

## Values. Real Estate – Unsere ESG-Strategie<sup>1</sup>

Als etablierter Akteur in der deutschen Immobilienwirtschaft sehen wir es als oberste Priorität, einen Beitrag für ein nachhaltiges Wirtschaften, eine lebenswerte Gesellschaft und den Schutz der Umwelt zu leisten und dadurch einen Mehrwert für unsere Kunden und Investoren sowie unsere Mitarbeiter zu schaffen.

Die Unternehmensstrategie von VALUES umfasst daher Nachhaltigkeitsziele aus den drei Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (kurz: ESG für Environment, Social und Governance).

### 1. ESG als Standard für nachhaltiges Handeln

ESG umfasst die Prinzipien, nach denen wir handeln müssen, um Umweltschutz und sozialen Fortschritt voranzutreiben sowie Standards für verantwortungsvolle Unternehmensführung zu verbessern, welche die nachhaltige Entwicklung und den Wohlstand aller sicherstellen.

Die Abkürzung ESG hat sich als Standard für nachhaltiges Handeln in der Unternehmens- und Finanzwelt international etabliert.



---

<sup>1</sup> Die nachfolgende Darstellung dient der Umsetzung der nachhaltigkeitsbezogenen Transparenzvorgaben der Offenlegungs-Verordnung (Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor).

## **2. Was ESG für uns bedeutet**

Unseren langfristigen Erfolg in einem stabilen Wirtschaftssystem können wir nur dann sicherstellen, wenn wir auf das Wohl aller Menschen und auf die Unversehrtheit unserer Umwelt achten. Nachhaltigkeit ist daher bei VALUES fest im Kern verankert und zeigt sich in unserem täglichen Handeln. In der gesamten Unternehmensführung legen wir größten Wert auf nachhaltige Standards und nehmen unsere Verantwortung gegenüber kommenden Generationen ernst. Managemententscheidungen richten wir auf eine langfristige Wertschöpfung zur Zufriedenheit unserer Geschäftspartner, insbesondere der Anleger, und Mitarbeiter aus.

Die Auswirkungen unseres unternehmerischen Handelns messen wir anhand verschiedener Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte (ESG). Die Integration von ESG-Maßnahmen auf der Organisationsebene sehen wir nicht als einen einmaligen, sondern als einen fortlaufenden Prozess an, welchen wir an aktuelle Herausforderungen anpassen sowie kontinuierlich verbessern.

Bei unseren Maßnahmen betrachten wir Nachhaltigkeitsaspekte ganzheitlich und streben ein ausgeglichenes Kosten-Nutzen-Verhältnis an. In der Praxis setzen wir z. B. auf effiziente Technologien, regenerative Energiegewinnung und umweltfreundliche Bestandsbewirtschaftung. Wir achten auf positive Wechselwirkung und verstehen uns als ganzheitliches System.

## **3. Wie wir Verantwortung übernehmen**

Die Einhaltung von Gesetzen sowie regulatorischen Vorgaben und der Schutz unserer Mitarbeiter hat für VALUES oberste Priorität. Wir stellen sicher, dass die geltenden Gesetze, Rechtsnormen und internen Richtlinien eingehalten werden und ermutigen unsere Mitarbeiter, Verstöße oder Verdachtsmomente an ihre Vorgesetzten zu melden.

Für VALUES sind Partnerschaft, Unternehmergeist, Kreativität und Verantwortung gegenüber der Gesellschaft Eckpfeiler einer guten und vertrauensvollen Zusammenarbeit. Basierend auf diesen Werten haben wir ein Handbuch und eine interne Compliance-Richtlinie erstellt, an die sich alle Kollegen halten.

Die Einhaltung von Menschenrechten entlang unserer Lieferkette prüfen wir durch regelmäßige Gespräche mit unseren Lieferanten. Außerdem unterzeichnen unsere Geschäftspartner einen Code of Conduct, mit dem sie unsere Prinzipien einer verantwortungsbewussten Unternehmensführung anerkennen.

VALUES legt besonderen Wert auf faire und inspirierende Arbeitsbedingungen und Chancen zur persönlichen Entwicklung. Für alle Mitarbeiter schaffen wir moderne, familienfreundliche und gesundheitsfördernde Arbeitsbedingungen, um unserer Fürsorgepflicht als Arbeitgeber nachzukommen und über die Anforderungen des gesetzlichen Arbeitsschutzes hinaus zu handeln. Unser tägliches Handeln ist geprägt von höchsten Ansprüchen an Integrität und Fairness.

#### 4. Nachhaltigkeitsziele

Für die kommenden Jahre haben wir uns auf Unternehmensebene die folgenden ESG-Ziele gesetzt, die sich an den UN Nachhaltigkeitszielen (kurz: SDG) orientieren.

