

# C[A]MPUS Part of Augsburg Offices

Zweite Aktualisierung vom 01.01.2023

HL Augsburg Offices GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Mit dieser zweiten Aktualisierung gibt die HANNOVER LEASING Investment GmbH (nachfolgend »KVG«) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches die nachfolgenden Änderungen im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt sowie die erste Aktualisierung bekannt.

Dieses Dokument ist an potenzielle Anleger der HL Augsburg Offices GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend »Investmentgesellschaft«) nur gemeinsam mit – dem Verkaufsprospekt (Stand 23.11.2021) sowie – der ersten Aktualisierung (Stand 01.04.2022) auszuhändigen. Für Zeichnungen ab dem 01.01.2023 bildet dieses Dokument einen integralen Bestandteil des Verkaufsprospekts.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit haben wir die Änderungen gegenüber dem Verkaufsprospekt in diesem Dokument hervorgehoben.

## 1 Allgemeine Hinweise

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 4)

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um einen gesetzlich regulierten geschlossenen inländischen Publikums-AIF (Alternativen Investmentfonds; nachfolgend auch »AIF« oder »Investmentvermögen«). Herausgeberin des Angebots ist die HL Augsburg Offices GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend auch »Investmentgesellschaft«).

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde die HANNOVER LEASING Investment GmbH (»KVG«) bestellt. Die KVG hat gemäß den Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (»KAGB«) für die von ihr verwaltete Investmentgesellschaft den Verkaufsprospekt einschließlich der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrags und des Treuhandvertrags sowie die wesentlichen Anlegerinformationen **das Basisinformationsblatt** erstellt und dem Publikum mit Beginn des Vertriebs gemäß § 268 i. V. m. § 316 KAGB zugänglich gemacht.

Der Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Verkaufsunterlagen in der jeweils geltenden Fassung. Die Verkaufsunterlagen umfassen dabei den Verkaufsprospekt (einschließlich der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft und des Treuhandvertrags mit dem Treuhandkommanditisten), die wesentlichen Anlegerinformationen **das Basisinformationsblatt** und – sofern vorhanden – den letzten veröffentlichten Jahresbericht. Die Verkaufsunterlagen in der jeweils geltenden Fassung sind dem am Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft Interessierten rechtzeitig vor Unterzeichnung der Beitrittserklärung kostenlos zur Verfügung zu stellen.  
[...]

## 2.7 Platzierungsgarant und Patronatsgeber

### 2.7.1 Identität des Platzierungsgaranten und des Patronatsgebers

(Siehe Verkaufsprospekt, Seite 16)

Platzierungsgarant für das einzuwerbende Eigenkapital der Investmentgesellschaft ist die Delta Vermietungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshäuser Straße 49 in 82049 Pullach.

Der Platzierungsgarant wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 07.11.1986 gegründet und am 10.12.1986 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 80381 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital des Platzierungsgaranten beträgt 50.000 Deutsche Mark (rd. 25.565 Euro) und wird von dem alleinigen Gesellschafter HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG gehalten. Der Platzierungsgarant ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht.

Mitglieder der Geschäftsführung des Platzierungsgaranten sind Laurentius Rucker und ~~Andreas Stegmann~~ **Clemens von Montgelas**, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshäuser Straße 49 in 82049 Pullach. Der Platzierungsgarant wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Patronatsgeber im Rahmen der Platzierungsgarantie für das einzuwerbende Eigenkapital der Investmentgesellschaft ist die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshäuser Straße 49 in 82049 Pullach. Der Patronatsgeber ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 70856 eingetragen. Die Gründung des Patronatsgebers erfolgte mit Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter der Nummer HRA 23712 am 16.07.1981 unter der Firma HANNOVER HL Leasing GmbH & Co. KG. Das voll eingezahlte Kommanditkapital des Patronatsgebers beträgt 28.000.000 Euro und wird von seinen Kommanditisten wie folgt gehalten:

- CORESTATE Capital Group GmbH, Frankfurt am Main (ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der CORESTATE Capital Holding S.A., Luxemburg), 94,9 %
- Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main, 5,1 %.

