

## **NACHHALTIGKEITSBEZOGENE OFFENLEGUNGEN**

**für den offenen Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen und Investitionsschwerpunkt Immobilien  
„VALUES Impact Living II“**

Stand: 29.08.2025

### **Zusammenfassung**

Der Spezial-AIF „VALUES Impact Living II“ (im Folgenden der „Fonds“) verfolgt mit den von ihm verwalteten Immobilien das soziale Ziel, zugunsten wirtschaftlich und/ oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen erschwinglichen Wohnraum zu schaffen und zur Verfügung zu stellen, um somit zur sozialen Integration und zur Abmilderung von Ungleichheiten beizutragen.

Der Fonds erwirbt, errichtet und hält nur deutsche Immobilien, die gemäß den Vorgaben der Gemeinde, in der sie belegen sind, als öffentlich geförderter, mietpreisgebundener Wohnraum gelten. Soweit einzelne Immobilien oder Teilflächen den Status als öffentlicher geförderter, mietpreisgebundener Wohnraum nicht erhalten können, z.B. weil Größen- oder Zuschnittsvorgaben nicht erfüllt sind, wird der Fonds auch diese Flächen nur zu denselben Konditionen vermieten.

Der Fonds darf gemäß seinen Anlagebedingungen nur folgende Arten von Investitionen tätigen: Direkte Anlagen in Immobilien (einschließlich dazugehöriger Bewirtschaftungsgegenstände), indirekte Immobilienanlagen über Immobilien-Zweckgesellschaften sowie Bankguthaben. Bankguthaben dürfen höchstens 10% des Bruttofondsvermögens ausmachen; der Fonds strebt jedoch eine weitaus geringere Liquiditätsquote an. Der Fonds tätigt keine Anlagen in Unternehmen oder operativ tätige Gesellschaften.

Die Nutzungsart der Immobilien des Fonds wird vor Erwerb durch das Fonds- und Investmentmanagement geprüft. Während der Bestandshaltung wird die Nutzung und die Ausgestaltung der Mietverhältnisse vom Asset Management und dem Risikomanagement der Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht. Die Ermittlung der entsprechenden Daten erfolgt in aller Regel lückenlos und zweifelsfrei. Schätzungen sind ausgeschlossen, da die Mieter sowie deren Mietkonditionen zwingend bekannt sein müssen.

Um zu vermeiden, dass der Fonds bei der Verfolgung seines sozialen Ziels andere ökologische Nachhaltigkeitsziele wesentlich beeinträchtigt, prüft und beachtet er Beschränkungen in Bezug auf Immobilien mit Engagement in fossilen Brennstoffen, Immobilien mit schlechter Energieeffizienz sowie bzgl. Treibhausgasemissionen.

Die Einhaltung der verbindlichen Vorgaben, die für den Fonds bezüglich seines sozialen Ziels gelten, wird jährlich im Rahmen der Abschlussprüfung von einem externen Wirtschaftsprüfer kontrolliert. Auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgen zudem regelmäßige Kontrollen durch die Risikomanagementfunktion sowie die interne Revision.

### **Keine erhebliche Beeinträchtigung des nachhaltigen Investitionsziels**

Der Fonds berücksichtigt als verbindlichen Teil seiner Anlagestrategie die nachfolgend dargestellten

Nachhaltigkeitsindikatoren, um sicherzustellen, dass er bei der Verfolgung seines sozialen Ziels keine Nachhaltigkeitsziele aus dem ökologischen Bereich wesentlich beeinträchtigt:

- Engagement in fossilen Brennstoffen: Der Anteil der Immobilien am gesamten Immobilienportfolio des Fonds (nach Verkehrswerten), die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen (z.B. Tankstellen oder Tanklager), darf 5% nicht übersteigen. Nicht von der Beschränkung erfasst sind Einrichtungen, die lediglich der Bewirtschaftung von Gebäuden dienen, wie z.B. Öltanks zum Betrieb der hauseigenen Heizung.
- Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz: Der Anteil der entsprechenden Immobilien am gesamten Immobilienportfolio des Sondervermögens (nach Verkehrswerten), berechnet nach folgender Formel, darf 49% nicht überschreiten.

