

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

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

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.

Name des Produkts: HL Invest neustädter, Gießen GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG

Unternehmenskennung (LEI-Code): 529900XML27YZITZPL28

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 der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- Es damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ___%

Nein

- Es werden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält 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 der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
mit einem sozialen Ziel
- Es werden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**





Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?

Mit
Nachhaltigkeits-
indikatoren wird
gemessen,
inwieweit die
nachhaltigen Ziele
dieses
Finanzprodukts
erreicht werden.

Immobilien haben unmittelbar Einfluss auf die Gesellschaft und die Umwelt. Die Fondsgesellschaft wird (unmittelbar oder mittelbar) nur in Immobilien investieren, die bestimmte ökologische und soziale Kriterien erfüllen. Diese Kriterien umfassen eine Vielzahl von Indikatoren, die im folgenden Abschnitt dargestellt werden.

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

Im Rahmen einer ESG Due Diligence wird **vor dem unmittelbaren oder mittelbaren Ankauf einer Immobilie** das Vorliegen von zehn genau definierten ökologischen und sozialen Kriterien („ESG-Kriterien Ankauf“) geprüft. Für jedes Kriterium wurden Merkmale festgelegt, um eine konkrete Bewertung im Rahmen der Nachhaltigkeitsprüfung zu ermöglichen. Erfüllt eine Immobilie mindestens sieben der festgelegten ESG-Kriterien, darf der Ankauf erfolgen. Es handelt sich dabei um die folgenden zehn ESG-Kriterien:

ESG-Kriterien - Ankauf

Nr.	ESG-Kriterium	Merkmal
1	Einklang mit den Anforderungen der aktuell geltenden Regelungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG)	Aktuelle Anforderung / Gesetzgebung
2	Vorhandene oder (bei Neubauten innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung) angestrebte Zertifizierung/Scoring der Investitionsobjekte nach DGNB, LEED, BREEAM, ECORE, GRESB oder vergleichbar	Zertifizierung/ Scoring
3	Bezug von effizienten oder regenerativen Energieträgern ¹	Energieträger (für Allgemeinflächen)
4	Vorhandensein von Einrichtungen zur Optimierung der Energieeffizienz	Klassen A-D gemäß DIN EN 15232 ² Mindestens B gemäß DIN EN 15232
5	ÖPNV-Anbindung	Entfernung zwischen ÖPNV und Gebäude ÖPNV unter 800 m erreichbar (z. B.: www.walkscore.com)
6	CO2 Emissionen der Investitionsobjekte Identifikation von Optimierungsmaßnahmen	Maximal 5 Jahre negative Abweichung vom EU-Dekarbonisierungspfad unter Berücksichtigung der Durchführung von vorgeschlagenen Optimierungsmaßnahmen (gemäß aktuelle Version CRREM ³)
7	Digitalisierungskonzept	Erfüllt mindestens 2 Kriterien: <input type="checkbox"/> Intelligente Anlagentechnik <input type="checkbox"/> Smart Meters Sensorik <input type="checkbox"/> Parking-App/ Digitale Leitsysteme <input type="checkbox"/> Digitaler Infostand/ Informations-App <input type="checkbox"/> Retrofit GLT/ Gebäudeautomatisierung (digitale Steuerung von Heizung/ Kühlung/ Beleuchtung/ Lüftungssystemen/ RLT-Anlagen/ Sonnenschutzsteuerung/ Aufzugssteuerung) <input type="checkbox"/> Digitale Raumplanung (Meetingräume buchbar über System) Nicht abschließend
8	Vorhandensein von sozialen Räumen im und im Umfeld des Investitionsobjektes	Erfüllt mindestens 2 Kriterien: <input type="checkbox"/> Raum für Sport-/Yoga-/Gesundheitsangebote <input type="checkbox"/> zentraler Gemeinschafts-/Ruherraum <input type="checkbox"/> anmietbarer Multifunktionsraum <input type="checkbox"/> Innenhöfe, (Dach-Terrassen und/ oder Balkone/ Loggien) <input type="checkbox"/> Grünflächen/ Parkanlage auf Grundstück (Bänke, Tische, Stühle, Liegen) <input type="checkbox"/> Kunst <input type="checkbox"/> Spielplatz Nicht abschließend
9	Mobilitätsinfrastruktur	Sicherung einer nachhaltigen Mobilität und Gebäudezugänglichkeit Erfüllt mindestens 2 Kriterien: <input type="checkbox"/> E-Ladestationen <input type="checkbox"/> Stellplätze für Fahrräder <input type="checkbox"/> Stellplätze für Mobilitäts-Sharing <input type="checkbox"/> Barrierefreie Erschließung des Gebäudes <input type="checkbox"/> Barrierefreier Toilettenraum <input type="checkbox"/> Vorhandene Sonderparkplätze Nicht abschließend
10	Physische Klimarisiken & Resilienz	Analyse der Physischen Risiken des Klimawandels und Erarbeitung von Anpassungsmaßnahmen zur Risikominderung

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.

