

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen¹ zum ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS („Immobilienfonds“)

ISIN: AT0000A1LNT8, AT0000A1LNU6, AT0000A1Z8Q3, AT0000A1Z8R1

Unternehmenskennung (LEI-Code): 5299001PGDMOE1P4A533

ZUSAMMENFASSUNG

Im Sinne der besseren Lesbarkeit bezeichnet für den Zweck dieses Dokuments „Taxonomie-Verordnung“ die Verordnung (EU) 2020/852, „Offenlegungsverordnung“ die Verordnung (EU) 2019/2088 und „RTS“ die Delegierte Verordnung (EU) 2022/1288.

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische und soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt. Der Fokus liegt hierbei auf ökologischen Merkmalen.

Zusammengefasst zielt der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS darauf ab, die CO₂-Intensität der Immobilien und die Verwendung fossiler Energieträger bei Immobilieninvestitionen zu reduzieren. Hierbei orientiert sich der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS im Rahmen der Auswahl und Förderung der ökologischen Merkmale an dem Umweltziel „Anpassung an den Klimawandel“. Im Rahmen von Investitionen in Immobilien wird, zum Zweck der Förderung des Umweltziels „Anpassung an den Klimawandel“, vorgeschrieben, dass bei grundsätzlich zertifizierbaren Objekten eine Zertifizierung zumindest nach dem klima**aktiv**-Bronze-Standard eine Voraussetzung für eine Investition darstellt.

Bei Investitionen in Wertpapieren werden, im Rahmen des Auswahlprozesses, Emittenten gemäß ihrer ökologischen, sozialen und Unternehmensführungsrisiken bewertet. Nur jene Unternehmen, in deren Geschäftspolitik die ERSTE Immobilien KAG eine ausreichende nachhaltige Ausrichtung erkennen kann, können in das Investmentuniversum aufgenommen werden.

Die Einhaltung der ökologischen und sozialen Merkmale wird im Rahmen des angewandten Investmentprozess sichergestellt, welcher durch das Risk Management entsprechend überprüft wird. Die Überprüfung der Bestände des ERSTE IMMOBILIENFONDS erfolgt durch die Real Estate Investment Division, die Stabsstelle Sustainability und durch regelmäßige Kontrollen des Risk Managements.

Zur Messung der ökologischen und sozialen Merkmale werden unterschiedliche Methoden, abhängig von den verfolgten Merkmalen, herangezogen.

Die ERSTE Immobilien KAG berücksichtigt im Rahmen ihrer Investitionsentscheidungen die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Principal Adverse Impacts „PAI“ oder „PAI-Indikatoren“ bezeichnet). PAI-Indikatoren werden auch auf Ebene des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS berücksichtigt und entsprechend erhoben.

Für Immobilien werden die Daten von der ERSTE Immobilien KAG, teilweise in Kooperation mit Hausverwaltungen, erhoben. Für die Sammlung nachhaltigkeitsbezogener Daten zu Wertpapieren, die anschließend für die eigene Analyse verwendet werden, werden auch Daten externer Anbieter herangezogen.

Um die Erreichung von ökologischen und sozialen Merkmalen zu messen, wird kein Index als Referenzwert eingesetzt.

Weitere Angaben, dazu wie die ökologischen oder sozialen Merkmale des Investmentfonds gefördert werden, sind dem Anhang zum Prospekt bzw. den Informationen für Anleger:innen gemäß § 21 AIFMG zu entnehmen.

¹ gem. Artikel 10 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 und den Artikeln 25 bis 36 der DelVO (EU) 2022/1288

Informationen dazu, wie die ökologischen oder sozialen Merkmale erfüllt wurden bzw. Informationen zu den Gesamtnachhaltigkeitsauswirkung des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS sind den Rechenschaftsberichten, die ab dem 01.01.2023 veröffentlicht werden, zu entnehmen.

Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Die von der ERSTE Immobilien KAG durch Investitionen im ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS (in der Folge als „ERI“ bezeichnet) verfolgten **ökologischen Merkmale** iZm Investitionen in *Immobilien* gestalten sich wie folgt.

Der ERI zielt durch die Integration ökologischer Merkmale darauf ab die CO₂-Intensität der Immobilien sowie die Verwendung fossiler Energieträger zu reduzieren. Im Rahmen der Auswahl und Förderung der ökologischen Merkmale orientiert man sich an dem Umweltziel „Anpassung an den Klimawandel“ gem. Art 9 lit.b Taxonomie-Verordnung.