*((Wert der vor dem 31.12.2020 errichteten Immobilien mit EPC von höchstens C)+  
(Wert der nach dem 31.12.2020 errichteten Immobilien mit PED unter NZEB in Richtlinie 2010/31/EU))  
Wert der Immobilien, die EPC- und NZEB-Vorschriften unterliegen*

- Treibhausgasemissionen: Die Treibhausgasemissionen, ausgedrückt in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten, sind ein wesentliches Merkmal zur Einhaltung der Klimaschutzziele. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen aller Immobilien des Fonds werden regelmäßig erfasst und fließen in Klimaschutzfahrpläne je Objekt ein. Dabei gilt für das Immobilienportfolio, dass die nach dem Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) bestimmten CO<sub>2</sub>-Reduktionspfade nach dem 1,5 °C- bzw. 2 °C-Ziel des Pariser Klimaabkommens dauerhaft unterschritten werden.

Der Fonds investiert hauptsächlich in Immobilien und verfolgt sein Nachhaltigkeitsziel mittels der Immobilieninvestitionen. Er tätigt keine Anlagen in Unternehmen oder operativ tätige Gesellschaften. Daher sind Beeinträchtigungen anderer sozialer Aspekte wie insbesondere Arbeiter- und Menschenrechte durch seine Investitionen nicht zu befürchten.

### **Nachhaltiges Investitionsziel des Finanzprodukts**

Der Fonds erwirbt, errichtet und verwaltet in Deutschland belegene Wohnimmobilien. Er verfolgt mit seinen Immobilieninvestitionen das soziale Ziel, zugunsten wirtschaftlich und/ oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen erschwinglichen Wohnraum zu schaffen und zur Verfügung zu stellen, um somit zur sozialen Integration und zur Abmilderung von Ungleichheiten beizutragen.

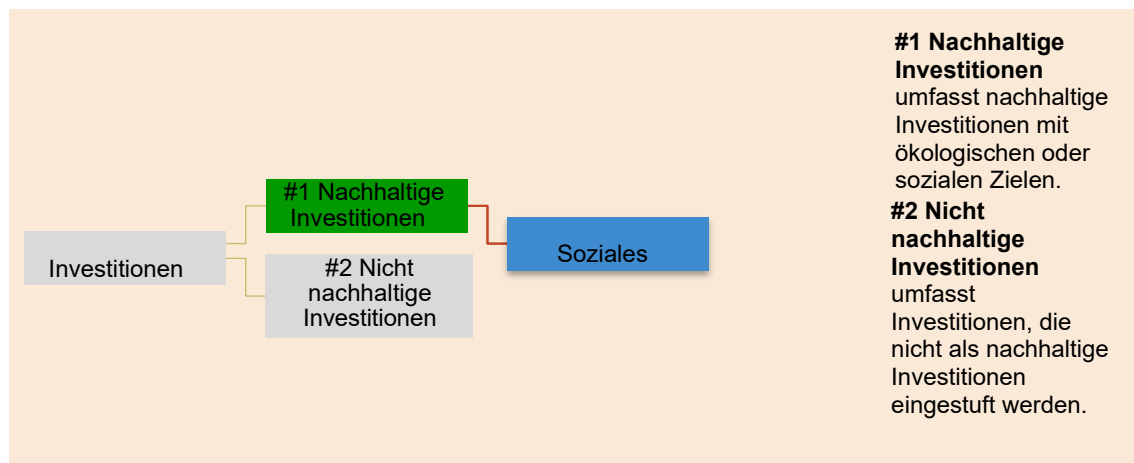
### **Anlagestrategie**

Der Fonds erwirbt, errichtet und hält nur deutsche Immobilien, die gemäß den Vorgaben der Gemeinde, in der sie belegen sind, als öffentlich geförderter, mietpreisgebundener Wohnraum gelten. Soweit einzelne Immobilien oder Teilflächen den Status als öffentlicher geförderter, mietpreisgebundener Wohnraum nicht erhalten können, z.B. weil Größen- oder Zuschnittsvorgaben nicht erfüllt sind, wird der Fonds auch diese Flächen nur zu denselben Konditionen vermieten. Das heißt, die Mietpreise und die Voraussetzungen für die Anmietung (Nachweis Einkommensschwellen o.ä.) werden den Regelungen der Belegenheitsgemeinde für geförderten Wohnraum nachgebildet.

