

**Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung gemäß Artikel 10 der Verordnung (EU) 2019/2088 („Offenlegungs-Verordnung“) in Verbindung mit den Artikeln 24 bis 36 der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 („Delegierte Verordnung“)**

Name des Produkts:

**VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

Unternehmenskennung (LEI-Code):

**391200Z8WRI729VDG655**

**a) Zusammenfassung (Artikel 25 Delegierte Verordnung)**

Mit diesem Finanzprodukt (im Folgenden auch AIF oder Fonds genannt) werden ökologische und soziale Merkmale im Sinne von Art. 8 der Offenlegungs-Verordnung beworben. Darüber hinaus werden nachhaltige Investitionen mit einem ökologischen Ziel im Sinne von Art. 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung getätigt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) verfolgt über den Fonds eine Value-Add-Strategie an Gewerbeimmobilien (u. a. Büro, Handel, Logistik / Light-Industrial) in der Bundesrepublik Deutschland. Als verbindliches Element der Anlagepolitik gilt, dass 80 % der Immobilien-Verkehrswerte des AIF die definierten ökologischen und sozialen Merkmale bzw. die Voraussetzungen für die nachhaltigen Investitionen mit einem ökologischen Ziel erfüllen müssen. Bezogen auf einzelne Immobilien gilt eine Umsetzungsfrist von vier Jahren ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bzw. spätestens bis zum jeweiligen Verkaufstermin.

**b) Kein nachhaltiges Investitionsziel (Artikel 26 Delegierte Verordnung)**

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt. Obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von 80 % an nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind.

**c) Ökologische und soziale Merkmale (Artikel 27 Delegierte Verordnung)**

Zu den vom Fonds beworbenen ökologischen und sozialen Merkmalen gehören insbesondere:

Ökologische Merkmale:

- Schutz von Wasser und Boden  
Nutzung ressourcenschonender Technologien sowie Vermeidung von Abfällen und Förderung von Recycling

Soziale Merkmale:

- Nutzerfreundlichkeit und Wohlbefinden der Mieter
- Beitrag zum gesellschaftlichen Zusammenleben

Näheres hierzu ist den Vorvertraglichen Bedingungen als Anlage VI des Verkaufsprospektes zu entnehmen.

**d) Anlagestrategie (Artikel 28 Delegierte Verordnung)**

Ziel des AIF ist die Realisierung von Wertsteigerungen von Immobilien. Dies soll durch den Erwerb, die Neu- und/ oder Weitervermietung von Flächen, die Durchführung substanzsteigernder Entwicklungsmaßnahmen und den abschließenden Verkauf der Immobilien erfolgen.

Die dem AIF aus dem Verkauf der unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien zufließende und verfügbare Liquidität soll für Re-Investitionen in weitere Immobilien gemäß den Regelungen der Anlagebedingungen des Fonds genutzt werden. Die verfügbare Liquidität für Re-Investitionen setzt sich zusammen aus den vorhandenen liquiden Mitteln der Gesellschaft abzüglich der bereits für Investitionen vorgesehenen finanziellen Mittel und der Kosten der Gesellschaft (inkl. Steuern) sowie der Kapitaldienstaufwendungen für den Zeitraum bis zur Re-Investitionen unter Berücksichtigung noch zufließender liquider Mittel.

Substanzsteigernde Entwicklungsmaßnahmen sind beispielsweise Maßnahmen, die die Energieeffizienz der Immobilie verbessern, die Neuvermietung eventuell leerstehender Flächen oder die Verlängerung von bestehenden Mietverträgen, nebst hierfür gegebenenfalls erforderlicher Investitionen oder baulicher Maßnahmen, Schaffung neuer Nutzflächen, Maßnahmen für eine effizientere Flächennutzung, Steigerung der Objektattraktivität durch Renovierungen und/ oder Um- oder Neustrukturierungen der Immobilien oder sonstige Modernisierungsmaßnahmen.

