonstige wettbewerbs-beschränkende Absprachen, zu denen insbesondere Absprachen mit Wettbewerbern zum Zweck der Markt- oder Kundenaufteilung gehören.

## 3. Arbeitsbedingungen

### a. Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

Es ist ein Anliegen, Unfällen und Krankheiten am Arbeitsplatz vorzubeugen. Dies dient dem Wohl und der Zufriedenheit der Mitarbeiter und trägt zugleich entscheidend zum Erfolg eines Unternehmens bei.

Von unseren Geschäftspartnern wird erwartet, dass sie für ein sicheres, gesundes und hygienisches Arbeitsumfeld sorgen und erforderliche Maßnahmen ergreifen, um Unfälle und Gesundheitsschäden zu vermeiden, die sich im Zusammenhang mit der Tätigkeit ergeben können. Dabei ist sicherzustellen, dass Arbeitssicherheitsstandards eingehalten werden. Die Geschäftspartner werden hierzu geeignete Maßnahmen ergreifen und Systeme betreiben, um eine potenzielle Gefährdung der Gesundheit durch Unfälle, Verletzungen sowie arbeitsbedingte Erkrankungen ihrer Beschäftigten zu erkennen und zu vermeiden.

### b. Arbeitszeiten

Die Arbeitszeiten haben den jeweils geltenden nationalen Gesetzen und Regelungen oder den relevanten ILO-Konventionen zu entsprechen.

## c. Vergütung

Die Barton Group nimmt für sich in Anspruch, marktadäquate Gehälter unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorschriften zu zahlen. Darüber hinaus verfügt die Barton Group über ein variables, vertraglich mit dem einzelnen Mitarbeiter geschlossenes Vergütungssystem, welches nicht nur auf die Steigerung der wirtschaftlichen Rentabilität abstellt. Vielmehr wird bei der variablen Vergütung eine Gesamtbetrachtung der Jahresperformance des jeweiligen Mitarbeiters unter Heranziehung verschiedener Faktoren als Grundlage verwendet. So ist unter anderem auch die Einhaltung der Compliance- oder Governance-Regelungen ein wesentlicher Bestandteil des variablen Vergütungssystems, da sich etwaige Vergehen, die ggf. mit Ordnungsgeldern verbunden sind, auf die variable Vergütung auswirken.

Auch von unseren Geschäftspartnern erwarten wir, dass sie für die Dauer der Vertragsausführung ihren damit befassten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern die für sie geltenden gesetzlichen oder aufgrund eines Gesetzes festgesetzten tarifvertraglichen Leistungen gewähren.



# Umsetzung der ESG-Unternehmensrichtlinien auf Anlagevehikel- und Unternehmensebene sowie deren strategische Einbindung



## 4. Menschenrechte

### a. Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlungen

Auch der Geschäftspartner achtet das Grundrecht auf Vereinigungsfreiheit und das Recht auf kollektive Tarifverhandlungen im Rahmen der nationalen Gesetze.

Für den Fall, dass innerstaatliche Normen das Vereinigungsrecht und das Recht zu Kollektivverhandlungen einschränken, sollte der Geschäftspartner darauf hinwirken, dass der freie und unabhängige Zusammenschluss von Beschäftigten zum Zweck der Verhandlungsführung ermöglicht und gestattet wird.

### b. Umgang mit Kinderarbeit

Jegliche Ausbeutung von Kindern und Jugendlichen wird nicht toleriert. Kinderarbeit im Sinne der ILO-Konventionen sowie nationaler Bestimmungen ist verboten.

Die Altersgrenze für die zugelassene Beschäftigung liegt nicht unterhalb des schulpflichtigen Alters und in keinem Fall unter 15 Jahren (oder 14 Jahre, sofern es das nationale Recht in Übereinstimmung mit der ILO-Konvention 138 zulässt).

Jugendliche dürfen keinen gefährlichen, unsicheren oder gesundheits-schädigenden Situationen ausgesetzt werden.

### c. Zwangsarbeit

Auch der Dienstleister unterlässt jegliche Form von Zwangsarbeit. Ebenso sind alle Formen der Zwangs- und Pflichtarbeit sowie die Menschenrechte verletzende, unfreiwillige Gefängnisarbeit zu unterlassen.

### d. Disziplinarmaßnahmen

Auch der Dienstleister tritt dafür ein, dass alle Beschäftigten mit Würde und Respekt zu behandeln sind. Sanktionen, Bußgelder, sonstige Strafen oder Disziplinarmaßnahmen dürfen nur im Einklang mit geltenden nationalen und internationalen Normen sowie den international anerkannten Menschenrechten erfolgen.

Der Geschäftspartner wirkt durch entsprechende Maßnahmen darauf hin, dass kein Beschäftigter verbaler, psychischer, sexueller und/oder körperlicher Gewalt, Nötigung oder Belästigung ausgesetzt wird.

### e. Umgang mit Diskriminierung

Der Geschäftspartner unterlässt jedwede Form der Diskriminierung,

- ethnischer, nationaler und sozialer Herkunft
- Rasse
- Hautfarbe
- Geschlecht
- Alter
- Religion und Weltanschauung
- politischer Betätigung
- Mitgliedschaft in einer Arbeitnehmerorganisation
- Behinderung
- sexueller Orientierung

oder anderer persönlicher Merkmale vorgenommen wird. Es gelten die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften.

