

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen¹ zum ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS („ERI“ oder „Immobilienfonds“)

ISIN: AT0000A1LNT8, AT0000A1LNU6, AT0000A1Z8Q3, AT0000A1Z8R1

Unternehmenskennung (LEI-Code): 5299001PGDMOE1P4A533

Zusammenfassung

Mit diesem Finanzprodukt werden gemäß Art 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) ökologische und soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

Der Immobilienfonds folgt einer breiten Auslegung von Nachhaltigkeit. Durch die Anwendung des proprietären Nachhaltigkeitsansatzes der ERSTE Immobilien KAG werden sowohl ökologische als auch soziale Faktoren gefördert. Dies wird durch die Anwendung der internen ESG-Toolbox der ERSTE Immobilien KAG im Rahmen der Investitionsprozesse sichergestellt.

Die ERSTE Immobilien KAG berücksichtigt in der Investmentstrategie dieses Immobilienfonds die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Principal Adverse Impact „PAI“ Indikatoren für nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren).

Alle erworbenen Investments müssen zum Zeitpunkt des Erwerbs auf Basis eines vordefinierten Auswahlprozesses von der ERSTE Immobilien KAG als geeignet gem. nachhaltig orientierter Anlagestrategie eingestuft worden sein.

Im Rahmen des Auswahlprozesses bei Immobilien werden die Gebäude gemäß ihrer ökologischen und sozialen Risiken bewertet. Nur jene Immobilien, in deren Errichtung die ERSTE Immobilien KAG eine ausreichende nachhaltige Ausrichtung erkennen kann, können im Ankauf berücksichtigt werden. Diese Analyse erfolgt durch interne Bewertung und Evaluierung sowie anhand von externer klima**aktiv** Zertifizierung. Die Ausschlusskriterien für Immobilieninvestments erfolgen im Wesentlichen anhand der Nutzungsart.

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 Fonds 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 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

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

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.

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

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 bei Wertpapieren 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.

Es wird kein Index als Referenzwert zur Erreichung von ökologischen und/oder sozialen Zielen eingesetzt.

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.

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

Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit diesem Finanzprodukt werden gemäß Art 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

Eine nachhaltige Investition gemäß Artikel 2 Abs 17 Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088 (SFDR) ist eine Investition in eine wirtschaftliche Tätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investitionen keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigen und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Artikel 2 Abs 17 SFDR benennt Themenbereiche, zu denen Schlüsselindikatoren zu definieren sind, um messbar zu machen, ob die Investition wirtschaftliche Tätigkeit erfolgt, die zur Erreichung des gewählten Umweltziels beiträgt.

Diese Themenbereiche umfassen:

- Ressourceneffizienz bei der Nutzung von Energie, erneuerbarer Energie, Rohstoffe, Wasser und Boden,
- Auswirkungen auf Abfallerzeugung und Treibhausgasemissionen

- Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und die Kreislaufwirtschaft.

Zu diesen Themenbereichen wird bei Investitionen des ERI im Bereich Immobilien durch die Erreichung der klimaaktiv Zertifizierung (hierzu näher weiter unten unter dem Punkt "Anlagestrategie") die Einhaltung spezifizierter Schlüsselkriterien sichergestellt, um nachweisen zu können, dass die Investition in die konkreten Objekte eine wirtschaftliche Tätigkeit darstellt, die zur Erreichung des gewählten Umweltziels beiträgt.

Ein Abgleich der in Artikel 2 Abs 17 SFDR genannten Themenbereiche mit den Themenbereichen, welche durch klimaaktiv umfasst sind, zeigt die weitgehende Abdeckung derselben. Die zuvor genannten Themenbereiche, welche durch klimaaktiv umfasst sind, werden mit den aufsichtsrechtlich erforderlichen Schlüsselkriterien gemessen und durch Ausschluss bzw. Schwellenwerte begrenzt.

In Einhaltung des Grundsatzes der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen hat die ERSTE Immobilien KAG für den ERI PAI identifiziert und berücksichtigt sie gem. festgelegter Methodologie und Prozess in der Sustainability Policy. Die PAI werden gem. Tabelle 1 in Anhang I der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 zu Immobilien gemessen und bei der Investition berücksichtigt.

Aus diesem Grund können die mit klimaaktiv Zertifikat ausgezeichneten Objekte des ERI grundsätzlich im Sinne nachhaltiger Investments gem. Artikel 2 Abs 17 SFDR klassifiziert werden. Die ERSTE Immobilien KAG strebt diese Zertifizierungen nach klimaaktiv Standards ausschließlich zur Sicherstellung der Erreichung der definierten ökologischen und sozialen Merkmale an. Als Fonds gemäß Art. 8 SFDR werden jedoch keine nachhaltigen Investitionen per se angestrebt. Aus der sich ergebenden Deckung der klimaaktiv Zertifizierungen mit der Definition nachhaltiger Investments gem. SFDR ergibt sich, dass der Anteil zertifizierter Immobilien im ERI im Sinne einer Mindestinvestition in nachhaltige Investments gem. SFDR zu jedem Zeitpunkt 35% des gesamten Fondsvolumens nicht unterschreitet.

Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Der Fonds zielt darauf ab die CO₂-Intensität der Immobilien zu reduzieren und Verstrickungen in Verstöße gegen internationale Normen zu minimieren.

Der Fonds verfolgt das Umweltziel „Anpassung an den Klimawandel“ gem. Art 9 lit.b der Taxonomie-Verordnung.

In Bezug auf Investitionen in Immobilienobjekte wurden zum Zwecke der Förderung dieses Umweltziels in der internen Anlagestrategie des Fonds festgeschrieben, dass bei grundsätzlich zertifizierbaren Objekten zumindest der klimaaktiv-Bronze-Standard Voraussetzung für eine Investition darstellt. Dies ist im Bereich Ankauf in Form einer Checkliste festgehalten, welche Anforderungen an Immobilienobjekte definiert, deren Einhaltung eine Voraussetzung der Investition darstellen.

Der Kriterienkatalog von klimaaktiv, insbesondere auch die Schärfung und teilweise Neuausrichtung des gesamten klimaaktiv Kriteriensets an den Themen CO₂-Neutralität und Klimawandelanpassung unterstützen die Ausrichtung des ERI am Umweltziel „Anpassung an den Klimawandel“ im Bereich Immobilien.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments sind alle fertiggestellten Gebäude klimaaktiv-zertifiziert. Aufgrund ihrer Natur sind folgende Objekte nicht zertifizierbar: einzelne im Wohnungseigentum erworbene Wohnungen sowie noch in Errichtung befindliche Gebäude.

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.

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

- Neben Immobilien mit Wohn- und Büronutzung wird schwerpunktmäßig in die folgenden Immobilien investiert
 - Immobilien mit Infrastrukturnutzung,
 - Immobilien mit Sonderwohnformen,
 - Immobilien mit spezieller sozialer Nutzung (zB. Therapiezentren, Seniorenheime) und
 - öffentlicher und öffentlichkeitsnaher Nutzung.
- Es werden Investitionen in Immobilien getätigt,
 - welche eine langfristige Nutzungsdauer aufweisen,
 - ein internes positives Nachhaltigkeitsrating aufweisen und
 - zumindest die klima**aktiv**-Bronze-Standard erfüllen.

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

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

Um die ökologischen und sozialen Merkmale zu erfüllen, werden entsprechende Faktoren im Veranlagungsprozess integriert und werden im Immobilienfonds nur solche Immobilien und Wertpapiere erworben, die auf Basis eines vordefinierten Auswahlprozesses von der ERSTE Immobilien KAG als nachhaltig eingestuft wurden.

Anlagestrategie

Der ERI ist ein mündelsicherer und nachhaltig orientierter Immobilienfonds. Der Immobilienfonds strebt als Anlageziel Substanzzuwachs an und verfolgt eine auf nachhaltigen Ertrag ausgerichtete Anlagepolitik.

Der Immobilienfonds 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 der ERSTE Immobilien KAG entsprechen.

Investitionen des Immobilienfonds sind darauf ausgerichtet das Umweltziel „Anpassung an den Klimawandel“ gem. Art 9 lit.b der Taxonomie-Verordnung zu berücksichtigen. Dabei werden bei der Auswahl von Immobilien sowie Wertpapieren auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen durch diese Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt („Principal Adverse Impacts“):

Es werden die wichtigsten, für die Investitionen in Wertpapiere von Unternehmen des Immobilienfonds anwendbaren PAI aus Tabelle 1 der (EU) VO 2022/1288 berücksichtigt.

Darüber hinaus berücksichtigt der Immobilienfonds bei Investitionen in Wertpapiere von Unternehmen folgende PAI aus den Tabellen 2 und 3 des Anhangs I:

- Indikator 8 (Tabelle 2) - Exposition gegenüber Gebieten mit hohem Wasserstress (Anteil der Investitionen in Unternehmen mit Standorten in Gebieten mit hohem Wasserstress ohne Wasserbewirtschaftungspolitik)
- Indikator 14 (Tabelle 3) - Anzahl der festgestellten Fälle von schwerwiegenden Menschenrechtsverletzungen und -Vorfällen (Anzahl der Fälle von schwerwiegenden Menschenrechtsverletzungen und -Vorfällen im Zusammenhang mit Unternehmen, in die investiert wurde, auf einer gewichteten Durchschnittsbasis)

Der Nachhaltigkeitsansatz des Immobilienfonds stellt durch die Anwendung der Ausschlusskriterien und der Berücksichtigung von ESG Ratings erfolgenden Selektion der Wertpapiere von Unternehmen die Einhaltung der OECD Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den 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 aus der Internationalen Charta der Menschenrechte, sicher.