#### **e) Aufteilung der Investitionen (Artikel 29 Delegierte Verordnung)**

- **Mindestanteil für zur Erfüllung der beworbenen Merkmale relevanter Investitionen:** 80 % der Immobilien-Verkehrswerte des Fonds müssen die definierten ökologischen/sozialen Merkmale oder die Voraussetzungen für nachhaltige Investitionen mit ökologischem Ziel erfüllen (s. a. Abschnitt a).
- **Zugelassene Vermögensgegenstände:** Der Fonds darf direkt in Immobilien oder in Anteile an Objektgesellschaften und Bankguthaben für Liquiditätszwecke (direkte Risikopositionen) investieren. Indirekte Risikopositionen können aus Investitionen in Derivate entstehen, die aber nur zur Absicherung der von dem Fonds oder den Objektgesellschaften gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden dürfen.

#### **f) Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale (Artikel 30 Delegierte Verordnung)**

Die Erreichung der beworbenen Merkmale und des ökologischen Ziels wird systematisch überwacht anhand der folgenden Indikatoren (Monitoring-KPIs):

1. **Anteil der Immobilien-Verkehrswerte**, die die definierten Merkmale/Anforderungen erfüllen (%; Ziel:  $\geq 80\%$ ).
2. **Energiekennwerte** der Objekte (z. B. Primärenergiebedarf, Endenergieverbrauch, sofern verfügbar / aus Energieausweisen abgeleitet).
3. **CO<sub>2</sub>-Intensität** (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> bzw. t CO<sub>2</sub>e/Jahr) vor und nach Maßnahmen; absolute und relative Einsparungen.
4. **Anzahl und Volumen** umgesetzter Substanz-/Modernisierungsmaßnahmen mit Nachhaltigkeitswirkung.
5. **Zeitplan-Erfüllung** (Erreichen der Anforderungen innerhalb der vierjährigen Frist bzw. bei einem früheren Verkauf einer Immobilie zum Verkaufszeitpunkt).  
Die KVG dokumentiert und kontrolliert die KPI-Erhebung und -Berichterstattung im Rahmen ihres internen Kontrollsystems sowie im Jahresbericht des Fonds.  
Wirtschaftsprüfer prüfen die Finanzdaten; die Ergebnisse des Nachhaltigkeitsmonitorings werden mindestens jährlich erhoben und berichtet.

#### **g) Methoden (Artikel 31 Delegierte Verordnung)**

Für den AIF wird für den Gesamtimmobilienbestand der Jahresenergieverbrauch in Kilowattstunden (kWh) pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche ermittelt, bezogen auf die von dem AIF beeinflussbaren Energieverbräuche (wie z.B. zentrale Beleuchtung) und soweit möglich in Bezug auf die Verbräuche der Mieter. Als Energiebezugsfläche wird die in der jeweiligen Immobilie genutzte Fläche verwendet (z.B. Nettogrundfläche).

Für die Datenerhebung wird auf vom Vermieter kontrollierte Versorgungsmedien, wie z.B. zentrale Heizungs- und Kühlanlagen und zentrale Beleuchtung, zurückgegriffen sowie auf vorliegende Mieterverbrauchsdaten. Soweit Energieverbräuche nicht vorliegen, werden transparente Hochrechnungen vorgenommen, beispielsweise unter Verwendung von ortsbezogenen Heizgradtagen, anhand eines vorliegenden Energieausweises oder durch entsprechende Benchmarks. Sofern die Verbräuche der Mieter nicht bekannt sind, werden diese unter anderem auf Basis des Allgemeinstromverbrauchs hochgerechnet.

Um den Energieverbrauch zu bewerten, ermittelt der AIF einen Vergleichswert, der sich auf den Jahresenergieverbrauch in Kilowattstunden (kWh) pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche eines vergleichbaren Referenzportfolios bezieht, das sich aus verwalteten Immobilien der für den AIF beauftragten Asset- und Propertymanager zusammensetzt.

