

Name des Produkts: VALUES Health Invest II	Unternehmenskennung (LEI-Code): 529900Q8P48M267DAW63
<h2 style="color: green;">Ökologische und/oder soziale Merkmale</h2>	
Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?	
<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> Nein
<input type="checkbox"/> Es wird damit ein Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: ____% <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> Es wird damit ein Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: ____%	<input type="checkbox"/> Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von ____% an nachhaltigen Investitionen <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel <input checked="" type="checkbox"/> Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.

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

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.



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

Soziale Merkmale

Der Fonds will mit den von ihm verwalteten Immobilien dazu beitragen, insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels den Zugang zu medizinischer und pflegerischer Versorgung sicher zu stellen.

Ökologische Merkmale

Die Anlagestrategie des Fonds umfasst ferner den Klimaschutz durch die Reduzierung des CO₂-Ausstosses der für den Fonds erworbenen und gehaltenen Immobilien.

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

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

Soziale Merkmale

Der Fonds wird sich bei seinen Anlagen auf Gesundheitsimmobilien konzentrieren. Darunter werden Objekte verstanden, die ganz oder überwiegend folgende Nutzungsarten haben:

a) Ambulant genutzte Gesundheitsimmobilien wie z.B.:

- Hybride Wohn- und Pflegekonzepte (Kombinationen aus Betreutem Wohnen, Behindertenwohnen, Tagespflege, Pflege-WGs oder stationärer Pflege)
- Ärzthäuser und medizinische Versorgungszentren
- Betreutes Wohnen
- Behindertenwohnen
- Dialysezentren

b) Stationär genutzte Gesundheitsimmobilien wie z.B.:

- Rehakliniken
- Akutkliniken
- Stationäre Pflege
- Intensivpflege.

Ergänzend zu diesen klassischen Gesundheitsimmobilien wird der Fonds in Immobilien investieren, die ganz oder überwiegend eine gesundheitswirtschaftliche Nutzung vorsehen. Hierunter fallen insbesondere die folgenden Nutzungsarten:

- Verwaltungsflächen von Unternehmen aus dem Gesundheitssektor
- Medizinischer Einzelhandel (z.B. Apotheken, Sanitätshäuser)
- Life Science (Forschungs- und Laboreinrichtungen sowie angeschlossenen Bürogebäude)
- Ausbildungsstätten für Berufe der Gesundheitswirtschaft (z.B. Pflegeberufe)
- Medizinische Labore und Logistikflächen
- Spezielle Wohnheime für pflegerische Berufe.

Ökologische Merkmale

Die CO₂-Emissionen der für den Fonds erworbenen oder gehaltenen Immobilien werden so reduziert, dass das Portfolio des Fonds insgesamt stets den jeweiligen Grenzwert des Dekarbonisierungspfades der EU für Immobilien erfüllt (Portfoliobetrachtung). Ziel ist es, die CO₂-Emissionen der Immobilien des Fonds bis zum Jahr 2050 auf 4,5 kg CO₂ / m² / p.a. zu senken (von derzeit max. zulässigen 82,3 kg CO₂ / m² / p.a.) und in den jeweiligen Jahren bis dahin die jeweiligen jährlichen reduzierten Grenzwerte einzuhalten. Die Grenzwerte ergeben sich aus den Werten des europäischen Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM): www.crrem.org/pathways zur Einhaltung des 1,5 °C-Ziels. Der jeweils einzuhaltende Wert pro Jahr ergibt sich aus der dort vorhandenen Tabelle, die auch unter dem unten genannten Link auf der Website der Gesellschaft eingestellt ist. Sofern die europäischen bzw. nationalen Vorgaben für CO₂-Emissionen von Immobilien zukünftig geändert werden, werden die Grenzwerte entsprechend angepasst.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem Taxonomie-konforme 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 erheblich beeinträchtigen.



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

Ja, _____

Nein. Die gesetzlichen Anforderungen an die Messung, Gewichtung und Abmilderung nachteiliger Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren sind vergleichsweise neu. Zu vielen Detailfragen bestehen noch Unklarheiten oder Auslegungsbedarf. Zudem liegen die Daten, die zur Messung und Gewichtung herangezogen werden müssten, im Markt noch nicht in ausreichendem Umfang vor.



Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

Der Fonds erwirbt, errichtet und verwaltet in Deutschland belegene Immobilien, hauptsächlich Gesundheitsimmobilien und gesundheitswirtschaftlich genutzte Immobilien im oben beschriebenen Sinne. Nähere Ausführungen zu den geographischen, technischen und kaufmännischen Auswahlkriterien für einzelne Objekte finden sich im Hauptteil des Anlegerinformationsdokuments.

Auf Fondsebene wird spätestens nach Ablauf der vierjährigen Anlaufphase folgender Nutzungsmix (bezogen auf die Gesamtverkehrswerte der Fondsimmobilen) angestrebt:

- Ambulante Gesundheitsimmobilien: 45% - 65 %
- Stationäre Gesundheitsimmobilien: 20% - 40 %
- Immobilien mit gesundheitswirtschaftlicher Nutzung: 0% - 35%.

