

# Zveřejňování informací týkajících se udržitelnosti ve vztahu k ZDR Public, podfond Real Estate

## 1. Shrnutí

Tento dokument Vám poskytuje informace o ZDR Public, podfond Real Estate, LEI: 315700Z2D9CRZU82ER32 (dále jen „**Podfond**“), který je obhospodařovaný společností ZDR Investments investiční společnost a.s., se sídlem Jungmannova 750/34, Nové Město, Praha 1, PSČ 110 00, IČO: 21684294, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B, vložka 28908 (dále jen „**ZDR**“) v souvislosti s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb (dále jen „**SFDR**“) a nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2022/1288 (dále jen „**RTS**“). Nejedná se o marketingový materiál. Informace jsou vyžadovány zákonem, aby Vám pomohly pochopit vlastnosti, cíle a rizika tohoto Podfondu v oblasti udržitelnosti. Doporučujeme Vám, abyste si jej přečetli společně s další relevantní dokumentací k tomuto Podfondu, abyste mohli učinit informované rozhodnutí o tom, zda investovat.

## Summary

This document contains information about ZDR Public, podfond Real Estate, LEI: 315700Z2D9CRZU82ER32 (the „**Sub-fund**“) managed by ZDR Investments investiční společnost a.s., with registered office at Jungmannova 750/34, Nové Město, Prague 1, PSČ 110 00, IČO: 21684294, registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague under file number B 28908 („**ZDR**“) in connection with Regulation (EU) 2019/2088 of the European Parliament and of the Council of 27 November 2019 on sustainability-related disclosures in the financial services sector („**SFDR**“) and Commission Delegated Regulation (EU) 2022/1288 of 6 April 2022 („**RTS**“). This is not a marketing material. This information is required by law to help you understand the sustainability features, objectives and risks of this Sub-fund. We encourage you to read it along with other relevant documentation about this Sub-fund so that you can make an informed decision whether to invest.

## Obsah:

2. Bez cíle udržitelných investic.....	2
3. Enviromentální nebo sociální vlastnosti Podfondu.....	2
4. Investiční strategie .....	3
5. Podíl investic.....	4
6. Monitorování enviromentálních nebo sociálních vlastností .....	4
7. Metodologie.....	5
8. Zdroje údajů a jejich a zpracování .....	5
9. Omezení metodologií a údajů.....	5
10. Náležitá péče .....	6
11. Politiky zapojení.....	6
12. Určená referenční hodnota .....	6

## 2. Bez cíle udržitelných investic

Podfond prosazuje kromě jiných vlastností i environmentální nebo sociální vlastnosti, nebo kombinaci těchto vlastností, ale nesleduje cíl udržitelných investic. Společnosti, do kterých Podfond investuje, dodržují postupy řádné správy a řízení.

Nebyla určena referenční hodnota za účelem dosažení environmentálních či sociálních vlastností prosazovaných tímto Podfondem.

## 3. Enviromentální nebo sociální vlastnosti Podfondu

### Jaké jsou enviromentální nebo sociální vlastnosti, které Podfond podporuje?

1. Podfond prosazuje určité minimální environmentální a sociální vlastnosti. Environmentální nebo sociální vlastnosti prosazované Podfondem jsou uplatňovány vůči celému portfoliu.
2. Pro tyto účely uplatňuje Podfond mimo jiné kritéria aktiv a společností, do kterých Podfond nesmí investovat či s nimi spolupracovat (tj. jedná se i o protistrany obchodů), resp. takové investování podléhá omezením. Tato kritéria jsou uvedena v seznamu omezených investic a jsou upravena ve vztahu k
  - a) nemovitostem (např. existence azbestu, existence požární ochrany, zda je nemovitost postavena na území národního parku či národní přírodní rezervace, zda se jedná o černou stavbu či se nemovitost nachází na území pod vojenskou okupací), a
  - b) obchodním společností obecně (např. zda má společnost sídlo ve vysoce rizikové zemi, porušuje zákony o obchodování s lidmi, napomáhá financování teroristických aktivit, plní svou povinnost o zveřejnění informací o skutečných majitelích).
3. Podfond nemá určené žádné cíle udržitelných investic, nicméně úzce sleduje environmentální a sociální vlastnosti jednotlivých aktiv v majetku Podfondu a v oblasti udržitelnosti usiluje především o:

