

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen

Informationen nach Art. 10 der Verordnung (EU) 2019/2088 (»Offenlegungsverordnung«) für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF »neustädter Gießen« HL Invest neustädter, Gießen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (»AIF«) der HANNOVER LEASING Investment GmbH (»HLI« oder »Gesellschaft«)

Veröffentlichungsdatum: 09.10.2025

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 Invest neustädter, Gießen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG« (»AIF«), das als Finanzprodukt nach Art. 8 Offenlegungsverordnung qualifiziert, nachfolgende Informationen offen.

Name des Finanzprodukts:

HL Invest neustädter, Gießen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Sitz / Geschäftsanschrift

Wolfratshauser Str. 49, 82049 Pullach

Unternehmenskennung (LEI-Code):

529900XML27YZITZPL28

Zusammenfassung

Dieser AIF fördert ökologische oder soziale Merkmale, hat aber kein nachhaltiges Investment zum Ziel. Der AIF wird keine nachhaltigen Investitionen tätigen.

Der AIF berücksichtigt ökologische und soziale Aspekte („E/S“-Aspekte, wobei „E“ für ökologisch (engl.: environmental) und „S“ für sozial (engl.: social) steht), hat jedoch keine nachhaltige Investition zum Ziel.

Der AIF verpflichtet sich zur sorgfältigen Integration von E/S-Aspekten in den Investitionsentscheidungsprozess.

Die von diesem AIF geförderten E/S-Merkmale umfassen eine Vielzahl von Faktoren. Darunter fallen der Bezug von effizienten oder regenerativen Energieträgern, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, das Vorhandensein von sozialen Räumen im und im Umfeld des Investitionsobjektes sowie eine Mobilitätsinfrastruktur, die eine nachhaltige Mobilität und Gebäudezugänglichkeit sicherstellt.

Der AIF verfolgt einen aktiven Investment-Management-Ansatz und ist davon überzeugt, dass nachhaltige Geschäftspraktiken mit einem wirtschaftlichen Mehrwert für den AIF einhergehen.

Die Anlagestrategie des AIF ist die mittelbare Investition über eine Objektgesellschaft in ein urbanes Versorgungszentrum in Gießen, welches langfristig diversifiziert vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Die vermietbaren Flächen des Anlageobjektes umfassen im Wesentlichen Einzelhandelsflächen, eine Kindertagesstätte, ein Fitness-Studio, Indoor-Spielflächen sowie Stellplätze in einer Tiefgarage. Die Liegenschaft ist zum Erwerbszeitpunkt an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet.

Das Anlageobjekt des AIF, die Immobilie „neustädter Gießen“, ist unter der Berücksichtigung von E/S-Merkmalen ausgewählt worden. Gleichwohl erfüllt die Investition die Kriterien nachhaltiger Investitionen nicht, weil sie nicht zu Umweltzielen, beispielsweise Ressourceneffizienz und CO₂-Emissionen, oder sozialen Zielen, wie der Bekämpfung von Ungleichheit oder der Förderung des sozialen Zusammenhalts, beiträgt.

Nachhaltigkeitsindikatoren werden verwendet, um die Erreichung jedes der von dem AIF geförderten E/S-Merkmale zu messen. Vor dem unmittelbaren oder mittelbaren Ankauf einer Immobilie wird das Vorliegen von zehn genau definierten ökologischen und sozialen Kriterien geprüft. Erfüllt eine Immobilie mindestens sieben der festgelegten Kriterien, darf der Ankauf erfolgen. Es handelt sich dabei um die folgenden zehn Kriterien:

- Einklang mit den Anforderungen der aktuell geltenden Regelungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Vorhandene oder angestrebte Zertifizierung/ Scoring der Investitionsobjekte nach DGNB, LEED, BREEAM, ECORE, GRESB oder vergleichbar

- Bezug von effizienten oder regenerativen Energieträgern
- Vorhandensein von Einrichtungen zur Optimierung der Energieeffizienz
- ÖPNV-Anbindung
- CO2 Emissionen der Investitionsobjekte Identifikation von Optimierungsmaßnahmen
- Digitalisierungskonzept
- Vorhandensein von sozialen Räumen im und im Umfeld des Investitionsobjektes
- Mobilitätsinfrastruktur
- Physische Klimarisiken & Resilienz

Die Nachhaltigkeitsprüfung für das Anlageobjekt wurde mit dem Ergebnis durchgeführt, dass sieben dieser zehn Kriterien erfüllt werden.

