



COMMERZ REAL

# Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

(Art. 3 der EU Offenlegungsverordnung, „Transparenz bei den Strategien für den Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken“)

Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH (LEI: 529900SJNJS2EMXLYF97, „Gesellschaft“) verwaltet das Immobilien-Sondervermögen hausInvest (ISIN: DE0009807016, LEI: 529900XBIMOIUR-W5UJ67). In ihrer Rolle als Verwaltungsgesellschaft legt die Gesellschaft die nachfolgenden Informationen gemäß Art. 3 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) offen.

## **Transparenz bei den Strategien für den Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken beim hausInvest**

Die Gesellschaft berücksichtigt für das Sondervermögen hausInvest im Rahmen ihrer Anlagetätigkeit relevante Nachhaltigkeitsrisiken, die im Rahmen einer sogenannten „Sustainability Due Diligence“ geprüft werden und bewertet diese Risiken fortlaufend.

Die Sustainability Due Diligence umfasst dabei die Prüfung von nachhaltigkeitsbezogenen Kriterien der potenziellen Anlagegegenstände, um dem Risiko eines möglichen nachhaltigkeitsbezogenen Werteverfalls entgegenzuwirken.

Des Weiteren werden Nachhaltigkeitsrisiken, welche wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert eines Vermögensgegenstandes des Sondervermögens haben können, in dem Risikomanagementverfahren der Gesellschaft berücksichtigt.

Der Risikomanagementprozess insgesamt besteht aus den einzelnen Phasen Risikoidentifikation, Risikoanalyse und -bewertung, Risikosteuerung und -bewältigung, Überwachung, Kommunikation und Dokumentation.

Das Risikomanagement der Gesellschaft erstellt unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Prüfschritte ein Risikovotum bei Ankaufsentscheidungen, welches im Rahmen der Ankaufsentscheidung beachtet wird.

Anlassbezogen kann die Gesellschaft Nachhaltigkeitsexperten hinzuziehen.

## **Nachhaltigkeitsrisiken**

Durch eine frühzeitige Identifikation von Nachhaltigkeitsrisiken können beispielsweise geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden, um die jeweilige Immobilie vor einer Realisierung des jeweiligen Nachhaltigkeitsrisikos zu schützen, oder es kann im Einzelfall von einem Ankauf der betroffenen Immobilie Abstand genommen werden. Die Gesellschaft weist aber darauf hin, dass Maßnahmen zur Vermeidung von Nachhaltigkeitsrisiken mit Kosten verbunden sein können, die vom Sondervermögen zu tragen sind und sich daher nachteilig auf die Rendite auswirken können. Trotz der Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken in Investitionsentscheidungsprozesse durch die Gesellschaft kann ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden, dass sich gleichwohl realisierende



**COMMERZ REAL**

Nachhaltigkeitsrisiken sowie etwaige zur Beseitigung dieser zu ergreifende Maßnahmen den Wert des Portfolios beeinflussen und sich damit nachteilig auf die Rendite des Sondervermögens auswirken können.

Als Nachhaltigkeitsrisiken werden Ereignisse oder Bedingungen im Bereich Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung bezeichnet, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert des Immobilien-Sondervermögens haben könnte.

Nachhaltigkeitsrisiken sind dabei keine eigene Risikoart, sondern fungieren als Faktoren bekannter Risiken, in dem sie auf diese einwirken und zu deren Wesentlichkeit beitragen können. Von den in den Risikohinweisen oder an anderer Stelle im Verkaufsprospekt beschriebenen Risiken betrifft dies beispielsweise die dort genannten Marktrisiken, Kursänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken, Kontrahentenrisiken oder operationelle Risiken. Zusätzlich sind die Gesellschaft sowie das Immobilien-Sondervermögen einem Reputationsrisiko als einer wesentlichen Ausprägung von Nachhaltigkeitsrisiken ausgesetzt, da beispielsweise finanzielle Schäden infolge von sich negativ auf den Wert des Sondervermögens auswirkender Ereignisse, Entwicklungen oder Verhaltensweisen oder das Unterlassen ausreichender nachhaltiger Aktivitäten Vertrauensverluste bei den Anlegern und Vertragspartnern auslösen können.



**COMMERZ REAL**

Im Bereich Klima und Umwelt lassen sich die Nachhaltigkeitsrisiken dabei in physische Risiken und Transitionsrisiken unterteilen:

Physische Risiken können sich als Folgen einzelner Extremwetterereignisse (wie zum Beispiel Hitze- und Trockenperioden oder Überflutungen) oder und deren Folgen ergeben oder sich als langfristige Veränderung klimatischer und ökologischer Bedingungen manifestieren.

Realisieren sich physische Risiken zum Beispiel durch Klimaveränderung oder Naturkatastrophen, so kann dies zu direkten Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit von Immobilien des Sondervermögens führen oder auch indirekte Wertverluste bewirken, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird oder die Mietersuche erschwert oder unmöglich wird.

Transitionsrisiken bestehen im Zusammenhang mit der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft, in deren Rahmen politische Maßnahmen zu einer Verknappung oder Verteuerung fossiler Energieträger führen oder hohe Investitionskosten aufgrund der Sanierung von Gebäuden und technischen Anlagen bewirken können. Insoweit besteht die Möglichkeit, dass die Änderung von politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen zu erhöhten Kostenbelastungen des Sondervermögens führen und sich diese damit als das Marktrisiko einer negativen Wertentwicklung des Sondervermögens realisieren. Physische Risiken und Transitionsrisiken können dabei in einer starken Wechselbeziehung stehen, wenn beispielsweise die Zunahme physischer Risiken eine abruptere Umstellung der Wirtschaft erforderlich machen würde.

Die Nachhaltigkeitsrisiken können damit über die Einwirkung auf die in den Risikohinweisen oder an anderer Stelle dieses Verkaufsprospektes beschriebenen Risiken zu einer wesentlichen Verschlechterung des Wertes, der Liquidität, der Rentabilität oder der Reputation des Immobilien-Sondervermögens führen und sich dadurch nachteilig auf den Anteilwert und das von dem Anleger investierte Kapital auswirken, sofern die Nachhaltigkeitsrisiken nicht bereits erwartet und in den Bewertungen der Investments berücksichtigt werden können.

**Stand: April 2025, Version 4**