COMMERZ REAL

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** (A) („**AIF**“), LEI-Code: 529900NGVPCVHFOFDQ17/ ISIN: DE000A2JQJG9, ein offener Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen im Sinne des § 284 KAGB, ist ein Feeder-AIF im Sinne von § 1 Absatz 19 Nummer 13 KAGB („Feeder-AIF“), der bis zu 100 % (einhundert Prozent), jedoch mindesten 85 % (fünfundachtzig Prozent), seines ihm für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals in Anteile seines Master-AIFs „Commerz Real Institutional Hotel Fund“ (der „Master-AIF“) investiert. Die Art der Verwaltung des Feeder-Fonds im Hinblick auf die im weiteren Verlauf näher erläuterten ökologischen Merkmale des Master-Fonds wird somit mittelbar durch die des Master-Fonds bestimmt. Der Master-Fonds bewirbt ökologische Merkmale gemäß Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (im Folgenden „SFDR“). Als ökologisches Merkmal hat sich der Master-AIF das Ziel gesetzt, bei der Auswahl und Bewirtschaftung der Immobilien im Portfolio des Master-AIFs einen positiven Beitrag zu den Umweltzielen Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel im Sinne der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 (im Folgenden „EU-Taxonomie“ genannt) zu leisten. Der Master-AIF fördert die ökologischen Merkmale Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel und beabsichtigt, den positiven Beitrag des Master-AIF zu diesen Merkmalen zu messen. Als Richtwert wird der Master-AIF die technischen Bewertungskriterien, die in Annex 1 und Annex 2 der Delegierte Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der EU-Taxonomie definiert sind, für die Wirtschaftsaktivität Erwerb von und Eigentum an Gebäuden heranziehen.

Es werden mit diesem Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen angestrebt. Dennoch wird für den Feeder-AIF durch die Investition in den Master-AIF im Rahmen der Förderung der ökologischen Merkmale ein Anteil in Höhe von mindestens 10 Prozent an nachhaltigen Investitionen gemäß Artikel 3 der EU-Taxonomie getätigt. Diese Investitionen des Master-AIFs sollen dabei einen positiven Beitrag zu den Umweltzielen Kilmaschutz oder Anpassung an den Klimawandel im Sinne der EU-Taxonomie leisten. Diese Investitionen des Master-AIFs haben dabei einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel im Sinne von Art. 9 lit. a der EU-Taxonomie beigetragen, 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 Prozent des Immobilienbestandes in ihrem jeweiligen Markt gehören oder Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel durchgeführt haben.

Zur Messung der Erreichung der ökologischen Merkmale werden die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren des Master-AIFs verwendet, über welche am Ende des Geschäftsjahres des Feeder-AIF berichtet wird: Der prozentuale Anteil an Investitionen des Master-AIFs in Immobilien, die die technischen Bewertungskriterien der EU-Taxonomie für die Umweltziele Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel erfüllen, d.h. ein EPC-Rating von A führen oder zu den Top 15 Prozent des Immobilienbestandes in ihrem jeweiligen Markt gehören oder Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel durchgeführt haben.

Es wird eine interne monatliche Überprüfung der Einhaltung der Mindest-Taxonomiequote des Master-AIFs durchgeführt. Die Taxonomiekonformität der auf Taxonomiekonformität geprüften Immobilien wird zusätzlich von einem unabhängigen Dritten geprüft. Zudem erfolgt die externe Kontrolle durch einen Wirtschaftsprüfer. Der Name des Wirtschaftsprüfers kann dem Hauptteil des Verkaufsprospekts des Master-AIFs entnommen werden.

Es erfolgt außerdem eine Überprüfung der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen für alle taxonomiekonformen Investitionen des Master-AIFs. Es bestehen Beschränkungen für die Erfüllung der mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale hinsichtlich der Ermittlung der Top 15 Prozent des regionalen oder nationalen Immobilienbestandes.

