

Name des Produkts: VALUES Impact Living II

Unternehmenskennung (LEI-Code):
529900YZF0F5XARB2H22

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, Verfahren weisen 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. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomie-konform sein oder nicht.

Nachhaltiges Investitionsziel

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 werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen** getätigt.

☒ Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: 90 %

Die oben links angegebene Quote bezieht sich auf das Bruttofondsvermögen des Fonds. Sie bezeichnet den Anteil des Fonds, der mindestens in Immobilien investiert sein muss, mit denen das Nachhaltigkeitsziel verfolgt wird. Gemäß Ziff. 5.4 der BAB werden stets mind. 90% des Wertes des Fonds in Immobilien angelegt.



Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die nachhaltigen Ziele dieses Finanzprodukts erreicht werden.

Welches nachhaltige Investitionsziel wird mit diesem Finanzprodukt angestrebt?

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 Wohnraum zu schaffen und zur Verfügung zu stellen, um somit zur sozialen Integration und zur Abmilderung von Ungleichheiten beizutragen.

● **Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung des nachhaltigen Investitionsziels dieses Finanzprodukts herangezogen?**

Der Fonds erwirbt, errichtet und hält nur Immobilien, die gemäß den Vorgaben der Gemeinde, in der sie belegen sind, als öffentlich geförderter, miet-

preisgebundener 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.

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

Wie wird erreicht, dass nachhaltige Investitionen nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des ökologischen oder sozialen nachhaltigen Investitionsziels führen?

Der Fonds berücksichtigt die nachfolgend dargestellten Nachhaltigkeitsindikatoren, um sicherzustellen, dass er bei der Verfolgung seines sozialen Ziels keine Nachhaltigkeitsziele aus dem ökologischen Bereich wesentlich beeinträchtigt.

Wie werden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Als verbindlicher Teil der Anlagestrategie werden für die Immobilien des Fonds folgende Nachhaltigkeitsindikatoren überwacht:

- 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 CO₂-Äquivalenten, sind ein wesentliches Merkmal zur Einhaltung der Klimaschutzziele. Die CO₂-Emissionen aller Immobilien des Fonds werden regelmäßig erfasst und fließen in Klimaschutzfahrpläne je Asset ein. Dabei gilt für das Immobilienportfolio, dass die nach dem Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) bestimmten CO₂-Reduktionspfade nach dem 1,5 °C- bzw. 2 °C-Ziel des Pariser Klimaabkommens dauerhaft unterschritten werden.

Wie stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang?

Der Fonds investiert hauptsächlich in Immobilien und verfolgt sein Nachhaltigkeitsziel mittels der Immobilieninvestitionen. Er tätigt keine Anlagen in Unternehmen oder operativ tätige Gesellschaften.



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

☒ Ja, ___ wie oben unter der Überschrift „Wie werden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dargestellt, berücksichtigt der Fonds bei seiner Anlagetätigkeit die dort genannten Nachhaltigkeitsindikatoren. Informationen zur Messung dieser Indikatoren im vergangenen Geschäftsjahr des Fonds enthält der Anhang „Nachhaltiges Investitionsziel“ zum Jahresbericht des Fonds unter der Überschrift „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“.

☐ Nein



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

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

Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

Der Fonds erwirbt, errichtet und verwaltet in Deutschland belegene Wohnimmobilien. 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 Erreichung des nachhaltigen Investitionsziels verwendet werden?

Der Fonds erwirbt, errichtet und hält nur 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 von Einkommenschwellen o.ä.) werden den Regelungen der Belegenheitsgemeinde für geförderten Wohnraum nachgebildet.

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

Der Fonds investiert hauptsächlich in Immobilien und verfolgt sein Nachhaltigkeitsziel mittels der Immobilieninvestitionen. Er tätigt keine Anlagen in Unternehmen oder operativ tätige Gesellschaften.