Klimaaktiv Zertifizierung bei Immobilieninvestitionen: Über die Voraussetzung, dass grundsätzlich zertifizierbare Immobilien zumindest den klimaaktiv-Bronze-Standard zu erfüllen haben, wird die Einhaltung spezifizierter Schlüsselindikatoren sichergestellt, welche dem Nachweis dienen, dass in wirtschaftliche Tätigkeiten investiert wird, die zur Erreichung des gewählten Umweltziels „Anpassung an den Klimawandel“ beitragen. Der Kriterienkatalog von klimaaktiv, insbesondere auch die Schärfung und teilweise Neuausrichtung des gesamten klimaaktiv Kriteriensets an den Themen CO₂-Neutralität und Klimawandelanpassung unterstützen die oben beschriebene Ausrichtung des ERI am Umweltziel „Anpassung an den Klimawandel“ im Bereich Immobilien.

Der ERI ist Träger des Österreichischen Umweltzeichens in der Kategorie „Finanzprodukte“. Das Österreichische Umweltzeichen ist ein staatliches Gütesiegel für nachhaltige Finanzprodukte, die gemäß ökologischen und ethisch-sozialen Richtlinien investieren.

Die von der ERSTE Immobilien KAG durch Investitionen im ERI verfolgten **sozialen Merkmale** iZm Investitionen in *Immobilien* gestalten sich wie folgt.

Die beworbenen sozialen Merkmale fokussieren sich auf den sozialen Charakter (Nutzung) der Immobilien und das individuelle Wohlbefinden der Mieter:innen und sind wie folgt ausgestaltet:

- Nutzung mit sozialem Charakter, wie zB
 - Immobilien mit Infrastrukturnutzung
 - Immobilien mit Sonderwohnformen
 - Immobilien mit spezieller sozialer Nutzung (zB. Therapiezentren, Seniorenheime)
 - Immobilien mit öffentlicher und öffentlichkeitsnaher Nutzung
- Mindestanzahl Grundversorgungseinrichtungen
- Mikroklima und Grünraum zur Steigerung des Wohlbefindens der Mieter:innen

Auf Ebene der Investition in *Wertpapiere von Unternehmen* verfolgt die ERSTE Immobilien KAG das Ziel durch Ihren proprietären Nachhaltigkeits-Ansatz Verbesserungen in folgenden **ökologischen und sozialen** Schwerpunkten zu erzielen:

- Der ökologische Fußabdruck der im Fonds gehaltenen Investition, insbesondere
 - der CO₂-Fußabdruck und allgemein die Eindämmung des Klimawandels, und
 - der Wasserfußabdruck sowie Maßnahmen zum verantwortungsvollen Umgang mit der Ressource Wasser.

- Die Vermeidung von ökologischen Risiken darüber hinaus
 - zum Schutz der Biodiversität
 - dem verantwortungsvollen Umgang mit Abfall und anderen Emissionen

- Soziale Faktoren wie
 - der Ausschluss jeglicher Investition des ERI in Unternehmen, die geächtete Waffen produzieren oder vertreiben,
 - die Förderung der Menschenrechte und der Ausschluss durch den ERI von Emittenten, die in Menschenrechtsverstöße verstrickt sind.
 - die Förderung guter Arbeitsbedingungen, wie in den Bereichen Arbeitssicherheit und Weiterbildung, sowie der Ausschluss durch den ERI von Emittenten, die in Arbeitsrechtsverstöße, insbesondere gegen die Kernnormen, der ILO, verstrickt sind.
 - die Förderung von Diversität und der Ausschluss durch den ERI von Emittenten, die Diskriminierung betreiben.
 - Die Vermeidung von Korruption und Betrug.

Darüber hinaus können weitere ökologische, soziale und Unternehmensführungskriterien (ESG) einbezogen werden.

Bei Investitionen in Wertpapieren stellt der Nachhaltigkeitsansatz des ERI durch die Anwendung von Ausschlusskriterien und die Berücksichtigung von ESG Ratings eine Selektion der Wertpapiere von Unternehmen in der Art sicher, dass die OECD Leitsätzen für multinationale Unternehmen, die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, einschließlich der Grundprinzipien und Rechte aus den acht Kernübereinkommen, die in der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit festgelegt sind und die Internationalen Charta der Menschenrechte, eingehalten werden.

Anlagestrategie

Der ERI ist ein mündelsicherer und nachhaltig orientierter Immobilienfonds. Er strebt als Anlageziel Substanzzuwachs an und verfolgt eine auf nachhaltigen Ertrag ausgerichtete Anlagepolitik. Er verfolgt eine langfristig ausgerichtete und an ökologischen sowie sozialen Merkmalen orientierte Investmentstrategie und investiert ausschließlich in Immobilien sowie Wertpapiere, die den Kriterien der internen ESG-Toolbox-Immobilien bzw. -Wertpapiere der ERSTE Immobilien KAG entsprechen. Investitionen des ERI sind darauf ausgerichtet das Umweltziel „Anpassung an den Klimawandel“ gem. Art 9 lit.b der Taxonomie-Verordnung, wie bereits beschrieben, zu berücksichtigen.