Der Master-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 den Verkehrswertgutachten, den Energieausweisen, den Auswertungen eines Klimarisikotools sowie den

objektspezifischen Gegebenheiten (Technische Due Diligence, Baubeschreibungen, etc.) der Vermögenswerte des Master-AIFs herangezogen. Diese ergeben den prozentualen Anteil an Investitionen des Master-AIFs, die die technischen Screening-Kriterien der Taxonomieverordnung für die Umweltziele des Klimaschutz oder der Anpassung an den Klimawandel erfüllen.

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

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

COMMERZ REAL

Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit dem Feeder-AIF werden durch seine Investitionen in den Master-AIF ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Es werden mit diesem Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen angestrebt. Dennoch wird für den Feeder-AIF durch die Investition in den Master-AIF im Rahmen der Förderung der ökologischen Merkmale ein Anteil in Höhe von mindestens 10 Prozent an nachhaltigen Investitionen gemäß Artikel 3 der EU-Taxonomie getätigt. Diese Investitionen des Master-AIFs sollen dabei einen positiven Beitrag zu den Umweltzielen Kilmaschutz oder Anpassung an den Klimawandel im Sinne der EU-Taxonomie leisten. Diese Investitionen des Master-AIFs haben dabei einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel im Sinne von Art. 9 lit. a der EU-Taxonomie beigetragen, 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 Prozent des Immobilienbestandes in ihrem jeweiligen Markt gehören oder Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel durchgeführt haben.

Wirtschaftliche Tätigkeiten, die unter die Kategorie Klimaschutz fallen, tragen wesentlich dazu bei, die Treibhausgaskonzentrationen in der Atmosphäre auf einem Niveau zu stabilisieren, das eine gefährliche anthropogene Störung des Klimasystems verhindern würde, indem sie Treibhausgasemissionen vermeiden oder verringern oder die Speicherung von Treibhausgasen im Einklang mit dem langfristigen Temperaturziel des Pariser Abkommens verbessern.

Eine wirtschaftliche Tätigkeit, die unter die Kategorie Anpassung an den Klimawandel fällt, ist eine Tätigkeit, die (a) Anpassungslösungen umfasst, die entweder das Risiko nachteiliger Auswirkungen des gegenwärtigen und des erwarteten künftigen Klimas auf diese wirtschaftliche Tätigkeit erheblich verringern oder diese nachteiligen Auswirkungen erheblich verringern, ohne das Risiko nachteiliger Auswirkungen auf Mensch, Natur oder Vermögenswerte zu erhöhen; oder b) Anpassungslösungen anbietet, die nicht nur die in Artikel 16 genannten Bedingungen erfüllen, sondern auch wesentlich zur Vermeidung oder Verringerung des Risikos nachteiliger Auswirkungen des gegenwärtigen und des erwarteten künftigen Klimas auf Menschen, Natur oder Vermögenswerte beitragen, ohne das Risiko nachteiliger Auswirkungen auf andere Menschen, Natur oder Vermögenswerte zu erhöhen. Die in Buchstabe a genannten Anpassungslösungen werden auf der Grundlage der besten verfügbaren

Klimaprojektionen bewertet und in eine Rangfolge gebracht und müssen zumindest verhindern oder verringern: (i) die standort- und kontextspezifischen nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels auf die Wirtschaftstätigkeit oder (ii) die potenziellen nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels auf die Umwelt, in der die Wirtschaftstätigkeit ausgeübt wird.

Anlagestrategie

Der Feeder-AIF investiert bis zu 100 % (einhundert Prozent), jedoch mindesten 85 % (fünfundachtzig Prozent), seines ihm für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals in Anteile seines Master-AIFs. Mindestens 10 Prozent an nachhaltigen Investitionen gemäß Artikel 3 der EU-Taxonomie des Feeder-AIFs werden über die Investition in den Master-AIF getätigt.

