

## **Informationen gemäß Art 3 und 4 VO (EU) 2019/2088 über die Strategien für den Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken und über die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren**

Im Folgenden werden die wichtigsten aus der Sicht der ImmoKAG wesentlichen nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren beschrieben.

Das Fundament unseres nachhaltigen Investmentansatzes sind die Principles of Responsible Investing (PRI) der Vereinten Nationen, welche die Erste Asset Management GmbH (EAM) als Mehrheits-eigentümerin der ImmoKAG unterzeichnet hat und denen sich die ImmoKAG ebenfalls unterwirft.

1. Die ImmoKAG wird Ökologie-, Sozial- und Unternehmensführungs-Themen (ESG) in Investmentanalyse- und Entscheidungsfindungsprozesse einbeziehen.
2. Die ImmoKAG wird aktiver Inhaber sein und ESG-Themen in unsere Eigentümerpolitik und -praxis integrieren.
3. Die ImmoKAG wird auf angemessene Offenlegung von ESG-Themen bei den Unternehmen / Fonds, in die wir investieren, achten.
4. Die ImmoKAG wird die Akzeptanz und die Umsetzung der Grundsätze in der Immobilien-Investmentindustrie vorantreiben.
5. Die ImmoKAG wird zusammenarbeiten, um die Effektivität bei der Umsetzung der Grundsätze zu steigern.
6. Die ImmoKAG wird über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Grundsätze berichten.

Im Rahmen der Produktstrategie wird ein besonderes Augenmerk auf die Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungsprozessen gelegt. Bei der Einführung neuer Produkte sowie der laufenden Weiterentwicklung bestehender Produkte werden jene Anlagestrategien klar bevorzugt, welche in Einklang mit dieser strategischen Ausrichtung stehen.

Für die Bestimmung der Art und Weise, wie Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungen einbezogen werden, hat die ImmoKAG in einem ersten Schritt die relevanten Nachhaltigkeitsrisiken identifiziert. In einem zweiten Schritt wurden die identifizierten Risiken in die bestehenden Risikokategorien „übersetzt“ und im Zuge dessen gemessen und bewertet.

Die ImmoKAG hat folgende relevante Nachhaltigkeitsrisiken identifiziert:

- Umweltrisiken im Zusammenhang mit der Eindämmung der Auswirkungen des Klimawandels, Anpassung an den Klimawandel, der Transition zu einer CO<sub>2</sub>-reduzierten Wirtschaft und Naturkatastrophen. Das sind zum Beispiel physische Risiken (Schäden an Gebäuden, höhere Betriebskosten aufgrund von möglichen CO<sub>2</sub>-Steuern).
- Sozialrisiken im Zusammenhang mit den Arbeits- und Sicherheitsbedingungen sowie der Einhaltung anerkannter arbeitsrechtlicher Standards, der Achtung der Menschenrechte und Produktionssicherheit.
- Governancerisiken im Zusammenhang mit der Sorgfaltspflicht der Unternehmensführungsorgane, den Maßnahmen zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption sowie der Einhaltung der einschlägigen Gesetze und Vorschriften.

Insbesondere in Zusammenhang mit dem fortschreitenden Klimawandel und der damit einhergehenden Erderwärmung und die damit verbunden häufigeren Umweltkatastrophen (zB Überschwemmungen) sowie die in Hinblick auf die zu erwartenden erhöhten CO<sub>2</sub>-Steuern werden zur Mitigation der Nachhaltigkeitsrisiken in Hinblick auf die im Immobilienfonds befindlichen Immobilien entsprechende Maßnahmen unter Wahrung der Interessen der Anleger der Immobilienfonds laufend implementiert (zB Erneuerung bzw. Austausch von Haustechnikanlagen / Tausch auf umweltfreundliche Systeme, klimabedingte Verbesserungen wie zB verbesserte Gebäudedämmung, adiabatische Kühlung, Sicherung gegen Überschwemmung; PV-Anlagen etc).

