

Anhang

zur Darstellung der gemäß Artikel 8 Absätze 1,2, und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 offenzulegenden vorvertraglichen Informationen

Name des Produkts:
Commerz Real Institutional
Smart Living Fund

Unternehmenserkennung (LEI-Code):
529900A7K43PBBX8KL42

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?	
●●■ Ja	●●☒ Nein
<input type="checkbox"/> Es wird damit ein Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: __ % <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind 	<input checked="" type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von <u>10</u> % (zehn Prozent) an nachhaltigen Investitionen. <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel
<input type="checkbox"/> Es wird damit ein Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: __ %	<input type="checkbox"/> Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt .



Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

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 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.

- **Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, 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

- **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?**

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutensten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Im Rahmen der Förderung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale wird ein Mindestanteil in Höhe von 10 % (zehn 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.

Inwiefern werden die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, ökologischen oder sozialen nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?

Eine Wirtschaftsaktivität gilt als ökologisch nachhaltig, wenn sie keines der Umweltziele wesentlich beeinträchtigt (Grundsatz der „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“) und unter Einhaltung des in Artikel 18 der EU-Taxonomie festgelegten Mindestschutzes erfolgt. Der AIF wird bei den nachhaltigen Investitionen die Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen im Ankaufsprozess sicherstellen. Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ im Sinne der EU-Taxonomie findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Im Rahmen der übrigen Investitionen finden die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten keine Berücksichtigung.

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

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 CO₂-Emissionen der Immobilien des AIF, soweit verfügbar, erfasst sowie hinsichtlich des Branchendurchschnitts ausgewertet.

Wie stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:

Alle Geschäftspartner mit einem jährlichen Auftragsvolumen von über EUR 50.000,00 (fünfzigtausend Euro) (bei Auslagerungen und assoziierten Personen: EUR 0,00 (null 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.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

- Ja, __
- Nein



Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

Die **Anlagestrategie** dient als Richtschnur für Investitionsentscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie beispielsweise Investitionsziele oder Risikotoleranz berücksichtigt werden.

Die **Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung** umfassen solide Managementstrukturen, die Beziehungen zu den Arbeitnehmern, die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung der Steuervorschriften.

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.

- **Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?**

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.

- **Um welchen Mindestsatz wird der Umfang der vor der Anwendung dieser Anlagestrategie in Betracht gezogenen Investitionen reduziert?**

Es besteht kein Mindestsatz für eine Reduzierung.

- **Wie werden die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, bewertet?**

Im Rahmen der Liquiditätsanlage schließt die Gesellschaft es aus, dass Mittel des AIFs 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.



Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?

Die Vermögensallokation gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

- Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:
- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln;
 - **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, zum Beispiel für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft;
 - **Betriebsausgaben (OpEx)**, die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln.

Die Gesellschaft investiert gemäß § 1 sowie § 2 der Besonderen Anlagebedingungen in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Daneben dürfen gemäß § 4 der Besonderen Anlagebedingungen bis zu 30 % (dreißig Prozent) des Wertes des Sondervermögens in Liquiditätsanlagen im Sinne des § 4 Absatz 4 der Besonderen Anlagebedingungen gehalten werden. 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 % (zehn 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.



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst nachhaltige Investitionen mit ökologischen oder sozialen Zielen.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

- **Inwiefern werden durch den Einsatz von Derivaten die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht?**

Es werden keine Derivate zur Umsetzung der ESG-Merkmale eingesetzt.



In welchem Mindestmaß sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Im Rahmen der Förderung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale wird ein Mindestanteil in Höhe von 10 % (zehn 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. Dabei investiert der AIF in taxonomiekonforme Wirtschaftsaktivitäten für Baugewerbe und Immobilien nach Annex I Climate Change Mitigation sowie Annex II Climate Change Adaption. Die Taxonomiekonformität der taxonomiegeprüften Immobilien wurde nicht von einem Wirtschaftsprüfer, jedoch von einem unabhängigen Dritten geprüft.