#### **Environmentální:**

- Podporu energetické efektivity budov
- Odpovědné hospodaření s vodou
- Produkci energie z obnovitelných zdrojů
- Snižování emisí skleníkových plynů

#### **Sociální:**

- Zajištění bezpečnosti, zdraví a pohody uživatelů budov.

Jako ukazatele udržitelnosti k měření toho, zda byly dosaženy jednotlivé environmentální nebo sociální vlastnosti prosazované Podfondem se používají:

- Míra energetické intenzity
- Míra spotřeby vody
- Míra produkce obnovitelné energie
- Míra emisí skleníkových plynů podle GHG protokolu (uhlíková stopa)
- Úroveň bezpečnosti a pohodlí uživatelů

## 4. Investiční strategie

### Jaká investiční strategie se používá k naplnění environmentálních nebo sociálních

Cílem Podfondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu stabilního zhodnocení prostředků Podfondu měřeného v českých korunách, zejména investováním do nemovitostí v České a Slovenské republice. Za tímto účelem může Podfond, jak nabývat účasti v obchodních společnostech, tak přímo nemovitosti.

Nemovitosti nabývané do majetku Podfondu nebo do majetku obchodních společností, na kterých má Podfond účast, jsou nabývány za účelem jejich provozování nebo jejich dalšího prodeje. Za účelem provozování mohou být nabývány pouze nemovitosti, které jsou způsobilé při řádném hospodaření přinášet pravidelný a dlouhodobý výnos. Za účelem dalšího prodeje mohou být nabývány pouze nemovitosti, které jsou způsobilé přinést ze svého prodeje zisk.

Podfond nezohledňuje nepříznivé dopady svých investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti.

V rámci výše uvedené investiční strategie jsou aplikovány následující nástroje, které se používají při výběru investic za účelem dosažení jednotlivých environmentálních nebo sociálních vlastností prosazovaných Podfondem:

#### 4.1. Seznam omezených investic

Seznam omezených investic obsahuje výčet kritérií aktiv a společností, do kterých Podfond nesmí investovat či s nimi spolupracovat (tj. jedná se i o protistrany obchodů), resp. takové investování podléhá omezením. Tento seznam je přílohou vnitřního předpisu ZDR.

#### 4.2. Dotazník ESG

Dotazníkové šetření při výběru investic umožňuje základní zhodnocení investice z hlediska udržitelnosti již před učiněním investičního rozhodnutí.

Klíčové ukazatele v dotazníku ESG uvedené, jsou vybrané především s ohledem na posouzení environmentálních a sociálních vlastností potencionálních aktiv či společnosti: uhlíková intenzita, produkce nebezpečného a radioaktivního odpadu, množství spotřebované energie z neobnovitelných zdrojů, množství nerecyklovaného odpadu, existence systémů pro recyklaci odpadu, existence plánů na vybavení nemovitosti obnovitelnými zdroji energie, provedení stavby či rekonstrukce nemovitosti v souladu s místními stavebními předpisy a normami, přístupnost nemovitosti osobám se sníženou pohyblivostí, kolaudace a stavba nemovitosti v souladu se stavebním povolením, existence a vlastnosti energetického štítku a existence certifikace budov (BREEAM, LEED atd.) a další.

