

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen

Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 (»Offenlegungsverordnung«) und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 (»Taxonomie-Verordnung«) genannten Finanzprodukten

Veröffentlichungsdatum: 01.09.2023 (Version 2)

Durch die Änderungen der technischen Regulierungsstandards zur Offenlegungsverordnung (RTS) durch die Delegierte Verordnung (EU) 2023/363 (Stand 17.02.2023) wird der Anhang I um Angabepflichten im Hinblick auf taxonomiekonforme Investitionen in fossiles Gas und Kernenergie ergänzt. Die Änderungen sind Folge der entsprechenden Aufnahme in den Katalog taxomiefähiger Wirtschaftstätigkeiten im Jahr 2022. Weiterhin hat die BaFin in ihren Anwendungshinweisen zu den RTS klargestellt, dass Angaben, die das Finanzprodukt nicht betreffen, entfallen können.

Name des Finanzprodukts (»Gesellschaft«):

HL Augsburg Offices GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Sitz / Geschäftsanschrift:

Wolfratshauer Str. 49, 82049 Pullach

Unternehmenskennung (LEI-Code):

529900HXKY16P4R5NJ84

mit einem sozialen Ziel

Es werden damit ökologische / soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt**.

Die EU-Taxonomie ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung EU 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja ●●

Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: [...] %

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: [...] %

Eine nachhaltige Investition ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass die Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und dass die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Nein ●●

Es werden damit **ökologische / soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es einen Mindestanteil von [...] % an nachhaltigen Investitionen.

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

Welche ökologischen oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?

Die Gesellschaft verfolgt für diesen AIF einen Ansatz, bei dem die nachhaltige Ausrichtung, insbesondere durch die Berücksichtigung ökologischer Merkmale, gewährleistet werden soll. Konkret hat die Gesellschaft für den AIF die Reduktion von CO₂-Emissionen, sowie die Steigerung der Energieeffizienz als ökologische Merkmale festgelegt.

Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zu Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?

Durch das erste ökologische Merkmal – die Reduzierung der CO₂-Emissionen – wird die Rolle von Gebäuden bei der Bekämpfung des Klimawandels und für das Erreichen der Pariser Klimaziele adressiert. Mit einer deutlichen Reduktion der CO₂-Emissionen kann der Gebäudesektor einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten.

Ein wesentlicher Bestandteil der Analyse dieses ökologischen Merkmals einer Immobilie sind deren Emissions- und Verbrauchsdaten. Die Gesellschaft erhebt die CO₂-Emissionen (kg CO₂/m²/Jahr), den Energieverbrauch (kWh/m²/Jahr), den Wasserverbrauch (m³/m²/Jahr) und das Abfallaufkommen (kg/m²/Jahr) jeder Immobilie und wertet sie aus. CO₂-Emissionen, die durch den Konsum von Strom, Wärme und Kälte in den Gebäuden verursacht werden, sind von höchster Priorität. Diese werden pro Quadratmeter und Jahr durch ein extern bereitgestelltes Immobilien ESG-Daten System (Daten Management System, »DMS«) erfasst, berechnet und mit wissenschaftlichen Modellen (Carbon Risk Real Estate Monitor, »CRREM«) analysiert. Das ökologische Merkmal der Reduktion der CO₂-Emissionen ist erfüllt, sofern das jeweilige Objekt den CRREM Zwei-Grad-Klimapfad nicht überschreitet.

Liegen die CO₂-Emissionen des Anlageobjekts über dem CRREM Zwei-Grad-Klimapfad, werden Maßnahmen zur energetischen Optimierung (z. B. die Erneuerung der Heizungsanlage) abgeleitet und in die jährliche Investitionsplanung aufgenommen.

Als weiteres ökologisches Merkmal hat die Gesellschaft für den AIF die Steigerung der Energieeffizienz festgelegt. Auch dieses Ziel leistet einen wesentlichen Beitrag zur Begrenzung der globalen Erderwärmung.

Für die Analyse des Energieverbrauchs einer Immobilie geben Energieausweise erste Hinweise auf deren Energieeffizienz. Hieraus werden ggf. Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz abgeleitet und in die jährliche Investitionsplanung aufgenommen.

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz »Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen« festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigefügt.

Der Grundsatz »Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen« findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht beeinträchtigen.

Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigen nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt (»Principal Advers Impacts« oder »PAIs«)?

Ja, [...]

