

NACHHALTIGKEITSBEZOGENE OFFENLEGUNGEN

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

Stand: 18.06.2026

Zusammenfassung

Der Spezial-AIF „VALUES Prime Locations II“ (im Folgenden der „Fonds“) will mit den von ihm verwalteten Immobilien mittels Reduzierung des CO₂-Ausstoßes zum Klimaschutz beitragen. Der Fonds verfolgt somit unter anderem ein ökologisches Merkmal.

Er erwirbt, errichtet und verwaltet in Deutschland belegene Immobilien, die hauptsächlich als Einzelhandels- und Geschäftshäuser genutzt werden. Der CO₂-Ausstoß der Immobilien des Fonds wird so reduziert, dass mindestens 80% des Immobilienportfolios (gemessen an den Verkehrswerten der Immobilien) insgesamt stets den jeweiligen Grenzwert des Dekarbonisierungspfadens der EU für Immobilien erfüllt (Portfoliobetrachtung). Diese Anforderung gilt nicht während einer Anlaufphase von vier Jahren ab der Auflage des Fonds.

In Folge einer jährlichen objektbezogenen Prüfung der CRREM-Grenzwerte werden anschließend Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen eruiert und sukzessive durchgeführt.

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 und Geldmarktinstrumente. Außerdem darf der Fonds Finanzderivate zu Absicherungszwecken einsetzen. Mindestens 51% des Wertes des Fonds müssen in Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Zweckgesellschaften angelegt sein. Der Fonds tätigt keine Anlagen in Unternehmen oder operativ tätige Gesellschaften.

Die Einhaltung der Höchstschwelle bei der Portfoliobetrachtung der CO₂-Ausstöße der Immobilien wird im Ankauf vom Fonds- und Investmentmanagement überprüft und im laufenden Management vom Risikomanagement der Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht. Die Einhaltung der Vorgabe wird außerdem 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.

Zur Prüfung der Einhaltung der Grenzwerte werden jährlich auf Objektebene die notwendigen Verbrauchsdaten für die Wärme und Stromversorgung erfasst. Nicht vorhandene Daten, zum Beispiel bei nicht vorhandenen Mieterstromdaten werden, wenn nötig, über Hochrechnungen mit Hilfe spezieller Software ermittelt. Die Qualität und Grundlagen der Hochrechnungen werden jährlich geprüft.

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 Prime Locations II“ bewirbt das folgende ökologische 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 zum Klimaschutz durch Reduzierung des CO₂-Ausstoßes beitragen.

Anlagestrategie

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

Der CO₂-Ausstoss der für den Fonds direkt oder indirekt über Immobilien-Zweckgesellschaften erworbenen und gehaltenen Immobilien wird so reduziert, dass mindestens 80% des Immobilienportfolios des Fonds (gemessen an den Verkehrswerten der Immobilien) insgesamt stets den jeweiligen Grenzwert des Dekarbonisierungspfades der EU für Immobilien erfüllt (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 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, im Folgenden auszugsweise abgebildeten Tabelle. 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“.

Die vorstehend beschriebene Anforderung gilt nicht während einer Anlaufphase von vier Jahren ab der Auflage des Fonds.

kgCO ₂ /sq m		Residential Multi-Family CO ₂		Office CO ₂		Retail High Street CO ₂		Shopping Center CO ₂		Hotel CO ₂	
		DE.RMF.CO ₂ -Int	EU Residential Multi-Family CO ₂ -Int	DE.OFF.CO ₂ -Int	EU Office CO ₂ -Int	DE.RHS.CO ₂ -Int	EU Retail High Street CO ₂ -Int	DE.RSM.CO ₂ -Int	EU Shopping Center CO ₂ -Int	DE.HOT.CO ₂ -Int	EU Hotel CO ₂ -Int
		RMF		OFF		RHS		RSM		HOT	
2020	EUROPE	33		54		71		73		60	
2021		31		51		67		69		57	
2022		29		47		62		64		52	
2023		26		43		57		59		48	
2024		24		40		52		54		44	
2025		22		36		48		49		41	
2026		20		33		44		45		37	
2027		18		30		39		40		33	
2028		16		27		35		36		30	
2029		14		24		32		33		27	
2030		12		21		28		29		24	
2031		11		19		25		26		21	
2032		10		17		22		22		18	
2033		8		14		19		19		16	
2034		7		12		16		17		14	
2035		6		10		14		14		12	
2036		5		9		11		12		10	
2037		4		7		9		9		8	
2038		3		5		7		7		6	
2039		2		4		6		6		5	
2040		2		3		4		4		4	
2041		2		3		4		4		3	
2042		1		2		3		3		3	
2043		1		2		3		3		2	
2044		1		2		2		2		2	
2045		1		1		2		2		2	
2046		1		1		2		2		1	
2047		1		1		1		1		1	
2048		0		1		1		1		1	
2049		0		1		1		1		1	
2050		0		1		1		1		1	