Es werden die wichtigsten, für die Investitionen in Wertpapiere von Staaten des Investmentfonds anwendbaren PAI aus Tabelle 1 berücksichtigt.

Es werden alle wichtigen, für die Investitionen Immobilien des Investmentfonds anwendbaren PAI aus Tabelle 1 berücksichtigt.

Darüber hinaus berücksichtigt der Investmentfonds bei Investitionen in Immobilien folgende PAI aus der Tabelle 2 des Anhangs I der (EU) VO 2022/1288:

- Indikator 20 (Tabelle 2) - Abfallerzeugung im Betrieb: Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde-

Die ERSTE Immobilien KAG greift zusätzlich mit Hilfe ihrer ESG-Toolbox auf die folgenden Kriterien zurück, um Nachhaltigkeitsrisiken sowie Nachhaltigkeitsfaktoren im Rahmen des Investmentprozesses bei Immobilien zu berücksichtigen:

Nutzungsart

Eine langfristige Nutzungsdauer der Immobilie ist im Hinblick auf nachhaltigen Werterhalt und die Erwirtschaftung von nachhaltigen Erträgen eine Bedingung für den Ankauf. Die ERSTE Immobilien KAG hat Ausschlusskriterien für Immobilieninvestments in Bezug auf die Nutzungsart definiert. 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. 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.

Nachhaltigkeitsrating

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 (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 Nachhaltigkeitsrating 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 diesen Immobilienfonds ausschließlich Immobilien, welche gemäß internem Nachhaltigkeitsrating als investierbar klassifiziert wurden.

Klimaaktiv Zertifizierung

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

Mit der Neuauflage der Klima**aktiv** 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 Klima**aktiv** 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 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.

Sämtliche in Hinblick auf den ERI zu erwerbende und, fertiggestellte Immobilien haben, sofern grundsätzlich zertifizierbar, zumindest den Klima**aktiv**-Bronze-Standard zu erfüllen.

Die Strategie der ERSTE Immobilien KAG für den ERI ist auch weiterhin, alle Objekte des ERI nach klima**aktiv** Standards zertifizieren zu lassen.

Alle erworbenen Immobilieninvestments müssen zum Zeitpunkt des Erwerbs die von der ESG-Toolbox umfassten und zuvor angeführten Kriterien berücksichtigen. Hierdurch kann eine Integration und die damit verbundene Reduktion von ESG-Risiken bereits in der Immobilienselektion sichergestellt werden. Das Risikoprofil des Immobilienfonds wird durch die geringere Gewichtung von nicht bzw. weniger nachhaltigen Immobilien im Portfolio verbessert, und es wird weiters sichergestellt, dass der Immobilienfonds einen aktiven Beitrag zur Reduktion sozialer und ökologischer Probleme liefert.

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 Fonds 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 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 werden durch die Einhaltung der Ausschlusskriterien, des ESG Mindestscores sowie der Prüfung auf Einhaltung der UN Global Compact Prinzipien festgestellt.

Der ERI investiert aktuell nicht in Unternehmen in Form von Aktien. Eine Politik zur Bewertung der Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, u. a. im Hinblick auf solide Managementstrukturen, die Beziehungen zu den Arbeitnehmern, die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung der Steuervorschriften ist daher aktuell nicht verschriftlicht.

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.

Wie bereits ausgeführt sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments alle fertiggestellten Gebäude klima**aktiv**-zertifiziert. Aufgrund ihrer Natur sind folgende Objekte nicht zertifizierbar: Einzelne im Wohnungseigentum erworbene Wohnungen sowie noch in Errichtung befindliche Gebäude.

Wie bereits dargelegt, erfüllen die Investitionen in Immobilien, welche gem. klimaaktiv Standard zertifiziert wurden, die Anforderungen an nachhaltige Investitionen gem. Artikel 2 Abs. 17 SFDR. Die

Mindestinvestition in diese nachhaltigen Investments gem. SFDR, welche sich durch die Investition in klimaaktiv zertifizierte Immobilienobjekte ergibt, beträgt 35%. Somit erfolgen zu jeder Zeit mindestens 35% der Investitionen des ERI in nachhaltige Investments gem. Artikel 2 Abs. 17 SFDR.

Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

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 (u.a. Materialien, Ressource- und Abfallmanagement, Energieeffizienz, Soziale Infrastruktur).