Nein

Für weitere Informationen hinsichtlich der Berücksichtigung der wichtigen nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren wird auf den Hauptteil des Verkaufsprospekts des Sondervermögens verwiesen.

Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

Die Gesellschaft hat sich zum Ziel gesetzt, in Einklang mit den Vorgaben der Offenlegungsverordnung, insbesondere nach Maßgabe des Art. 8 Abs. 1 Offenlegungsverordnung, im Rahmen von Investitionsentscheidungen, die sie für den AIF trifft, grundsätzlich auch die sog. ESG-Faktoren »Umwelt,

Soziales und gute Unternehmensführung« (Environmental, Social and Governance) zu berücksichtigen und durch die Verfolgung einer definierten ESG-Strategie das von der Europäischen Union definierte Umweltziel des Klimaschutzes durch einen positiven Beitrag zu unterstützen.

Wesentlicher Bestandteil der ESG-Strategie des AIF ist die Durchführung einer standardisierten ESG Due Diligence. Die Gesellschaft wird die zu erwerbenden Immobilien im Ankaufsprozess und auch während der Haltedauer anhand von festgelegten und definierten Kriterien auswählen bzw. kontinuierlich bewerten.

Ein Referenzwert zur Bestimmung der durch dieses Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale wurde nicht bestimmt.

Die **Anlagestrategie** dient als Leitfaden für Investitionsentscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie z. B. Investitionsziele oder Risikotoleranz berücksichtigt werden.

Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investition zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?

Zusätzlich zu den beiden ökologischen Zielen, der Reduktion von CO₂ Emissionen, sowie der Steigerung der Energieeffizienz, wird vor dem Ankauf einer neuen Immobilie das Vorliegen der von der Gesellschaft intern definierten und nachfolgend aufgeführten Nachhaltigkeitskriterien geprüft (»Nachhaltigkeitsprüfung«). Für jedes Kriterium wurden Merkmale festgelegt, um eine konkrete Bewertung im Rahmen der Nachhaltigkeitsprüfung zu ermöglichen. Erfüllt eine Immobilie mindestens sieben der zehn festgelegten Nachhaltigkeitskriterien, kann der Ankauf erfolgen. Die Nachhaltigkeitsprüfung wurde vor Abschluss des Kaufvertrags zum Erwerb des Anlageobjekts mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

1. Einklang mit den Anforderungen der aktuell geltenden Regelungen des Gebäudeenergie-gesetz (GEG);	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
2. Vorhandene oder (bei Neubauten innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung) angestrebte Zertifizierung/Scoring der Investitionsobjekte nach DGNB, LEED, BREEAM, ECORE, GRESB oder vergleichbar;	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
3. Bezug von effizienten oder regenerativen Energieträgern ¹ ;	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
4. Vorhandensein von Einrichtungen zur Optimierung der Energieeffizienz;	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
5. ÖPNV-Anbindung;	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
6. CO ₂ Emissionen der Investitionsobjekte Identifikation, von Optimierungsmaßnahmen;	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
7. Digitalisierungskonzept;	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
8. Vorhandensein von sozialen Räumen im und im Umfeld des Investitionsobjektes;	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
9. Mobilitätsinfrastruktur;	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
10. Physische Klimarisiken & Resilienz.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja

¹ Unter Erneuerbare Energien (regenerative Energien) versteht man Energieträger, die unendlich zur Verfügung stehen beziehungsweise in kürzerer Zeit wieder nachwachsen können. Zu Erneuerbaren Energieträgern zählen Wasserkraft, Solar- und Windenergie, Biomasse sowie Geothermie. Effiziente Energieträger: Nutzung von Nah- und Fernwärme und -Kälte; Kraft-Wärme-

Kopplung= gleichzeitige Gewinnung von mechanischer Energie und nutzbarer Wärme. Höhere Effizienz spart Primärenergie und CO₂.

Kontinuierliche Weiterentwicklung des Anlageobjekts

Auch für Bestandsimmobilien sieht die ESG-Strategie des AIF eine regelmäßige Überprüfung der definierten und nachfolgend dargestellten ESG-Kriterien vor (»fortlaufende Nachhaltigkeitsprüfung«). Die nachfolgend dargestellten ESG-Kriterien werden von der Gesellschaft im Rahmen einer Gesamtbewertung während der Bestandsphase fortlaufend geprüft / abgefragt. Ihr Vorliegen oder Nichtvorliegen ist jedoch keine Voraussetzung dafür, dass Immobilien weiter im Bestand des AIF gehalten werden dürfen.

