

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

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.

Name des Produkts:  
hausInvest

Unternehmenskennung (LEI-Code):  
529900XBIMO1URW5UJ67

## Ökologische und/oder soziale Merkmale

Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

Nein

Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: \_\_\_\_%

Es werden damit **ökologische/ soziale Merkmale beworben**, und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von 5% an nachhaltigen Investitionen.

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem sozialen Ziel

Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: \_\_\_\_%

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.

Das Sondervermögen hausInvest ist bestrebt, bei Immobilieninvestitionen einen positiven Beitrag zu dem von der Europäischen Union definierten Umweltziel des Klimaschutzes zu leisten. Aus diesem Grund hat sich das Sondervermögen unter anderem das Ziel gesetzt, zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen beizutragen. Im Rahmen der Liquiditätsanlage schließt die Gesellschaft es aus, dass Mittel des Sondervermögens 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. Im Hinblick auf die Klima-Relevanz des Immobiliensektors wird das Immobilien-Sondervermögen Einflussmöglichkeiten zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen bei der Auswahl und Verwaltung von Immobilien zur Geltung bringen, um so zu dem internationalen Ziel des Pariser Klimaabkommens, die globale Erderwärmung auf weniger als zwei Grad Celsius bis zum Jahr 2100 gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, beizutragen. Das Immobilien-Sondervermögen möchte bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erreichen und wird dazu die CO<sub>2</sub>-Emissionen durch selbstinitiierte Maßnahmen laufend portfolioübergreifend reduzieren. Durchschnittlich strebt das Immobilien-Sondervermögen CO<sub>2</sub>-Emissionen im Bereich von 14 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> bis 2050 an. Um diese Ziele zu erreichen, werden sogenannte Dekarbonisierungspfade bis 2050 für die jeweiligen Belegenheitsstaaten der Immobilien je Nutzungsart erstellt, um notwendige Reduzierungen zur Erreichung der Ziele zu bemessen. Diese Maßnahmen fördern die Energieeffizienz der Gebäude sowie die emissionsfreie Eigenproduktion von Energie.

## ● Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?

Erfassung von Indikatoren sowie deren Auswertung hinsichtlich des Branchendurchschnitts der Immobilien des Sondervermögens, soweit verfügbar: der spezifische Energieverbrauch/-bedarf (kWh/m<sup>2</sup>/p.a.), der Carbon Footprint (kg/m<sup>2</sup>/p.a.), der spezifische Wasserverbrauch (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/p.a.), die spezifische Abfallmenge (kg/m<sup>2</sup>/p.a.) und Erfassung der Daten der CO<sub>2</sub>-Emissionen.

## ● 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?

Im Rahmen der Förderung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale wird ein Mindestanteil in Höhe von 5 Prozent des Verkehrswertes der Immobilien, die zum Sondervermögen gehören, an nachhaltigen Investitionen gemäß Artikel 3 der Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen („Taxonomieverordnung“) angestrebt. Diese Investitionen sollen dabei zu einem Umweltziel im Sinne von Artikel 5 der Taxonomieverordnung beitragen.

## Inwiefern werden die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich schaden?

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 Taxonomieverordnung festgelegten Mindestschutzes erfolgt. Das Sondervermögen wird bei den nachhaltigen Investitionen die Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen im Rahmen der Sustainability Due Diligence im Ankaufsprozess sicherstellen.

## Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

In der Sustainability Due Diligence wird eine klare Einordnung sowie ein möglicher Entwicklungspfad für jede einzelne Immobilie definiert. Die Gesellschaft orientiert sich hierbei an den jeweils länderspezifischen Standards der Energieeffizienz, Nutzerzufriedenheit und Innovation und gestaltet diese unter dem Gesichtspunkt des angestrebten Umweltzieles des Klimaschutzes in einem integrierten Prozess. Dabei werden die Daten der CO<sub>2</sub>-Emissionen der Immobilien des Sondervermögens, 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 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.