Berücksichtigung von PAI:

Berücksichtigung von PAI bei Immobilien:

In Zusammenhang mit Investitionen in *Immobilien* werden alle für diese anwendbaren PAI-Indikatoren gem. Anhang I Tabelle 1 der RTS berücksichtigt. Weiters wird für Investitionen in Immobilien der PAI-Indikator 20 gem. Tabelle 2 Anhang I der RTS berücksichtigt. Hierbei wird die Abfallerzeugung im Betrieb entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ermittelt.

Berücksichtigung von PAI bei Wertpapieren:

In Zusammenhang mit Investitionen in Wertpapiere werden für Unternehmen alle anwendbaren PAI-Indikatoren gem. Anhang I Tabelle 1 der RTS berücksichtigt.

In Zusammenhang mit Investitionen in Wertpapiere werden für *Staaten und supranationale Organisation* alle anwendbaren PAI-Indikatoren gem. Anhang I Tabelle 1 der RTS berücksichtigt.

Darüber hinaus werden bei diesen Investitionen in Wertpapiere aus Anhang I Tabelle 2 der RTS der PAI-Indikator 8 berücksichtigt und es wird die Exposition gegenüber Gebieten mit hohem

Wasserstress gemessen. Aus Anhang I Tabelle 3 der RTS wird der PAI-Indikator 14 berücksichtigt und es wird die Anzahl der festgestellten Fälle von schwerwiegenden Menschenrechtsverletzungen und -vorfällen entsprechend ermittelt und offengelegt.

Anlagestrategie Immobilieninvestitionen:

Um sicherzustellen, dass die innerhalb des ERI befindlichen Immobilien die beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale erfüllen, greift die ERSTE Immobilien KAG mit Hilfe der internen ESG-Toolbox für Immobilien auf die im folgenden beschriebenen Kriterien zurück:

Nutzungsart

Eine langfristige Nutzungsdauer der Immobilie ist im Hinblick auf nachhaltigen Werterhalt und die Erwirtschaftung von nachhaltigen Erträgen eine Bedingung für den Ankauf im ERI. Die ERSTE Immobilien KAG hat für den ERI Ausschlusskriterien für Immobilieninvestments in Bezug auf die Nutzungsart definiert. So dürfen durch den ERI keine Industrieanlagen oder Lagerhallen und auch keine Immobilien die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen erworben bzw. gehalten werden. Durch die Schaffung von Wohnraum und sozialer Infrastruktur im Gebäude selbst wird sowohl das nähere Umfeld als auch der Standort aufgewertet. Die gezielte Ansiedelung von Betrieben sowie eine Nutzung mit sozialem Charakter (Kindergarten, Betreutes/Betreubares Wohnen, Studentisches Wohnen etc.) ist daher ein über das Ausschlusskriterium hinausgehendes positives Auswahlkriterium für den Ankauf im ERI.

Nachhaltigkeitsscoring

Es werden alle Immobilien des ERI einem Nachhaltigkeitsscoring unterzogen. Bei einem Nachhaltigkeitsscoring 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 (u.a. Materialien, Ressource- und Abfallmanagement, Energieeffizienz, Soziale Infrastruktur). Darüber bietet es die Möglichkeit, das Nachhaltigkeitsengagement zu stärken und Nachhaltigkeitsrisiken in diesem Bereich besser einzuschätzen. Ziel des Nachhaltigkeitsscoring ist es, eine Verbesserung in Bezug auf soziale, ökologische und wirtschaftliche Aspekte der Immobilie zu erzielen sowie deren Transparenz zu erhöhen. Die ERSTE Immobilien KAG erwirbt für den ERI ausschließlich Immobilien, welche gemäß internem Nachhaltigkeitsscoring als investierbar klassifiziert wurden.

Klimaaktiv Zertifizierung

Beim Ankauf neuer Immobilien soll für diese zumindest der klimaaktiv-Bronze-Standard erfüllt sein. So haben sämtliche in Hinblick auf den ERI zu erwerbende und, fertiggestellte Immobilien haben, sofern grundsätzlich zertifizierbar, zumindest den klimaaktiv-Bronze-Standard zu erfüllen.

Klimaaktiv ist die Klimaschutzinitiative des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK). Der klimaaktiv Gebäudestandard ist österreichweit das bekannteste Bewertungssystem für die Nachhaltigkeit von Gebäuden mit besonderem Fokus auf Energieeffizienz, Klimaschutz und Ressourceneffizienz. Es gibt verschiedene klimaaktiv Standards, Gold, Silber und Bronze.

