

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 Hotel Fund** („AIF“), LEI-Code: 529900RAUO3RBYJ00N02/ ISIN: DE000A2DHSK4, hat sich das Ziel gesetzt, bei der Auswahl und Bewirtschaftung der Immobilien im Portfolio einen positiven messbaren Beitrag zu den Umweltzielen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel im Sinne der EU-Taxonomie (Verordnung (EU) 2019/2088, „**Offenlegungsverordnung**“) zu leisten. Als Richtwert wird der AIF die technischen Bewertungskriterien der EU-Kommission aus dem Anhang 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomieverordnung für die wirtschaftliche Aktivität Erwerb von und Eigentum an Gebäuden („**DeIVO EU-Taxonomie**“) für die Umweltziele Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel zugrunde legen und diese zur Messung des positiven Beitrags heranziehen.

Im Rahmen der Förderung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ist 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**“ oder „**Taxonomieverordnung**“) vorgesehen. Diese Investitionen sollen dabei einen positiven messbaren Beitrag zu den Umweltzielen Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel im Sinne der EU-Taxonomie leisten. Höchstens 90% der Investitionen des AIF fördern keine ökologischen und/oder sozialen Merkmale, nachhaltige Investitionen werden dabei keine angestrebt.

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.

Es wird eine interne monatliche Überprüfung der Einhaltung der Mindest-Taxonomiequote durchgeführt. Die Taxonomiekonformität der auf Taxonomiekonformität geprüften Immobilien wird zusätzlich von einem unabhängigen Dritten geprüft. Zudem erfolgt die externe Kontrolle durch einen Wirtschaftsprüfer

Es erfolgt außerdem eine Überprüfung der Vermeidung gegenteiliger Auswirkungen pro Immobilie. Es bestehen keine Beschränkungen für die Erfüllung der mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale.

Der AIF investiert gemäß seiner Anlagegrundsätze in Immobilien-Sachwerte sowie Immobiliengesellschaften und beachtet dabei die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte.

Die Daten werden auf monatlicher Basis aus dem Verkehrswertgutachten, der Energieausweise, der Auswertungen des PwC Climate Excellence Tools sowie den objektspezifischen Gegebenheiten (Technische Due Diligence, Baubeschreibungen, etc.) herangezogen. Diese ergeben den prozentualen Anteil an Investitionen in Immobilien, die die technischen Screening-Kriterien der Taxonomieverordnung für die Umweltziele des Klimaschutz oder der Anpassung an den Klimawandel erfüllen sowie denjenigen prozentualen Anteil an Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen.

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

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

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 hat sich das Ziel gesetzt, bei der Auswahl und Bewirtschaftung der Immobilien im Portfolio einen positiven messbaren Beitrag zu den Umweltzielen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel im Sinne der EU-Taxonomie zu leisten.

Als Richtwert wird der AIF die technischen Bewertungskriterien DeLVO EU-Taxonomie für die wirtschaftliche Aktivität Erwerb von und Eigentum an Gebäuden 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 ist ein Mindestanteil in Höhe von 10 Prozent des Verkehrswertes der Immobilien, die zum AIF gehören, an nachhaltigen Investitionen gemäß Artikel 3 der Taxonomieverordnung vorgesehen. Diese Investitionen sollen dabei einen positiven messbaren Beitrag zu den Umweltzielen Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel im Sinne der EU-Taxonomie leisten. Entsprechend tragen sie einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel im Sinne von Art. 9 lit. a der Taxonomieverordnung bei, da sie die technischen Anforderungen aus dem Anhang der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomieverordnung für die wirtschaftliche Aktivität Erwerb von und Eigentum an Gebäuden erfüllen und damit energetisch schon ein EPC-Rating von A führen beziehungsweise zu den Top 15 % des

Immobilienbestandes in ihrem jeweiligen Markt gehören oder Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel durchgeführt haben.