Auch nach dem Ankauf wird der AIF bestimmte ESG-Kriterien bei der laufenden Bewirtschaftung einer Immobilie berücksichtigen. Die ESG-Strategie des AIF sieht eine regelmäßige Überprüfung von zehn definierten und im nachfolgenden Abschnitt „Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts“ dargestellten ESG-Kriterien („ESG-Kriterien Bestand“) vor. Diese Kriterien werden von der Gesellschaft im Rahmen einer Gesamtbewertung während der Bestandsphase fortlaufend geprüft/ abgefragt.

Die Daten, die zur Messung der Erfüllung der Umweltmerkmale des Fonds verwendet werden, werden während der Due Diligence-Prüfung beim Erwerb und fortlaufend auf systematische Weise erfasst.

Es wurde kein Referenzwert für die Erreichung der durch den AIF beworbenen ökologischen oder sozialen Eigenschaften bestimmt.

Kein nachhaltiges Investitionsziel

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

Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Das Finanzprodukt berücksichtigt ökologische und soziale Aspekte („E/S“-Aspekte, wobei „E“ für ökologisch (engl.: environmental) und „S“ für sozial (engl.: social) steht), hat jedoch keine nachhaltige Investition zum Ziel.

Die HLI verpflichtet sich zur sorgfältigen Integration von E/S-Aspekten.

Nachhaltigkeitsindikatoren werden verwendet, um die Erreichung jedes der von dem AIF geförderten E/S-Merkmale zu messen. 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	Ergebnis
1	Einklang mit den Anforderungen der aktuell geltenden Regelungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG)	Aktuelle Anforderung / Gesetzgebung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
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	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
3	Bezug von effizienten oder regenerativen Energieträgern ¹	Energieträger (für Allgemeinflächen)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
4	Vorhandensein von Einrichtungen zur Optimierung der Energieeffizienz	Klassen A-D gemäß DIN EN 15232 ² Mindestens B gemäß DIN EN 15232	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
5	ÖPNV-Anbindung	Entfernung zwischen ÖPNV und Gebäude ÖPNV unter 800 m erreichbar (z. B.: www.walkscore.com)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
6	CO2 Emissionen der Investitionsobjekte Identifikation von Optimierungsmaßnahmen	Maximal 5 Jahre negative Abweichung vom EU-De karbonisierungspfad unter Berücksichtigung der Durchführung von vorgeschlagenen Optimierungsmaßnahmen (gemäß aktuelle Version CRREM ³)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

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)

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	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
8	Vorhandensein von sozialen Räumen im und im Umfeld des Investitionsobjektes	Erfüllt mindestens 2 Kriterien <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Spielplatz Nicht abschließend	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
9	Mobilitätsinfrastruktur	Sicherung einer nachhaltigen Mobilität und Gebäudezugänglichkeit Erfüllt mindestens 2 Kriterien: <input type="checkbox"/> E-Ladestationen <input checked="" type="checkbox"/> Stellplätze für Fahrräder <input type="checkbox"/> Stellplätze für Mobilitäts-Sharing <input checked="" type="checkbox"/> Barrierefreie Erschließung des Gebäudes <input checked="" type="checkbox"/> Barrierefreier Toilettenraum <input checked="" type="checkbox"/> Vorhandene Sonderparkplätze Nicht abschließend	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
10	Physische Klimarisiken & Resilienz	Analyse der Physischen Risiken des Klimawandels und Erarbeitung von Anpassungsmaßnahmen zur Risikominderung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Die Nachhaltigkeitsprüfung für das Anlageobjekt wurde mit dem Ergebnis durchgeführt, dass sieben der zehn Kriterien erfüllt werden.

Im Rahmen der technischen ESG-Due-Diligence wurden für die zu erwerbende Immobilie in Gießen folgende Maßnahmen identifiziert, die zur Verbesserung der vorgenannten Nachhaltigkeitsindikatoren geeignet scheinen:

- Umstellung auf LED-Beleuchtung
- Bezug von zertifiziertem Ökostrom in Mieterbereichen

Die sich aus den vorstehenden Analysen und Konzepten ergebenden E/S-bezogenen Maßnahmen sollen im Rahmen des Assetmanagements für das Anlageobjekt im Laufe der Fondslaufzeit zur Umsetzung kommen.

