



COMMERZ REAL

Transparenz bei der Bewerbung ökologischer oder sozialer Merkmale

Informationen nach Artikel 10 der Offenlegungsverordnung

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („Gesellschaft“) legt in ihrer Rolle als Verwaltungsgesellschaft die nachfolgenden Informationen gemäß Artikel 10 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) für den Spezial-AIF Commerz Real Institutional SGB IV Fund („AIF“) als ein in Artikel 8 Offenlegungsverordnung genanntes Finanzprodukt offen.

Anlagestrategie und Förderung ökologischer und / oder sozialer Merkmale

Die Gesellschaft ist sich ihrer Verantwortung für nachhaltiges Investieren und Wirtschaften bewusst und berücksichtigt im Rahmen ihrer Anlagetätigkeit verschiedene Faktoren aus den Bereichen „Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung“ (Environment, Social and Governance, „ESG-Faktoren“). Hierbei berücksichtigt der AIF das Ziel der Reduzierung von CO₂-Emissionen und Energieverbräuchen bei der Auswahl und Verwaltung von Immobilien und trägt damit zur Erreichung des internationalen Ziels des Pariser Klimaabkommens, die globale Erderwärmung auf weniger als zwei Grad Celsius bis zum Jahr 2100 gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, bei.

Der AIF versteht sich dementsprechend als Finanzprodukt im Sinne von Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 („Offenlegungsverordnung“). Dabei ist die Gesellschaft insbesondere bestrebt, bei Immobilieninvestitionen einen positiven Beitrag zu den UN-Zielen zur nachhaltigen Entwicklung (Sustainable Development Goals – SDG) zu leisten.

Aus diesem Grund hat sich der AIF das Ziel gesetzt, zur Förderung von ökologischen und/oder sozialen Aspekten beizutragen. Der AIF behält sich vor, taxonomiekonforme Investments gemäß der Taxonomie-Verordnung (Verordnung (EU) 2020/852) oder nachhaltige Investments im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung in Zukunft anzustreben.

Der AIF wird im Investmentprozess sowie bei der Verwaltung der Immobilien die vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Energie- und Dekarbonisierungszieldpfade beachten. Die CRREM-Zieldpfade sind Energie- und Dekarbonisierungszieldpfade im Sinne des Artikel 3 Nummer 23c der Verordnung (EU) 2016/1011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2016 in der Fassung der Verordnung (EU) 2019/2089 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019, mithin messbare, wissenschaftsgestützte, zeitgebundene Zieldpfade zur Ausrichtung auf die Ziele des Übereinkommens von Paris durch die Verringerung der in den genannten Verordnungen näher definierten Scope-1-, Scope-2- und Scope-3- CO₂-Emissionen.

Abhängig von der Nutzungsart und Lage der Immobilie bestehen unterschiedliche CRREM-Zieldpfade, die eine bis zum Jahr 2050 stetig steigende Reduktion von Energieverbräuchen und CO₂-Emissionen in Kilogramm CO₂ pro Jahr und Fläche (kg CO₂e/qm/p.a.) vorsehen.



COMMERZ REAL

Dabei wird die Immobilie im Rahmen der Sustainability Due Diligence im Ankaufsprozess anhand des 2°C-kompatiblen Energie- und Dekarbonisierungspfades (nachstehend „CRREM-Zielpfad“) eingewertet. Die Gesellschaft beabsichtigt überwiegend Immobilien zu erwerben, die zum Zeitpunkt des Erwerbs die jeweils gültigen 2°C CRREM-Zielwerte des Erwerbsjahres für diese Immobilie einhalten. Dies bedeutet zum Beispiel für eine deutsche Wohnimmobilie im Jahr 2022 einen Zielwert der CO₂-Emission von 38,9 Kilogramm CO₂ pro Fläche (kg CO₂e/qm/ p.a.), der bis 2050 schrittweise auf 6,6 Kilogramm CO₂ pro Fläche reduziert werden soll. Im Falle des Erwerbs von Immobilien, die zum Ankaufszeitpunkt die jeweils gültigen 2°C CRREM-Zielwerte nicht erfüllen, beabsichtigt die Gesellschaft diese Immobilien perspektivisch auf die Einhaltung des CRREM-Zielpfades zu entwickeln.

Die Betrachtung von CO₂-Emissionen und Energieverbrauch erfolgt weiterhin auch auf Portfoliobasis über alle Immobilien des Sondervermögens. Für Bestandsimmobilien, die den vorgenannten CRREM-Zielpfad für sich genommen dauerhaft nicht erfüllen, wird geprüft, welche geeigneten Maßnahmen ergriffen werden können, um die Vorgaben auf Portfolioebene einzuhalten.

Als Indikator für die Zielerreichung wird die jährliche Ermittlung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen sowie der Abgleich der erhobenen Daten mit dem CRREM-Tool festgelegt.

Der AIF ist bemüht, mit Immobilieninvestitionen soziale Merkmale wie den Zugang zu emissionsarmen Formen der Mobilität zu fördern. Hierzu könnte der AIF alternative Antriebstechnologien wie beispielsweise Elektrofahrzeuge durch die Installation von Ladestationen in seinem Immobilienbestand unterstützen. Durch diese Investitionen des AIF ist ein potenzieller Beitrag und logischer Zusammenhang zu dem SDG Unterziel 11.2 (Nachhaltige Städte und Gemeinden) möglich.

