



Stav k srpnu 2024

Zveřejňování informací týkajících se udržitelnosti v souladu s článkem 10 nařízení (EU) 2019/2088 (nařízení o zveřejňování informací)

Předmětem tohoto dokumentu jsou povinné informace o zamýšleném udržitelném investičním cíli tohoto finančního produktu. Nejde o propagační materiál. Tyto informace jsou vyžadovány zákonem za účelem transparentního vysvětlení udržitelného investičního cíle finančního produktu.

Název produktu:

NEMO Fund

Identifikátor společnosti (kód LEI):

5299001IAJTFM09UD88

Tento finanční produkt spravuje správcovská společnost IFM Independent Fund Management AG.

a) Shrnutí

Tento finanční produkt je produktem podle článku 8 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb.

Správce aktiv při správě tohoto finančního produktu mimo jiné zohledňuje ekologické (E) vlastnosti. Finanční produkt usiluje o podporu environmentálních vlastností v souladu s článkem 8 odst. 1 nařízení. Strategie finančního produktu zohledňuje environmentální aspekty; hledisko udržitelnosti je začleněno do investičního procesu spolu s dalšími vlastnostmi (jako je výnosový profil nebo portfolio nájemců).

Tento finanční produkt prosazuje environmentální nebo sociální vlastnosti, ale nesleduje cíl udržitelných investic.

Finanční produkt trvale investuje **nejméně 51 %** svých aktiv přímo nebo nepřímo [(nabýváním podílů v realitních společnostech do **nemovitostí v České republice**. Investiční strategie alternativního investičního fondu zohledňuje environmentální aspekty; hledisko udržitelnosti je zahrnuto do investičního procesu spolu s dalšími vlastnostmi (např. výnosový profil nebo portfolio nájemců).

Vzhledem k výše uvedenému investování nejméně 51 % čistých aktiv fondu do nemovitostních společností, které jsou přizpůsobeny prosazovaným environmentálním a sociálním vlastnostem (**#1**), budou tedy zbývající podíl (<49 %) tvořit **#2 Ostatní investice**.

Správcovská společnost využívá k hodnocení dosahování prosazovaných environmentálních a/nebo sociálních vlastností relevantní údaje a informace od MSCI a/nebo WaVeritas, jakož i z interních a veřejných zdrojů.

Finanční produkt ve své investiční strategii uplatňuje kritéria ESG od jednoho nebo více externích poskytovatelů ESG údajů, která mohou být neúplná, nesprávná, odlišná nebo

IFM Independent Fund Management AG

Landstrasse 30 P.O. Box 355 9494 Schaan Lichtenštejnské knížectví T +423 235 04 50 F +423 235 04 51
info@ifm.li www.ifm.li HR FL-0001.532.594-8



nedostupná. Existuje proto riziko, že správcovská společnost nesprávně posoudí cenný papír nebo emitenta, takže cenný papír bude neoprávněně zařazen do portfolia

finančního produktu anebo z něj vyloučen. Vzhledem k prosazovaným environmentálním a/nebo sociálním vlastnostem a údajům potřebným ke sledování správcovská společnost v současné době nepředpokládá, že by s ohledem na naplnění těchto vlastností existovala nějaká omezení. Přesto nelze vyloučit, že v jednotlivých případech dojde k chybnému posouzení.

Správcovská společnost disponuje dostatečnými zdroji a odbornými znalostmi v oblasti rizik udržitelnosti.

Správcovská společnost je přesvědčena, že aktivním výkonem svých hlasovacích práv může přispět k hodnotám a chování společností.

Nebyla stanovena žádná referenční hodnota pro určení, zda je tento finanční produkt v souladu s prosazovanými environmentálními a/nebo sociálními vlastnostmi.

b) Bez cíle udržitelných investic

Tento finanční produkt prosazuje ekologické nebo sociální prvky, ale neusiluje o udržitelné investice.

c) Environmentální nebo sociální vlastnosti finančního produktu

Správce aktiv při správě tohoto finančního produktu mimo jiné zohledňuje ekologické (E) vlastnosti. Finanční produkt usiluje o podporu environmentálních vlastností v souladu s článkem 8 odst. 1 nařízení. Strategie finančního produktu zohledňuje environmentální aspekty; hledisko udržitelnosti je začleněno do investičního procesu spolu s dalšími vlastnostmi (jako je výnosový profil nebo portfolio nájemců).

d) Investiční strategie

Cílem tohoto finančního produktu je pozitivně přispět ke zmírnění změny klimatu. Hlavním cílem je snížit uhlíkovou stopu nemovitostí investováním do nemovitostí, které mají nízký dopad nebo mají významný potenciál snížit emise skleníkových plynů během správy.