Darüber hinaus bietet es die Möglichkeit, das Nachhaltigkeitsengagement zu stärken und Nachhaltigkeitsrisiken in diesem Bereich besser einzuschätzen.

Ziel des Nachhaltigkeitsrating ist es, eine Verbesserung in Bezug auf soziale, ökologische und wirtschaftliche Aspekte des Immobilienportfolios zu erzielen sowie deren Transparenz zu erhöhen. Das Nachhaltigkeitsrating wird tourlich durch die Stabstelle Nachhaltigkeit überwacht, sollten im Rahmen dieser Überwachung negative Abweichung festgestellt werden, so werden zusammen mit der zuständigen Fachabteilung – sofern möglich und im Interesse des Anlegers sinnvoll - korrektive Maßnahmen eingeleitet. Dieser Prozess soll sicherstellen, dass das Gesamtnachhaltigkeitsrating des Immobilienportfolios erhalten wird.

Die ERSTE Immobilien KAG erwirbt für diesen Immobilienfonds ausschließlich Wertpapiere, welche gemäß internem Nachhaltigkeitsrating als investierbar klassifiziert wurden. Auch im Bereich der Wertpapiere wird der ESG-Investitionsprozess all dieser Finanzprodukte vor der Investition einer Überprüfung unterzogen. Die Einhaltung dieser Anforderung wird regelmäßig überprüft.

Die Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale wird durch den oben beschriebenen Investmentprozesses, durch die Prüfung des Risk Managements aller Immobilientransaktionen sowie durch die Prüfung aller Wertpapiertransaktionen durch Fund Management in Abstimmung mit dem Trading Desk bei Wertpapieren (ex-ante Prüfung) und der Prüfung der Bestände des ERI sichergestellt.

Methoden

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

- Checkliste Investitionsentscheidung: 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 entsprechen:
 - Immobilieninvestments: Einhaltung der Vorgaben gemäß ESG Toolbox für Immobilieninvestitionen. Dies umfasst wie bereits ausgeführt Vorgaben betreffend Nutzungsart und PAI, zum Nachhaltigkeitsrating, als auch zur klimaaktiv Zertifizierung.
 - Wertpapierinvestments: 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 eines ESG-Risiko-Analyse Ansatzes 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 Investmentfonds 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 Investmentfonds entsprechen, werden interessewahrend 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.

Überprüfung der Anwendung sozialer und ökologischer Ausschlusskriterien.

- Prozesse zur Prüfung der Geeignetheit von Immobilieninvestments: In Bezug auf Investitionen in Immobilien ist in der internen Anlagestrategie des Fonds festgeschrieben, dass gewisse Nachhaltigkeitskriterien verpflichtend einzuhalten sind (ESG-Toolbox). Dies umfasst wie bereits ausgeführt Vorgaben betreffend Nutzungsart und PAI, zum Nachhaltigkeitsrating, als auch zur klimaaktiv Zertifizierung. Die Einhaltung der Vorgaben zu diesen Kriterien wird durch Risikomanagement bereits bei der Prüfung der Geeignetheit entsprechend überprüft.
- Nachhaltigkeitsrating: Es wird regelmäßig evaluiert ob Immobilieninvestitionen im ERI eine sehr gute bis durchschnittliche Bewertung gem. internen Nachhaltigkeitsrating aufweisen.

Datenquellen und -verarbeitung

Im Bereich der Immobilieninvestments werden die erforderlichen Daten zumeist direkt von der ERSTE Immobilien KAG, oft unter Kooperation mit der jeweiligen Hausverwaltung des Objekts, erhoben.

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 die von der Verwaltungsgesellschaft verwalteten Investmentfonds 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 zu jeder Zeit nachzukommen.

Die ERSTE Immobilien KAG hat 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.

Das Sorgfaltsprüfungsverfahren besteht 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 ERSTE Immobilien KAG wurden Verfahren zur Berücksichtigung der relevanten finanziellen Risiken und der relevanten Nachhaltigkeitsrisiken einbezogen.

Bereits im Ankauf 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 Nachhaltigkeitsrating als auch die Erhebung der in der Investition zu berücksichtigenden PAI sowie der bereits beschriebenen Ausschlusskriterien.

Weiters wird durch die Stabstelle ESG in Kooperation mit Risikomanagement im Zuge der Ankaufsprüfung bei Immobilien 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 direkt in Unternehmen in der Form von Aktien. Eine Politik zur Bewertung der Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, u. a. im Hinblick auf solide Managementstrukturen, die Beziehungen zu den Arbeitnehmern, die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung der Steuervorschriften ist daher aktuell nicht zu verschriftlichen.

Bestimmter Referenzwert

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