Gleichzeitig stellen diese Ziele eine Grundlage bei der individuellen Entwicklung unserer jeweiligen Fondsstrategien dar.

##### ENVIRONMENT

1. CO<sub>2</sub>-Neutralität des gesamten Portfolios und unserer Geschäftstätigkeiten bis 2050
2. Energieeffizienzmaßnahmen an den Bürostandorten
3. Sukzessive Verbesserung und Digitalisierung der Datenbasis bezogen auf Endenergieverbräuche und CO<sub>2</sub>-Emissionen
4. Bewertung aller Fonds nach GRESB, um ein Benchmarking zu ermöglichen und ESG Performance messbar zu machen
5. Perspektivische Einführung ökologischer Impact-Fonds (Produkte gemäß Art. 9 SFDR)
6. Sensibilisierung der Mieter für ESG-Themen (z. B. Energiesparen)
7. Schrittweise Umstellung auf energieeffiziente Gebäudetechnik (z. B. LED) auf Assetebene
8. Sukzessive Umstellung auf Ökostrom aller Gemeinschaftsflächen in allen Assets
9. Einsatz neuer Technologien zur regenerativen Energieversorgung (z. B. Wärmepumpen und Photovoltaik) auf Assetebene prüfen
10. Prüfung und Einsatz von alternativen Bauweisen und Technologien bei Development-Projekten
11. Verwendung nachhaltiger Baustoffe (z. B. hoher Recyclinganteil, niedriger Schadstoffgehalt, Holz aus nachhaltigem Anbau) bei Development-Projekten

##### SOZIALE ASPEKTE

1. Gesundheitsmanagement für Mitarbeiter (z. B. Firmenfahrräder, Mitgliedschaft Fitnessstudio)
2. Verbesserung der Work-Life-Balance der Mitarbeiter
3. Angebot von Zusatzleistungen (z. B. Zusatzkrankenversicherung)
4. Perspektivische Einführung sozialer Impact-Fonds (Produkte gemäß Art. 9 SFDR), z. B. Förderung der sozialen Infrastruktur
5. Unterstützung sozialer Initiativen im lokalen Umfeld unserer Immobilien
6. Durchführung einer Mieterbefragung; darauf aufbauend Programme zu Steigerung der Mieterzufriedenheit entwickeln auf Assetebene
7. Analyse sozialer Bedarfe am Standort bei Projektentwicklungen

## GOVERNANCE

1. Durchführung von ESG-Schulungen für alle Mitarbeiter
2. Überprüfung der Einhaltung der Menschenrechte entlang der gesamten Wertschöpfungskette
3. Unterzeichnung einer Selbstverpflichtung für verantwortungsbewusste Unternehmensführung (UN Global Compact / PRI)
4. Code of Conduct für alle Geschäftspartner
5. Audits mit Lieferanten bzgl. Einhaltung der Menschenrechte und arbeitsrechtlicher Standards
6. Entwicklung und Implementierung von Ausschlusskriterien/Negativkriterien (z. B. für Unternehmen, die in umweltschädigende Technologien oder fossile Energien investieren)
7. Durchführung von ESG-Schulungen für alle Asset Manager
8. Verhandlung von „Green Lease“-Klauseln in Mietverträgen

### 5. Risikomanagement

Als Treuhänder für unsere Anleger ist ein verantwortungsvoller Umgang mit den investierten Geldern und ein bedarfsgerechtes Produkt- und Dienstleistungsangebot für unsere Investoren essenziell.

Unsere Anleger verlassen sich auf uns. Dem uns entgegengebrachten Vertrauen werden wir durch ein professionelles Risikomanagement gerecht.

Risiken werden ganzheitlich auf Geschäftsfeld- und Produktebene gesteuert. VALUES hat ein umfassendes, vollintegriertes Management- und Risikoreporting entwickelt, das neben finanziellen auch ESG-Kriterien beinhaltet.

ESG-Themen integrieren wir in diesen Prozess, indem wir zukünftig zum Beispiel bei Neukauf oder Investitionsentscheidungen eine ESG Due Diligence nach Taxonomieverordnung durchführen. Diese beinhaltet u. a. die folgenden Kriterien:

- Konformität hinsichtlich gültiger Umwelt- und Energieregularien
- Bewertung der Gebäudequalitäten hinsichtlich Energie, CO<sub>2</sub>, Wasser und Abfall
- Möglicher Klimaschutzfahrplan
- Bewertung der Innen- und Außenraumqualität inkl. Biodiversität
- Natürliche Risiken und Resilienz
- Mobilitäts- und Digitalisierungskonzept
- Mögliches Stakeholder Engagement

Potenzielle Nachhaltigkeitsrisiken bewerten wir nach Eintrittswahrscheinlichkeit und finanziellen Auswirkungen. Nach der Bewertung der Risiken leiten wir – wo nötig – Präventionsmaßnahmen ein. So sind wir immer auf der sicheren Seite und können im Fall der Fälle schnell reagieren.