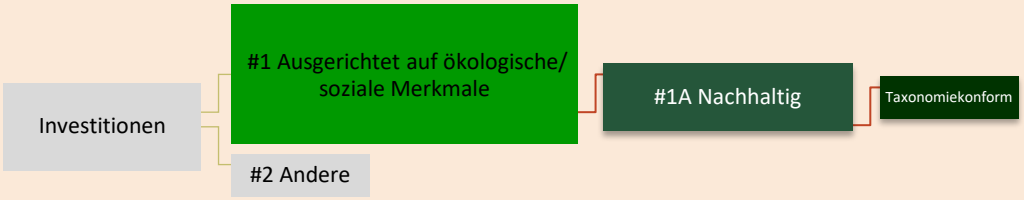
Der Feeder-AIF hat sich durch seine Investitionen in den Master-AIF das Ziel gesetzt, bei der Auswahl und Bewirtschaftung der Immobilien im Portfolio des Master-AIFs einen positiven Beitrag zu den Umweltzielen Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel im Sinne der EU-Taxonomie zu leisten. Dabei hat der Master-AIF festgelegt, dass ein Anteil in Höhe von mindestens 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. Der Master-AIF wird dies dadurch sicherstellen, dass die oben definierten Kriterien sowohl beim An- und Verkauf von Immobilien als auch in einem fortlaufenden Prozess überprüft werden. Hierfür kommt eine ESG Due Diligence zum Einsatz. Sofern es die Mindestquote erfordert, wird der Master-AIF also vorwiegend in Immobilien investieren, die diese Kriterien erfüllen.

Darüber hinaus stellt der Master-AIF für alle Investitionen einen sozialen Mindestschutz sicher. Dazu haben alle Geschäftspartner des Master-AIFs mit einem jährlichen Auftragsvolumen von über 50.000 Euro (bei Auslagerungen und assoziierten Personen: 0 Euro) eine Prüfung im Business Partner Due Diligence Tool durchlaufen, welches Geschäftspartner insbesondere hinsichtlich Sanktionen, Korruption, Geldwäsche, Betrug und Bestechung überprüft. Sanktionierte Unternehmen und Personen werden von einer Geschäftsbeziehung grundsätzlich ausgeschlossen. Der Bereich Compliance der Commerz Real AG als beauftragter Dienstleister der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („Gesellschaft“) entscheidet fallbezogen über Ausschlüsse und Auflagen und orientiert sich dabei an der konzernweiten 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.

Der allgemeine bzw. investmentrechtliche Anlageansatz des Master-AIFs ist im Informationsdokument des Master-AIFs beschrieben.

Aufteilung der Investitionen

Es werden mit diesem Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen angestrebt. Dennoch plant der Feeder-AIF durch die Investition in den Master-AIF einen Mindestanteil in Höhe von 10 Prozent an nachhaltigen Investitionen gemäß Artikel 3 der EU-Taxonomie (#1 A) zu investieren. Der geplante Anteil anderer Investitionen (#2 Andere) soll demnach höchstens 90 Prozent betragen.



#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.

Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Es wird eine interne monatliche Überprüfung der Einhaltung der Mindest-Taxonomiequote des AIFs durchgeführt. Die Taxonomiekonformität der auf Taxonomiekonformität geprüften Immobilien des Master-AIFs wird zusätzlich von einem unabhängigen Dritten, dem TÜV Rheinland, geprüft. Zudem erfolgt die externe Kontrolle durch einen Wirtschaftsprüfer. Der Name des Wirtschaftsprüfers kann dem Hauptteil des Jahresberichts des Master-AIFs entnommen werden.

Methoden

Der Master-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

Zur Messung der Erreichung der ökologischen Merkmale werden die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren des Master-AIFs verwendet, über welche am Ende des Geschäftsjahres des Feeder-AIF berichtet wird: Der prozentuale Anteil an Investitionen des Master-AIFs in Immobilien, die die technischen Bewertungskriterien der EU-Taxonomie für die Umweltziele Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel erfüllen, d.h. ein EPC-Rating von A führen oder zu den Top 15 Prozent des Immobilienbestandes in ihrem jeweiligen Markt gehören oder Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel durchgeführt haben.