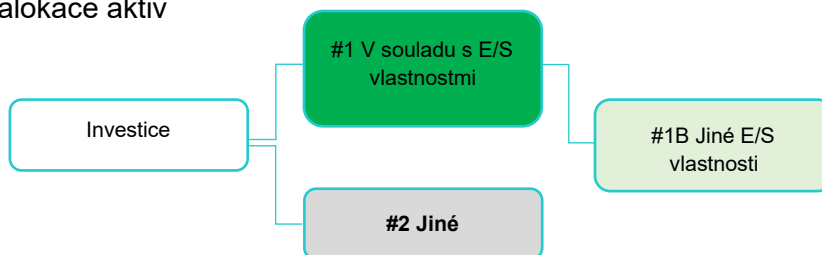
### Jaká je politika hodnocení řádné správy a řízení společností, do nichž bylo investováno, včetně řádné struktury řízení, vztahů se zaměstnanci, odměňování zaměstnanců a dodržování daňových předpisů?

Podfond ve vztahu k postupům řádné správy a řízení zjišťuje informace o společnostech, které jsou předmětem investičního rozhodnutí. Bližší informace obsahuje Politika udržitelnosti, která je dostupná na webových stránkách ZDR.

## 5. Podíl investic

Minimální udržitelné investice: 0 %

Tabulka alokace aktiv



**Kategorie #1 V souladu s E/S vlastnostmi** zahrnuje investice finančního produktu, které se používají k dosažení environmentálních nebo sociálních vlastností prosazovaných finančním produktem.

**Kategorie #2 Jiné** zahrnuje zbývající investice finančního produktu, které nejsou v souladu s environmentálními nebo sociálními vlastnostmi ani je nelze považovat za udržitelné investice.

## 6. Monitorování environmentálních nebo sociálních vlastností

**Jaký je dohled nad environmentálními nebo sociálními vlastnostmi, které podporuje Podfond a nad ukazateli udržitelnosti, které se používají k měření dosažení každé z těchto environmentálních nebo sociálních vlastností podporovaných Podfondem během celého životního cyklu Podfonde a jaké jsou související vnitřní nebo vnější kontrolní mechanismy?**

1. Investiční manažer pracuje dle schválených vnitřních předpisů, postupů a metodik.
2. ESG manažer zajišťuje nastavování a změny vnitřních předpisů a pravidelné sledování.
3. Pravidelnou kontrolu dále provádí útvar Compliance a interní auditor.
4. Informace včetně dokumentů dle SFDR a RTS jsou umístěny na webu ZDR a jsou součástí pravidelného reportingu.

Pro monitorování environmentálních a sociálních vlastností se při výběru investic používají za účelem dosažení jednotlivých environmentálních nebo sociálních vlastností prosazovaných Podfondem seznam omezených investic a dotazník ESG, které jsou uvedeny v části 4. tohoto dokumentu.

Pro průběžné monitorování environmentálních a sociálních vlastností jsou využívány softwarové nástroje sloužící ke sledování portfolií Podfonde. V rámci procesu správy portfolia Podfonde jsou aktiva tvořící portfolio vyhodnocována a analyzována dle příslušných metrik a investiční strategie Podfonde, a to po dobu trvání investice, tj. po celou dobu po provedení obchodu. Toto monitorování je prováděno pravidelně, minimálně jednou ročně.

## 7. Metodologie

### Jaké existují metodologie k měření, jestli jsou sociální nebo environmentální vlastnosti podporované Podfondem splněny?

1. Environmentální a sociální vlastnosti – seznam omezených investic
  - Podfond neinvestuje do aktiv, které nemají alespoň minimální environmentální a sociální vlastnosti, které jsou Podfondem vyžadovány, resp. takové investování podléhá omezení. Pro tyto účely uplatňuje Podfond mimo jiné kritéria aktiv a společností, do kterých Podfond nesmí investovat či s nimi spolupracovat (tj. jedná se i o protistrany obchodů), resp. takové investování podléhá omezením. Tato kritéria jsou uvedena v seznamu omezených investic kritérií.
  - Tento seznam je přílohou vnitřního předpisu ZDR.
2. Dotazník ESG k posouzení investičních rozhodnutí z hlediska udržitelnosti
  - ZDR v souvislosti s investováním na účet Podfondu provádí dotazníkové šetření dle interních metrik a na základě získaných údajů a předpokladů dopadu potencionální investice na rizika udržitelnosti ZDR vyhodnocuje tyto potenciální investice. Investování do konkrétních aktiv je vždy podmíněno jejich vyhodnocením ve vztahu k investiční strategii Podfondu, tak aby Podfond splňoval své zákonné i smluvní povinnosti, včetně povinností ve vztahu k udržitelnosti.
3. Pravidelný následné monitorování portfolia z hlediska udržitelnosti vyhodnocující provedené investice
  - Pro následné monitorování portfolia Podfondu z hlediska udržitelnosti jsou využívány softwarové nástroje. V rámci procesu správy portfolia Podfondu jsou aktiva tvořící portfolio vyhodnocována a analyzována dle příslušných metrik a investiční strategie Podfondu, a to po dobu trvání investice, tj. po celou dobu po provedení obchodu. Toto monitorování je prováděno pravidelně, minimálně jednou ročně.