## 6. Strategien für den Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken

Nach Maßgabe von Art. 3 Abs. 1 SFDR ist VALUES verpflichtet, sich in ihrer Eigenschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft auf ihrer Homepage zu ihren Strategien zur Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungsprozessen zu äußern.

Das Thema Nachhaltigkeit ist für VALUES zentraler Bestandteil unserer Unternehmenskultur. Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken stellt im Rahmen von Investitionsentscheidungsprozessen einen zentralen Aspekt dar. Hierbei werden alle drei Bereiche der Nachhaltigkeit, d. h. Umwelt (Environment), Soziales (Social) und gute Unternehmensführung (Governance), gleichermaßen berücksichtigt.

Unter Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung zu verstehen, deren Eintreten tatsächlich oder potentiell wesentliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von VALUES oder der von uns verwalteten Investmentvermögen sowie auf die Reputation der VALUES haben können.

Nachhaltigkeitsrisiken aus dem Bereich Umwelt umfassen sowohl physische Risiken (wie Klimaveränderungen) als auch sog. transitorische Risiken, die in Verbindung mit der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft entstehen können.

Physische Risiken können sich einerseits im Hinblick auf einzelne Extremwetterereignisse (z. B. Hitze- und Trockenperioden, Überflutungen, Stürme, Waldbrände) und andererseits im Hinblick auf langfristige Veränderungen klimatischer Bedingungen (z. B. Niederschlagshäufigkeit und -menge, Wetterunbeständigkeit, Meeresspiegelanstieg) ergeben und zu einer erheblichen Wertminderung, Beschädigung oder sogar vollständigen Zerstörung von Sachwerten führen. Zudem können im Zusammenhang mit der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft sog. transitorische Risiken eintreten. Beispielsweise können politische Maßnahmen zu erhöhten Investitionskosten etwa aufgrund notwendiger Sanierungen führen.

Der strategische Umgang von VALUES mit Nachhaltigkeitsrisiken zeichnet sich dadurch aus, dass Nachhaltigkeitsrisiken ganzheitlich auf jeder Stufe der Investitions- und laufenden Bewirtschaftungsprozesse berücksichtigt werden und gleichermaßen eine organisatorische Einbindung in das Risikomanagement erfahren haben. Nachhaltigkeitsrisiken werden von der Auflage und Konzeption neuer Fondsprodukte, über den Ankaufs- und Investitionsprozess bis hin zur laufenden Bewirtschaftung einbezogen und berücksichtigt. Ein wesentlicher Teil der Strategie für den Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken ist somit deren umfassende und laufende Berücksichtigung im gesamten Wertschöpfungsprozess einer Immobilie. Dies spiegelt sich auch in der Unternehmensorganisation der VALUES wider. Insbesondere im Rahmen des Risikomanagements, wurden zur Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken entsprechende Prozesse implementiert. Die verschiedenen Nachhaltigkeitsrisiken (z.B. die oben genannten physischen oder transitorischen Umweltrisiken) werden hierbei in die bereits bestehende Struktur des Risikomanagements integriert. Das Thema Nachhaltigkeit und die damit verbundenen Risiken können sich insoweit auf andere bekannte Risikoarten auswirken bzw. zu diesen wesentlich beitragen.

## **7. Wichtigste nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Unternehmensebene (nach Art. 4 SFDR)**

VALUES berücksichtigt zum aktuellen Zeitpunkt auf Ebene des Unternehmens nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, d. h. nachteilige Auswirkungen insbesondere auf Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung (sog. „*Principal Adverse Impacts*“). Eine Messung und Ausweisung von nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren setzt voraus, dass ein entsprechender Prozess nach Maßgabe der rechtlichen Vorgaben implementiert wird. Auf Grund der insofern zum aktuellen Zeitpunkt bestehenden erheblichen rechtlichen Unsicherheiten betreffend die konkreten Anforderungen an die Messung und Ausweisung sog. Principal Adverse Impacts (sowohl auf Unternehmens- als auch auf Produktebene) hat sich VALUES dafür entschieden, die weiteren rechtlichen Entwicklungen abzuwarten. Entsprechende Prozesse sollen insofern zu einem späteren Zeitpunkt implementiert werden.

## **8. Transparenz der Vergütungspolitik im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken (Art. 5 SFDR)**

Nachhaltigkeitsrisiken finden im Rahmen unserer Vergütungspolitik derzeit noch keine Beachtung. Es ist jedoch geplant, die Vergütungspolitik dahingehend zu ändern, dass zukünftig Nachhaltigkeitsrisiken gebührend berücksichtigt werden.