

POLITIKA UDRŽITELNOSTI
ZDR Investments investiční společnost a.s.

Účinná ke dni 01.02. 2025

I. Úvod

- 1.1. Společnost si je vědoma skutečnosti, že to, jakým způsobem obhospodařuje investiční fondy, může mít důsledky i pro oblast udržitelnosti, která je významná pro stávající i budoucí generace.
- 1.2. Nabývací význam udržitelnosti Společnost sleduje a postupně udržitelnost a oblast ESG (tj. z anglického „environmental, social and governance“, tedy aspekty environmentální, sociální a spojené s řízením a správou) promítá do své činnosti.
- 1.3. Tato Politika udržitelnosti (dále též jen „**Politika**“) upravuje informace o
 - postoji Společnosti v oblasti udržitelnosti, včetně politik začleňování rizik udržitelnosti do svých procesů investičního rozhodování ve smyslu čl. 3 Nařízení SFDR,
 - nezohledňování nepříznivých dopadů investičního rozhodnutí na faktory udržitelnosti ve Společnosti ve smyslu čl. 4 Nařízení SFDR,
 - konzistentnosti zásad odměňování Společnosti se začleňováním rizik udržitelnosti ve smyslu čl. 5 Nařízení SFDR, a
 - začleňování rizik udržitelnosti do investiční činnosti ve Společnosti ve smyslu čl. 6 Nařízení SFDR.
- 1.4. Tato Politika je zpřístupněna zájemcům o nabytí a vlastníkům cenných papírů vydávaných fondy obhospodařovanými Společností (dále jen „**Fondy**“) na internetových stránkách Společnosti www.zdrinvestments.cz a je v ní uveden aktuální přístup Společnosti k udržitelnosti, přičemž její obsah bude každoročně aktualizován a popřípadě měněn s ohledem na postupný vývoj a rozvoj v oblasti udržitelnosti.
- 1.5. V této Politice mají zde použité pojmy následující význam:
 - „**faktory udržitelnosti**“ se rozumí environmentální, sociální a zaměstnanecké otázky, dodržování lidských práv a otázky boje proti korupci a úplatkářství;
 - „**Nařízením SFDR**“ se rozumí nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019, o zveřejňování informací o udržitelnosti v odvětví finančních služeb, ve znění pozdějších předpisů;
 - „**rizikem týkajícím se udržitelnosti**“ se rozumí událost nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice;
 - „**Společností**“ se rozumí společnost ZDR Investments investiční společnost a.s., IČO: 21684294, se sídlem Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1. Společnost je účastníkem finančního trhu ve smyslu čl. 2 odst. 1 Nařízení SFDR.

II. Postoj Společnosti k udržitelnosti

- 2.1 Společnost se v rámci činnosti obhospodařování Fondů specializuje na investice do dlouhodobě pronajatých komerčních nemovitostí, které dále spravuje. Společnost takto v rámci obhospodařování Fondů spravuje široké portfolio investic do nemovitostí. Nemovitostní Fondy investují do výnosových komerčních nemovitostí zejména na území České republiky, Slovenska, Rakouska, Německa, Chorvatska a Slovinska.
- 2.2 Společnost vnímá udržitelnost jako klíčový faktor pro dlouhodobý úspěch a prosperitu podnikání.

