

NACHHALTIGKEITSBEZOGENE OFFENLEGUNGEN

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

Stand: 12 Juni 2026

Zusammenfassung

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

Der Spezial-AIF „VALUES Health Invest II“ (im Folgenden der „Fonds“) bewirbt die folgenden ökologischen und sozialen Merkmale:

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.

Der Fonds strebt keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der Offenlegungsverordnung an. Er 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), Ärztehäuser 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), Ausbildungsstätten für Berufe der Gesundheitswirtschaft (z.B. Pflegeberufe), medizinische Labore und Logistikflächen, spezielle Wohnheime für pflegerische Berufe.

Mindestens 80% der Immobilien des Fonds (gemessen nach Verkehrswerten) werden als Gesundheitsimmobilien und/ oder gesundheitswirtschaftlich genutzte Immobilien im oben beschriebenen Sinne genutzt.

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 Dekarbonisierungspfad der EU für Immobilien (CRREM) erfüllt (Portfoliobetrachtung). Ziel ist es, die CO₂-Emissionen der Immobilien des Fonds bis zum Jahr 2050 auf 1 kg CO₂ / m² / p.a. zu senken (von derzeit max. zulässigen 37 kg CO₂ / m² / p.a.) und in den jeweiligen Jahren bis dahin die jeweiligen jährlichen reduzierten Grenzwerte einzuhalten.

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. Die Bankguthaben, die der Fonds zu Liquiditätszwecken halten darf, dürfen höchstens 49% des Bruttofondsvermögens ausmachen; der Fonds strebt jedoch eine weitaus geringere Liquiditätsquote an.

Die Einhaltung der beworbenen sozialen Merkmale, in Form der quotalen Einhaltung der Nutzungsarten, wird im Ankauf vom Fonds- und Investmentmanagement überprüft und im laufenden Management vom Risikomanagement der Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht.

Um das beworbene ökologische Merkmal einzuhalten, wird vor jedem potenziellen Ankauf eine verpflichtende Analyse zum Dekarbonisierungspfad nach CRREM für das jeweilige Objekt erstellt, um zu ermitteln, ob und unter welchen Bedingungen das beworbene ökologische Merkmal eingehalten werden kann.

In Folge der jährlichen objektbezogenen Prüfung der CRREM-Grenzwerte werden anschließend Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen eruiert und sukzessive durchgeführt. Dies können beispielsweise die Anpassung von Betriebszeiten von technischen Anlagen, die Optimierung von Soll-Temperaturen, intelligente Thermostate, Anlagentausch, die Umrüstung auf LED-Beleuchtung oder ein Energiemonitoring sein. Des Weiteren soll die Energieversorgung der Immobilien einen möglichst hohen Deckungsanteil an regenerativen Energien aufweisen.

Zur Einhaltung der beworbenen sozialen Merkmale, dient die aktuelle Mieterliste als Datenquelle zur Ermittlung der Nutzungsart.

Zur Prüfung der Einhaltung der CRREM-Grenzwerte werden als Bewertungsgrundlage die vorhandenen objektspezifischen Informationen, für eine Stranding Risk Analyse, genutzt. Zu den Bewertungsgrundlagen zählen die Technical Due Diligence, Energieausweise oder Verbrauchsdaten für Heizung und Strom.

Schätzungen sind für die Ermittlung der sozialen Merkmale beziehungsweise der Nutzungsart ausgeschlossen, da die Mieter sowie deren geschäftszweck zwingend bekannt sein müssen.

Bei Gebäuden zu denen bei der Berichterstellung der Stranding Risk Analyse, noch keine Verbrauchsdaten vorliegen, wird auf Basis der zur Verfügung gestellte Energieausweise die Verbrauchsdaten für Strom und Wärme, nach wissenschaftlich fundierten Benchmarks, abgeschätzt. Die Stranding Risk Analysen werden jährlich aktualisiert und die benötigten Verbrauchsdaten gesammelt, da diese Daten nach Übergang der Immobilien im hausinternen Property Management für jede Verbrauchsperiode gebündelt werden.

Die Einhaltung der sozialen und ökologischen Merkmale wird jährlich im Rahmen der Abschlussprüfung für den Fonds kontrolliert. Zudem erfolgen regelmäßige Kontrollen durch die Risikomanagementfunktion sowie die interne Revision der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

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 Health Invest II“ (im Folgenden der „Fonds“) bewirbt die folgenden ökologischen und sozialen Merkmale im Sinne des Art. 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“):

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.