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

**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?

Das Anlageziel des Sondervermögens hausInvest liegt im Erreichen einer stabilen – im Vergleich zu überwiegend in der Bundesrepublik Deutschland investierenden Offenen Immobilienfonds – 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 Anlagespektrums der Offenen Immobilienfonds ermöglicht werden. Das Sondervermögen investiert überwiegend in Staaten, die Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) sind, und im Vereinigten Königreich von Großbritannien und Nordirland. Nach den Besonderen Anlagebedingungen (siehe § 1 Absatz 2 der Besonderen Anlagebedingungen in Verbindung mit dem „Anhang gemäß § 1 Absatz 2 der Besonderen Anlagebedingungen“) besteht die Möglichkeit, weltweit Immobilien für das Sondervermögen zu erwerben. Der Anteil des Sondervermögens, der in diesem Rahmen an wirtschaftsstarken außereuropäischen Standorten investiert werden kann, soll 40 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Wichtigste Anlagemärkte dabei sind der nordamerikanische und der asiatisch-pazifische Raum. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen.

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.

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

Um diese Ziele zu erreichen, werden sogenannte Dekarbonisierungspfade bis 2050 für die jeweiligen Belegenheitsstaaten der Immobilien je Nutzungsart erstellt, um notwendige Reduzierungen zur Erreichung der Ziele zu bemessen. Diese Maßnahmen fördern die Energieeffizienz der Gebäude sowie die emissionsfreie Eigenproduktion von Energie.

### 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 Sondervermögens 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.



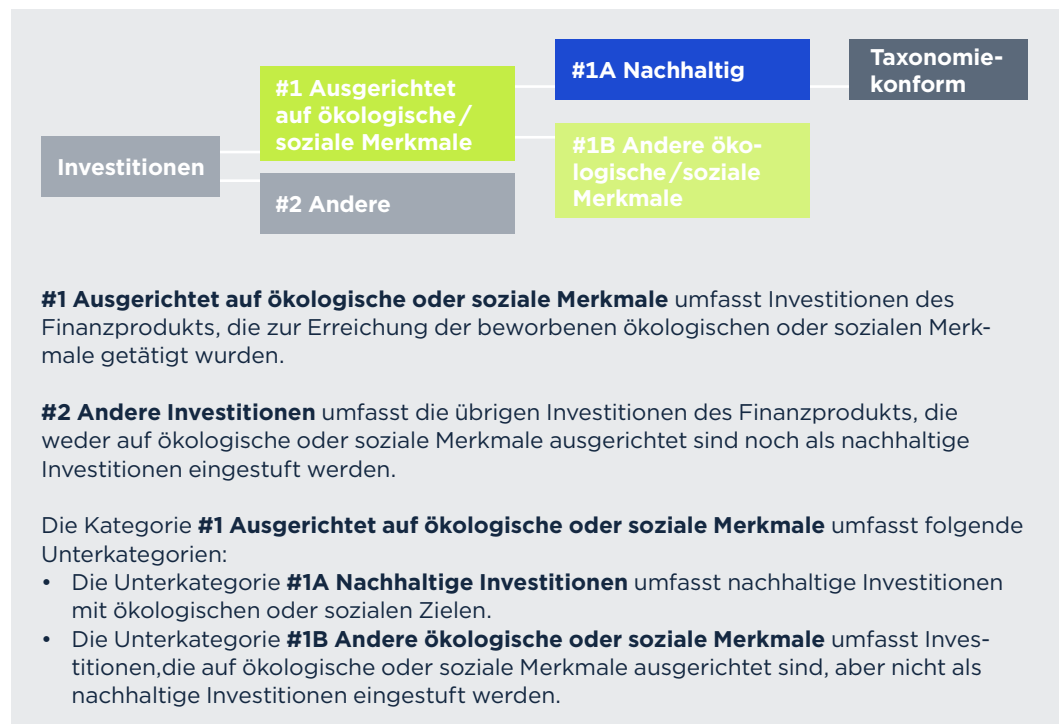
## Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?