² Die DIN EN 15232 ermöglicht es, das energetische Einsparpotenzial durch Gebäudeautomation zu ermitteln. Sie enthält im Wesentlichen eine Checkliste, die die Gewerke Heizung, Kühlung, Lüftung, Beleuchtung, Verschattung und Managementfunktionen systematisch hinterfragt. Zu ihrem Gebrauch ist kein Fachwissen über spezielle Technologien der Automation erforderlich. Je nach ihrem Ergebnis werden Gebäude einer von vier Effizienzklassen zugeordnet:

Klasse A: Gebäudeautomation und Energiemanagement, Klasse B: Gebäudeautomation, Klasse C: Standardregelausstattung, Klasse D: keine Energieeffizienz

³ Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)

Auch nach dem Ankauf wird die Fondsgesellschaft bestimmte ESG-Kriterien bei der laufenden Bewirtschaftung einer Immobilie berücksichtigen. Die ESG-Strategie der Fondsgesellschaft sieht eine regelmäßige Überprüfung der definierten und nachfolgend tabellarisch dargestellten ESG-Kriterien („ESG-Kriterien Bestand“) vor. Diese Kriterien werden von der Gesellschaft im Rahmen einer Gesamtbewertung während der Bestandsphase fortlaufend geprüft/ abgefragt.

Die Gesellschaft wird das Ergebnis dieser Nachhaltigkeitsprüfung im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung einer Immobilie angemessen berücksichtigen und 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. Nach den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft müssen von diesen Kriterien spätestens nach Ablauf von fünf Jahren nach Ankauf (Übergang Nutzen/Lasten) mindestens fünf Kriterien erfüllt sein, wobei auch die übrigen Kriterien in der Bestandsphase angemessen berücksichtigt werden.

ESG- Kriterien Bestand

Nr.	ESG-Kriterium	Merkmal
1	Mieterzufriedenheit	Quantifizierung der Mieterzufriedenheit anhand repräsentativer Umfragen und / oder mittels interner- bzw. externer Bewertungsscores (wie Keepfactor oder vergleichbar).
2	Durchführung von Maßnahmen zur Förderung von Biodiversität am und im Umfeld der Investitionsobjekte	Auf dem Grundstück befinden sich Grünflächen, die mehr als 5 % der Grundstücksfläche ausmachen (z. B. begrünte Innenhöfe, Außenbepflanzung)
3	Förderung von sozialen Räumen im und im Umfeld des Investitionsobjektes	Erfüllt mindestens 2 Kriterien <input type="checkbox"/> Raum für Sport-/Yoga-/Gesundheitsangebote <input type="checkbox"/> zentraler Gemeinschafts-/Ruheraum <input type="checkbox"/> anmietbarer Multifunktionsraum <input type="checkbox"/> Innenhöfe, (Dach-Terrassen und/ oder Balkone/ Loggien) <input type="checkbox"/> Grünflächen/ Parkanlage auf Grundstück (Bänke, Tische, Stühle, Liegen) <input type="checkbox"/> Kunst <input type="checkbox"/> Spielplatz Nicht abschließend
4	Vorhandensein digitaler Gebäudesteuerung/ Gebäudeautomation	DIN EN 15232 ⁴ Mindestens A gemäß DIN EN 15232 binnen 5 Jahren
5	Vorhandene oder angestrebte Zertifizierung/ Scoring der Investitionsobjekte nach DGNB, LEED, BREEAM, ECORE, GRESB oder vergleichbar	Maßnahmen, die für Zertifizierung notwendig sind bzw. notwendig sind, damit Zertifizierung Bestand hat
6	Verbrauchs- und Emissionsdaten (Strom, Wasser, Gas, Fernwärme, Restmüll) der Investitionsobjekte	Erfassung und Auswertung von Verbrauchsdaten und Aufdeckung von Optimierungspotentialen anhand Betriebskostenrechnungen nach Inbetriebnahme
7	CO2 Emissionen der Investitionsobjekte	Fortlaufende Analyse der Kompatibilität mit dem Dekarbonisierungspfad des EU-Green-Deals bis ins Jahr 2050 (gemäß aktuelle Version CREEM5). Identifikation von Optimierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung von Kosten/Nutzen
8	Bezug von effizienten oder regenerativen Energieträgern	Energieträger (für Allgemeinflächen)
9	Entsprechung mit den Anforderungen der aktuell geltenden Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)	Aktuelle Anforderung / Gesetzgebung
10	Physische Klimarisiken & Resilienz	Analyse der Physischen Risiken des Klimawandels und Erarbeitung von Anpassungsmaßnahmen zur Risikominderung