Anlagestrategie

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)
- Ärztehäuser 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 mit angeschlossenen Bürogebäuden)
- Ausbildungsstätten für Berufe der Gesundheitswirtschaft (z.B. Pflegeberufe)
- Medizinische Labore und Logistikflächen
- Spezielle Wohnheime für pflegerische Berufe.

Mindestens 80% der Immobilien des Fonds (gemessen nach Verkehrswerten) werden als Gesundheitsimmobilien und/ oder gesundheitswirtschaftlich genutzte Immobilien im oben beschriebenen Sinne genutzt.

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 1,0 kg CO₂ / m² / p.a. zu senken (von derzeit max. zulässigen 37 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. Für Objekte mit Mischnutzung wird der individuelle Ziel-Pfad 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“.

kgCO ₂ /sq m	Health care CO ₂
	DE.HEC.C O2-Int
	HEC
2020	61
2021	58
2022	53
2023	49
2024	45
2025	41
2026	37
2027	34
2028	30
2029	27
2030	24
2031	21
2032	19
2033	16
2034	14
2035	12
2036	10
2037	8
2038	6
2039	5
2040	4
2041	3
2042	3
2043	2
2044	2
2045	2
2046	2
2047	1
2048	1
2049	1
2050	1

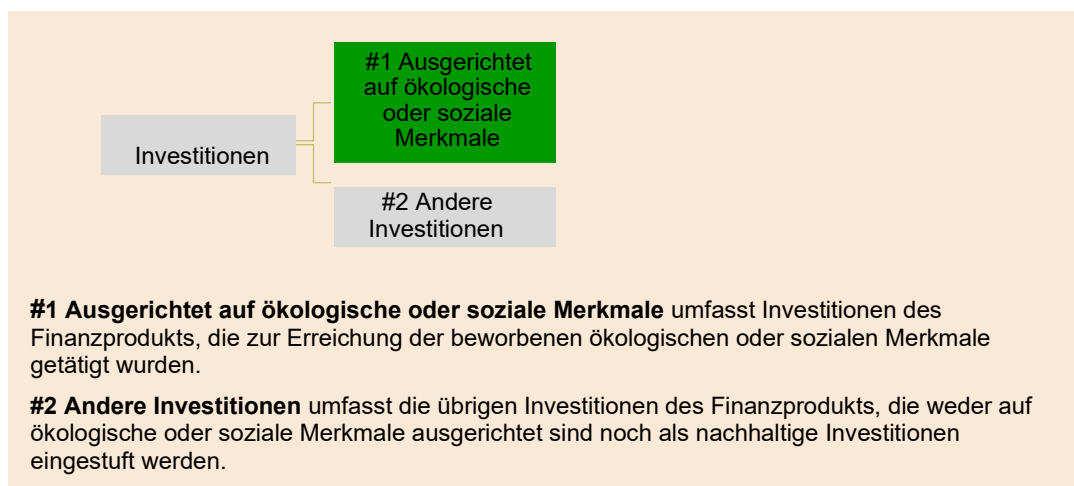
EU Health care CO₂ - Int

Auszug der jährlichen Zielwerte aus den CRREM Global Pathways V2.04 für die relevante Nutzungsart des Fonds.

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

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 oben beschriebenen Indikatoren für soziale Merkmale einhalten. Der gesamte Immobilienbestand (Portfoliobetrachtung) muss stets den oben beschriebenen Indikator für das ökologische 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.

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

Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Soziale Merkmale

Die Einhaltung der beworbenen sozialen Merkmale, in Form der quotalen Einhaltung der Nutzungsarten, wird im Ankauf vom Fonds- und Investmentmanagement überprüft und im laufenden Management vom Risikomanagement der Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht.

Ökologische Merkmale

Um das beworbene ökologische Merkmal verbindlich einzuhalten, durchlaufen alle Objekte, die der Fonds erwägt zu erwerben, eine ausführliche Due Diligence-Phase. In dieser werden neben rechtlichen, steuerlichen, kaufmännischen und technischen Themen auch sogenannte ESG- (Environmental, Social & Governance) Aspekte geprüft und analysiert. Vor jedem potenziellen Ankauf wird in diesem Zuge eine verpflichtende Analyse zum Dekarbonisierungspfad nach CRREM für das jeweilige Objekt erstellt, um zu ermitteln, ob und unter welchen Bedingungen das beworbene ökologische Merkmal eingehalten werden kann.

Methoden für ökologische oder soziale Merkmale

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.