Persönlich haftender Gesellschafter des Patronatsgebers ist die HANNOVER LEASING Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshäuser Straße 49 in 82049 Pullach. Der Patronatsgeber ist eine Kommanditgesellschaft in der Form einer GmbH & Co. KG nach deutschem Recht.

Die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG ist ein Finanzdienstleistungsinstitut im Sinne von § 1 Abs. 1a Satz 2 Nr. 10 Kreditwesengesetz (KWG) und unterliegt der Aufsicht durch die BaFin.

Die Geschäfte des Patronatsgebers werden allein durch den persönlich haftenden Gesellschafter geführt. Er vertritt den Patronatsgeber allein. Mitglieder der Geschäftsführung des persönlich haftenden Gesellschafters sind Sebastian Hartrott, ~~Marcus Menne~~ und Bernd Schlapka, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshäuser Straße 49 in 82049 Pullach. ~~Marcus Menne wird zum 31.12.2021 aus der Geschäftsführung der HANNOVER LEASING GmbH & Co.~~

~~ausscheiden.~~ Der persönlich haftende Gesellschafter wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Der persönlich haftende Gesellschafter und deren Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

#### 4.10 Finanzierung

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 27)

##### Finanzierung

	<b>Langfristige Fremdfinanzierung</b>	<b>Eigenkapital-Zwischenfinanzierung</b>
Status	Darlehensvertrag vom 03./06.09.2021	Darlehensvertrag vom 01.08.2021
Darlehensgeber	Stadtsparkasse Augsburg	HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
Darlehensnehmer	LAUREA Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	HL Augsburg Offices GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Darlehensbetrag	20.500.000 Euro	24.550.000 Euro
Auszahlung	100 % für den Erwerb des Anlageobjekts Voraussichtlich im Januar 2022	In einer Tranche; der Kapitalbedarf ist dem Darlehensgeber spätestens zwei Bankarbeitstage vor Auszahlung anzuzeigen
Laufzeit	30.01.2032	<del>31.12.2022</del> <b>01.06.2024</b>
Zinssatz	0,95 % p. a. ab Auszahlung	Anfänglich 4 % p. a.
Tilgung	0,75 % p. a. ab dem 30.01.2024	sukzessive durch Eigenkapitaleinzahlungen
Bereitstellungsprovision	0,95 % p.a. ab dem 01.04.2022 für nicht in Anspruch genommene Beträge	keine
Zins-/Tilgungszahlung	monatlich nachschüssig	jährlich nachschüssig
Zinsbindung	bis zum 30.01.2032	Variabel – der Zinssatz orientiert sich an der geplanten Auszahlung der KVG an die Anleger
Restschuld am Ende der Zinsbindung	19.208.754 Euro	vollständige Tilgung bis <del>31.12.2022</del> <b>01.06.2024</b>
Sicherheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erstrangige vollstreckbare Grundschuld und abstraktes Schuldanerkenntnis über insgesamt 2.050.000 Euro nebst 18 % Zinsen am Beleihungsobjekt.;</li> <li>– Zweitrangige Grundschuld über insgesamt 18.450.000 Euro nebst 18 % Zinsen am Beleihungsobjekt;</li> <li>– Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen von der Objektgesellschaft.</li> </ul>	Als Sicherheit werden die Guthaben des Eigenkapital-Einzahlungskonto der Investmentgesellschaft mit der IBAN DE78 5005 0201 0200 7528 47 an die refinanzierende Bank der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG verpfändet.
Besondere Bedingungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Regelmäßige Einreichung von Bonitäts- und Objektunterlagen durch den Kreditnehmer, sowie Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse gem. § 18 KWG);</li> <li>– Aufrechterhaltung ausreichender Versicherungen;</li> <li>– Change-of-Control Klausel: Die Parteien sind sich darüber einig, dass im Fall einer Änderung der Gesellschafterverhältnisse &gt; 25 % bezogen auf den Gesellschaftsanteil eine für beide Seiten zufriedenstellende Einigung über die Fortführung des Darlehensverhältnisses erzielt werden soll;</li> <li>– Recht der Bank zur regelmäßigen Wertüberprüfung des Beleihungsobjekts.</li> </ul>	keine
Anwendbares Recht/Gerichtsstand	Der Darlehensvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Augsburg.	Der Darlehensvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist München.