Der AIF strebt an, bei Neubauten den Fokus auf eine Bepflanzung von Grünflächen mit heimischen Pflanzenarten zu legen. Gleiches gilt für die Revitalisierung der Grünflächen von Bestandsgebäuden. Zusätzlich werden Potentiale zur Ausweitung der Begrünung, beispielsweise auf Dachflächen oder Fassaden, geprüft.

Der AIF bemüht sich, auf allen Allgemeinflächen ausschließlich Ökostrom zu beziehen. Zusätzlich wird fallbezogen geprüft, den Mietern Zugang zu einem Ökostromtarif zu ermöglichen. Durch diese Maßnahmen wäre ein Beitrag zu dem SDG Unterziel 7.1 (Bezahlbare und saubere Energie) möglich.

Um eine angemessene Berücksichtigung der anlagerelevanten ESG-Faktoren sicherzustellen, hat die Gesellschaft eine Nachhaltigkeitsstrategie erarbeitet, welche ein Element der im jeweils gültigen Jahresbericht näher dargelegten Anlagestrategie des AIF darstellt und die wie nachfolgend dargelegt Anwendung findet. Die Gesellschaft wird die Immobilien im Ankaufsprozess und bei der Verwaltung des Bestandes unter anderem anhand der folgenden Kriterien auswählen und kontinuierlich bewerten:

- (1) Gebäudezertifizierung;
- (2) Energieausweis;
- (3) Energie- und Dekarbonisierungspfade (CRREM);
- (4) Nachhaltigkeitsrisiken.

Diese Bewertung wird im Rahmen der ordnungsgemäßen Geschäftsorganisation der Gesellschaft dokumentiert und mittels einer strukturierten Übergabe in der Bewirtschaftungsphase verfolgt. So soll sichergestellt werden, dass Potenziale zur Förderung ökologischer und/oder sozialer Kriterien stringent und langfristig nachverfolgt werden können.



COMMERZ REAL

Zur dauerhaften Umsetzung der CRREM-Zielpfade sowie der Bewertungskriterien wird sich die Gesellschaft unter anderem folgender Maßnahmen bedienen:

- (1) Durchführung einer „Sustainability Due Diligence“ im Rahmen der Ankaufsprüfung von Immobilien, in welcher eine klare ESG-Einordnung sowie eine Bewertung anhand des CRREM-Zielpfades jeder Immobilie definiert wird;
- (2) Festlegung möglicher Entwicklungspfade für jede Immobilie unter Zugrundelegung des CRREM-Zielpfades;
- (3) Definition eines regelmäßigen Verbrauchsdatenerfassungsprozesses sowie dessen verpflichtende Implementierung in Property- und Facility-Management-Verträgen;
- (4) Erfassung von Indikatoren in Form von Verbrauchsdaten, wie zum Beispiel des spezifischen Energieverbrauches (kWh/qm/p.a.) und des Emissionsausstoßes (kg CO₂e/qm/p.a.);
- (5) Erfassung der Daten der CO₂-Emissionen der Immobilien des Sondervermögens, soweit verfügbar, sowie deren Auswertung hinsichtlich des Branchendurchschnitts;
- (6) Gezielter Energieeinkauf und Maßnahmen der energetischen Optimierung (beispielsweise der Gebäudehülle sowie Gebäudesteuerung);
- (7) Bemühung zur Optimierung der Verträge mit Property- und Facility-Management-Dienstleistern und den Mietern der Immobilien des AIF, um, beispielsweise mit Hilfe eines Mieterleitfadens, die Weiterentwicklungen im Bereich der ESG-Kriterien auch hier aufzunehmen.

Neben der vorstehend dargestellten Förderung ökologischer und/oder sozialer Aspekte wird die Gesellschaft im Falle einer nachhaltigen Investition nach Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung darauf achten, erhebliche Beeinträchtigungen der Kriterien guter Unternehmensführung zu vermeiden. In diesem Zusammenhang weisen wir Sie darauf hin, dass der Grundsatz der „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung findet, 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.

Aufgrund fehlender Daten ist der Gesellschaft gegenwärtig noch keine Beschreibung und keine Umfangskalkulation der Investitionen in Wirtschaftstätigkeiten im Sinne von Artikel 3 der Taxonomieverordnung (Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020) sowie keine Berücksichtigung der nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren möglich. Es werden daher zur Zeit noch keine Investitionen in Wirtschaftstätigkeiten im Sinne von Artikel 3 der Taxonomieverordnung sowie keine der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen ausgewiesen.

Weitere Informationen

Weitere Informationen über die Förderung ökologischer und/oder sozialer Merkmale sowie zu den wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen durch den AIF sind verfügbar unter: <https://www.commerzreal.com/leistungen-produkte/institutional-investments/>



COMMERZ REAL

Index als Referenzwert

Dabei investiert der AIF aktuell nicht unter Bezugnahme auf einen Index (einschließlich EU-Referenzwerte für den klimabedingten Wandel oder Paris-abgestimmter EU-Referenzwerte im Sinne von Titel III Kapitel 3 a) der Verordnung (EU) Nummer 2016/1011 des Europäischen Parlaments und des Rates) und hat auch nicht die Absicht, dies zukünftig zu tun.