⁴ Die DIN EN 15232 ermöglicht es, das energetische Einsparpotenzial durch Gebäudeautomation zu ermitteln. Sie enthält im Wesentlichen eine Checkliste, die die Gewerke Heizung, Kühlung, Lüftung, Beleuchtung, Verschattung und Managementfunktionen systematisch hinterfragt. Zu ihrem Gebrauch ist kein Fachwissen über spezielle Technologien der Automation erforderlich. Je nach ihrem Ergebnis werden Gebäude einer von vier Effizienzklassen zugeordnet:

Klasse A: Gebäudeautomation und Energiemanagement, Klasse B: Gebäudeautomation, Klasse C: Standardregelausstattung, Klasse D: keine Energieeffizienz

⁵ Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)

Die Fondsgesellschaft wird keine nachhaltigen Investitionen tatigen.

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 beigelegt.

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.



Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen**

handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt-, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Ja

Nein



Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

Die Anlagestrategie dient als Richtschnur für Investitionsentscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie beispielsweise Investitionsziele oder Risikotoleranz berücksichtigt werden.

Die Fondsgesellschaft investiert das von den Anlegern eingezahlte Kapital unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften in Immobilien nach den in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien. Die festgelegte Anlagestrategie der Investmentgesellschaft besteht im mittelbaren Erwerb und in der Verwaltung sowie – zum Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft – in der Veräußerung der Immobilie »neustädter« in 35390 Gießen, Neustadt 26-28. Das Anlageobjekt steht im Eigentum einer Objektgesellschaft, deren Anteile die Gesellschaft mehrheitlich erwerben wird, sofern bestimmte Ankaufsvoraussetzungen vorliegen.

Die Fondsgesellschaft darf bis zu 20 % des Werts der Gesellschaft in Bankguthaben im Sinne des § 195 KAGB und/oder Geldmarktinstrumenten im Sinne des § 194 KAGB halten.

Bei Investitionsentscheidungen werden die in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien eingehalten.

Weitere Informationen zur Anlagestrategie erhalten Sie im Verkaufsprospekt im Abschnitt „3. Anlageziel, Anlagestrategie und Anlagepolitik“.

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

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

Die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie sind in den Anlagebedingungen festgelegt. Zur Erreichung der oben aufgeführten ökologischen und sozialen Merkmale müssen nach den Anlagebedingungen die oben dargestellten ESG-Kriterien in dem angegebenen Umfang berücksichtigt werden. Vor Ankauf muss eine Immobilie mindestens sieben der festgelegten „ESG-Kriterien Ankauf“ erfüllen und von den „ESG-Kriterien Bestand“ müssen spätestens nach Ablauf von fünf Jahren nach Ankauf (Übergang Nutzen/Lasten) mindestens fünf Kriterien erfüllt sein, wobei auch die übrigen Kriterien in der Bestandsphase angemessen berücksichtigt werden.

- **Um welchen Mindestsatz wird der Umfang der vor der Anwendung dieser Anlagestrategie in Betracht gezogenen Investitionen reduziert?**

Nicht anwendbar.