## 6 Kosten

### 6.5 Gesamtkostenquote

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 54)

[...]

Die Angabe der Gesamtkostenquote erfolgt im jeweiligen Jahresbericht der Investmentgesellschaft. ~~sowie in den wesentlichen Anlegerinformationen unter der Bezeichnung »laufende Kosten«.~~

### 8.6 Bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 67)

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens liegen noch keine Angaben über die bisherige Wertentwicklung des AIF vor. Die Investmentgesellschaft wurde erst kurz vor Aufstellung des Verkaufsprospekts wirtschaftlich neu gegründet. Angaben zur Wertentwicklung werden jedoch – sobald diese sinnvoll ermittelt werden können – im Rahmen der Jahresberichte ~~bzw. während der Platzierungsphase in den wesentlichen Anlegerinformationen~~ erfolgen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist. **Während der Platzierungsphase geben die Performance-Szenarien im Basisinformationsblatt eine Indikation zur möglichen Wertentwicklung wieder. Die dargestellten Szenarien beruhen auf besten konservativen Schätzwerten (Prognosen)<sup>1</sup>**

## 11 Jahresberichte, Abschlussprüfer und Offenlegung von weiteren Informationen

### 11.5 Informationen gemäß Art. 6 bis 9 der Verordnung (EU) 2019/2088 (»Offenlegungsverordnung«) sowie gemäß Art. 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020/852 (»Taxonomie-Verordnung«)

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 77)

Der AIF berücksichtigt im Rahmen der Anlagestrategie ökologische Merkmale im Sinne des Artikel 8 der Offenlegungsverordnung. Nähere Informationen dazu befinden sich im Anhang I zum Verkaufsprospekt ab der Seite 5 dieser Aktualisierung.

## 12 Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen

### 12.1 Allgemeine Informationen zum Unternehmen der Gesellschaft und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 81)

#### AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (»KVG«)

##### Firma

HANNOVER LEASING Investment GmbH

##### Sitz / Geschäftsanschrift

Wolfratshauer Straße 49, 82049 Pullach i. Isartal, Deutschland

#### Handelsregister

HRB 199550, Amtsgericht München

#### Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung der KVG sind Sebastian Hartrott und Bernd Schlapka, jeweils geschäftsansässig Wolfratshauer Straße 49, 82049 Pullach i. Isartal. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

#### Vertretungsberechtigung

Die KVG wird durch zwei ihrer Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer und einen Prokuristen vertreten.

#### Gesellschafter

Die Höhe des gezeichneten und vollständig eingezahlten Kapitals der KVG beträgt 5.000.000 Euro. Mit Wirkung zum 30.06.2021 erwarb die DIANTHUS Verwaltungsgesellschaft mbH 10,1 % am Stammkapital der KVG von der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG als deren bisherigen Alleingeschafterin. Das Stammkapital wird demnach wie folgt gehalten: HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal **89,9 %**~~94,9 %~~, DIANTHUS Verwaltungsgesellschaft mbH 10,1 %. Alleiniger Geschäftsführer der DIANTHUS Verwaltungsgesellschaft mbH ist Marcus Menne, geschäftsansässig in der Wolfratshauer Straße 49 in 82049 Pullach.

#### Eigenschaft

Übernahme der Verwaltung des AIF als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne der §§ 154, 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB.