- 2.3 Strategie Společnosti v oblasti udržitelnosti v rámci obhospodařování Fondů spočívá v provozování udržitelných budov s důrazem na dekarbonizaci. Společnost u Fondů usiluje o snížení energetické náročnosti budov a minimalizaci spotřeby neobnovitelných zdrojů energie. Společnost se dále u Fondů zaměřuje na diverzifikaci energetických zdrojů a na produkci vlastní energie z obnovitelných zdrojů (např. umísťováním fotovoltaických panelů na budovy). Tímto krokem cílí na snížení své závislosti na odběrech elektrické energie z distribuční sítě a zároveň je jejím zájmem přispět k celkovému snížení emisí skleníkových plynů.
- 2.4 Společnost usiluje, aby nemovitosti, které obhospodařuje, byly nejen místem obchodu a podnikání, ale také symbolem udržitelného rozvoje.
- 2.5 Pro Společnost je rovněž důležitá spolupráce s nájemci, transparentní sdílení informací, jakož i pravidelný reporting.
- 2.6 Společnost považuje naplnění svých cílů a závazků v oblasti udržitelnosti za důležitou součást své činnosti. Z tohoto důvodu Společnost postupně začleňuje rizika týkající se udržitelnosti nejen do svých investičních procesů, ale i do svých činností jako řízení rizik či pravidel odměňování.

III. Zohledňování nepříznivých dopadů investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti

- 3.1 Společnost si je vědoma neustále probíhajícího legislativního vývoje v přístupu k udržitelnosti v oblasti investování a má v zájmu v dlouhodobém výhledu postupně své činnosti tomuto vývoji uzpůsobit.
- 3.2 Společnost obhospodařuje Fondy, které při své činnosti prosazují kromě jiných vlastností i environmentální nebo sociální vlastnosti nebo kombinaci těchto vlastností ve smyslu čl. 8 odst. 1 Nařízení SFDR (dále jen jako „Light Green Fondy“).
- 3.3 Ačkoliv Společnost začleňuje principy udržitelnosti do svých interních procesů, v současné době nezohledňuje nepříznivé dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti, a to ani na úrovni Fondů. V současné době tedy Společnost obhospodařuje pouze Fondy, které prosazují kromě jiných vlastností i environmentální nebo sociální vlastnosti nebo kombinaci těchto vlastností, ale nezohledňují hlavní nepříznivé dopady svých investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti.
- 3.4 Důvodem toho, že tyto nepříznivé dopady nejsou v současné době zohledňovány, je zejména skutečnost, že Společnost považuje nejprve za rozumné získat dostatečné množství vlastních spolehlivých a kvalitních dat, provést jejich komplexní analýzu a teprve na základě této analýzy bude možné lépe vyhodnotit, jak k této činnosti přistoupit. Do doby, než se Společnosti podaří získat, shromáždit a zanalyzovat data k výkonu této činnosti, klade větší důraz na maximalizaci výnosů pro investory nebo plnění jiných krátkodobých cílů.
- 3.5 Nicméně Společnost v dlouhodobém měřítku usiluje o to, aby nepříznivé dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti byly v budoucnu zohledňovány, a to v rámci své činnosti i v rámci Fondů.
- 3.6 Prohlášení o nezohledňování nepříznivých dopadů investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti na úrovni Fondu, včetně odůvodnění, nalezne investor ve statutu každého z Fondů Společnosti.

IV. Zásady odměňování s ohledem na začleňování rizik udržitelnosti

- 4.1 Společnost nepodněcuje pracovníky k nadměrnému podstupování rizik, včetně rizik týkajících se udržitelnosti a v rámci odměňování dodržuje zásadu nediskriminace.
- 4.2 Společnost vnitřním předpisem zavedla a uplatňuje systém pro odměňování pracovníků a vedoucích osob. Specifické postupy pro odměňování se pak uplatní ve vztahu k těm pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystavena Společnost nebo Fond. Společnost při odměňování dbá na to, aby její systém odměňování byl konzistentní se začleňováním rizik týkajících se udržitelnosti do procesů investičního rozhodování.
- 4.3 Společnost rovněž dbá na to, aby její systém odměňování byl dlouhodobě udržitelný.