Der prozentuale Anteil an Investitionen des Master-AIFs in Immobilien, die die technischen Bewertungskriterien der EU-Taxonomie für die Umweltziele Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel erfüllen, hat die folgende Bedeutung: 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 (im Folgenden „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.

Dabei wird der Marktwert aller taxonomiekonformen Investitionen des Feeder-AIFs in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten anhand des aktuellen Investmentanteils des Feeder-AIFs im Master-AIF multipliziert mit der Quote an nachhaltigen Investitionen des Master-AIFs, berechnet.

Der Marktwert aller Investitionen des Feeder-AIFs berücksichtigt den aktuellen Investmentanteil des Feeder-AIFs am Master-AIF und die Liquiditätsanlagen des Feeder-AIFs, welche mit dem Nominalbetrag angesetzt werden.

Die Quote des Master-AIFs ergibt sich ebenfalls 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 (im Folgenden „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. Diese Quote berücksichtigt auch die Liquiditätsanlagen des Master-AIF Fonds, welche mit dem Nominalbetrag angesetzt werden. Bei den „Investitionen des Finanzprodukts in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten“ handelt es sich um taxonomiekonforme Vermögenswerte des Master-AIFs. Die taxonomiekonformen Anlagen umfassen Portfolio- und Projektentwicklungen. Der Marktwert des Master-AIFs ergibt sich aus dem jeweiligen Verkehrswert der Immobilie.

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 und der Ermittlung der Top 15 Prozent des Immobilienbestandes des jeweiligen Marktes – keine Daten geschätzt. Die Berechnung des KPIs findet in Excel statt und wird monatlich in PDF dokumentiert. Zur Sicherung der Datenqualität findet eine 4-Augen Kontrolle statt und die Ergebnisse werden monatlich vom Fondsmanagement freigegeben.

Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Es bestehen noch keine öffentlichen Statistiken zur Ermittlung der Top 15 Prozent des Immobilienbestandes in einigen Märkten. Zur Ermittlung der Top 15 Prozent greift der Master-AIF daher vorübergehend – bis offizielle Statistiken vorliegen – auf Schätzmethoden des externen Prüfers TÜV Rheinland zurück. Hierbei werden insbesondere Studien oder Anforderungswerte aus Energieausweisen zur Ermittlung der Top 15 Prozent herangezogen. Es kann aufgrund der mangelnden Statistiken nicht mit Sicherheit überprüft werden, ob die auf diese Weise ermittelten Werte tatsächlich den Top 15 Prozent des regionalen oder nationalen Gebäudebestandes entsprechen. Da gleichzeitig für Nichtwohngebäude in Deutschland keine Energieeffizienzklassen ausgewiesen werden, stellt die Schätzung zum derzeitigen Stand die beste der Gesellschaft bekannte Methode zur Feststellung einer nachhaltigen Investition in der wirtschaftlichen Aktivität Erwerb und Eigentum an Immobilien dar und bedeutet somit keine Einschränkung bei der Erfüllung der Taxonomiequote. Es bestehen darüber hinaus keine Beschränkungen für die Erfüllung der mit dem Master-AIF beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale.

Sorgfaltspflicht

Der Feeder-AIF investiert durch seine Investitionen in den Master-AIF 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 des Master-AIFs 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 konzernweiten 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 Feeder-AIF investiert durch seine Investitionen in den Master-AIF in Immobilien, so dass die Mitwirkungspolitik kein Teil der ökologischen oder sozialen Anlagestrategie ist.

Bestimmter Referenzwert

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

Änderungshistorie gemäß Art. 12 der Offenlegungsverordnung

10.07.2025: Veröffentlichung des Dokuments

Stand: 10.07.2025 (Version 1)