

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen

Informationen nach Art. 10 der Verordnung (EU) 2019/2088 (»Offenlegungsverordnung«) für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF »C[A]MPUS - Part of Augsburg Offices« HL Augsburg Offices GmbH & Co. geschlossene Investment-KG(»AIF«) der HANNOVER LEASING Investment GmbH (»HLI« oder »Gesellschaft«)

Veröffentlichungsdatum: 01.04.2024 (Version: 2¹)

Die HANNOVER LEASING Investment GmbH (»HLI« oder »Gesellschaft«) legt als Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen ihrer Transparenzpflichten nach Art. 10 der Verordnung (EU) 2019/2088 (»Offenlegungsverordnung«) für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF »HL Augsburg Offices GmbH & Co. geschlossene Investment-KG« (»AIF«), der ökologische Merkmale nach Art. 8 Offenlegungsverordnung bewirbt, nachfolgende Informationen offen.

Name des Finanzprodukts:

HL Augsburg Offices GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Sitz / Geschäftsanschrift

Wolfratshauser Str. 49, 82049 Pullach

Unternehmenskennung (LEI-Code):

529900HXKY16P4R5NJ84

Anteil der geschätzten Daten wird im Jahresberichts dargestellt werden.

Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

Zusammenfassung

Der AIF bewirbt ökologische Merkmale im Sinne des Art. 8 Offenlegungsverordnung.

Die Gesellschaft berücksichtigt für den AIF zwei ökologische Merkmale:

- die Reduktion von CO₂-Emissionen und
- die Steigerung der Energieeffizienz.

Das ökologische Merkmal der Reduktion der CO₂-Emissionen ist erfüllt, sofern das jeweilige Objekt den CRREM Zwei-Grad-Klimapfad nicht überschreitet. Bei dem ökologischen Merkmal der Steigerung der Energieeffizienz werden als Ausgangspunkt die Energieausweise der Immobilien herangezogen und hieraus ggf. Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz abgeleitet.

Für die Ermittlung und Bewertung der ökologischen Merkmale führt die Gesellschaft eine ESG-Due-Diligence durch. Die Gesellschaft wird die zu erwerbenden Immobilien im Ankaufsprozess und auch während der Haltedauer anhand von festgelegten und definierten Kriterien auswählen bzw. kontinuierlich bewerten.

Zur Messung und Ermittlung der ökologischen Merkmale werden eine Vielzahl von Datenquellen herangezogen. Die Daten werden in einem extern bereitgestellten Immobilien-ESG-Daten-System verarbeitet. Sofern erforderliche Daten nicht vorliegen und auch nicht ohne weiteres beschafft werden können, zieht die Gesellschaft auch Schätzungen heran. Der

Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

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.

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

¹ Die nachfolgenden Informationen beinhalten im Wesentlichen folgende Änderungen im Vergleich zu Version 1 (Stand: Januar 2023): Der Text wurde insgesamt an den Wortlaut der vorvertraglichen Informationen nach Art. 8 der Offenlegungsverordnung angepasst. Zudem wurde der Abschnitt „Kein nachhaltiges Investitionsziel“ gekürzt und die Abschnitte „Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten“, „Sorgfaltspflicht“ und „Mitwirkungspolitik“ neu gefasst und konkretisiert. Der in Version 1 enthaltene Abschnitt „Hinweis auf mögliche zukünftige Änderungen“ wurde entfernt; dieser Abschnitt ist nicht von den technischen Regulierungsstandards zu Art. 10 der Offenlegungsverordnung vorgegeben.)

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.

Anlagestrategie

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 Ankaufprozess 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.

Zusätzlich zu den beiden ökologischen Merkmalen, 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 Gebäudeenergiegesetz (GEG);	<input 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

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 Merkmale der Immobilie ableiten. Derartige Maßnahmen können z. B. in baulichen Maßnahmen oder technischen Nachrüstungen bestehen.

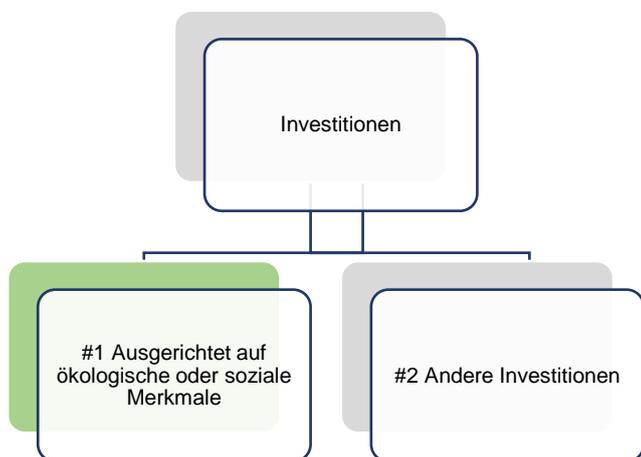
1. Mieterzufriedenheit;
2. Durchführung von Maßnahmen zur Förderung von Biodiversität am und im Umfeld der Investitionsobjekte;
3. Förderung von sozialen Räumen im und im Umfeld des Investitionsobjektes;
4. Vorhandensein digitaler Gebäudesteuerung / Gebäudeautomation;
5. Vorhandene oder angestrebte Zertifizierung / 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.