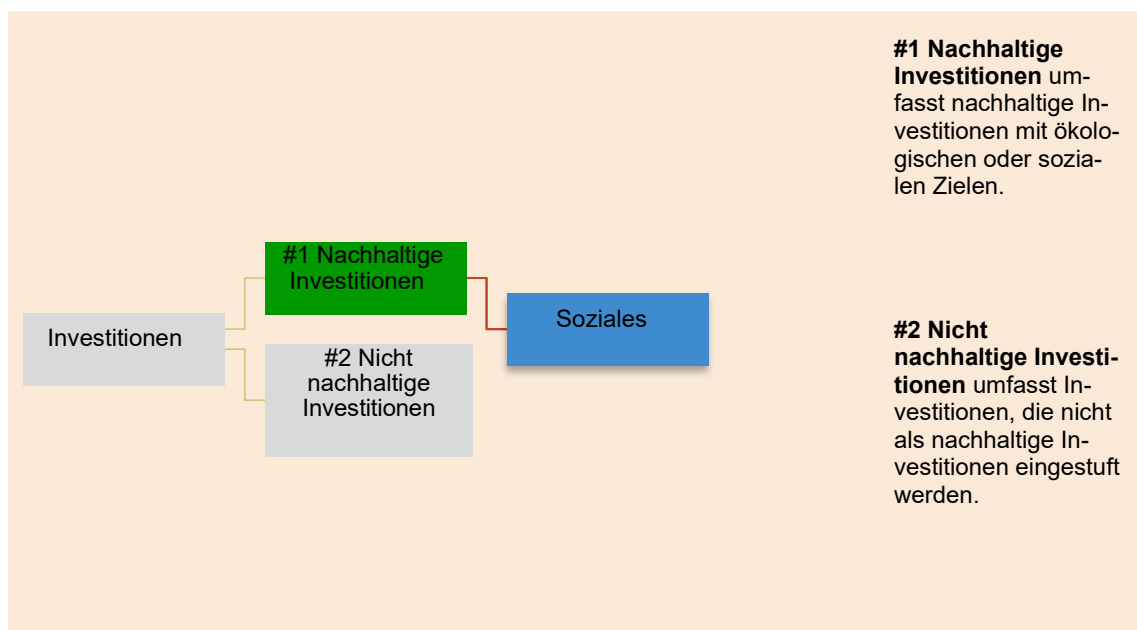
Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Taxonomiekonforme 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

Wie sehen die Vermögensallokation und der Mindestanteil der nachhaltigen Investitionen aus?

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.



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

Die nachhaltigen Investitionen des Fonds beziehen sich ausschließlich auf ein soziales Ziel. Der Fonds strebt weder nachhaltige Investitionen i.S.d. Art. 2 Nr. 17 der Verordnung (EU) 2019/2088 („Offenlegungsverordnung“) mit einem Umweltziel 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-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie¹ investiert?

- ☐ Ja
- ☐ In fossiles Gas ☐ In Kernenergie
- ☒ Nein

¹ Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung links am Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf voll erneuerbare Energie oder CO₂-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für Kernenergie beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

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 Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

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.



Wie hoch ist der Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel?

Das Bruttofondsvermögen des Fonds muss gemäß seinen Anlagebedingungen zu mindestens 90% aus direkten oder indirekten Immobilieninvestitionen bestehen. Sämtliche Immobilienanlagen des Fonds müssen seinem sozialen Ziel dienen, so dass mindestens 90% des Bruttofondsvermögens aus entsprechenden nachhaltigen Investitionen bestehen.



Welche Investitionen fallen unter „#2 Nicht nachhaltige 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 10% des Bruttofondsvermögens ausmachen; der Fonds strebt jedoch eine 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 in Kürze abrufbar unter:

https://valuesre.com/wp-content/uploads/2026/07/VILII_Homepage-Art.9_06_2026_V.1.1.pdf

Änderungsverzeichnis:

06/2026	V1.1	- Überprüfung auf Aktualität - Aktualisierung Link „Weitere produktspezifische Informationen“
---------	------	---