Die ImmoKAG nimmt auch im Bereich ihrer Eigenveranlagung besondere Rücksicht auf Nachhaltigkeitsprinzipien. Für Anlageentscheidungen im Eigenportefeuille werden Experten aus dem EAM ESG Team in den Entscheidungsprozess eingebunden.

Die ImmoKAG hat bei der Eigenveranlagung Verfahren zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen erarbeitet sowie Strategien zur Wahrung der Sorgfaltspflicht im Zusammenhang mit den nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren entwickelt.

Diese Sorgfaltsprüfungsverfahren bestehen im Wesentlichen in

- der regelmäßigen Überprüfung quantitativer Vorgaben und Beschränkungen im Risikomanagement unter Zuhilfenahme von
  - Positiv-Listen und/oder
  - Negativ-Listen
- weiteren unterstützenden (quantitativen) Auswertungen im Risikomanagement zur Plausibilisierung von Annahmen und weiterführenden (relevanten) Informationen für das Management
- der Überprüfung der Prozesse und Dokumentationen im regelmäßigen Prüfungsprozess von OP-Risk, IKS und Compliance

In die Prozesse der ImmoKAG wurden Verfahren zur Berücksichtigung der relevanten finanziellen Risiken und der relevanten Nachhaltigkeitsrisiken einbezogen.

#### Informationen über die Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen und Nachhaltigkeitsindikatoren

In der ImmoKAG wird auf eine ESG-Toolbox zurückgegriffen, mit deren Hilfe auf unterschiedliche Nachhaltigkeitsauswirkungen und Nachhaltigkeitsindikatoren eingegangen werden kann.

Die Objekte werden im Zuge eines Prüfungsprozesses auch auf ihre soziale Komponente, die Umweltverträglichkeit und die Wirtschaftlichkeit bewertet. Hier wird die grundsätzliche Eignung für die Fonds geprüft. Durch die Integration und die damit verbundene Reduktion von ESG-Risiken bereits in der Immobilienselektion, wird einerseits das Risikoprofil des jeweiligen Immobilienfonds durch die geringere Gewichtung von nicht bzw. weniger nachhaltigen Immobilien im Portfolio verbessert und andererseits sichergestellt, dass der jeweilige Immobilienfonds einen aktiven Beitrag zur Vermeidung sozialer und ökologischer Probleme liefert. Ein solches Beispiel ist ein typischerweise verbesserter CO<sub>2</sub>-Fußabdruck.

Diesen Prüfungsprozess durchlaufen auch bereits in der Vergangenheit angekaufte Immobilien der Immobilienfonds. Sanierungen der Bestandsobjekte erfolgen zur Reduktion von ESG-Risiken unter Beachtung der Interessen der Anleger. Ziel ist hierbei insbesondere eine Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Emissionen der jeweiligen Gebäude zu erreichen.

Die verbesserten, risikoadjustierten Ertragschancen durch Integration von ESG-Risiken in die Investmententscheidung sind durch eine Vielzahl wissenschaftlicher Studien untermauert.

Die ImmoKAG-ESG-Toolbox beinhaltet nachfolgende Kriterien:

**Mieterauswahl (für alle Produkte grundsätzlich anwendbar; jedoch mit unterschiedlichen Ausprägungen)**

Bei der Mieterauswahl werden potenzielle Mieter nach ihrer Konformität mit bestimmten internationalen Standards und Normen überprüft, um so Nachhaltigkeitsrisiken im Portfolio zu steuern und zu begrenzen.

**Nutzungsart (für alle Produkte grundsätzlich anwendbar; jedoch mit unterschiedlichen Ausprägungen)**

Eine langfristige Nutzungsdauer der Immobilie ist im Hinblick auf nachhaltigen Werterhalt und die Erwirtschaftung von nachhaltigen Erträgen eine Bedingung für den Ankauf. Somit werden unter anderem Industrieanlagen und Lagerhallen für die Fonds nicht angekauft.

