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 Smart Living Europe Fund** („**AIF**“), LEI-Code: 529900G2NJGK6KP2JC53/ ISIN: DE000A2JJ2Y9, hat sich als ökologisches Merkmal das Ziel gesetzt, bei der Auswahl und Bewirtschaftung der Immobilien im Portfolio 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. Als Richtwert wird der 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 im Rahmen der Förderung der ökologischen und / oder sozialen Merkmale ein Anteil in Höhe von mindestens 10 Prozent an nachhaltigen Investitionen gemäß Artikel 3 der EU-Taxonomie getätigt. Diese Investitionen sollen dabei einen positiven Beitrag zu den Umweltzielen Kilmaschutz oder Anpassung an den Klimawandel im Sinne der EU-Taxonomie leisten. Diese Investitionen 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 % des Immobilienbestandes in ihrem jeweiligen Markt gehören oder Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel durchgeführt haben.

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

- Der prozentuale Anteil an Investitionen 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 durchgeführt. Die Taxonomiekonformität der auf Taxonomiekonformität geprüften Immobilien wird zusätzlich von einem unabhängigen Dritten geprüft.

Es erfolgt außerdem eine Überprüfung der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen für alle taxonomiekonformen Investitionen. 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 den Verkehrswertgutachten, den Energieausweisen, den Auswertungen eines Klimarisikotools 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.

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.

COMMERZ REAL

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

Es werden mit diesem Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen angestrebt. Dennoch wird im Rahmen der Förderung der ökologischen und / oder sozialen Merkmale ein Anteil in Höhe von mindestens 10 Prozent an nachhaltigen Investitionen gemäß Artikel 3 der EU-Taxonomie getätigt. Diese Investitionen sollen dabei einen positiven Beitrag zu den Umweltzielen Kilmaschutz oder Anpassung an den Klimawandel im Sinne der EU-Taxonomie leisten. Diese Investitionen 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 % 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 AIF hat sich das Ziel gesetzt, bei der Auswahl und Bewirtschaftung der Immobilien im Portfolio einen positiven Beitrag zu den Umweltzielen Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel im Sinne der EU-Taxonomie zu leisten. Dabei wurde festgelegt, dass ein Anteil 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 werden. 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.

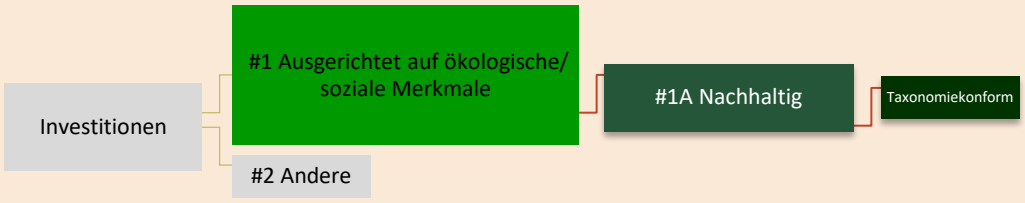
Der AIF investiert gemäß seiner Anlagegrundsätze in Immobilien-Sachwerte sowie Immobiliengesellschaften und beachtet dabei die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte.

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

Es werden mit diesem Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen angestrebt. Dennoch wird im Rahmen der Förderung der ökologischen und / oder sozialen Merkmale ein Anteil in Höhe von mindestens 10 Prozent an nachhaltigen Investitionen gemäß Artikel 3 der EU-Taxonomie getätigt. Diese Investitionen sollen dabei einen positiven Beitrag zu den Umweltzielen Kilmaschutz oder Anpassung an den Klimawandel im Sinne der EU-Taxonomie leisten. Höchstens 90% der Investitionen des AIF fördern keine ökologischen und/oder sozialen Merkmale.



#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 durchgeführt. Die Taxonomiekonformität der auf Taxonomiekonformität geprüften Immobilien wird zusätzlich von einem unabhängigen Dritten, dem Tüv Rheinland, geprüft.

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 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 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. Diese Quote berücksichtigt auch die Liquiditätsanlagen des Fonds, welche mit dem Nominalbetrag angesetzt werden. Bei den „Investitionen des Finanzprodukts in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten“ handelt es sich um Taxonomie-konforme Vermögenswerte. Die Taxonomie-konformen Anlagen umfassen Portfolio- und Projektentwicklungen. Der Marktwert ergibt sich aus dem jeweiligen Verkehrswert der Immobilie. Die Taxonomiekonformität der taxonomiegeprüften Immobilien wird von einem unabhängigen Dritten, dem TÜV Rheinland, geprüft. 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

11.05.2023: Veröffentlichung der Erstversion dieses Dokuments.

25.04.2024: Die CR KVG hat die Informationen zur Offenlegung von Produktinformationen für Finanzprodukte, mit denen ökologische oder soziale Merkmale beworben werden nach Artikel 10 der Offenlegungsverordnung für den Commerz Real Institutional Smart Living Europe Fund dahingehend geändert und aktualisiert, dass mit diesem Finanzprodukt ökologische oder soziale Merkmale beworben werden, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden. Ferner wurde in den Informationen gemäß Artikel 10 der Offenlegungsverordnung dahingehend geändert, dass zur Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale sowie zur Sorgfaltspflicht eine Beschreibung der externen Kontrollmechanismen eingefügt wurde. Zudem wurde eine Beschreibung der Datenquellen und der -verarbeitung eingefügt.

19.08.2024: Ergänzung der Änderungshistorie gemäß Art. 12 der Offenlegungsverordnung.

04.02.2025: Es wurden Änderungen an der Berechnung der Quote nachhaltiger Investitionen gemäß EU-Taxonomie vorgenommen. Insbesondere wird die Fondsliquidität ab sofort bei der Berechnung der Quote berücksichtigt. Ferner wurden weitere Beschreibungen zu den Umweltzielen der EU-Taxonomie aufgenommen sowie Beschränkungen bzgl. der Methodiken und Daten ergänzt. Der KPI zur Messung des Anteil an Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen wurde entfernt.

24.11.2026: Streichung der Kontrolle der ökologischen oder sozialen Merkmale durch den Wirtschaftsprüfer