## 8. Zdroje údajů a jejich a zpracování

- **Jak jsou zdroje údajů používány k dosažení každé environmentální nebo sociální vlastnosti podporované Podfondem?**
- **Jaká opatření jsou zavedena k zajištění kvality údajů?**
- **Jak jsou údaje zpracovány?**
- **Jaký je poměr údajů, které jsou odhadovány?**

Podfond využívá jako zdroje údajů zejména informace obsažené v dotazníku ESG vyplňované pověřenou osobou ZDR či relevantními protistranami, zjišťováním z primárních zdrojů (faktury, platby za energie), v některých případech i na základě fyzických obhlídek a kontrol na místě a dále využívá veřejně dostupné informace. Údaje jsou v rámci interního procesu před jejich vyhodnocením kontrolovány. Odhady jsou využívány zejména v případě údajů, které nelze kvantifikovat.

## 9. Omezení metodologií a údajů

### Jaká jsou možná omezení metodologií nebo zdrojů údajů a jak tato omezení neovlivňují způsob, jakým jsou plněny environmentální nebo sociální vlastnosti podporované Podfondem?

Hlavní omezení metodologie či zdrojů dat je možná nesoučinnost některých subjektů, případně nedostatek informací zjistitelných z veřejně dostupných zdrojů. ZDR se v takovém případě pokusí získat od subjektu další dodatečné informace a učiní kroky motivující subjekty k poskytnutí údajů (je-li to možné).

## 10. Náležitá péče

**Jaká náležitá péče se provádí u podkladových aktiv Podfondu (včetně vnitřních a vnějších kontrol)?**

ZDR začlenila aspekty udržitelnosti investičních strategií do odpovídajících procesů a postupů náležité péče při výběru a sledování investic. Portfolio Podfondu je pravidelně monitorováno (u jednotlivých aktiv jsou prováděna průběžná měření ve vztahu ke sledovaným metrikám) a výsledkem jsou pravidelné uveřejňované reporty i interní zprávy. Pro tyto účely je využívána interní metodologie sběru a zpracování dat a aplikace zpracovávající data.

Jako ukazatele udržitelnosti k měření toho, zda byly dosaženy jednotlivé environmentální nebo sociální vlastnosti prosazované Podfondem se používají ukazatele uvedené v části 3. tohoto dokumentu.

## 11. Politiky zapojení

**Jaká je uplatňovaná politika zapojení v případě, že je zapojení součástí environmentální nebo sociální investiční strategie (včetně veškerých postupů řízení, které se vztahují na rozpory související s udržitelností ve společnostech, do nichž je investováno)?**

Tato část se na daný Podfond nevztahuje.

## 12. Určená referenční hodnota

**Byl index určen jako referenční hodnota pro splnění environmentálních nebo sociálních vlastností podporovaných Podfondem? Pokud ano, jak je tento index uveden do souladu s environmentálními nebo sociálními vlastnostmi podporovanými Podfondem a kde lze nalézt informace o vstupních údajích, metodologiích použitých pro výběr těchto údajů, metodologií týkajících se obnovování rovnováhy a výpočtech indexu?**

Pro účely dosažení environmentálních nebo sociálních vlastností podporovaných Podfondem není stanovena žádná referenční hodnota.