

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 Unternehmensführung anwenden.

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.

Name des Produkts: VALUES Prime Locations II		Unternehmenskennung (LEI-Code): 529900FJCA0W33BMC003	
Ökologische und/oder soziale Merkmale			
Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?			
☒ ☒ ☐ Ja		☒ ☐ ☒ Nein	
☐ Es wird damit ein Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: ____% ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind		☐ Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von ____% 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 der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind ☐ mit einem sozialen Ziel	
☐ Es wird damit ein Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: ____%		☒ Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.	



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

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

Der Fonds bewirbt ein ökologisches Merkmal. Seine Anlagestrategie umfasst den Klimaschutz durch die Reduzierung des CO₂-Ausstosses der für den Fonds erworbenen und gehaltenen Immobilien.

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

Die CO₂-Emissionen der für den Fonds erworbenen und gehaltenen Immobilien werden so reduziert, dass mindestens 80% des Portfolios des Fonds (gemessen an den Verkehrswerten der Immobilien) stets den jeweiligen Grenzwert des Dekarbonisierungspfades der EU für Immobilien erfüllen (Portfoliobetrachtung). Ziel ist es, die CO₂-Emissionen der Mehrheit der Immobilien des Fonds bis zum Jahr 2050 auf 1 kg CO₂ / m² / p.a. zu senken und in den jeweiligen Jahren bis dahin (mit Ausnahme der vierjährigen Anlaufphase nach Ziffer 5.3 der AAB) 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. Für Objekte mit Mischnutzung wird der individuelle Zielpfad für das Objekt auf Grundlage der Flächenaufteilung und deren Nutzungsart entworfen. Der Fonds orientiert sich dauerhaft an den Werten der CRREM Version „CRREM PATHWAYS V2“ und hält diese verbindlich ein.

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.



Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

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?

Die **Anlagestrategie** dient als Richtschnur für Investitionsentscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie beispielsweise

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

Der Fonds erwirbt und verwaltet direkt oder indirekt über Immobilien-Zweckgesellschaften in Deutschland belegene Immobilien (Einzelhandelsimmobilien und Geschäftshäuser). Nähere Ausführungen zu den geographischen, technischen und kaufmännischen Auswahlkriterien für einzelne Objekte finden sich im Hauptteil des Anlegerinformationsdokuments.

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

Die CO₂-Emissionen der für den Fonds direkt oder indirekt über Immobilien-Zweckgesellschaften erworbenen und gehaltenen Immobilien werden so reduziert, dass 80% des Portfolios des Fonds (gemessen an den Verkehrswerten der Immobilien) insgesamt stets (mit Ausnahme der Anlaufphase nach Ziffer 5.3 der AAB) 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) in der Version „CRREM PATHWAYS V2“.

- **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.



Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?

Die **Vermögensallokation** 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

Der Fonds darf gemäß seinen Anlagebedingungen nur folgende Arten von Investitionen tätigen: Direkte Anlagen in deutsche Immobilien, indirekte Anlagen in deutsche Immobilien über Immobilien-Zweckgesellschaften sowie Bankguthaben und Derivatgeschäfte zu Absicherungszwecken. Nach Ablauf der vierjährigen Anlaufphase müssen 80% des Immobilienbestands (Portfoliobetrachtung) stets den oben beschriebenen Indikator für das ökologische Merkmal einhalten.



#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.



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

Der Fonds bewirbt 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%.

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 Treibhausgasemissionen aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme 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. Außerdem fallen darunter die ggf. für den Fonds getätigten Absicherungsgeschäfte mit Finanzderivaten. Ferner fallen darunter die Immobilien, die das ökologische Merkmal des Fonds nicht fördern. Diese Immobilien dürfen höchstens 20% der Gesamtverkehrswerte aller direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien ausmachen. In Bezug auf die eben genannten Anlagegegenstände existiert kein ökologischer oder sozialer Mindestschutz.



Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:

https://valuesre.com/wp-content/uploads/2026/07/Prime-Locations-II_Art.8_Homepageinfo_inkl.Zusfsg._06_2026_V.1.3.pdf

Änderungsverzeichnis:

06/2026	V1.3	- Überprüfung auf Aktualität - Aktualisierung Link „Weitere produktspezifische Informationen“
---------	------	--