Die Gesellschaft wird das Ergebnis dieser Nachhaltigkeitsprüfung im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung und bei der Entscheidung über einen etwaigen Verkauf einer Immobilie angemessen berücksichtigen und ggf. daraus konkrete Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen und sozialen Merkmale der Immobilie ableiten. Derartige Maßnahmen können z. B. in baulichen Maßnahmen oder technischen Nachrüstungen bestehen.

1. Mieterzufriedenheit;
2. Durchführung von Maßnahmen zur Förderung von Biodiversität am und im Umfeld der Investitionsobjekte;
3. Förderung von sozialen Räumen im und im Umfeld des Investitionsobjektes;
4. Vorhandensein digitaler Gebäudesteuerung / Gebäudeautomation;
5. Vorhandene oder angestrebte Zertifizierung / Scoring der Investitionsobjekte nach DGNB, LEED, BREEAM, ECORE, GRESB oder vergleichbar;
6. Verbrauchs- und Emissionsdaten (Strom, Wasser, Gas, Fernwärme, Restmüll) der Investitionsobjekte;
7. CO2 Emissionen der Investitionsobjekte;
8. Bezug von effizienten oder regenerativen Energieträgern;
9. Entsprechung mit den Anforderungen der aktuell geltenden Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG);
10. Physische Klimarisiken & Resilienz.

Um welchen Mindestsatz wird der Umfang der vor der Verwendung der Anlagestrategie in Betracht gezogenen Investitionen reduziert?

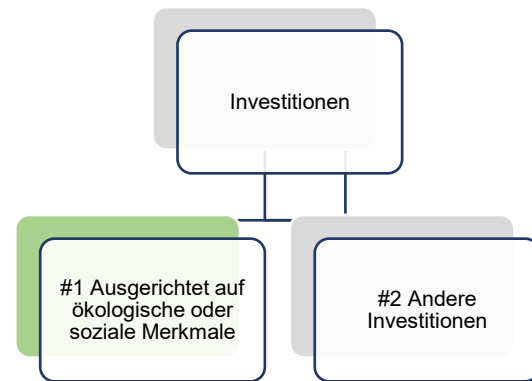
Ein Mindestsatz wurde nicht festgelegt.

Wie werden Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, berücksichtigt?

Von dem Erwerb von Immobilien, deren Verkäufer Unternehmen sind, die kontroverse Geschäftspraktiken im Sinne der Prinzipien des UN Global Compact anwenden oder deren Mieter kontroverse Geschäftspraktiken anwenden, wird Abstand genommen. Im Rahmen der Bestandsverwaltung wird auf den Abschluss von Mietverträgen mit Mietern, die kontroverse Geschäftspraktiken im Sinne der Prinzipien des UN Global Compact verzichtet.

Die **Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung** umfassen solide Managementstrukturen, die Beziehungen zu den Arbeitnehmern, die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung von Steuervorschriften.

Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?



Für den AIF wurde das Anlageobjekt unter Berücksichtigung der Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** erworben (Reduktion von CO₂-Emissionen sowie Steigerung der Energieeffizienz).

#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

Umsatzerlöse, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

Investitionsausgaben (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z.B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft

Betriebsausgaben (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln.

In welchem Mindestmaß sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Es wird kein Mindestmaß an nachhaltigen Investitionen angestrebt, welche die Voraussetzungen nach der EU-Taxonomie erfüllen. Demnach beträgt der Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel nach der EU-Taxonomie 0 %.

Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und / oder Kernenergie² investiert?

Ja

in fossiles Gas in Kernenergie

Nein

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energien oder CO₂-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

Wie hoch ist der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten?

Es gibt keinen Mindestanteil an Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

Wie hoch ist der Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind?

Der AIF verfolgt keine nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel.



sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die die Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der EU-Taxonomie nicht berücksichtigen.

Welche Investitionen fallen unter »#2 Andere Investitionen«, welcher Anlagezweck wird mit ihnen verfolgt und gibt es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Die Anlage liquider Mittel fällt unter die **Kategorie #2 Andere Investitionen**. Einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz gibt es hierbei nicht.

Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:
[Publikums-AIFs | Hannover Leasing - Der Investment Manager \(hannover-leasing.de\)](#)

² Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur erheblichen Eindämmung des Klimawandels (»Klimaschutz«) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen. Die Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im

Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.