Při výběru a správě aktiv bere finanční produkt v úvahu nejen environmentální aspekty, ale také sociální aspekty a správu a řízení společností. Finanční produkt bude aktivně usilovat o certifikaci/recertifikaci nemovitostí, například prostřednictvím certifikací BREEAM nebo LEED.

V rámci výzkumného projektu financovaného EU byl vyvinut nástroj CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), který využívá dekarbonizační cíle k měření dekarbonizace nemovitostí a ukazuje, do jaké míry nemovitost nebo portfolio nemovitostí splňuje cíle ochrany klimatu. Definováním cílových tras CRREM, tedy dekarbonizačních trajektorií ve smyslu článku 3 č. 23c nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1011 ze dne 8. června 2016, ve znění nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2089 ze dne 27. listopadu 2019, bude na základě CRREM nebo podobného nástroje nejprve vypočtena uhlíková stopa pro jednotlivé nemovitostní společnosti a do konce roku 2023 budou cíle



kvantifikovatelné bez provozních emisí skleníkových plynů podle emisí Scope 1, Scope 2 a Scope 3. Na základě CRREM nebo podobného nástroje bude možné vypočítat uhlíkovou stopu.

Opatření

K podpoře nebo dosažení cíle KPI jsou přijata následující opatření:

Due diligence v procesu akvizice

U nově nabývaných nemovitostí jsou identifikovány, měřeny a vyhodnocovány silné a slabé stránky investice z hlediska faktorů udržitelnosti a společenské odezvy.

V rámci procesu due diligence by měla být poskytnuta nezbytná data pro měření klíčových výkonnostních ukazatelů, například informace o potřebě počátečního energetického zhodnocení. Tato data slouží jako výchozí základ pro optimalizaci a pro začlenění do dekarbonizační křivky dle nástroje CRREM nebo obdobných systémů.

Pro každou investici je definována potenciální dekarbonizační trajektorie tak, aby aktiva finančního produktu v průběhu času přispívala k úspoře emisí skleníkových plynů. Nejpozději do dvou let od zařazení do finančního produktu je pro každou investici vypracována ESG strategie a měřitelné cíle, které jsou v souladu s celkovou ESG strategií finančního produktu.

Ověřování v portfoliu

Cílové hodnoty dekarbonizačních cest se porovnávají se srovnávacími hodnotami nemovitostí fondu nebo nemovitostí, které mají být pořízeny. Srovnávací hodnoty jsou odvozeny z údajů o spotřebě nemovitostí fondu. Nejsou-li tyto údaje k dispozici, vypočítají se transparentně, například pomocí údajů z certifikátů energetické účinnosti nebo odpovídajících referenčních hodnot. V případě nedodržení dekarbonizačních cest CRREM nebo podobných nástrojů jsou nemovitosti fondu přezkoumány, aby se určilo, do jaké míry lze snížit emise skleníkových plynů prostřednictvím jednotlivých opatření, jako jsou technické modernizace, pokud je to technicky proveditelné a lze prokázat, že je to ekonomicky udržitelné. Pokud se ukáže, že to možné není, zvaží se proces prodeje v závislosti na vývoji trhu s nemovitostmi, očekávaném výnosu a dopadu na portfolio.

Sběr údajů o spotřebě

Rozšíří se sběr dat ve společných prostorách a v prostorech nájemců v souladu s jejich potřebami (na základě provozu), např. spotřeba vody, elektřiny a chlazení. Požadovaná data jsou každoročně aktivně získávána od nájemců. Díky otevřeným vztahům s našimi nájemci v oblasti "zelených nájmu" jsou tzv. "zelené nájemní smlouvy" nabízeny při obnově nájemních smluv a při podpisu všech nových nájemních smluv. Podstatou těchto nájemních smluv je výměna informací, např. o využívání a spotřebě dat, za účelem vytvoření platné databáze pro ekonomické vyhodnocení možných opatření ke zlepšení. Konkrétní podoba takové smlouvy závisí na okolnostech konkrétního případu. Přechod na "zelené nájemní smlouvy" zajišťuje, že nájemce poskytuje pronajímateli údaje o roční spotřebě. Tato opatření zvyšují sběr údajů o spotřebě za účelem každoroční aktualizace a zpřesnění dekarbonizačních cest.