Der Fonds tätigt keine Anlagen in Unternehmen oder operativ tätige Gesellschaften. Er setzt zur Verfolgung seines oben beschriebenen sozialen Ziels keinen Referenzwert ein.

## Aufteilung der Investitionen

Der Fonds darf gemäß seinen Anlagebedingungen nur folgende Arten von Investitionen tätigen: Direkte Anlagen in Immobilien (einschließlich dazugehöriger Bewirtschaftungsgegenstände), indirekte Immobilienanlagen über Immobilien-Zweckgesellschaften sowie Bankguthaben. Sämtliche direkten und indirekten Immobilienanlagen des Fonds müssen seinem sozialen Ziel dienen.



Unter #2 im vorstehenden Schaubild fallen die Bankguthaben, die der Fonds zu Liquiditätszwecken halten darf. Sie dürfen höchstens 10% des Bruttofondsvermögens ausmachen; der Fonds strebt jedoch eine geringere Liquiditätsquote an. In Bezug auf die Bankguthaben existiert kein ökologischer oder sozialer Mindestschutz.

Der Fonds tätigt keine Anlagen in Unternehmen oder operativ tätige Gesellschaften.

## Überwachung des nachhaltigen Investitionsziels

Das nachhaltige Investitionsziel des Fonds wird anhand der umfassenden Einhaltung einer bestimmten Nutzungsart für alle Immobilien gemessen. Im Ankauf wird dieses Kriterium vom Fonds- und Investmentmanagement überprüft, und im laufenden Management vom Risikomanagement der Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht.

## Methoden

Die Nutzungsart der Immobilien des Fonds wird vor Erwerb im Rahmen einer Due Diligence-Prüfung durch das Fonds- und Investmentmanagement geprüft. Während der Bestandshaltung wird die Nutzung und die Ausgestaltung der Mietverhältnisse vom Asset Management und dem Risikomanagement der Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht.

## Datenquellen und -verarbeitung

Die Verfolgung des sozialen Ziels durch die umfassende Einhaltung einer bestimmten Nutzungsart bzw. einer speziellen Ausgestaltung aller Mietverhältnisse der Immobilien, wird im Ankauf vom Fonds- und Investmentmanagement überprüft und im laufenden Management vom Risikomanagement der Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht. Die aktuelle Mieterliste, Mietverträge sowie die für die Wohnungen benötigten Wohnberechtigungsscheine dienen dabei als Datenquellen. Eine Schätzung von entsprechenden Daten findet nicht statt.

## **Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten**

Die Ermittlung der Nutzungsart und der Ausgestaltung der Mietverhältnisse für die Immobilien des Fonds erfolgt in aller Regel lückenlos und zweifelsfrei. Schätzungen sind ausgeschlossen, da die Mieter sowie deren Mietkonditionen zwingend bekannt sein müssen.

## **Sorgfaltspflicht**

Die Einhaltung der verbindlichen Vorgaben, die für den Fonds bezüglich seines sozialen Ziels gelten, wird jährlich im Rahmen der Abschlussprüfung von einem externen Wirtschaftsprüfer kontrolliert. Auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgen zudem regelmäßige Kontrollen bzgl. der Einhaltung des festgelegten Nachhaltigkeitsindikators durch die Risikomanagementfunktion sowie die interne Revision.

## **Mitwirkungspolitik**

Der Anlageschwerpunkt des Fonds liegt auf Immobilien. Er investiert nicht in Unternehmen oder operativ tätige Gesellschaften. Daher hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Fonds keine spezifischen Richtlinien für ihre Mitwirkung als Investor in Bezug auf Unternehmen oder Emittenten festgelegt.

## **Erreichung des nachhaltigen Investitionsziels**

Der Fonds setzt zur Verfolgung seines oben beschriebenen sozialen Ziels keinen Referenzwert ein. Er berücksichtigt lediglich im Rahmen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen anderer ökologischer Nachhaltigkeitsziele Klimaschutzaspekte. Der Klimaschutz, insbesondere eine Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen, ist jedoch nicht sein Ziel.