#### **h) Datenquellen und Datenverarbeitung (Artikel 32 Delegierte Verordnung)**

Die im Abschnitt g) beschriebenen Methoden basieren auf Zuhilfenahme folgender Datenquellen: Energieausweise, technische Objektunterlagen, Abrechnungs- / Verbrauchsdaten der Objekte, Rechnungen zu durchgeführten Maßnahmen, Gutachten (z. B. Energie- oder Zustandsgutachten) sowie interne Bewertungsunterlagen (Verkehrswerte).

Schätzungen und Annahmen werden dokumentiert; Abweichungen und Updates fließen in künftige Berechnungen ein.

Die Datenverarbeitung erfolgt durch interne Systeme und Tools der KVG und/oder der Auslagerungsunternehmen; die Datenqualität wird durch das interne Kontrollsystem der KVG überwacht und sichergestellt.

#### **i.) Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten (Artikel 33 Delegierte Verordnung)**

Zur Feststellung der Vermeidung bzw. Einsparung von Treibhausgasemissionen wird auf die Zuhilfenahme branchenspezifischer Annahmen und Erfahrungswerte abgestellt (z.B. Creem-Pfad). Eine tatsächliche Messung ist in der Praxis für den Fonds nicht verlässlich möglich. Diese Beschränkungen werden von der KVG als sich nur mäßig auf die Berechnung der Vermeidung bzw. Einsparung von Treibhausgasemissionen auswirkend eingestuft, da realistische Durchschnittswerte angesetzt werden. Aus diesem Grund ist von keinem relevanten Einfluss auf die mit dem Fonds beworbenen ökologischen Merkmale auszugehen.

#### **j) Sorgfaltspflicht (Artikel 34 Delegierte Verordnung)**

Die Verfahren, die zur Wahrung der Sorgfaltspflicht im Zusammenhang mit den zugrunde liegenden Vermögenswerten angewendet werden, beinhalten die Prüfung der Einhaltung der Anlagegrenzen (Mindestanteil von 80 % an nachhaltigen Investitionen) durch das Portfoliomanagement und Risikomanagement der KVG.

Interne und externe Kontrollen der Einhaltung der Sorgfaltspflicht gestalten sich wie folgt:

Die KVG unterliegt als regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft umfangreichen Governance-Vorgaben und einer Beaufsichtigung, die sich aus dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) ergeben.

Das Portfoliomanagement ist verantwortlich für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände und hat entsprechende Verfahren implementiert.

Für die Auswahl und Durchführung von Substanz- und Modernisierungsmaßnahmen gelten festgelegte interne Genehmigungs- und Controllingprozesse; externe Gutachten und Dienstleister werden zur fachlichen Absicherung eingesetzt.

Durch die Verfahren des Risikomanagements werden alle wesentlichen Risiken, die auf die Vermögensgegenstände einwirken können, identifiziert, bewertet und Reaktionen festgelegt. Es existiert ein internes Kontrollsystem.

#### **k) Mitwirkungspolitik (Artikel 35 Delegierte Verordnung)**

Im Hinblick auf das Bewerben ökologischer und sozialer Merkmale ist eine Mitwirkungspolitik nicht Teil der Anlagestrategie des Fonds.

#### **l) Bestimmter Referenzwert (Artikel 36 Delegierte Verordnung)**

Es ist kein Index als Referenzwert vorgesehen. Die Erreichung der beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale wird stattdessen anhand spezifischer Nachhaltigkeitsindikatoren (KPIs) überwacht und gemessen. Hierzu zählen insbesondere der Anteil der Immobilien-Verkehrswerte, die die definierten Merkmale erfüllen, Energiekennwerte der Objekte, CO<sub>2</sub>-Intensität sowie die Anzahl und das Volumen umgesetzter Substanz- und Modernisierungsmaßnahmen mit Nachhaltigkeitswirkung. Die KVG dokumentiert und kontrolliert die KPI-Erhebung und -Berichterstattung im Rahmen ihres internen Kontrollsystems sowie im Jahresbericht des Fonds. Die Ergebnisse des Nachhaltigkeitsmonitorings werden mindestens jährlich erhoben und berichtet.

Hamburg, 18. November 2025

Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Große Elbstraße 14  
22767 Hamburg