Mit der Neuauflage der klimaaktiv Kriterienkataloge 2020 für alle Gebäudekategorien Neubau und Sanierung gab es eine Schärfung und teilweise Neuausrichtung des gesamten Kriteriensets zu den Themen CO₂-Neutralität und Klimawandelanpassung. Das Bewertungssystem wurde um neue Themen und Kriterien erweitert, umstrukturiert und entsprechend neu bepunktet. Der Kriterienkatalog schließt nunmehr den Einsatz fossiler Energieträger bei klimaaktiv Gebäuden grundsätzlich aus und schärft die Qualitätsanforderungen im Bereich der Energieeffizienz. Außerdem stellt er höhere Anforderungen an Infrastruktur und umweltverträgliche Mobilität sowie auch an die Umweltverträglichkeit von eingesetzten Baustoffen und Produkten.

Alle klima**aktiv** Kriterienkataloge sind nach einem Punktesystem aufgebaut, anhand dessen Kategorien wie Standort, die Energie und Versorgung, die Qualität der Baustoffe und der Konstruktionen sowie zentrale Aspekte zu Komfort und Gesundheit von neutraler Seite beurteilt und bewertet werden. Einige Kriterien sind mittels „M“ als sogenannte „Muss-Kriterien“ definiert, welche als Voraussetzung einer Zertifizierung erfüllt werden müssen. In den oben aufgelisteten Kategorien sind Schlüsselindikatoren definiert, zu denen jeweils maximal zulässige Schwellenwerte definiert sind.

Diese Schlüsselindikatoren machen den Beitrag des jeweiligen Themenbereichs zur umweltverträglichen und nachhaltigen Wirtschaftstätigkeit Immobilienerrichtung und -bewirtschaftung messbar. So umfassen Schlüsselindikatoren ua in Kategorie Energie den Heizwärmebedarf, den Primärenergiebedarf, die CO²-Emissionen sowie den Gesamtenergieeffizienzfaktor.

In der Kategorie Baustoffe und Konstruktion wird die ökologische Optimierung von der Herstellung eines Gebäudes bis hin zur Entsorgung bewertet. Besonders klimaschädliche Baustoffe und besorgniserregende Substanzen werden ausgeschlossen, die Verwendung umweltschonender Materialien wird belohnt. Weiters wird der Wert des Ökoindex, des Entsorgungsindikator und die Kreislauffähigkeit bewertet.

Soziale Merkmale

Um soziale Merkmale des ERI sicherzustellen, werden Investitionen in Immobilien getätigt, welche soziale Kriterien wie folgt fördern:

- Nutzung mit sozialem Charakter, wie zB
 - Immobilien mit Infrastrukturnutzung
 - Immobilien mit Sonderwohnformen
 - Immobilien mit spezieller sozialer Nutzung (zB. Therapiezentren, Seniorenheime)
 - Immobilien mit öffentlicher und öffentlichkeitsnaher Nutzung
- Mindestanzahl Grundversorgungseinrichtungen
- Mikroklima und Grünraum zur Steigerung des Wohlbefindens der Mieter:innen

Alle erworbenen Immobilieninvestments müssen zum Zeitpunkt des Erwerbs durch den ERI die von der ESG-Toolbox-Immobilien umfassten sowie auch die zuvor angeführten sozialen Merkmale berücksichtigen. Hierdurch kann eine Integration und die damit verbundene Reduktion von ESG-Risiken bereits in der Immobilienselektion positiv beeinflusst werden.

Anlagestrategie Wertpapierinvestitionen:

Im Rahmen des Auswahlprozesses bei Wertpapieren werden Emittenten gemäß ihrer ökologischen, sozialen und Unternehmensführungsrisiken bewertet. Nur jene Unternehmen, in deren Geschäftspolitik die ERSTE Immobilien KAG eine ausreichende nachhaltige Ausrichtung erkennen kann, können in das Investmentuniversum aufgenommen werden. Diese Analyse erfolgt durch interne Bewertung und Evaluierung sowie anhand von externem Research im Bereich Wertpapiere.

Zusätzlich müssen diese Emittenten den Ausschlusskriterien des ERI genügen, um investierbar zu sein. Zu den *Ausschlusskriterien für Unternehmen* zählen unter anderem Menschenrechtsverletzungen, Arbeitsrechtsverletzungen, Kinderarbeit, Verletzungen des UN Global Compact, Korruption, Bilanzfälschung, Atomenergie, der Abbau sowie die Verstromung und Umwandlung von thermischer Kohle, die Gewinnung von Erdöl und Erdgas, Herstellung und Handel von Rüstungsgütern/Waffen, grüne Gentechnologie, verbrauchende Embryonalforschung, Glücksspiel, Pornographie, Tabak, sowie vermeidbare Tierversuche. Um Ausschlusskriterien im Sinne einer Nachweisgrenze im ERI operativ umsetzbar zu halten beziehungsweise deren Zielsicherheit abzusichern, können von der ERSTE Immobilien KAG definierte Schwellenwerte und Operationalisierungen zum Einsatz kommen.