V. Začleňování rizik udržitelnosti do investiční činnosti Společnosti

- 5.1 Společnost považuje rizika týkající se udržitelnosti za kategorii rizik ve Společnosti a z tohoto důvodu jsou ve Společnosti nastavena pravidla na jejich řízení. Potenciální dopady rizik udržitelnosti na výnosy příslušného Fondu závisí na celkové expozici daného Fondu vůči konkrétní investici a na závažnosti rizik týkajících se udržitelnosti.
- 5.2 Při výběru investičních příležitostí (v případě Fondů, na jejichž účet Společnost investuje, při výběru cílových aktiv) Společnost hodnotí danou investici, zda je v souladu s přístupem Společnosti (Fondu), mimo jiné i z hlediska udržitelnosti. Investice do vybraného aktiva je podmíněna vyhodnocením tohoto aktiva z hlediska investiční strategie Fondu, aby tento Fond trvale a kontinuálně splňoval zákonné a smluvní povinnosti, které je povinen plnit, tedy i včetně povinností vztahujících se k udržitelnosti.
- 5.3 Společnost zohledňuje výše uvedené aspekty od raných fází investičního procesu (zvažování nabytí příslušného aktiva) i v dalších fázích investičního procesu (předinvestiční prověrka). V případě, že Společnost shledá významné nedostatky, navrhuje opatření k jejich eliminaci či vyloučení, případně nepokračuje v akvizici daného aktiva (do doby odstranění takového nedostatku).
- 5.4 Řízení rizik udržitelnosti ve Společnosti probíhá zejména posouzením dané investice podle seznamu omezených investic připraveným dle přístupu Společnosti k udržitelnosti (tj. aktiva, do kterých mají Fondy omezenou možnost investovat a společnosti, jako protistrany a obchodní partneři, se kterými je omezená možnost spolupráce v rámci investičního procesu) a dále v případě Light Green Fondů zejména prostřednictvím vyplnění dotazníku udržitelnosti pro dané aktivum či společnost, která je protistranou nebo obchodním partnerem. Dotazníkem udržitelnosti jsou zjišťovány informace relevantní z hlediska řízení rizik udržitelnosti týkající se aktiva, do kterého má být investováno či protistrany či obchodního partnera, se kterou se má v rámci investičního procesu spolupracovat.
- 5.5 Společnost dále u Light Green Fondů po provedení investičního rozhodnutí shromažďuje data potřebná pro zhodnocení plnění svých závazků v oblasti udržitelnosti, a to s ohledem na prosazované environmentální nebo sociální vlastnosti.
- 5.6 Společnost se dále snaží o minimalizaci rizik v oblasti greenwashingu, čemuž napomáhá zejména:
 - systém řízení rizik udržitelnosti a řízení střetů zájmů,
 - nastavení pravidel pro vnější i vnitřní komunikaci,
 - nastavení závazných pravidel pro klasifikaci Fondů z hlediska udržitelnosti.

- 5.7 Neexistují žádné záruky, že opatření, které Společnost uplatňuje, zmírní rizika týkající se udržitelnosti ve vztahu k Fondům nebo jim zabrání. Pravděpodobný dopad skutečného nebo potenciálně významného negativního dopadu na hodnotu investice v důsledku environmentální, sociální nebo správní události nebo na podmínky návratnosti investice do Fondu se může v jednotlivých případech lišit a může záviset na nejrůznějších faktorech.
- 5.8 Informace o tom, jak Společnost přistupuje k udržitelnosti na úrovni konkrétního Fondu naleznete na webových stránkách Společnosti a v dokumentech, ke každému Fondu.
- 5.9 Posouzení rizika udržitelnosti je do určité míry nevyhnutelně subjektivní a nelze zaručit, že všechny investice Fondu, a to i ty, které začlení řízení rizik udržitelnosti do svých procesů výběru investic, budou odrážet přesvědčení nebo hodnoty konkrétního investora v oblasti udržitelnosti.
- 5.10 Kromě toho se okolnosti, za nichž rizika udržitelnosti nejsou nebo nemohou být začleněna do investičního rozhodování nebo posouzení samotného rizika udržitelnosti, mohou v průběhu času měnit, v závislosti na dostupnosti příslušných údajů nebo jiných informací, které mohou být k dispozici.