Auch für Bestandsimmobilien sieht die ESG-Strategie der HLI eine regelmäßige Überprüfung der definierten und nachfolgend dargestellten ESG-Kriterien vor („ESG-Kriterien Bestand“; »fortlaufende Nachhaltigkeitsprüfung«). Der AIF wird daher über die vorgenannten Maßnahmen hinaus zusätzlich mittel- bis langfristig weitere Umsetzungen prüfen und nach wirtschaftlicher Abwägung im Interesse der Anleger durchführen. Ziel der E/S-Maßnahmen ist es einerseits im Rahmen der vorgenannten Aspekte einen entsprechenden positiven Beitrag für die Umwelt zu leisten. Andererseits soll dadurch auch das urbane Versorgungszentrum attraktiv und zukunftsfähig gehalten werden, um somit am Immobilienmarkt marktfähig zu sein und dauerhaft genutzt werden zu können.

ESG-Kriterien - Bestand

Nr.	ESG-Kriterium	Merkmal	Ergebnis
1	Mieterzufriedenheit	Quantifizierung der Mieterzufriedenheit anhand repräsentativer Umfragen und / oder mittels interner- bzw. externer Bewertungsscores (wie Keepfactor oder vergleichbar).	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
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)	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
3	Förderung von sozialen Räumen im und im Umfeld des Investitionsobjektes	Erfüllt mindestens 2 Kriterien <input checked="" type="checkbox"/> Raum für Sport-/Yoga-/Gesundheitsangebote <input checked="" type="checkbox"/> zentraler Gemeinschafts-/Ruheraum	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

		<input type="checkbox"/> anmietbarer Multifunktionsraum <input checked="" 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 ¹ Mindestens B gemäß DIN EN 15232 binnen 5 Jahren	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
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	<input type="checkbox"/> Ja, <input checked="" type="checkbox"/> Nein
6	Verbrauchs- und Emissionsdaten (Strom, Wasser, Gas, Fernwärme, Restmüll) der Investitionsobjekte	Erfassung und Auswertung von Verbrauchsdaten und Aufdeckung von Optimierungspotentialen anhand Betriebskostenrechnungen nach Inbetriebnahme	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
7	CO2 Emissionen der Investitionsobjekte	Fortlaufende Analyse der Kompatibilität mit dem Dekarbonisierungspfad des EU-Green-Deals bis ins Jahr 2050 (gemäß aktuelle Version CREEM2). Identifikation von Optimierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung von Kosten/Nutzen	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
8	Bezug von effizienten oder regenerativen Energieträgern	Energieträger (für Allgemeinflächen)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
9	Entsprechung mit den Anforderungen der aktuell geltenden Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)	Aktuelle Anforderung / Gesetzgebung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
10	Physische Klimarisiken & Resilienz	Analyse der Physischen Risiken des Klimawandels und Erarbeitung von Anpassungsmaßnahmen zur Risikominderung	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein

Die vorstehend dargestellten Kriterien werden von der Gesellschaft im Rahmen einer Gesamtbewertung während der Bestandsphase fortlaufend geprüft bzw. 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 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

Anlagestrategie

Der AIF verfolgt einen aktiven Investment-Management-Ansatz und ist davon überzeugt, dass nachhaltige Geschäftspraktiken mit einem wirtschaftlichen Mehrwert für die Fondsgesellschaft einhergehen.

Die Anlagestrategie des AIF ist die mittelbare Investition über eine Objektgesellschaft in eine Immobilie in Gießen, welche langfristig diversifiziert vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Die vermietbaren Flächen des Anlageobjekts umfassen im Wesentlichen Einzelhandelsflächen, eine Kindertagesstätte sowie Stellplätze in einer Tiefgarage. Die Liegenschaft ist zum Erwerbszeitpunkt an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Gesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft. Im Rahmen der ESG Due Diligence wird vor dem Ankauf eines neuen Objektes das Vorliegen der definierten und nachfolgend tabellarisch dargestellten ESG-Kriterien geprüft («Nachhaltigkeitsprüfung»). Für jedes ESG-Kriterium wurden Merkmale festgelegt, um eine konkrete Bewertung im Rahmen der Nachhaltigkeitsprüfung zu ermöglichen. Erfüllt eine Immobilie mindestens sieben der festgelegten ESG-Kriterien, kann der Ankauf erfolgen. Zusätzlich werden auch nach dem Ankauf bestimmte ökologische und soziale Kriterien berücksichtigt, die während der Bestandsphase fortlaufend geprüft/abgefragt werden. Von diesen Kriterien müssen spätestens nach Ablauf von fünf Jahren nach Ankauf mindestens 5 Kriterien erfüllt sein, wobei auch die übrigen Kriterien in der Bestandsphase angemessen berücksichtigt werden. Für weitere Details wird auf den vorangehenden Abschnitt verwiesen