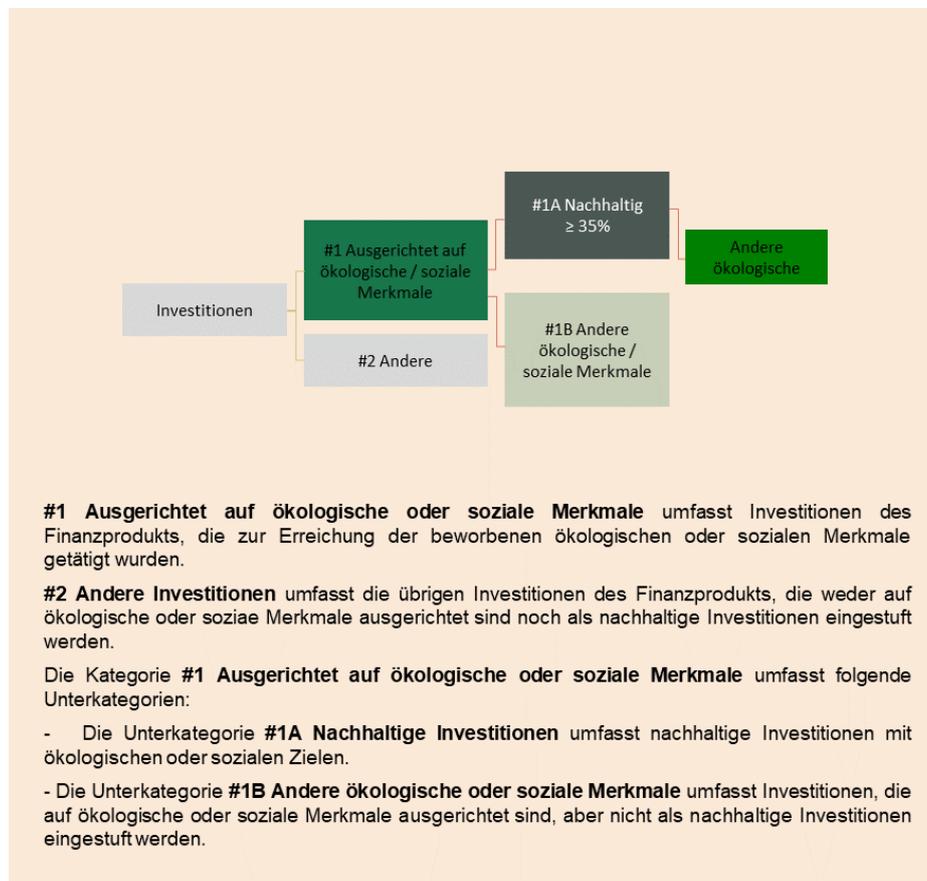
Zu den *Ausschlusskriterien für Staaten* zählen unter anderem Autoritäre Regime, Einschränkung der Menschenrechte, Todesstrafe, Kinderarbeit, Atomwaffen, übermäßige Militärausgaben, mangelnde Kooperation und grobe Verstöße in Bezug auf Geldwäsche, Korruption (auf Grundlage des

Korruptionsindex von Transparency International) sowie Defizite im Klimaschutz und dem Schutz von Biodiversität. Die Operationalisierung erfolgt gemäß der Maßgabe der ERSTE Immobilien KAG.

Die Bewertung der Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung bei Investitionen in Unternehmen, werden durch die Einhaltung der Ausschlusskriterien des ERI, des ESG-Mindestscores sowie der Prüfung auf Einhaltung der UN Global Compact Prinzipien festgestellt.

Aufteilung der Investitionen

Als Immobilienfonds im Sinne des Immobilien-Investmentfonds Gesetzes (ImmoInvFG) besteht der Fokus der Veranlagung des ERI in der Investition in Immobilien. Neben Immobilien investiert der Fonds in Wertpapiere (Anleihen und Fonds) und hält Liquidität auf Konten, wobei die letzteren gem. § 32 ImmoInvFG maximal 49% der Vermögenswerte umfassen dürfen. Somit umfassen Investitionen in Immobilien zu jeder Zeit mindestens 51% der im ERI getätigten Investitionen.