Anlagestrategie

Der AIF hat sich das Ziel gesetzt, bei der Auswahl und Bewirtschaftung der Immobilien im Portfolio einen positiven messbaren Beitrag zu den Umweltzielen Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel im Sinne der EU-Taxonomie zu leisten. Dabei wurde festgelegt, dass ein Mindestanteil in Höhe von 10 Prozent der Investitionen in Immobilien investiert wird, die die technischen Screening-Kriterien der EU-Taxonomie für die Umweltziele des Klimaschutz oder der Anpassung an den Klimawandel erfüllen. Die Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („Gesellschaft“) wird dies dadurch sicherstellen, dass die oben definierten Kriterien sowohl beim An- und Verkauf von Immobilien als auch in einem fortlaufenden Prozess überprüft wird. Hierfür kommt eine ESG Due Diligence zum Einsatz. Sofern es die Mindestquote erfordert, wird der AIF also vorwiegend in Immobilien investieren, die diese Kriterien erfüllen.

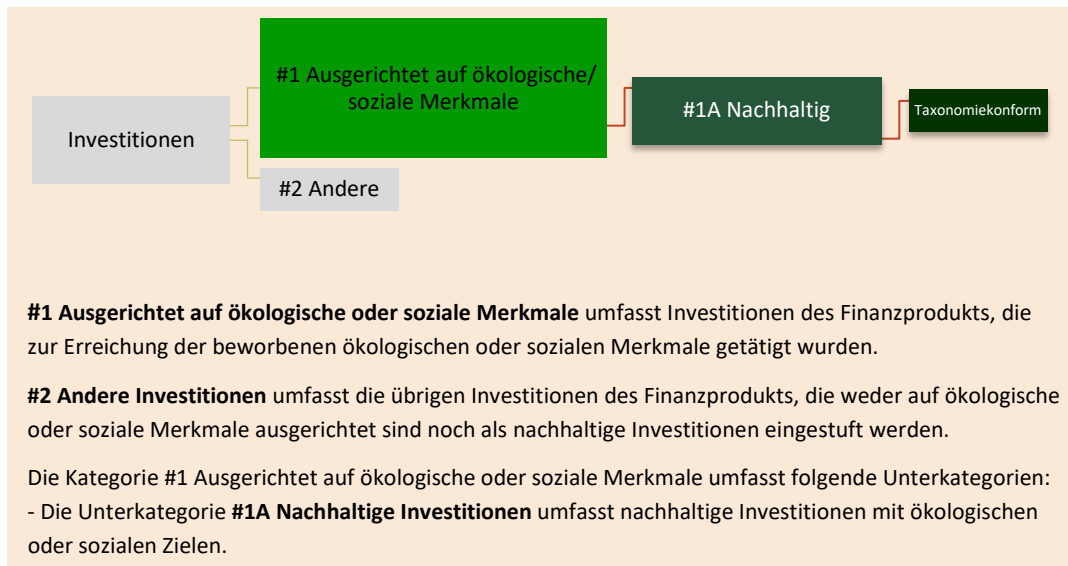
Der AIF investiert gemäß seiner Anlagegrundsätze in Immobilien-Sachwerte sowie Immobiliengesellschaften und beachtet dabei die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte.

Alle Geschäftspartner mit einem jährlichen Auftragsvolumen von über 50.000 Euro (bei Auslagerungen und assoziierten Personen: 0 Euro) durchlaufen eine Prüfung im Business Partner Due Diligence Tool, das Geschäftspartner insbesondere hinsichtlich Sanktionen, Korruption, Geldwäsche, Betrug und Bestechung überprüft. Sanktionierte Unternehmen und Personen sind von einer Geschäftsbeziehung grundsätzlich ausgeschlossen. Der Bereich Compliance der Commerz Real entscheidet fallbezogen über Ausschlüsse und Auflagen und orientiert sich dabei am Leitfaden Compliance – Anti-Bribery and Corruption Policy. Seit Mitte 2021 erfolgt zudem eine Prüfung von ESG-Kriterien, die sich an den Prinzipien des UN Global Compact orientiert.

Aufteilung der Investitionen

Im Rahmen der Förderung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ist ein Mindestanteil in Höhe von 10 Prozent an nachhaltigen Investitionen gemäß Artikel 3 der Taxonomieverordnung vorgesehen. Diese Investitionen sollen dabei einen positiven messbaren Beitrag zu den Umweltzielen Klimaschutz oder Anpassung an

den Klimawandel im Sinne der EU-Taxonomie leisten. Höchstens 90% der Investitionen des AIF fördern keine ökologischen und/oder sozialen Merkmale.



Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Der AIF hat verbindlich festgelegt, dass ein Mindestanteil in Höhe von 10 Prozent der Investitionen in Immobilien investiert wird, die die technischen Screening-Kriterien der EU-Taxonomie für die Umweltziele des Klimaschutzes oder der Anpassung an den Klimawandel erfüllen. Es wird eine interne monatliche Überprüfung der Einhaltung der Mindest-Taxonomiequote durchgeführt. Die Taxonomiekonformität der auf Taxonomiekonformität geprüften Immobilien wird zusätzlich von einem unabhängigen Dritten geprüft. Zudem erfolgt die externe Kontrolle durch einen Wirtschaftsprüfer.

Methoden

Der AIF lässt die Taxonomiekonformität bei den nachhaltigen Investitionen extern von unabhängigen Dritten prüfen und im Rahmen dessen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen die sogenannte „Do not Significant Harm“-Prüfung für die jeweilige Immobilie durchführen. Das Ergebnis dieser Prüfung wird extern bestätigt. Bei dem Umweltziel Klimaschutz wird geprüft, ob die Gebäude die Kriterien zur Anpassung an den Klimawandel in der Anlage A der DeLVO EU-Taxonomie erfüllen. Bei dem Umweltziel Anpassung an den Klimawandel wird geprüft, ob die Gebäude die Kriterien zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Umweltziels Klimaschutz der Aktivität Erwerb und Eigentum an Gebäuden erfüllen.

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 wie folgt berechnet und überprüft: Die Quote ergibt sich aus der Formel gemäß Art. 17 Abs. 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates in Bezug auf Regulierungsstandards („**RTS SFDR**“), die der „Marktwert aller taxonomiekonformen Investitionen des Finanzprodukts in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten / Marktwert aller Investitionen des Finanzprodukts“ ist, woraus sich „der Grad, zu dem Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten getätigt werden“ ergibt. Bei den „Investitionen des Finanzprodukts in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten“ handelt es sich um Taxonomie-konforme Vermögenswerte. Diese Quote umfasst kein kurzfristiges Liquiditätsmanagement mit einer Laufzeit von einem Jahr oder weniger. Die Taxonomie-konformen Anlagen umfassen Portfolio- und Projektentwicklungen. Der Marktwert ergibt sich aus dem jeweiligen Verkehrswert der Immobilie. Projektentwicklungen können als taxonomiekonform eingestuft werden, werden aber gesondert ausgewiesen. Sie werden zum Verkehrswert entsprechend dem Baufortschritt angesetzt. Der Verkehrswert der Immobilien wird darüber hinaus von externen Gutachtern ermittelt.

Die Berechnung erfolgt auf monatlicher Basis. Die Aktualisierung des Verkehrswertgutachtens erfolgt jährlich. Zur Bestimmung der Taxonomiekonformität werden zusätzlich der Energieausweis, die Auswertungen von Klimarisiko-Szenarioanalysen sowie die objektspezifischen Gegebenheiten (Technische Due Diligence, Baubeschreibungen, etc.) herangezogen. Es werden – mit Ausnahme der Klimaszenarioanalysen – keine Daten geschätzt.

Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

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

Sorgfaltspflicht

Der AIF investiert gemäß seiner Anlagegrundsätze in Immobilien-Sachwerte sowie Immobiliengesellschaften und beachtet dabei die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte. Alle Geschäftspartner mit einem jährlichen Auftragsvolumen von über 50.000 Euro (bei Auslagerungen und assoziierten Personen: 0 Euro) durchlaufen eine Prüfung im Business Partner Due Diligence Tool, das Geschäftspartner insbesondere hinsichtlich Sanktionen, Korruption, Geldwäsche, Betrug und Bestechung überprüft. Sanktionierte Unternehmen und Personen sind von einer Geschäftsbeziehung grundsätzlich ausgeschlossen. Der Bereich Compliance der Commerz Real entscheidet fallbezogen über Ausschlüsse und Auflagen und orientiert sich dabei am Leitfaden Compliance – Anti-Bribery and Corruption Policy. Seit Mitte 2021 erfolgt zudem eine Prüfung von ESG-Kriterien, die sich an den Prinzipien des UN Global Compact orientiert.

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.

Änderungshistorie gemäß Art. 12 der Offenlegungsverordnung

14.10.2024: Veröffentlichung der Erstversion dieses Dokuments.