## 12.2 Informationen zu den Vertragsverhältnissen

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 83)

### Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

(Siehe Verkaufsprospekt, Seite 83)

Von der KVG oder der Gesellschaft hinsichtlich des Investmentvermögens zur Verfügung gestellte Informationen, insbesondere im Verkaufsprospekt und ~~in den wesentlichen Anlegerinformationen~~ **im Basisinformationsblatt**, sind vorbehaltlich der Mitteilung etwaiger Änderungen bis zum Ende des Vertriebs des der BaFin im Rahmen der Vertriebsanzeige angezeigten Investmentvermögens gültig.

### Vertragsprache

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 84)

Der Verkaufsprospekt gemäß § 268 Abs. 1 KAGB, der Gesellschaftsvertrag des AIF, die Anlagebedingungen, der Treuhandvertrag, ~~die wesentlichen Anlegerinformationen~~ **das Basisinformationsblatt** sowie weitere zusätzliche Informationen werden dem Anleger in deutscher Sprache zur Verfügung gestellt. Die Kommunikation zwischen der Gesellschaft, der KVG und dem Anleger erfolgt während der gesamten Dauer der Beteiligung ebenfalls ausschließlich in deutscher Sprache.

<sup>1</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Das Erreichen der prognostizierten Auszahlungen ist von einer Vielzahl von unbeeinflussbaren Faktoren (z. B. zukünftige

Inflationsentwicklung, Wertentwicklung der Immobilie) abhängig und kann insoweit nicht garantiert werden. Zudem nimmt die Prognosesicherheit mit zunehmender Dauer ab.

## 14 Anlagebedingungen

### §11 (6) der Anlagenbedingungen

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 91)

Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den ~~wesentlichen~~ ~~Anlegerinformationen~~ **im Basisinformationsblatt** angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

## 16 Treuhandvertrag

### §1 (4) des Treuhandvertrags

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 112)

- a) die Prüfung der gemäß § 297 KAGB zu erstellenden Verkaufsunterlagen (Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag, ~~wesentliche Anlegerinformationen~~ **Basisinformationsblatt** und ggf. letzter veröffentlichter Jahresbericht, etwaige Nachträge zum Verkaufsprospekt) sowie der weiteren Werbeunterlagen,
- b) [...]

## Anhang I

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

(ersetzt Kapitel 11.5 des Verkaufsprospekts, Seite 77)

#### Name des Finanzprodukts («Gesellschaft»):

CAMPUS – Part of Augsburg Offices

#### Sitz / Geschäftsanschrift

Wolfratshauer Str. 49, 82049 Pullach

#### Unternehmenskennung (LEI-Code):

529900HXKY16P4R5NJ84

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

### 1.1 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 [...] % 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
  - mit einem sozialen Ziel
- Es werden damit ökologische / soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt**.

### 1.2 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen, sowie die Steigerung der Energieeffizienz als ökologische Merkmale festgelegt

#### 1.2.1 Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zu Messung der Verwirklichung der vom Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale herangezogen?

Durch das erste ökologische Merkmal – die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen – wird die Rolle von Gebäuden bei der Bekämpfung des Klimawandels und für das Erreichen der Pariser Klimaziele adressiert. Mit einer deutlichen Reduktion der CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/Jahr), den Energieverbrauch (kWh/m<sup>2</sup>/Jahr), den Wasserverbrauch (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/Jahr) und das Abfallaufkommen (kg/m<sup>2</sup>/Jahr) jeder Immobilie und wertet sie aus. CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen ist erfüllt, sofern das jeweilige Objekt den CRREM Zwei-Grad-Klimapfad nicht überschreitet.

Liegen die CO<sub>2</sub>-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.

### 1.2.2 Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investition, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesem Ziel bei?