Die Immobilieninvestitionen des ERI umfassen Investitionen, die unter die Kategorie „#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale“ fallen und solche die als „#2 Andere Investitionen“ bezeichnet werden können. Hierbei weist der ERI sowohl „#1A Nachhaltige Investitionen“ mit „anderen ökologischen“ Zielen als auch Investitionen die unter „#1B Anderen ökologische oder soziale Merkmale“ fallen aus. Auf Grundlage intern durchgeführter Analysen der klimaaktiv-Kriterien können mit einem klimaaktiv-Zertifikat ausgezeichnete Immobilien als nachhaltige Investitionen iSd Art 2 Z 17 SFDR klassifiziert werden. Im Rahmen dieser Analysen wurden die in Art 2 Z 17 SFDR genannten Kriterien als auch Auslegungshilfen der Europäische Aufsichtsbehörden beachtet. Ohne dies anzustreben, weist der ERI somit einen Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen iSd Art 2 Z 17 SFDR in Höhe von 35% aus.

Liquiditätsveranlagung können entsprechend der dargestellten Anlagestrategie sowohl „#1 ausgerichtet auf ökologische /soziale Merkmale“ sein als auch unter „#2 Andere Investitionen“ fallen.

Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Ankauf Immobilien:

Im Rahmen der Investitionsentscheidungen, also im Ankauf von *Immobilien*, wird die Einhaltung der beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale dadurch beachtet, dass Immobilien zum Zeitpunkt des Ankaufs die in der ESG-Toolbox-Immobilien festgelegten Kriterien aufweisen. Hierbei werden u.a. die folgenden Kriterien überprüft:

- Klima**aktiv**-Bronze-Standard Voraussetzung für eine Investition
- Langfristige Nutzungsdauer
- Positives internes Nachhaltigkeits-scoring
- Möglichkeit der Berücksichtigung von PAI-Indikatoren

Weiters wird auch das für Investitionen in Immobilien vorgesehene Ausschlusskriterium der Nutzungsart entsprechend überwacht. So dürfen durch den Fonds keine Industrieanlagen oder Lagerhallen und auch keine Immobilien die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen erworben bzw. gehalten werden.

Die Einhaltung dieser Kriterien wird durch die Abteilung Real Estate Transaction Management mittels Ankaufscheckliste überprüft und durch Risk Management im Rahmen der Risk Opinion plausibilisiert.

Bestand Immobilien:

Alle im Bestand befindlichen Immobilien werden jährlich entsprechend des internen Nachhaltigkeitsratings bewertet und zusätzlich einem umfangreichen Self-Check unterzogen.

Wobei das interne Nachhaltigkeitsrating ein Verfahren zur Bewertung von Immobilien in Bezug auf ihre Leistung bezüglich vorab bestimmter umweltbezogener, sozialer und wirtschaftlicher Nachhaltigkeitskriterien (u.a. Materialien, Ressource- und Abfallmanagement, Energieeffizienz, Soziale Infrastruktur) darstellt. Ziel des Nachhaltigkeitsrating ist die Bewertung aller im Bestand befindlichen Immobilien hinsichtlich sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Aspekte. Es wird regelmäßig evaluiert ob Immobilieninvestitionen im ERI eine sehr gute bis durchschnittliche Bewertung gem. internen Nachhaltigkeitsrating aufweisen.

Das Nachhaltigkeitsrating wird tourlich durch die Stabstelle Sustainability überwacht, sollten im Rahmen dieser Überwachung negative Abweichung festgestellt werden, so werden zusammen mit der zuständigen Fachabteilung – sofern möglich und im Interesse der Anleger:innen sinnvoll - korrektive Maßnahmen eingeleitet. Dieser Prozess soll sicherstellen, dass das Gesamtnachhaltigkeitsrating des Immobilienportfolios des ERI erhalten wird.

Weiters dient der Self-Check der Bestandsimmobilien der Sammlung umfangreicher Daten und einer Einordnung der Immobilien entsprechend der im Pariser Klimaschutzabkommen und dem EU-Green-Deal dargestellten Kriterien. Ziel ist es die mit den Immobilien verbundenen CO₂ Emissionen und andere Aspekte im Bereich ESG messbar zu machen und langfristig – sofern dies nicht anderen Interessen der Anleger:innen widerspricht – diese ESG-Aspekte zu verbessern.

Weitere jährliche Kontrollen werden von der Stabsstelle Sustainability in Bezug auf das Nachhaltigkeitsrating, der Vollständigkeit des Immobilien Self-Checks und zum Vorliegen der erforderlichen Zertifizierungen. Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz (Umsetzung vorgeschlagener Verbesserungen anhand von Sanierungsleitfäden) werden grundsätzlich verfolgt.

