

NACHHALTIGKEITSBEZOGENE OFFENLEGUNGEN

**für den offenen Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen und Investitionsschwerpunkt Immobilien
„VALUES Daycare Invest“**

Stand: 02. Juni 2025

Zusammenfassung

Der Spezial-AIF „VALUES Daycare Invest“ (im Folgenden der „Fonds“) will mit den von ihm verwalteten Immobilien dazu beitragen, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu verbessern bzw. sicher zu stellen. Der Fonds verfolgt somit unter anderem ein soziales Merkmal.

Er erwirbt, errichtet und verwaltet in Deutschland belegene Immobilien, die hauptsächlich als Kindertagesstätten genutzt werden. Mindestens 80% der Immobilien des Fonds (gemessen nach Verkehrswerten) werden aktuell oder ggf. nach Fertigstellung der entsprechenden Immobilie als Kindertagesstätte genutzt. Die vorstehende Mindestgrenze gilt nicht während einer Anlaufphase von vier Jahren ab der Auflage des Fonds.

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 49% des Bruttobondsvermögens ausmachen; der Fonds strebt jedoch eine weitaus geringere Liquiditätsquote an. Der Fonds tätigt keine Anlagen in Unternehmen oder operativ tätige Gesellschaften.

Die Nutzungsarten der Immobilien des Fonds werden vor Erwerb im Rahmen einer Due Diligence-Prüfung durch das Fonds- und Investmentmanagement geprüft. Während der Bestandshaltung wird die Nutzung vom Asset Management und dem Risikomanagement der Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht. Die Ermittlung der Nutzungsart erfolgt in aller Regel lückenlos und zweifelsfrei. Schätzungen sind ausgeschlossen, da die Mieter sowie deren Geschäftszweck zwingend bekannt sein müssen.

Die Einhaltung der verbindlichen Vorgaben, die für den Fonds bezüglich seines sozialen Merkmals 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.

Kein nachhaltiges Investitionsziel

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

Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Der Spezial-AIF „VALUES Daycare Invest“ bewirbt das folgende soziale Merkmal im Sinne des Art. 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor:

Der Fonds will mit den von ihm verwalteten Immobilien dazu beitragen, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu verbessern bzw. sicher zu stellen.

Anlagestrategie

Der Fonds erwirbt, errichtet und verwaltet in Deutschland belegene Immobilien, die hauptsächlich als Kindertagesstätten genutzt werden.

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

- Kindertagesstätten: 80% - 100%
- Wohnen: 10% - 20%
- Sonstige: 10% - 20%.

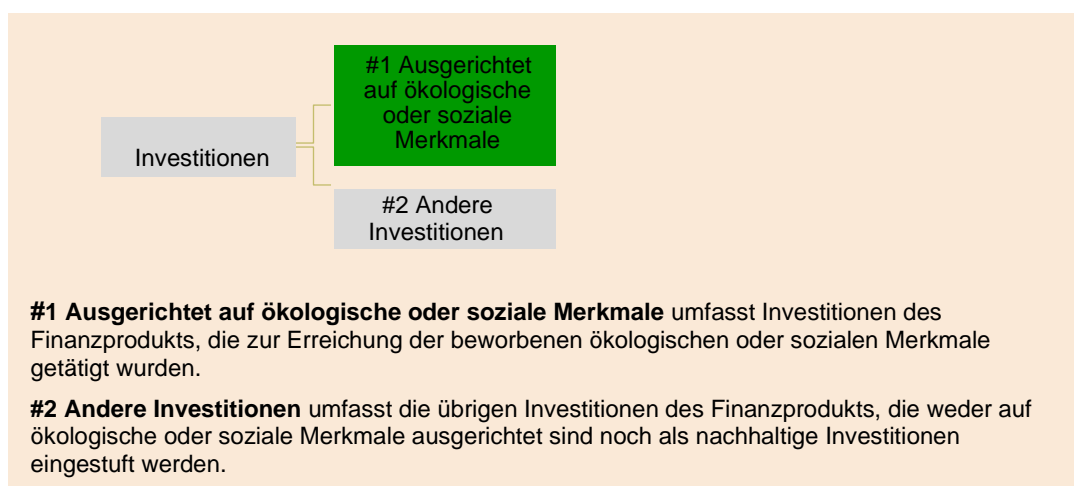
Als Kindertagesstätte im Sinne dieses Nutzungsmixes gelten auch noch im Bau befindliche Grundstücke, die nach ihrer Fertigstellung als Kindertagesstätte genutzt werden.

In jedem Fall werden mindestens 80% der Immobilien des Fonds (gemessen nach Verkehrswerten) aktuell oder ggf. nach Fertigstellung der entsprechenden Immobilie als Kindertagesstätte genutzt. Die vorstehende Mindestgrenze gilt nicht während einer Anlaufphase von vier Jahren ab der Auflage des Fonds.

Der Fonds tätigt keine Anlagen in Unternehmen oder operativ tätige Gesellschaften. Er setzt zur Verfolgung seines oben beschriebenen sozialen Merkmals 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. Mindestens 80% der direkten und indirekten Immobilienanlagen des Fonds (gemessen nach Verkehrswerten) müssen spätestens vier Jahre nach Auflage des Fonds die Nutzungsart Kindertagesstätte als Indikator für das oben beschriebene soziale Merkmal einhalten.



Unter #2 im vorstehenden Schaubild 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.

Außerdem fallen darunter die Immobilien, die das soziale Merkmal des Fonds nicht fördern. Diese Immobilien dürfen höchstens 20% der Gesamtverkehrswerte aller direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien ausmachen.

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

Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Die Förderung des beworbenen sozialen Merkmales durch die quotale Einhaltung einer bestimmten Nutzungsart der Immobilien, wird im Ankauf vom Fonds- und Investmentmanagement überprüft und im laufenden Management vom Risikomanagement der Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht.

Methoden für ökologische oder soziale Merkmale

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

Datenquellen und -verarbeitung

Die Förderung des beworbenen sozialen Merkmals durch die quotale Einhaltung einer bestimmten Nutzungsart der Immobilien, wird im Ankauf vom Fonds- und Investmentmanagement überprüft und im laufenden Management vom Risikomanagement der Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht. Die aktuelle Mieterliste dient als Datenquelle zur Ermittlung der Nutzungsart. Eine Schätzung von entsprechenden Daten findet nicht statt.

Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

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

Sorgfaltspflicht

Die Einhaltung der verbindlichen Vorgaben, die für den Fonds bezüglich seines sozialen Merkmals 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.