## 5. Umwelt

### a. Umwelt und Klimaschutz

Von seinen Geschäftspartnern erwartet die Barton, dass sie den Umwelt- und Klimaschutz hinsichtlich geltender internationaler Standards und gesetzlicher Vorgaben beachten, Umweltbelastungen minimieren und dazu beitragen, den Umwelt- und Klimaschutz kontinuierlich zu verbessern. Dies schließt die Vermeidung von Emissionen und Abfällen sowie Schritte zur Steigerung der Ressourceneffizienz ein. Dafür sind geeignete und nachvollziehbare Maßnahmen zu ergreifen und Systeme zu betreiben, um den Schutz der Umwelt und des Klimas sicherzustellen.

## 6. Schlussbestimmung

### a. Umsetzung

Wir erwarten auch von unseren Geschäftspartnern, dass die vorstehend genannten Grundsätze eingehalten werden. Es wird empfohlen, mithilfe einer geeigneten Systematik (Definition und Dokumentation von Verantwortlichkeiten, Verfahren, Zielen und Maßnahmen) eine kontinuierliche Verbesserung zu ermöglichen.

### b. Monitoring

Die Geschäftspartner verpflichten sich gegebenenfalls, eine entsprechende Überprüfung durchführen zu lassen und diese angemessen zu unterstützen.

### c. Sanktionen und Abhilfemaßnahmen

Jeder wesentliche Verstoß gegen die genannten Verpflichtungen wird als Vertragsverletzung durch den Geschäftspartner betrachtet und in jedem Einzelfall rechtlich bewertet. Wenn möglich, geben wir dem Geschäftspartner die Gelegenheit, entsprechende Abhilfemaßnahmen durchzuführen.

## 3. GOVERNANCE-ASPEKTE

Ethikregeln und Grundsätze rechtmäßigen Verhaltens (siehe bitte <https://www.barton-group.de/unternehmen>)

## Berücksichtigung von ESG-Nachhaltigkeitskriterien im Rahmen von Transaktionen



Bei der Auswahl der Investments und der Erstellung der Business Cases achten wir insbesondere darauf, einen sozial ausgewogenen Interessensausgleich zwischen den ökonomischen Anforderungen der Investoren sowie sozialen Aspekten der Mieter herzustellen. Dies gewährleisten wir dadurch, dass im Rahmen der Business-Case-Erstellung nicht die Maximierung der Miete besonderer Fokus wird. Im Regelfall identifizieren wir Investments, die einen deutlichen Under-Rent zur jeweiligen Marktmiete vorweisen. Somit tragen wir dem sozialen Nachhaltigkeitsgedanken insbesondere Rechnung. Durch die Implementierung einer auf ESG-Kriterien ausgerichteten Due Diligence werden die Investmentopportunitäten anhand von ESG-Kriterien untersucht und entsprechend transparent gemacht und dokumentiert. Es werden u.a. Standorte, der Nutzerkomfort sowie Ressourceneffizienz analysiert. Diese detaillierte Herangehensweise ermöglicht im Rahmen der Entscheidungsfindung die Erstellung einer belastbaren Nachhaltigkeitsstrategie bezogen auf das jeweilige Investmentobjekt, aus der anschließend konkrete Handlungsempfehlungen abgeleitet werden können. Definierte Leitplanken und Strategien bzgl. der Sorgfaltspflicht in Bezugnahme auf die ESG-Nachhaltigkeitsgrundsätze ermöglichen einen substantiierten Handlungsrahmen, der sich zwischen „Best in Class“ und Minimalanforderungen bewegt.

Das Managementkonzept der Barton Group ist darauf ausgelegt, im Rahmen der natürlichen Fluktuation durch Verbesserung der Wohnungsstandards eine Miete auf Marktniveau bei Neuvermietungen zu erzielen. Es wird keine aggressive Mietsteigerungsstrategie verfolgt, die auf kontinuierliche Mieterhöhung im Bestand oder auf eine Entmietung der Altmietverträge ausgerichtet ist. Ebenso wenig ist die Investmentstrategie darauf ausgelegt, Mieten deutlich über Marktniveau zu erzielen. Stattdessen wird ein langfristiger Ansatz verfolgt, der eine Optimierung der Objekt- und Wohnqualität zum Ziel hat, auf deren Basis der Wertschöpfungsprozess fußt. Diese Annahmen werden bei der Investmentbeurteilung einberechnet, sodass diese Parameter letztlich von den Investoren der Investmentvehikel mitgetragen werden. Darüber hinaus ist unser Handeln auf eine langfristige Zusammenarbeit mit unseren Anlegern, Mietern oder Dienstleistern angelegt, sodass kurzfristige, rein ökonomisch basierte Interessen eher eine untergeordnete Rolle spielen.

Im Rahmen des aktiven Assetmanagement-Ansatzes der Barton Group investieren wir kontinuierlich in die Gebäudequalität, um einen langfristig angelegten Entwicklungsprozess der Immobilien zu verwirklichen. Dies beinhaltet neben reinen Modernisierungsmaßnahmen auch objektindividuell die Verbesserung des energetischen Verbrauchs, unter anderem durch Dachsanierungen oder den Einbau neuer, moderner technischer Anlagen oder neuer Fenster.

## Transaktionsprozess der Barton Group