Wertpapiere:

Die ERSTE Immobilien KAG erwirbt für den ERI ausschließlich Wertpapiere, welche gemäß internem ESG-Rating als investierbar klassifiziert wurden. Auch im Bereich der Wertpapiere wird der ESG-

Investitionsprozess aller dieser Finanzprodukte vor der Investition einer Überprüfung unterzogen. Die ERSTE Immobilien KAG hat Ausschlusskriterien für Wertpapierinvestments definiert. Die Ausschlusskriterien der Verwaltungsgesellschaft setzen eine strikte ethische Grenze. Diese Ausschlüsse dienen nicht nur dazu die hohen ethischen Anforderungen der Anleger:innen zu erfüllen, sondern schließen auch gezielt Wertpapierinvestments in sozial, ökonomisch und ökologisch relevante Bereiche, wie Atomenergie, Erdölprodukte oder die Verstromung von Kohle aufgrund deren negativen Konsequenzen oder Risikoprofils, aus.

Die Einhaltung wird durch das Real Estate Fund Management in Abstimmung mit dem Trading Desk (ex-ante Prüfung) überwacht.

Weiters führt das Risk Management regelmäßige Kontrollen durch, um die Einhaltung der durch das Finanzprodukt beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale sicherzustellen.

Methoden

Die ERSTE Immobilien KAG verwendet die folgenden Methoden im ERI, mit denen gemessen wird, inwieweit die beworbenen sozialen oder ökologischen Merkmale erfüllt werden.

Bei Investitionen in Immobilien sind die folgenden Methoden vorgesehen:

- Ankaufscheckliste: Vor der Durchführung einer Investitionsentscheidung wird durch die verantwortliche Abteilung mittels Checkliste sichergestellt, dass Investitionen, welche für den ERI erworben werden sollen, den Kriterien gemäß ESG-Toolbox-Immobilien entsprechen. Im Rahmen dieser Checkliste wird unter anderem auch die Einhaltung der Voraussetzung des klimaaktiv-Bronze-Standards gemessen.
- Self-Check: Anhand des jährlich durchgeführten Self-Checks kann eruiert werden, wie gut eine Immobilie bzw. ein Portfolio Klima-Ziele und ESG-Kriterien erfüllt. Eine Vergleichbarkeit innerhalb einer Peer-Group sind weitere zentrale Bestandteile des Self-Checks.
- Nachhaltigkeitsscoring und -rating: Jede Immobilie erhält ein individuelles, internes Rating, das im Rahmen weiterer Analysen verwendet wird und letztendlich nach Aufbereitung in Reports Eingang findet. Es wird regelmäßig evaluiert, ob Immobilieninvestitionen im ERI eine sehr gute bis durchschnittliche Bewertung gem. internen Nachhaltigkeitsscoring (Ankauf) bzw. -rating (Bestand) aufweisen.
- Energieeffizienz: Im Rahmen von zukunftsfit-Checks wird eruiert, ob ausgewählte Objekte zertifiziert werden können, das Heizsystem zukunftsfit, und ob eine Installation von PV-Anlagen möglich ist. Darüber hinaus werden ausgewählte Immobilien in Bezug auf sommerliche Überwärmung und der Möglichkeit der Implementierung von E-Ladestationen gescreent.

Bei Investitionen in Wertpapiere sind die folgenden Methoden vorgesehen:

Alle im Investmentfonds investierten Emittenten werden vor Erwerb anhand eines vordefinierten Nachhaltigkeitsprozesses analysiert und selektiert. Der proprietäre ESG-Prozess liefert eine umfangreiche ESG-Analyse jedes Emittenten anhand dessen spezifischen ESG-Risikoprofils und den zur Eindämmung dieser Risiken getroffenen Maßnahmen. Auf Basis der Ergebnisse dieser Analyse, dem ESGenius Rating, werden im Rahmen einer ESG-Risiko-Analyse nur jene Emittenten zur Investition zugelassen, die einen Score von zumindest 30 von 100 möglichen Punkten erzielen. Je nach Wirtschaftssektor des Emittenten kann dieser Mindestscore höher angesetzt werden. Alle Emittenten werden zusätzlich auf Verstöße gegen die Ausschlusskriterien des ERI geprüft. Das Investmentuniversum wird zumindest einmal im Quartal hinsichtlich Einhaltung dieser Kriterien überprüft und entsprechend aktualisiert. Die Einhaltung des jeweils gültigen Anlageuniversums wird täglich kontrolliert. Wertpapiere von Emittenten, die nicht mehr den ESG-Kriterien des ERI entsprechen, werden interessewährend veräußert. Investitionen in Staatsanleihen unterliegen einem vergleichbaren, spezifischen Analyse-Prozess. Der Mindestscore für eine Investition liegt in diesem Fall bei 70 von 100 möglichen Punkten.

Datenquellen und -verarbeitung

Im Bereich der Immobilieninvestments des ERI werden die erforderlichen Daten zumeist direkt von der ERSTE Immobilien KAG, oft unter Kooperation mit der jeweiligen Hausverwaltung des Objekts, erhoben. Im Immobilienbereich ist eine Datenschätzung nicht erforderlich.

