

# Offenlegung von Produktinformationen für Finanzprodukte, mit denen ökologische oder soziale Merkmale beworben werden

(Art. 10 der EU Offenlegungsverordnung, „Transparenz bei der Bewerbung von ökologischen und sozialen Merkmalen“)

## Zusammenfassung

Der **Commerz Real Institutional Smart Living Fund** (nachfolgend „AIF“), LEI-Code: 529900A7K43PBBX8KL42/ ISIN: DE000A2AJJE8, ist bestrebt, den Immobilienbestand entsprechend den Markterfordernissen und -entwicklungen durch Gebäudemodernisierung, -sanierung, -umstrukturierung und -verkauf zu optimieren. Zudem sollen Investitionen in und eine fortlaufende Bewirtschaftung von Immobilien, die durch ihre spezifische Beschaffenheit zur Erreichung des Ziels des Pariser Klimaabkommens, die globale Erderwärmung auf weniger als zwei Grad Celsius bis zum Jahr 2100 gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, beitragen. Aus diesem Grund hat sich der AIF unter anderem das Ziel gesetzt, einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung eines oder mehrerer Umweltziele im Sinne der EU-Taxonomie zu leisten. Als Richtwert wird der AIF die technischen Bewertungskriterien der EU-Kommission für die Umweltziele Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel zugrunde legen und diese zur Messung des positiven Beitrags heranziehen. Diese differenzieren die Tätigkeitsbereiche Neubau, Renovierung von Gebäuden, Erwerb von und Eigentum an Gebäuden sowie spezifische Einzelmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden, zu deren Ausstattung mit Ladeeinrichtungen für Elektromobilität sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien gehören.

Im Rahmen der Förderung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale wird ein Mindestanteil in Höhe von 10 Prozent des Verkehrswertes der Immobilien, die zum AIF gehören, an nachhaltigen Investitionen gemäß Artikel 3 der Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen („EU-Taxonomie“) angestrebt. Diese Investitionen sollen dabei zu einem Umweltziel im Sinne von Artikel 5 der EU-Taxonomie beitragen. Bei der Ermittlung des vorgenannten Verkehrswertes werden Projektentwicklungen ab ihrer Fertigstellung und die von Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien entsprechend der Beteiligungshöhe berücksichtigt

Zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale werden folgende Nachhaltigkeitsindikatoren herangezogen:

- Der prozentuale Anteil an Investitionen in Immobilien, die die technischen Screening-Kriterien der EU-Taxonomie für die Umweltziele des Klimaschutz oder der Anpassung an den Klimawandel erfüllen
- Der prozentuale Anteil an Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen.

# **Offenlegung von Produktinformationen für Finanzprodukte, mit denen ökologische oder soziale Merkmale beworben werden**

## **Kein nachhaltiges Investitionsziel**

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

## **Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts**

Der AIF ist bestrebt, den Immobilienbestand entsprechend den Markterfordernissen und -entwicklungen durch Gebäudemodernisierung, -sanierung, -umstrukturierung und -verkauf zu optimieren. Zudem sollen Investitionen in und eine fortlaufende Bewirtschaftung von Immobilien, die durch ihre spezifische Beschaffenheit zur Erreichung des Ziels des Pariser Klimaabkommens, die globale Erderwärmung auf weniger als zwei Grad Celsius bis zum Jahr 2100 gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, beitragen. Aus diesem Grund hat sich der AIF das Ziel gesetzt, einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung eines oder mehrerer Umweltziele im Sinne der EU-Taxonomie zu leisten. Als Richtwert wird der AIF die technischen Bewertungskriterien der EU-Kommission für die Umweltziele Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel zugrunde legen und diese zur Messung des positiven Beitrags heranziehen.

Diese differenzieren die Tätigkeitsbereiche Neubau, Renovierung von Gebäuden, Erwerb von und Eigentum an Gebäuden sowie spezifische Einzelmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden, zu deren Ausstattung mit Ladeeinrichtungen für Elektromobilität sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien gehören.

## **Anlagestrategie**

Das Anlageziel des AIF liegt im Erreichen einer nachhaltigen überdurchschnittlichen Rendite. Diese wird über regelmäßig zufließende Mieterträge, Zinserträge und eine kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienbestandes angestrebt. Damit soll dem renditeorientierten Anleger der

Zugang zu einem attraktiven Rendite-Risiko-Profil innerhalb des Segments der Wohnfonds ermöglicht werden.

Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden erwirbt die Gesellschaft für Rechnung des AIF auch unbebaute Grundstücke, soweit im Hinblick auf diese Grundstücke ein Bebauungsplan oder eine Baugenehmigung besteht oder eine bauordnungsrechtliche Zulässigkeit beabsichtigter Baumaßnahmen gegeben ist und ein Generalunternehmer oder -übernehmer verpflichtet wurde, die entsprechenden Baumaßnahmen zu erbringen. Die Gesellschaft darf für Rechnung des AIF auch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben, die ihrerseits dann Immobilien nach Maßgabe der für den AIF geltenden Anlagebedingungen erwerben können.

Entsprechend den Markterfordernissen strebt die Gesellschaft eine fortwährende Optimierung des Immobilienbestandes durch Gebäudemodernisierung, -umstrukturierung oder -verkauf an. Die aufzuwendenden Kosten müssen in einem angemessenen Verhältnis zu dem zu erwartenden Mehrertrag stehen. Im Rahmen dieser anlagepolitischen Leitlinien wird die Gesellschaft ein aktives Portfoliomanagement (Kauf, Verkauf, Bestandsentwicklung) betreiben.