- **Wie werden die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, bewertet?**

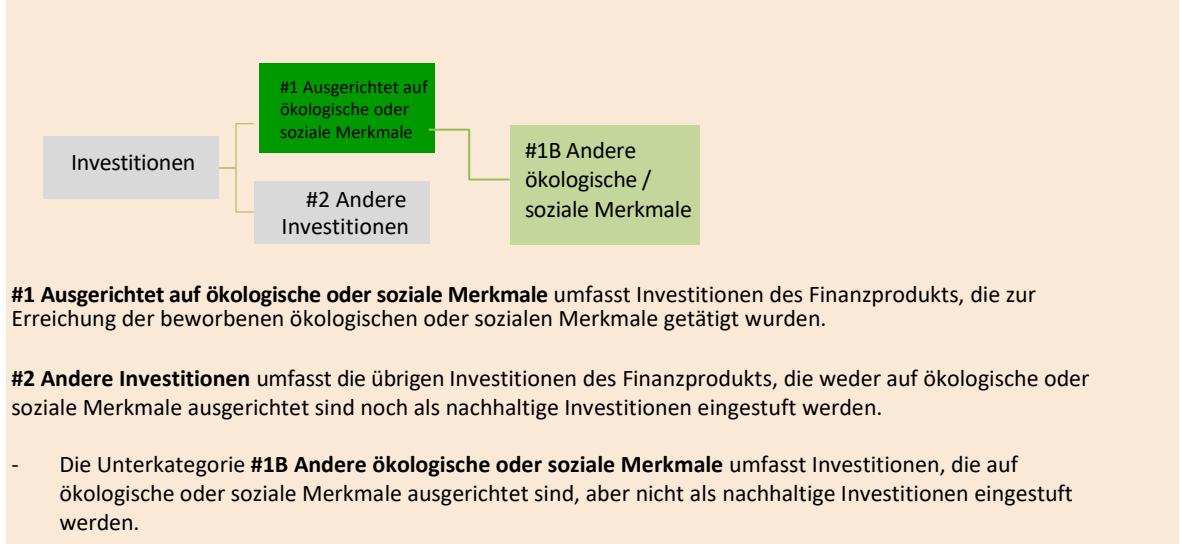
Die Fondsgesellschaft investiert nicht in operativ tätige Unternehmen. Die Objektgesellschaft, über die die geplante Investition in die Immobilie erfolgen soll, ist kein operativ tätiges Unternehmen mit Angestellten und Managementstrukturen. Die Praktiken guter Unternehmensführung sind daher für das Finanzprodukt nicht relevant.



Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?

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

Die Fondsgesellschaft investiert plangemäß in eine Immobilien-Objektgesellschaft, die Eigentümerin einer Immobilie ist. Die Immobilie soll die oben dargestellten ESG-Kriterien erfüllen. Diese Investition ist auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet, aber nicht als nachhaltige Investition einzustufen („Andere ökologische / soziale Merkmale“). Darüber hinaus darf die Fondsgesellschaft nach den Anlagebedingungen bis zu 20 % des Werts der Gesellschaft in Bankguthaben im Sinne des § 195 KAGB und/oder Geldmarktinstrumenten im Sinne des § 194 KAGB halten („Andere Investitionen“).



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

Ermöglichte Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichen 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.

● *Inwiefern werden durch den Einsatz von Derivaten die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht?*

Es werden keine Derivate eingesetzt, um die beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale zu erreichen.



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

Die Fondsgesellschaft tätigt keine nachhaltigen Investitionen und somit auch keine Investitionen, die mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform sind.

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



Ja



in fossiles Gas

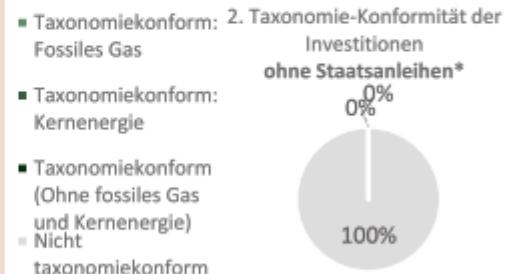


in Kernenergie



Nein

In den beiden nachstehenden Diagrammen ist in Grün der Mindestprozentsatz der Investitionen zu sehen, die mit der EU-Taxonomie konform sind. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomie- Konformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomie-Konformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.*



**Für die Zwecke dieser Diagramme umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.*

● Wie hoch ist der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermögliche Tätigkeiten?

Die Fondsgesellschaft tätigt keine Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermögliche Tätigkeiten



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

Unter „#2 Andere Investitionen“ fallen die Liquiditätsanlagen der Fondsgesellschaft. Nach § 1 der Anlagebedingungen darf diesbezüglich in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investiert werden. Bezuglich dieser Investitionen findet kein ökologischer oder sozialer Mindestschutz Anwendung.



Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:

[Nachhaltigkeit | Hannover Leasing - Der Investment Manager](#)