Snížení spotřeby energie

V nadcházejících letech bude postupně proveden energetický audit všech budov, aby se zjistil potenciál pro snížení spotřeby energie s přihlédnutím k ekonomické výhodnosti nových investic nebo obnovy stávajících technologií. To zahrnuje nákup elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, instalaci solárních panelů, používání vysoce účinných



čerpadel, výměnu svítidel za LED osvětlení a podobně. Snížení spotřeby energie a přechod na obnovitelné zdroje energie vede ke snížení $\text{Co}_2\text{e}/\text{m}^2$ vypočteného v modelu CRREM nebo podobném nástroji, a přispívá tak k dekarbonizaci.

Další informace o fungování ESG a metodiky udržitelnosti, o jejich začlenění do investičního procesu, o výběrových kritériích a o zásadách ESG a udržitelnosti jsou k dispozici na webových stránkách [IFM Independent Fund Management AG v sekci zveřejňování informací týkajících se udržitelnosti](#).

e) Podíl investic



Finanční produkt bude investovat nejméně 51 % svých aktiv přímo nebo nepřímo (prostřednictvím nákupu podílů v nemovitostních společnostech v České republice. **(#1)**.

Zbývající podíl (<49 %) tvoří **#2 Ostatní investice**:

1. Peníze a peněžní ekvivalenty pro účely likvidity
2. Derivátové finanční nástroje používané pro účely zajištění
3. Investice za účelem diverzifikace nebo investice, pro které nejsou dostupná data a které nesplňují minimální požadavky na ochranu v oblasti environmentálních a sociálních faktorů (E&S)

Z důvodu povahy investic uvedených v bodech 1, 2 a 3 nejsou stanoveny žádné minimální požadavky na ochranu v oblasti environmentálních ani sociálních aspektů.



f) **Monitorování environmentálních nebo sociálních vlastností**

K měření dosažení environmentálních a/nebo sociálních vlastností se používají následující ukazatele udržitelnosti:

- Počet přímých investic, které porušují vylučovací kritéria;
- Počet přímých investic do společností, které závažným způsobem porušují jednu z deseti zásad UN Global Compact Compliance (UNGC) Organizace spojených národů;
- Počet přímých investic do společností, které vážně porušují Obecné zásady OSN pro podnikání a lidská práva (UNGP);
- Počet přímých investic, které vážně porušují úmluvy Mezinárodní organizace práce (MOP);
- Průměrné skóre ESG finančního produktu;
- V případě investic do akciových a dluhopisových fondů musí být tyto fondy zařazeny do kategorie produktů podle článku 8 nebo článku 9 nařízení (EU) 2019/2088.

Povinnými prvky investiční strategie jsou systematické vylučování určitých společností na základě výše popsané politiky vylučování, přezkum a posuzování kontroverzí a možného zapojení do neetických obchodních praktik (negativní screening založený na standardech) a ESG analýzu, která ukazuje expozici každé společnosti vůči nejdůležitějším faktorům ESG (pozitivní kritéria).

Správce aktiv má nezávislý interní systém řízení rizik, který využívá vhodné technické systémy pro sledování specifických požadavků vyplývajících z investičního procesu ESG (předběžná kontrola).

Soubor investic je pravidelně přezkoumáván z hlediska souladu s těmito kritérii a odpovídajícím způsobem aktualizován. Soulad s platným investičním okruhem je kontrolován denně.

Sledování souladu s udržitelnými cíli a udržitelnými investičními postupy používanými k jejich dosažení je zajištěno každodenní kontrolou všech transakcí (následná kontrola) a držby finančního produktu ze strany oddělení pro dodržování investičních předpisů.

g) **Metodologie**

Významná rizika udržitelnosti analyzuje správce aktiv, a rozšiřuje tak tradiční fundamentální analýzu o finančně relevantní rizika udržitelnosti. Rizika udržitelnosti jsou analyzována na základě veřejně dostupných informací od emitentů (např. výroční zprávy a zprávy o udržitelnosti) nebo interního výzkumu a s využitím údajů a hodnocení ESG od výzkumných a ratingových agentur.