Für die Sammlung nachhaltigkeitsbezogener Daten, die für die Nachhaltigkeitsanalyse von Wertpapieren verwendet werden, werden auch Daten externer Anbieter herangezogen.

Es werden unter anderem folgende Datenquellen bzw. Anbieter verwendet:

- MSCI ESG
- ISS ESG
- FactSet TrueValueLabs
- Sustainalytics (Engagement)

Die strikte Auswahl der Datenanbieter und die Kombination ihrer Daten in einem Modell stellt die maximale Datenqualität sicher. Für den ERI werden die Daten anhand des proprietären Nachhaltigkeitsansatzes der Verwaltungsgesellschaft aggregiert und ausgewertet. Die von den genannten Datenanbietern gelieferten ESG-Daten zu Wertpapieren können in beschränktem Ausmaß Schätzwerte enthalten. Im Immobilienbereich ist eine Datenschätzung nicht erforderlich.

Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Aktuell liegen keine Beschränkungen hinsichtlich der zuvor genannten Methoden und der zuvor genannten Datenquellen im Immobilienbereich vor, die einen Einfluss darauf haben, wie die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erfüllt werden.

Die externen Daten können uU unvollständig, ungenau oder temporär nicht verfügbar sein. Zudem berücksichtigen die Anbieter der Nachhaltigkeitsratings unterschiedliche Einflussfaktoren und unterschiedliche Gewichtungen, so dass es für ein und dasselbe Unternehmen, in das im Rahmen der Veranlagung investiert wird, unterschiedliche Nachhaltigkeits-Scores geben kann. Es besteht daher das Risiko, dass ein Wertpapier oder ein Emittent nicht richtig bewertet wird.

Um dieses Risiko zu begrenzen, kommt ein eigenes Ratingmodell zum Einsatz. Im Rahmen dieses Ratingmodells werden die am Markt dominierenden Nachhaltigkeitsausrichtungen (ethisch orientierter Ansatz vs Risikosicht) im Rahmen der Analyse zu einer Gesamtsicht zusammengeführt. Durch die Kombination der unterschiedlichen Anbieter werden allfällige Datenlücken reduziert, die unterschiedlichen Ansätze gleichzeitig plausibilisiert und somit werden die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erfüllt.

Sorgfaltspflicht

Die ERSTE Immobilien KAG hat zahlreiche Verfahren etabliert, um ihren Sorgfaltspflichten in Zusammenhang mit den Vermögenswerten des ERI zu jeder Zeit nachzukommen.

Die ERSTE Immobilien KAG hat Verfahren zur Berücksichtigung der PAI wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren erarbeitet sowie Strategien zur Wahrung der Sorgfaltspflicht im Zusammenhang mit den nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren entwickelt.

Die Verfahren zur Wahrung der Sorgfaltspflichten umfassen ebenfalls die durch das Risk Management sowohl auf ERSTE Immobilien KAG als auch auf Ebene des ERI implementierten Verfahren zur Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungen, welche innerhalb der Informationen gem. Art 3 Offenlegungsverordnung veröffentlicht werden.

Bereits im Ankauf des ERI wird durch die verantwortliche Abteilung mittels etablierter Checkliste sichergestellt, dass Immobilien, welche erworben werden sollen, den definierten Kriterien der ERI

entsprechen. Dies umfasst neben zumindest der Auszeichnung mit dem klimaaktiv-Bronze-Standard, die Erstellung eines Nachhaltigkeitsscorings als auch die Erhebung der in der Investition zu berücksichtigenden PAI sowie der bereits beschriebenen Ausschlusskriterien des ERI.

Weiters wird durch die Stabstelle Sustainability in Kooperation mit Risk Management im Zuge der Ankaufsprüfung bei Immobilien durch den ERI eine Plausibilisierung der ESG-Kriterien und eine Bewertung der Nachhaltigkeitsrisiken erstellt. Diese sind dem Ankauf vorgelagert und dienen als Entscheidungsgrundlage für die Durchführung der Transaktion.

Mitwirkungspolitik

Der ERI investiert nicht in Unternehmen in Form von Aktien. Eine Mitwirkungspolitik ist daher nicht erforderlich.

Bestimmter Referenzwert

Es wurde für den ERI kein Index als Referenzwert für die mit dem Fonds beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale bestimmt.

Version 2.0 | 15.07.2024

Änderungen zur Vorversion		
Version	Datum	Inhalt
Version 1.0	30.12.2022	Erstveröffentlichung der Informationen gem Art 10 SFDR für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS
Version 2.0	15.07.2024	Überarbeitung des Dokuments auf Basis der aktuellen rechtlichen Vorgaben