### **Aufteilung der Investitionen**

Im Rahmen seiner Anlagetätigkeit fördert der AIF auf der Grundlage der Nachhaltigkeitsregelungen der Europäischen Union für Finanzprodukte (Verordnung (EU) 2019/2088, „Offenlegungsverordnung“) die sogenannten ESG-Faktoren „Umwelt, Soziales und Unternehmensführung“ (Environmental, Social and Governance) und ist dabei insbesondere bestrebt, einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung eines oder mehrerer Umweltziele im Sinne der EU-Taxonomie zu leisten. Im Rahmen der Förderung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale wird ein Mindestanteil in Höhe von 10 Prozent des Verkehrswertes der Immobilien, die zum AIF gehören, an nachhaltigen Investitionen gemäß Artikel 3 der Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen („EU-Taxonomie“) angestrebt. Diese Investitionen sollen dabei zu einem Umweltziel im Sinne von Artikel 5 der EU-Taxonomie beitragen. Bei der Ermittlung des vorgenannten Verkehrswertes werden Projektentwicklungen ab ihrer Fertigstellung und die von Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien entsprechend der Beteiligungshöhe berücksichtigt.

## **Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale**

Die Investitionen für den AIF werden im Rahmen des Ankaufs sowie während der laufenden Bewirtschaftung anhand der unter den Abschnitten „Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?“, „Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?“ und „Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?“ Kriterien und Methoden geprüft. Nur wenn die in den vorgenannten Abschnitten erläuterten Voraussetzungen vorliegen, wird eine Immobilie in den Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen gemäß EU-Taxonomie einberechnet. Es wird eine monatliche Überprüfung der Einhaltung der Mindest-Taxonomiequote durchgeführt. Die Taxonomiekonformität der auf Taxonomiekonformität geprüften Immobilien wird ab dem Geschäftsjahr 2023/2024 zusätzlich von einem unabhängigen Dritten geprüft. Zudem erfolgt die externe Kontrolle durch einen Wirtschaftsprüfer.

## **Methoden**

Der AIF prüft in diesem Zusammenhang sowohl im Rahmen des Ankaufs als auch während der laufenden Bestandsüberprüfungen, ob wesentliche Beeinträchtigungen der Nachhaltigkeitsindikatoren und der damit verbundenen Ziele vorliegen. Liegt eine wesentliche Beeinträchtigung vor, sind die Voraussetzungen an nachhaltige Investitionen nach Artikel 2 Nummer 17 Offenlegungsverordnung in Verbindung mit Artikel 2 Nummer 1 Taxonomie-Verordnung nicht erfüllt. Hierfür orientiert sich der AIF an den jeweils länderspezifischen Standards der Energieeffizienz unter dem Gesichtspunkt der angestrebten Umweltziele. Dabei werden die Daten der CO<sub>2</sub>-Emissionen der Immobilien des AIF, soweit verfügbar, erfasst sowie hinsichtlich des Branchendurchschnitts ausgewertet.

## **Datenquellen und -verarbeitung**

Erfassung von Indikatoren in Bezug auf die Immobilien des AIFs

- Der prozentuale Anteil an Investitionen in Immobilien, die die technischen Screening-Kriterien der EU-Taxonomie für die Umweltziele des Klimaschutz oder der Anpassung an den Klimawandel erfüllen

- Der prozentuale Anteil an Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen

Die Indikatoren werden künftig wie folgt berechnet und überprüft: Der aktuell gültige Verkehrswert der taxonomiekonformen Immobilie wird ins Verhältnis zum gesamten Immobilienvermögen gesetzt. Die Berechnung erfolgt auf monatlicher Basis. Die Aktualisierung des Verkehrswertgutachtens erfolgt jährlich. Projektentwicklungen sind von der Berechnung ausgenommen. Zur Bestimmung der Taxonomiekonformität werden zusätzlich der Energieausweis, die Auswertungen des PwC Climate Excellence Tools sowie die objektspezifischen Gegebenheiten (Technische Due Diligence, Baubeschreibungen, etc.) herangezogen. Es werden – mit Ausnahme der Klimaszenarioanalysen im PwC Climate Excellence Tool – keine Daten geschätzt.

### **Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten**

Nicht anwendbar. Es bestehen keine Beschränkungen für die Erfüllung der mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale.

### **Sorgfaltspflicht**

Im Rahmen der Liquiditätsanlage schließt der AIF es aus, dass Mittel des AIF bei Unternehmen oder in Vermögensgegenständen angelegt werden, welche die Grundsätze des UN Global Compact nicht anerkannt haben oder von denen wesentliche Verstöße gegen diese Vorgaben bekannt geworden sind. Die Einhaltung der Grundsätze wird über die Geschäftspartnerprüfung (Compliance) regelmäßig erfasst. Die Einhaltung wird zusätzlich von einem unabhängigen Dritten im Rahmen der Verifizierung der Taxonomiekonformität geprüft. Zudem erfolgt die externe Kontrolle durch den Wirtschaftsprüfer.

### **Mitwirkungspolitik**

Nicht anwendbar. Der AIF investiert in Immobilien, so dass die Mitwirkungspolitik kein Teil der ökologischen oder sozialen Anlagestrategie ist.

### **Bestimmter Referenzwert**

Nicht anwendbar. Für den AIF wurde kein Index als Referenzwert für die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale bestimmt.

Stand: 25. April 2024