Další informace o fungování ESG a metodiky udržitelnosti, o jejich začlenění do investičního procesu, o výběrových kritériích a o zásadách ESG a udržitelnosti jsou k dispozici na webových stránkách [IFM Independent Fund Management AG v sekci zveřejňování informací týkajících se udržitelnosti](#).



h) Zdroje údajů a jejich zpracování

Správcovská společnost využívá k hodnocení dosahování prosazovaných environmentálních a/nebo sociálních vlastností relevantní údaje a informace od MSCI a/nebo WaVeritas, jakož i z interních a veřejných zdrojů.

Kvalita dat se kontroluje v době zařazení příslušného poskytovatele dat (např. kontrola metodiky). Kromě toho se v případě potřeby využívají další zdroje dat k ověření věrohodnosti. To může nastat například při nejasné datové situaci nebo při existenci rozdílných informací.

Data poskytovaná ratingovými agenturami jsou přebírána do interního monitorovacího systému správcovské společnosti a podléhají průběžné aktualizaci. To umožňuje nezávislou kontrolu ESG-investičního procesu.

V rámci metodiky ESG a udržitelnosti jsou hodnoceni pouze emitenti, pro které existuje odpovídající datová základna nebo pro které bylo vypracováno individuální hodnocení udržitelnosti. Správcovská společnost ani správce aktiv neprovádějí žádné odhady.

i) Omezení metodologií a údajů

SKIPCP ve své investiční strategii uplatňuje kritéria ESG od jednoho nebo více externích poskytovatelů údajů ESG, které mohou být neúplné, nesprávné, odlišné nebo nedostupné. Existuje proto riziko, že správcovská společnost může nesprávně posoudit cenný papír nebo emitenta, takže cenný papír bude nesprávně zařazen do portfolia SKIPCP nebo z něj vyloučen. K tomu může dojít mimo jiné v důsledku následujících důvodů:

- Geografické pokrytí (pro rozvíjející se trhy může být k dispozici méně komplexní pokrytí);
- Odvětvové pokrytí (pokrytí údajů se může v závislosti na odvětví značně lišit);
- Velikost společnosti (u menších společností může být k dispozici méně údajů o ESG);
- Dostupnost údajů obecně (pokud data nejsou snadno dostupná a přístupná, může to vést k mezerám v ESG hodnocení);
- Kvalita údajů (různé neharmonizované standardy vykazování, rozdílné metody měření).

Vzhledem k prosazovaným environmentálním a/nebo sociálním vlastnostem a údajům potřebným pro monitorování správcovská společnost v současné době nepředpokládá, že by s ohledem na naplňování těchto vlastností existovala nějaká omezení. Před uskutečněním investice jsou cenné papíry kontrolovány z hlediska naplnění prosazovaných environmentálních a/nebo sociálních vlastností. V případě nejistoty ohledně podkladových údajů se v případě potřeby provede výše popsání ověření věrohodnosti, aby se problémům co nejlépe předešlo. Přesto nelze v jednotlivých případech vyloučit chybné posouzení.

j) Náležitá péče

Správcovská společnost je přesvědčena, že aktivním výkonem svých hlasovacích práv může přispět k hodnotám a chování společností. Naše oddělení pro dodržování investičních předpisů, které je nezávislé na správci aktiv finančního produktu, má zavedeny vhodné struktury dohledu a kontroly. Kromě toho správcovská společnost disponuje nezávislým interním auditem.



k) Politiky zapojení

Správcovská společnost je přesvědčena, že aktivním výkonem svých hlasovacích práv přispívá k hodnotám a chování společností. Svými závazky správcovská společnost podporuje společnosti, aby přijaly standardy nejlepší praxe v oblasti správy a řízení společností. Při výkonu hlasovacích práv bere správcovská společnost v úvahu interní směrnici o politice hlasovacích práv. Při strukturování své angažovanosti ve vztahu ke společností správcovská společnost úzce spolupracuje s poskytovatelem hlasovacích práv v zastoupení a kombinuje jeho analýzu s investiční politikou fondu.

Zásady hlasovacích práv jsou k dispozici na adrese: [Politika hlasovacích práv a účasti IFM](#)

l) Určená referenční hodnota

Nebyla stanovena žádná referenční hodnota pro určení, zda je tento finanční produkt v souladu s prosazovanými environmentálními a/nebo sociálními vlastnostmi.