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

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

Soziale Merkmale

Mindestens 90% der Immobilien des Fonds (gemessen nach Verkehrswerten) werden als Gesundheitsimmobilien und/ oder gesundheitswirtschaftlich genutzte Immobilien im oben beschriebenen Sinne genutzt. Innerhalb dieser 90% sind mindestens 45 % der Immobilien ambulant genutzte Gesundheitsimmobilien, und mindestens 20 % stationär genutzte Gesundheitsimmobilien im oben beschriebenen Sinne. Die vorstehenden Mindestgrenzen gelten nicht während einer Anlaufphase von vier Jahren ab der Auflage des Fonds.

Ökologische Merkmale

Die CO₂-Emissionen der für den Fonds erworbenen oder gehaltenen Immobilien werden so reduziert, dass das Portfolio des Fonds insgesamt stets den jeweiligen Grenzwert des Dekarbonisierungspfades der EU für Immobilien erfüllt (Portfoliobetrachtung). Die jeweils anwendbaren Grenzwerte ergeben sich aus den Werten des europäischen Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM).

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

Der Fonds investiert hauptsächlich in Immobilien. Er tätigt keine Anlagen in Unternehmen oder operativ tätige Gesellschaften.

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



Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?

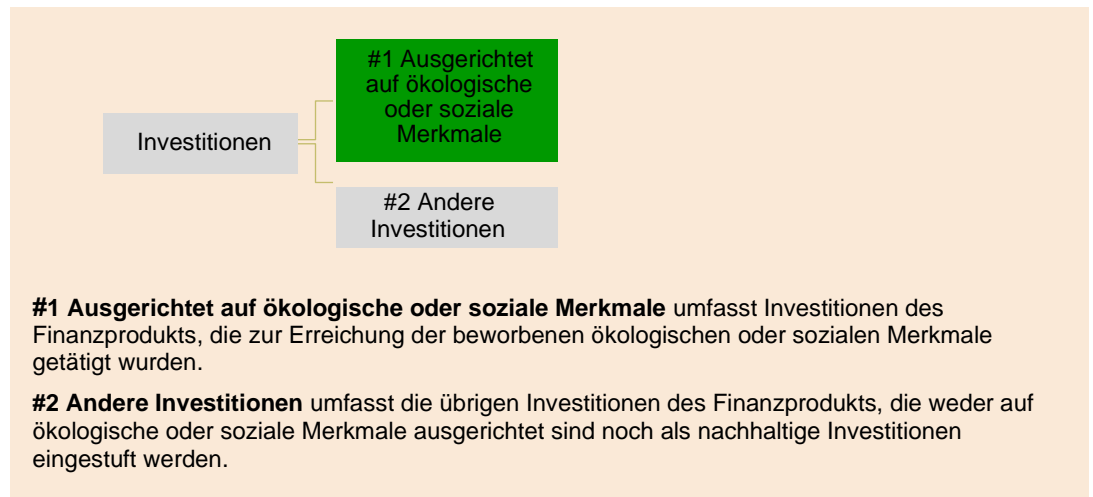
Der Fonds darf gemäß seinen Anlagebedingungen nur folgende Arten von Investitionen tätigen: Direkte Anlagen in Immobilien (einschließlich dazugehöriger Bewirtschaftungsgegenstände), indirekte Immobilienanlagen über Immobilien- Zweckgesellschaften sowie Bankguthaben. Mindestens 90% der direkten und indirekten Immobilienanlagen des Fonds (gemessen nach Verkehrswerten) müssen spätestens vier Jahre nach Auflage des Fonds die oben beschriebenen Indikatoren für soziale Merkmale einhalten. Der gesamte Immobilienbestand (Portfoliobetrachtung) muss stets den oben beschriebenen Indikator für das ökologische Merkmal einhalten.

Die **Vermögensallo-**

kation gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Taxonomie-konforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- **Betriebsausgaben** (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln





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

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend 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 Treibhausgasemissionsswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

Der Fonds bewirbt unter anderem soziale und ökologische Merkmale. Er strebt aber weder nachhaltige Investitionen i.S.d. Art. 2 Nr. 17 der Verordnung (EU) 2019/2088 („Offenlegungsverordnung“) an, noch beabsichtigt er ökologisch nachhaltige Investitionen i.S.d. Verordnung (EU) 2019/2088 („Taxonomieverordnung“). Das Mindestmaß beträgt somit 0%.

● Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonmiekonforme 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.*

1. Taxonomie-Konformität der Investitionen einschließlich Staatsanleihen*



2. Taxonomie-Konformität der Investitionen ohne Staatsanleihen*



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



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

Unter #2 fallen die Bankguthaben, die der Fonds zu Liquiditätszwecken halten darf. Sie dürfen höchstens 49% des Bruttofondsvermögens ausmachen; der Fonds strebt jedoch eine weitaus geringere Liquiditätsquote an. In Bezug auf die Bankguthaben existiert kein ökologischer oder sozialer Mindestschutz.



Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:

https://values-realestate.de/wp-content/uploads/2025/06/Health-Invest-II_Art.8_Homepageinfo_inkl.Zusfsg._06_2025_V.2.2.pdf