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.

Vor dem Erwerb von Immobilien, deren Verkäufer Unternehmen sind, die kontroverse Geschäftspraktiken im Sinne der Prinzipien des UN Global Compact 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 anwenden, verzichtet

Aufteilung der Investitionen



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

Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Die Gesellschaft führt als interne Kontrollmaßnahme eine fortlaufende Nachhaltigkeitsprüfung während der Haltedauer durch. Weitere Informationen hierzu sind vorstehend in dem Abschnitt »Anlagestrategie« unter der Überschrift »Kontinuierliche Weiterentwicklung des Anlageobjekts« zu finden. Die vorgenannten internen Prozesse unterliegen im Rahmen der Jahresabschlussprüfung des jeweiligen AIF der externen Kontrolle durch den Abschlussprüfer.

Methoden für ökologische oder soziale Merkmale

Die Gesellschaft zieht zur Bewertung des ökologischen Merkmals der Reduktion der CO₂-Emissionen den jeweiligen landes- und nutzungsartspezifischen CRREM Zwei-Grad-Klimapfad heran.

Für das ökologische Merkmal der Steigerung der Energieeffizienz ermittelt die Gesellschaft anhand der Energieausweise die Energieeffizienz der jeweiligen Immobilie und leitet hieraus ggf. Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz ab, die dann in die jährliche Investitionsplanung aufgenommen werden.

Datenquellen und -verarbeitung

Die Gesellschaft zieht für die Ermittlung und Messung der ökologischen Merkmale insbesondere die folgenden Datenquellen heran (Aufzählung nicht abschließend):

- Energieausweise der Immobilien,
- Förderanträge (z. B. für KfW-Förderung), soweit vorhanden,
- ESG Due Diligence-Dokumente, insbesondere für das physische und transitorische Klimarisiko sowie für die EU Taxonomie- und SFDR-Konformität,
- Verbrauchsdaten gemäß Messgeräten vor Ort (Fernwärme, Gas, Strom, Wasser, Abfall),
- Schnittstellen bei Energieversorgern;

Die erhobenen Daten werden durch ein extern bereitgestelltes Immobilien ESG-Daten Systems (SaaS-Plattform) erfasst und berechnet. Weiter werden die Daten im Rahmen der Berechnung für den CRREM Zwei-Grad-Zielpfad in CRREM eingespeist.

- Der Anbieter des ESG-Daten Systems wird zu jeder Zeit ein konformes Informationssicherheitssystem betreiben.
- Die Plattform des Anbieters wurde nach ISO 27001 zertifiziert.
- Hannover Leasing hat das Recht, die Leistungen des Anbieters durch geeignete Maßnahmen laufend zu überwachen.

Sofern die erforderlichen Daten nicht vorliegen, wird die Gesellschaft die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung von Daten heranziehen. Es kann dann erforderlich sein, dass auf Schätzungen oder Hochrechnungen zurückgegriffen wird.

Der Anteil der Daten, die geschätzt werden müssen, kann nicht pauschal angegeben werden, da dieser Anteil stets vom konkreten Einzelfall abhängt. Die Gesellschaft wird den Anteil geschätzter Daten aber in den jeweils relevanten Unterlagen (z. B. den Jahresberichten) offenlegen.

Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Wie vorstehend erläutert kann es vorkommen, dass zur Bewertung des Grades der Erfüllung der ökologischen Merkmale erforderliche Daten nicht oder nicht vollständig verfügbar sind.

Sofern die Datenlage zur Beurteilung des Erfüllungsgrads der ökologischen Merkmale nicht ausreichend ist, wird die Gesellschaft die Investition nicht tätigen. Damit hat eine eingeschränkte Datenverfügbarkeit grundsätzlich keine Auswirkungen darauf, wie die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen Merkmale erreicht werden.

Sorgfaltspflicht

Die Gesellschaft hat bei der Verwaltung des AIF die Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und der Delegierten Verordnung (EU) 231/2013 einzuhalten. Hiernach ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet, vor Erwerb von Vermögensgegenständen für die Investmentgesellschaft angemessene, dokumentierte und regelmäßig aktualisierte Sorgfaltsprozesse einzuhalten. Die Dokumentation der Sorgfaltsprüfungsprozesse unterliegt der Prüfung durch die Interne Revision der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie durch den Abschlussprüfer der Kapitalverwaltungsgesellschaft und durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Für den AIF gelten die Rechnungslegungsvorschriften des KAGB, der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungs-Verordnung, des Handelsgesetzbuchs sowie der Verordnung (EU) 2019/2088.

Die Rechnungslegung des AIF wird durch einen Abschlussprüfer geprüft; der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers wird der BaFin vorgelegt.

Mitwirkungspolitik

Es werden keine Angaben zur Mitwirkungspolitik gemacht, da der AIF direkt in eine Immobilie anlegt.