Unter einer nachhaltigen Investition eine Investition in eine wirtschaftliche Tätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels beiträgt, gemessen beispielsweise an Schlüsselindikatoren für Ressourceneffizienz bei der Nutzung von Energie, erneuerbarer Energie, Rohstoffen, Wasser und Boden, für die Abfallerzeugung, und Treibhausgasemissionen oder für die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und die Kreislaufwirtschaft, oder eine Investition in eine wirtschaftliche Tätigkeit, die zur Erreichung eines sozialen Ziels beiträgt, insbesondere eine Investition, die zur Bekämpfung von Ungleichheiten beiträgt oder den sozialen Zusammenhalt, die soziale Integration und die Arbeitsbeziehungen fördert oder eine Investition in Humankapital oder zugunsten wirtschaftlich oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen, vorausgesetzt, dass diese Investitionen keines dieser Ziele erheblich beeinträchtigen und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden, insbesondere bei soliden Managementstrukturen, den Beziehungen zu den Arbeitnehmern, der Vergütung von Mitarbeitern sowie der Einhaltung der Steuervorschriften.

Nachhaltige Investitionen i.S.v. Art. 2 (17) Offenlegungsverordnung sind aktuell nicht Gegenstand der Anlagestrategie des AIF.

### Erklärung gemäß Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852:

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.

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

Ja, [...]

Nein

### 1.4 Welche Anlagestrategie wird mit dem 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.

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

Zusätzlich zu den beiden ökologischen Zielen, der Reduktion von CO<sub>2</sub> 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 Gebäudeenergiegesetzes (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 <sup>2</sup> ;	<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. CO2 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 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.

<sup>2</sup> 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.

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

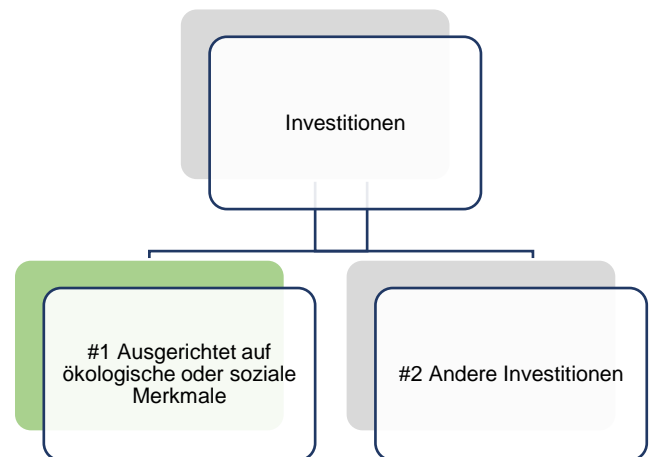
Ein Mindestsatz wurde nicht festgelegt.

**1.4.3 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.

**1.4.4 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. Die konkreten ökologischen Merkmale des Anlageobjekts sind unter Kapitel 0 auf der Seite 6 beschrieben.

**#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.

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.

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

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

Derivate werden nur zu Absicherungszwecken eingesetzt.

#### **1.4.6 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 %.

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

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

#### **1.4.8 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.

#### **1.4.9 Wie hoch ist der Mindestanteil der sozial nachhaltigen Investitionen?**

Es wurde kein Mindestanteil für sozial nachhaltige Investitionen festgelegt. Demnach beträgt der Mindestanteil sozial nachhaltiger Investitionen 0 %.

#### **1.4.10 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.

#### **1.4.11 Wurde ein Index als Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob dieses Finanzprodukt auf die beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist?**

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

#### **1.4.12 Inwiefern ist der Referenzwert kontinuierlich auf die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale ausgerichtet?**

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

#### **1.4.13 Wie wird die kontinuierliche Ausrichtung der Anlagestrategie auf die Indexmethode sichergestellt?**

Keine Angaben, siehe bitte hierzu unter Absatz 0.

#### **1.4.14 Wie unterscheidet sich der bestimmte Index von einem relevanten breiten Marktindex?**

Keine Angaben, siehe bitte hierzu unter Absatz 0.

#### **1.4.15 Wo kann die Methode zur Berechnung des bestimmten Indexes eingesehen werden?**

Keine Angaben, siehe bitte hierzu unter Absatz 0.

### **1.5 Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?**

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