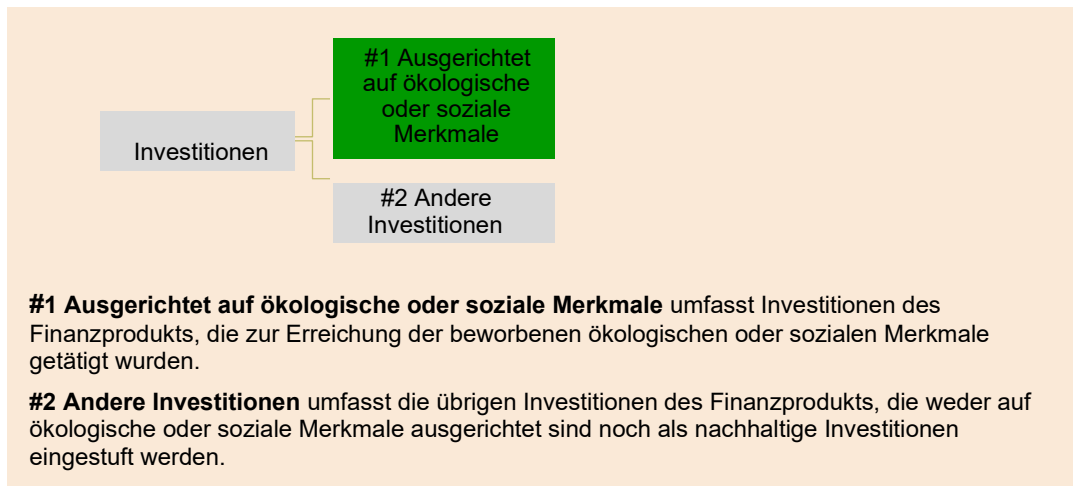
Auszug der jährlichen Zielwerte aus den CRREM Global Pathways V2.04 für die relevantesten Nutzungsarten für den Fonds.

Der Fonds tätigt keine Anlagen in Unternehmen oder operativ tätige Gesellschaften. Er setzt zur Verfolgung seines oben beschriebenen ökologischen Merkmals keinen Referenzwert ein.

Aufteilung der Investitionen

Der Fonds darf gemäß seinen Anlagebedingungen folgende Arten von Investitionen tätigen: Direkte Anlagen in Immobilien (einschließlich dazugehöriger Bewirtschaftungsgegenstände), indirekte Immobilienanlagen über Immobilien-Zweckgesellschaften sowie Bankguthaben und Geldmarktinstrumente. Außerdem darf der Fonds Finanzderivate zu Absicherungszwecken einsetzen. Mindestens 51% des Wertes des Fonds müssen in Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Zweckgesellschaften angelegt sein.

Mindestens 80% der direkten und indirekten Immobilienanlagen des Fonds (gemessen nach Verkehrswerten) müssen spätestens vier Jahre nach Auflage des Fonds das oben unter „Anlagestrategie“ beschriebene ökologische Merkmal einhalten.



Unter #2 im vorstehenden Schaubild fallen die Bankguthaben und/ oder Geldmarktinstrumente, die der Fonds zu Liquiditätszwecken halten darf. Außerdem fallen darunter Derivatgeschäfte, die der Fonds zu Absicherungszwecken tätigt. Diese Anlagen dürfen höchstens 49% des Fondsvermögens ausmachen; der Fonds strebt jedoch eine weitaus geringere Quote an.

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.

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

Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Die Förderung des beworbenen ökologischen Merkmals durch die Einhaltung einer Höchstschwelle bei der Portfoliobetrachtung der CO₂-Ausstöße der Immobilien wird im Ankauf vom Fonds- und Investmentmanagement überprüft und im laufenden Management vom Risikomanagement der Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht.

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

Methoden für ökologische oder soziale Merkmale

In Folge einer 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.

Datenquellen und -verarbeitung

Zur Prüfung der Einhaltung der CRREM-Grenzwerte werden jährlich auf Objektebene die notwendigen Verbrauchsdaten für die Wärme und Stromversorgung in kWh erfasst. Nicht vorhandene Daten, zum Beispiel bei nicht vorhandenen Mieterstromdaten werden, wenn nötig, über Hochrechnungen mittels einer externen ESG-Software ermittelt. Die Qualität und Grundlagen der Hochrechnungen werden jährlich geprüft und beim externen Softwarelieferanten abgefragt.

Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Nicht vorhandene Daten, zum Beispiel bei nicht vorhandenen Mieterstromdaten werden, wenn nötig, über Hochrechnungen mittels einer externen ESG-Software ermittelt. Die Qualität und Grundlagen der Hochrechnungen werden jährlich geprüft und beim externen Softwarelieferanten abgefragt.

Sorgfaltspflicht

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

Änderungsverzeichnis:

06 /2026	V.1.3	- Aktualisierung des CRREM Auszug - Überprüfung auf Aktualität
----------	-------	--