¹ 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

² Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)

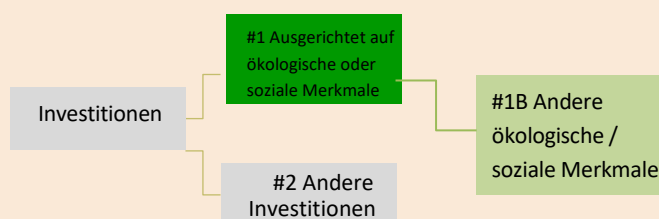
Die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden auf Ebene des AIF zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht berücksichtigt.

Der AIF 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 Verfahrensweisen guter Unternehmensführung sind daher für das Finanzprodukt nicht relevant.

Weitere Details zu der Anlagestrategie finden sich im Verkaufsprospekt im Abschnitt „3 Anlageziel, Anlagestrategie und Anlagepolitik“.

Aufteilung der Investitionen

Der AIF 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 der AIF 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“).



#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 Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Der AIF tätigt keine nachhaltigen Investitionen.

Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Die Gesellschaft führt eine fortlaufende Nachhaltigkeitsprüfung während der gesamten Lebensdauer des AIF durch. Weitere Informationen hierzu sind vorstehend in dem Abschnitt »Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts« zu finden.

Methoden

ESG-Kriterien werden verwendet, um die Erreichung jedes der von dem AIF geförderten E/S-Merkmale zu messen. Im Rahmen einer ESG Due Diligence vor Ankauf werden die „ESG-Kriterien Ankauf“ und später im Rahmen einer fortlaufenden Nachhaltigkeitsprüfung die „ESG-Kriterien Bestand“ gemessen und geprüft, ob die nach den Anlagebedingungen erforderliche Anzahl der Kriterien erfüllt ist. Für jedes Kriterium wurden Merkmale festgelegt, um eine konkrete Bewertung im Rahmen der Nachhaltigkeitsprüfung zu ermöglichen. Für weitere Informationen hierzu wird auf den Abschnitt »Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts« verwiesen.

Datenquellen und -verarbeitung

Die Daten, die zur Messung der Erfüllung der Umweltmerkmale des Fonds verwendet werden, werden während der Due Diligence-Prüfung beim Erwerb von Vermögenswerten und fortlaufend auf systematische Weise oder durch die Einbeziehung der relevanten Interessengruppen erfasst (Aufzählung nicht abschließend):

- Die Treibhausgasemissionen werden gemäß dem Standard des GHG-Protokolls für die Buchführung und das Berichtswesen von Unternehmen gemessen, der einen standardisierten Rahmen für die Messung und Verwaltung von Treibhausgasemissionen

bietet. Die Daten zu den THG-Emissionen werden aus den Energieverbrauchsdaten abgeleitet, die in erster Linie von intelligenten Stromzählern oder durch die Zusammenarbeit mit Energieversorgern, Immobilienverwaltern und Gebäudenutzern gewonnen werden. Der Nenner für die Treibhausgasintensität ist die Geschossfläche, die während des Bewertungsprozesses ermittelt wird. Wenn keine Energieverbrauchsdaten verfügbar sind, werden geeignete Ersatzwerte verwendet, wie z.B. Informationen aus Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz.

- Die Referenzdaten für das Benchmarking der Dekarbonisierungsanforderungen (zukunftsorientierte Dekarbonisierungspfade) stammen aus dem Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM).
- Die Informationen aus den Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz werden aus Kopien der Ausweise gewonnen, die in einem zentralen Datenverwaltungssystem gespeichert werden. Zwar werden alle Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz archiviert, doch gibt es derzeit keinen harmonisierten Ansatz für den Vergleich von in Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz in verschiedenen Rechts-ordnungen enthaltenen Einstufungen. Daher werden interne Methoden angewandt.