**Nachhaltigkeitsrating (für alle Produkte grundsätzlich anwendbar; jedoch mit unterschiedlichen Ausprägungen)**

Es werden alle Immobilien einem Nachhaltigkeitsrating unterzogen. Bei einem Nachhaltigkeitsrating handelt es sich um ein Verfahren zur Beurteilung von Immobilienprojekten und -objekten in Bezug auf ihre Leistung bezüglich vorab bestimmter umweltbezogener, sozialer und wirtschaftlicher Nachhaltigkeitskriterien. Ziel des Nachhaltigkeitsrating ist es, eine Verbesserung in Bezug auf soziale, ökologische und wirtschaftliche Aspekte der Immobilie sowie deren Transparenz zu erhöhen. Darüber bietet es die Möglichkeit, das Nachhaltigkeitsengagement von Immobilien zu stärken und ihre Risiken in diesem Bereich besser einzuschätzen.

**Klimaaktiv Zertifizierungen (nur für ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS anwendbar)**

Klimaaktiv Bauen und Sanieren steht für Energieeffizienz, Ökologische Qualität, Komfort und Ausführungsqualität. Um die Qualität eines Gebäudes messbar und vergleichbar zu machen, wurde der klimaaktiv Gebäudestandard entwickelt. Er zeichnet Gebäude aus, die besonders hohen Anforderungen entsprechen. Die Bewertungskategorien sind im klimaaktiv Kriterienkatalog definiert. In Ergänzung zu den klimaaktiv-Basiskriterien hat die ImmoKAG einen eigenen Kriterienkatalog erstellt. Dieser Nachhaltigkeitskatalog bildet zusätzlich zu den grundlegenden technischen und juristischen Ankaufskriterien eine weitere Entscheidungsgrundlage für die Immobilieninvestitionen. Zukünftige Objekte und Projekte sollen die klimaaktiv-Basiskriterien erfüllen.

Nähere Informationen über den Nachhaltigkeitskatalog finden sich auf der Internetseite der Verwaltungsgesellschaft unter <https://www.ersteimmobilien.at/de/home> unter dem Punkt „Nachhaltigkeit“.

**Österreichisches Umweltzeichen (nur für ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS anwendbar)**

Für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS wurde eine Zertifizierung gemäß den aktuellen Nachhaltigkeitsstandards am Finanzmarkt, wie das Österreichische Umweltzeichen, erreicht. Diese unabhängige, externe Prüfung und Bestätigung stellt die Einhaltung vorgegebener Nachhaltigkeitsansprüche eines Fonds in der Kategorie „Finanzprodukte“ sicher.

### **Wichtige rechtliche Hinweise**

Hierbei handelt es sich um eine Werbemitteilung. Sofern nicht anders angegeben, Datenquelle ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Unsere Kommunikationssprachen sind Deutsch und Englisch.

Der „Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ (Prospekt) und die Wesentliche Anlegerinformation/KID der ERSTE Immobilien KAG werden entsprechend den Bestimmungen des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) BGBl. I Nr. 135/2013 iVm dem ImmoInvFG BGBl. Nr. 80/2003 idjF erstellt und im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ bzw. auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at) veröffentlicht.

Der Prospekt sowie die Wesentliche Anlegerinformation/KID sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at) abrufbar und stehen dem interessierten Anleger kostenlos am Sitz der ERSTE Immobilien KAG (Verwaltungsgesellschaft, AIFM) sowie am Sitz der Erste Group Bank AG (Depotbank bzw. Verwahrstelle) zur Verfügung. Das genaue Datum der jeweils letzten Veröffentlichung des Prospekts, die Sprachen, in denen dieser erhältlich ist, sowie allfällige weitere Abholstellen der Dokumente sind auf der Homepage [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at) ersichtlich.

Diese Unterlage dient als zusätzliche Information für unsere Anleger und basiert auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen zum Redaktionsschluss. Unsere Analysen und Schlussfolgerungen sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Bedürfnisse unserer Anleger hinsichtlich Ertrag, steuerlicher Situation oder Risikobereitschaft. Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu. Bitte beachten Sie, dass eine Veranlagung in Wertpapiere neben den geschilderten Chancen auch Risiken birgt. Irrtümer und Druckfehler vorbehalten.

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Am Belvedere 1, 1100 Wien