**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, z.B. 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 Absatz 4 der Besonderen Anlagebedingungen fortlaufend mehr als 50 Prozent des Aktivvermögens (die Höhe des Aktivvermögens bestimmt sich nach dem Wert der Vermögensgegenstände des Investmentfonds ohne Berücksichtigung von Verbindlichkeiten) des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Sinne von § 2 Absatz 9 InvStG. Daneben dürfen gemäß § 4 der Besonderen Anlagebedingungen bis zu 49 Prozent des Wertes des Sondervermögens in Liquiditätsanlagen im Sinne des § 6 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen gehalten werden. Gemäß § 6 Absatz 9 der Allgemeinen Anlagebedingungen muss von den Liquiditätsanlagen ein Betrag, der mindestens 5 Prozent des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich für die Rücknahme von Anteilen verfügbar sein. Im Rahmen seiner Anlagetätigkeit fördert das Immobilien-Sondervermögen hausInvest 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, bei Immobilieninvestitionen einen positiven Beitrag zu dem von der Europäischen Union definierten Umweltziel des Klimaschutzes zu leisten. Aus diesem Grund hat sich das Sondervermögen unter anderem das Ziel gesetzt, zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen beizutragen. Im Rahmen der Förderung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale wird ein Mindestanteil in Höhe von 5 Prozent des Verkehrswertes der Immobilien, die zum Sondervermögen gehören, an nachhaltigen Investitionen gemäß Artikel 3 der Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen („Taxonomieverordnung“) angestrebt.



## 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 einen Mindestanteil in Höhe von 5 Prozent des Verkehrswertes der Immobilien, die zum Sondervermögen gehören, an taxonomiekonformen Investitionen angestrebt. Dabei investiert das Sondervermögen 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 CO<sub>2</sub>-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.

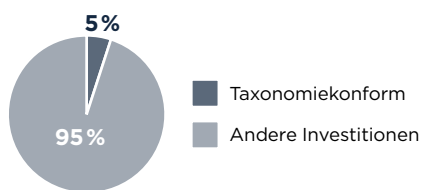
**Übergangstätigkeiten** sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO<sub>2</sub>-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

## Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonmiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie<sup>1</sup> investiert?

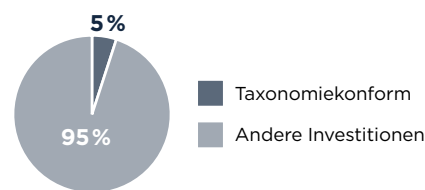
- Ja:
  In fossiles Gas
  In Kernenergie  
 Nein

In den beiden nachstehenden Diagrammen ist in Blau der Mindestprozentsatz der Investitionen zu sehen, die mit der EU-Taxonomie konform sind. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen\* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomie-Konformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomie-Konformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.

1. Taxonomie-Konformität der Investitionen **einschließlich Staatsanleihen\***



2. Taxonomie-Konformität der Investitionen **ohne Staatsanleihen\***



\* Für die Zwecke dieser Diagramme umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

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

Das Sondervermögen tätigt derzeit keine Investitionen in Übergangstätigkeiten und/oder ermöglichende Tätigkeiten.



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 das Sondervermögen innerhalb der Anlagegrenzen gemäß § 1 Absatz 4 der Besonderen Anlagebedingungen auch in Anlagegüter, welche diese Kriterien nicht erfüllen.

<sup>1</sup> Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonmiekonform, 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-taxonmiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.



## **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 Sondervermögens 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: Weitere Informationen über die Förderung ökologischer und/oder sozialer Merkmale durch das Immobilien-Sondervermögen sind unter [cri.commerzreal.com](http://cri.commerzreal.com) verfügbar. Gesellschaftsspezifische Informationen zu den wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen der Gesellschaft sind unter: [cri.commerzreal.com/fileadmin/user\\_upload/Offenlegungs-Dokumente/CRI\\_PAI\\_Statement\\_300721.pdf](http://cri.commerzreal.com/fileadmin/user_upload/Offenlegungs-Dokumente/CRI_PAI_Statement_300721.pdf) verfügbar.