Um die Qualität der Daten zu gewährleisten, setzt der AIF auf eine systematische Datenverarbeitung. Dabei werden auch direkte Schnittstellen zwischen den Systemen und der automatischen Zählerablesung (AZA) verwendet, um den Spielraum für menschliche Fehler zu verringern. Bei der manuellen Dateneingabe werden die Datenanforderungen klar formuliert, um Eingabefehler zu minimieren. Fehlerhafte Datenpunkte, die bei der Datenverarbeitung festgestellt werden, werden in Frage gestellt oder ignoriert. Das Datenverwaltungssystem enthält Funktionen zur Erkennung von Datenqualitätsproblemen, wie z.B. fehlende oder anscheinend fehlerhafte Einträge. In Fällen, in denen die Daten nicht automatisch überprüft werden, werden manuelle Kontrollen durchgeführt.

Obwohl die Gesellschaft bestrebt ist, die tatsächlichen Daten zu erheben, und das Erreichen einer vollständigen Datenerfassung fokussiert wird, gibt es zahlreiche Faktoren, die die Datenerfassung einschränken, weshalb ein Teil der Daten geschätzt wird. Abhängig von der Verfügbarkeit der tatsächlichen Daten, der bestehenden Mietverhältnisse und der Art der Nutzung kann der Anteil der geschätzten Daten bis zu 100% betragen. In Ermangelung tatsächlicher Daten und wenn geeignete Benchmarks zur Verfügung stehen, werden Benchmark-Daten für die Durchführung von Schätzungen verwendet.

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.

Prüfer, die bei HLI aufgrund gesetzlicher Vorgaben tätig werden, die BaFin sowie von dieser mit der Prüfung beauftragte Stellen, haben ein jederzeitiges, vollumfängliches und ungehindertes Einsichts-, Informations- und Prüfrecht hinsichtlich der Aufgaben/Funktionen gemäß des mit dem Anbieter geschlossenen Vertrages; dies schließt die Anfertigung von Abschriften einschlägiger Unterlagen und die Einsicht in elektronische Datenbanken des Anbieters mit ein.

Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Es gibt keine Beschränkungen der zuvor beschriebenen Methoden und Datenquellen. Mangels Investitionen des Finanzprodukts, die sich an der EU-Taxonomie orientieren, wird aber keine Methodik für die Berechnung der Ausrichtung an der EU-Taxonomie verwendet.

Sorgfaltspflicht

Die HLI wird die zu erwerbende Immobilie im Ankaufprozess und auch während der Haltedauer anhand von festgelegten und definierten Kriterien auswählen bzw. kontinuierlich bewerten. Insbesondere wird vor Ankauf und während der Bestandsphase auch eine ESG Due Diligence durchgeführt werden.

Die Ergebnisse der ESG-Due Diligence werden zur Bewertung der Investition herangezogen.

Mitwirkungspolitik

Da der AIF nicht in Unternehmensbeteiligungen investiert unterliegt die Gesellschaft nicht dem Anwendungsbereich der Aktionärsrechte-Richtlinie¹, sodass die HLI keine weiteren Informationen zur Mitwirkungspolitik offenlegen wird. Entsprechendes gilt für den AIF selbst.

Bestimmter Referenzwert

Es wurde kein Referenzwert für die Erreichung der beworbenen ökologischen und sozialen Merkmalen bestimmt.

Hinweis zu möglichen künftigen Änderungen

Zu den regulatorischen Anforderungen an Inhalt und Darstellung der nach der Offenlegungsverordnung zu veröffentlichenden Informationen zu den ökologischen Merkmalen gibt es vielfach noch keine etablierte Verwaltungspraxis. Zudem kann nicht

¹ Richtlinie 2007/36/EG vom 11.07.2007 über die Ausübung bestimmter Rechte von Aktionären in börsennotierten Gesellschaften.

ausgeschlossen werden, dass bestehende regulatorische Anforderungen abgeändert oder neue, zusätzlich oder alternativ zu beachtende regulatorische Vorgaben erlassen werden. Infolgedessen kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass künftige regulatorische Entwicklungen eine Anpassung der von der Gesellschaft für den AIF verfolgten Anlagestrategie in Bezug auf die Berücksichtigung der ökologischen Merkmale erfolgen muss oder dass der AIF künftig nicht mehr als Investmentvermögen im Sinne des Art. 8 Offenlegungsverordnung qualifiziert.

Die Berücksichtigung weiterer/anderer ökologischer und/oder sozialer Merkmale sowie der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in Zukunft bleibt vorbehalten, ohne dass hieraus ein Anspruch des Anlegers auf eine entsprechende Anpassung der Anlagestrategie resultiert.

Änderungshistorie:

Version	Datum Veröffentlichung	Zusammenfassung der Änderungen
1	12/2025	Erstmalige Veröffentlichung