Ökologische Merkmale

In Folge der jährlichen objektbezogenen Prüfung der CRREM-Grenzwerte werden anschließend Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen eruiert und sukzessive durchgeführt. Dies können zur Optimierung der Energieeffizienz und damit Senkung der CO₂-Emissionen beispielsweise die Anpassung von Betriebszeiten von technischen Anlagen, die Optimierung von Soll-Temperaturen, Intelligente Thermostate, Anlagentausch, die Umrüstung auf LED Beleuchtung oder ein Energiemonitoring sein.

Des Weiteren soll als maßgeblicher Hebel zur Minimierung der CO₂-Emissionen im Bestand die Energieversorgung der Immobilien einen möglichst hohen Deckungsanteil an regenerativen Energien für die Wärme- und Stromversorgung aufweisen bzw. soll dieser Deckungsanteil schrittweise erhöht werden, um den Zielpfad nach CRREM für das 1,5 °C-Ziel auf Portfolioebene einhalten zu können.

Datenquellen und -verarbeitung

Soziale Merkmale

Die Einhaltung der beworbenen sozialen Merkmale, in Form der quotalen Einhaltung der Nutzungsarten, werden im Ankauf vom Fonds- und Investmentmanagement überprüft und im laufenden Management vom Riskmanagement überwacht. Die aktuelle Mieterliste dient als Datenquelle zur Ermittlung der Nutzungsart.

Ökologische Merkmale

Zur Prüfung der Einhaltung der CRREM-Grenzwerte werden jährlich auf Objektebene die notwendigen Verbrauchsdaten erfasst. Um die Einhaltung der nutzungsspezifischen Grenzwerte, die sich aus den Werten des europäischen Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) ergeben, gewissenhaft einhalten, werden bereits vor dem Ankauf für alle Investments sogenannte Klimaschutzfahrpläne erstellt. Diese Klimaschutzfahrpläne, werden von einer externen Nachhaltigkeitsberatungsagentur erstellt und beinhalten eine Stranding Risk Analyse. Das Stranding Risk beschreibt hierbei das Ausfallrisiko der Immobilie aufgrund einer Non-Konformität mit zeitbezogenen, nutzungsspezifischen Benchmarks nach den Referenzwerten des Carbon Risk Real Estate Monitors (CRREM), wie diese aus dem Pariser Klimaschutzabkommen abzuleiten sind.

Als Bewertungsgrundlage für die Klimaschutzfahrpläne werden vorhandene objektspezifische Informationen genutzt, zu den beispielsweise die Technical Due Diligence, Energieausweise oder Verbrauchsdaten für Heizung und Strom zählen (weitere Informationen die als Bewertungsgrundlage dienen sind nicht ausgeschlossen). Zusätzlich zur Stranding Risk Analyse liefern die Klimaschutzfahrpläne erste Handlungsoptionen für die Investments, um die angestrebten Pfade zur CO₂-Reduktion einhalten zu können. Diese indikativen Handlungsoptionen werden im weiteren Verlauf der Haltedauer als Grundlage für weiterführende Maßnahmenplanung genutzt. Die Klimaschutzfahrpläne werden jährlich für alle Bestandsinvestments aktualisiert, um die Konformität mit den Referenzwerten nach CRREM optimal managen zu können.

Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Soziale Merkmale

Schätzungen sind für die Ermittlung der Nutzungsart ausgeschlossen, da die Mieter sowie deren Geschäftszweck zwingend bekannt sein müssen.

Ökologische Merkmale

Bei Gebäuden zu denen bei der Berichterstellung der Stranding Risk Analyse, auf Grundlage der CRREM-Zielwerte, noch keine belastbaren, realen Verbrauchsdaten vorliegen, wird auf Basis der zur Verfügung gestellte Energieausweise die Verbrauchsdaten für Strom und Wärme, nach wissenschaftlich fundierten Benchmarks, abgeschätzt. Die Stranding Risk Analysen werden jährlich aktualisiert und im Laufe der Haltedauer die benötigten Verbrauchsdaten gesammelt, da diese Daten nach Übergang der Immobilien im hausinternen Property Management für jede Verbrauchsperiode gebündelt werden.

Sorgfaltspflicht

Die Einhaltung der verbindlichen Vorgaben, die für den Fonds bezüglich seiner sozialen und ökologischen Merkmale gelten, wird jährlich im Rahmen der Abschlussprüfung von einem externen Wirtschaftsprüfer kontrolliert. Auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgen zudem regelmäßige Kontrollen bzgl. der Einhaltung der festgelegten Nachhaltigkeitsindikatoren 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.

Änderungsverzeichnis:

06/2026	V 3.0	- Überprüfung auf Aktualität - Aktualisierung Auszug aus CRREM - Anpassung insgesamt, da vierjährige Anlaufphase abgelaufen
---------	-------	---