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO₂-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für Kernenergie beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

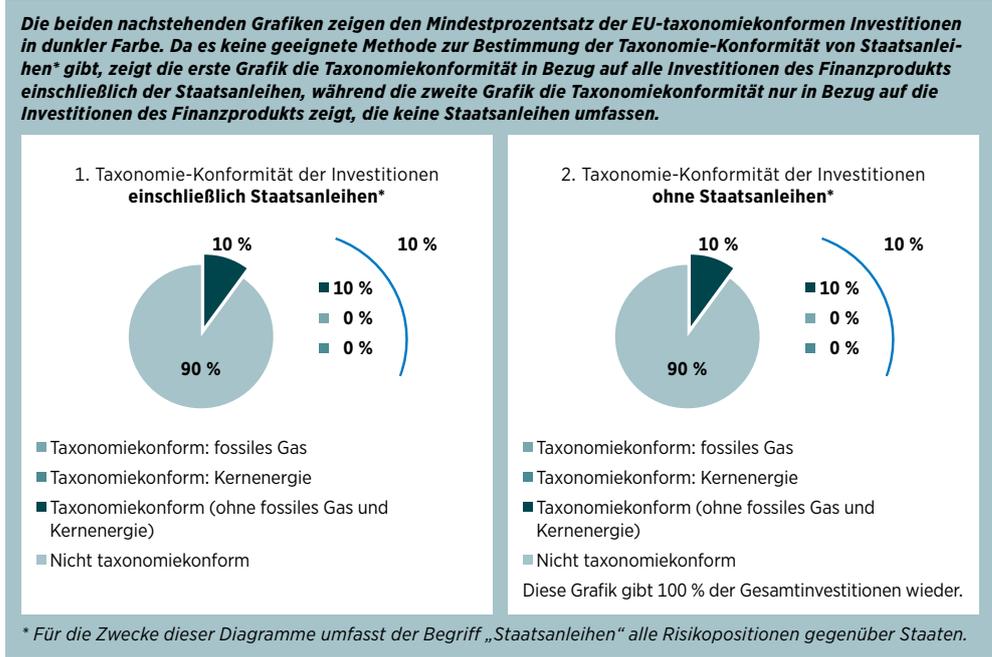
Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

- **Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie¹ investiert?**

Ja: In fossiles Gas In Kernenergie

Nein



- **Wie hoch ist der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten?**

Der AIF tätigt derzeit keine Investitionen in Übergangstätigkeiten und/oder ermöglichende Tätigkeiten.

¹ Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zu Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.



sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der EU-Taxonomie **nicht berücksichtigen**.



Wie hoch ist der Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind?

Alle derzeit getätigten nachhaltigen Investitionen sind mit der EU-Taxonomie konform.



Wie hoch ist der Mindestanteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Es werden derzeit keine sozial nachhaltigen Investitionen getätigt.



Welche Investitionen fallen unter „#2 Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wird mit ihnen verfolgt und gibt es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Neben den genannten Anlagen in nachhaltige Investitionen (#1A) sowie andere ökologische oder soziale Merkmale (#1B) investiert der AIF innerhalb der Anlagegrenzen gemäß § 1 der Besonderen Anlagebedingungen auch in Anlagegüter, welche diese Kriterien nicht erfüllen.



Wurde ein Index als Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob dieses Finanzprodukt auf die beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist?

Für die zugrunde liegenden Investitionen des AIFs wurde kein Index als Referenzwert bestimmt, so dass die nachfolgenden Fragen keine Anwendung finden.

- *Inwiefern ist der Referenzwert kontinuierlich auf die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale ausgerichtet?*
- *Wie wird die kontinuierliche Ausrichtung der Anlagestrategie auf die Indexmethode sichergestellt?*
- *Wie unterscheidet sich der bestimmte Index von einem relevanten breiten Marktindex?*
- *Wo kann die Methode zur Berechnung des bestimmten Indexes eingesehen werden?*



Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:

<https://www.commerzreal.com/leistungen-produkte/institutional-investments/>

Weitere Informationen über die Förderung ökologischer und/oder sozialer Merkmale durch den AIF sind verfügbar unter:

[crkv.commerzreal.com](https://www.commerzreal.com/crkv.commerzreal.com)

Gesellschaftsspezifische Informationen zu den wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen der Fondsgesellschaft sind verfügbar unter:

https://crkv.commerzreal.com/fileadmin/user_upload/Offenlegungs-Dokumente/CRKVG_PAI_Statement.pdf